

Отчет №04 -02/18

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 22.02.2018 года

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2018

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>	14
<i>Методология.....</i>	14
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки</i>	15
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки</i>	15
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки.....</i>	15
<i>Расчет совокупного износа</i>	16
2.7. <i>Балансовая стоимость объекта оценки.....</i>	16
2.8. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.....</i>	16
2.9. <i>Описание местоположения объекта оценки.....</i>	17
2.9.1. <i>Общие положения</i>	17
2.9.2. <i>Описание области - Волгоградская область.....</i>	17
2.10. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Волгоградской области.....</i>	19
2.10.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i>	19
2.10.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.</i>	22
2.10.3. <i>Ценообразующие факторы и диапазоны ценообразующих факторов.</i>	22
2.10.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки.....</i>	32
2.10.5. <i>Рынок земельных участков под индустриальную застройку.....</i>	33
2.10.6. <i>Особенности ситуации в сегменте производственных комплексов и цены.....</i>	33
2.10.7. <i>Выводы.....</i>	34
2.11. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	35
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	36
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....</i>	36
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	36
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	38

4.1.	Общие положения	38
4.2.	Затратный подход	38
4.3.	Доходный подход	39
4.4.	Сравнительный подход	41
4.5.	Выводы:.....	41
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....		42
5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке	42
5.2.	Выбор аналогов	44
5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка	45
5.4.	Обоснование внесенных корректировок	46
5.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков	47
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....		48
6.1.	Методология.....	48
6.2.	Выбор аналогов	48
6.3.	Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки	51
6.4.	Обоснование внесенных корректировок	53
6.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений. 54	
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ		56
7.1.	Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости	56
7.2.	Определение потенциального валового дохода	57
7.3.	Расчет действительного валового дохода	61
7.4.	Расчет чистого операционного дохода	62
7.5.	Расчет ставки капитализации	64
7.6.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости	66
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....		69
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ		71
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....		73
11. ПРИЛОЖЕНИЯ		74
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....		74
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....		75
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.		80
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).		95
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:		107

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 №103 от 19 февраля 2018 года к Договору № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г

Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 103 от 19.02.2018 г.

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки: с 19.02.2018 по 22.02.2018 года.

Дата оценки: 22.02.2018 года.

Дата составления Отчета: 22.02.2018 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.	11 030 000,00	10 726 781,95	1	0	11 030 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	10 572 000,00	10 281 372,51	1	0	10 572 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 047 000,00	1 018 217,65	1	0	1 047 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	16 469 000,00	16 016 262,18	1	0	16 469 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	348 000,00	338 433,37	1	0	348 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	7 410 000,00	7 206 296,85	1	0	7 410 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	898 000,00	873 313,71	1	0	898 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	641 000,00	623 378,72	1	0	641 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	148 000,00	143 931,44	1	0	148 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	755 000,00	734 244,82	1	0	755 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	86 000,00	83 635,83	1	0	86 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	208 000,00	202 282,02	1	0	208 000,00
Здание КПП, лит. К	21 000,00	20 422,70	1	0	21 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	37 000,00	35 982,86	1	0	37 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	93 000,00	90 443,40	1	0	93 000,00
Всего	49 763 000,00	48 395 000,00			49 763 000,00

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 22.02.2018 года составляет округленно:

49 763 000

(Сорок девять миллионов семьсот шестьдесят три тысячи) рублей 00 копеек

1.4. Задание на оценку

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 103
от «19» февраля 2018 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 юристконсульт» 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
11.	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х).

№ п/п	Объект
	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:

«22» февраля 2018 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 PDF файла 1 экземпляр – Управляющему фондом.

10. Стороны:

УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Генеральный директор

М.П.  /М.В. Ефимов /


ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юристконсульт»

Генеральный директор

М.П.  /Е. Ю. Гладкая/


1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4 ОГРН 1047796532178 от 21 июля 2004г. ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162
<i>Оценщик</i>	Гладкая Елена Юрьевна. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2001 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	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
<i>Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор</i>	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 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Гладкая Е.Ю. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 941 от 29 октября 2007г.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Гладкой Елены Юрьевны застрахована Страховой компанией «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 руб., № 022-073-001269/17, срок страхования с 05 октября 2017 г. по 04 октября 2018 г. Реквизиты компании 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
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, проверка Отчета
<i>Оценщик</i>	Фомин Василий Георгиевич. Стаж работы в области оценочной деятельности с 1996 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	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.
<i>Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор</i>	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 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Фомин В.Г. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 1000 от 16 ноября 2007г.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Фомина Василия Георгиевича застрахована страховой компанией ООО «Абсолют страхование» на сумму 5 000 000 руб., полис № 022-073-001270/17 от 19 сентября 2017 года, срок действия с 05 октября 2017 года по 04 октября 2018 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
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская ответственность Исполнителя застрахована по всем видам оценочных услуг Обществом с ограниченной ответственностью «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 № 022-073-001201/17, срок страхования с 11 сентября 2017 г. по 10 сентября 2018 г.
<i>Степень участия в оценке</i>	Анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	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 Саморегулируемая межрегиональная ассоциация 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 (b) 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 октябре 2016 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 №34-34-04/035/2009-862. 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.	Объем, 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. 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 6. 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 неустрашимый физический износ.

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

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

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

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. 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 неустрашимым.

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 оценок (Таблица 5).

Данные о принятых значениях коэффициентов физического износа на основе изложенной методологии приведены ниже (Таблица 7).

Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

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

Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

С другой стороны, объект оценки используется, 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 7. 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 8. 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
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
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

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
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 2 520,5 тыс. человек (2018) в т. ч.: 77,25% – городское.

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В области насчитывается 475 муниципальных образований в т. ч.: муниципальных районов – 32, городских округов – 6, городских поселений – 29, сельских поселений – 408.

Наиболее крупные города (тыс. человек): Волгоград – 1015,6, Волжский – 326,1, Камышин – 111,8, Михайловка – 58,4, Урюпинск – 38,3.

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 строительных материалов, 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

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

также офисы класса А после 5-7 лет эксплуатации.

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

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

Класс С предполагает достаточно скромный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Такие площади оптимальны для некрупных фирм, нуждающихся в простом офисе.

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

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

Производственные и складские помещения являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

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

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

Таблица 9. Классификация складских помещений

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
	Основные характеристики складских помещений класса «А+»	
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие системы вентиляции.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Обязательно
10.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (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

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
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
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

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
	Основные характеристики складских помещений класса «С»	
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
2.	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
3.	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно
4.	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	Желательно
5.	Ворота на нулевой отметке.	Желательно
6.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
7.	Система вентиляции.	Желательно
8.	Система отопления.	Желательно
9.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
10.	Офисные помещения при складе.	Желательно
11.	Ж/Д ветка.	Желательно
12.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Желательно
13.	Охрана по периметру территории.	Желательно
14.	Телекоммуникации.	Желательно
15.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «Д»	
1.	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары.	Обязательно
2.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
3.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
4.	Система отопления.	Желательно
5.	Система вентиляции.	Желательно
6.	Офисные помещения при складе.	Желательно
7.	Ж/Д ветка	Желательно
8.	Телекоммуникации.	Желательно
9.	Охрана по периметру территории.	Желательно

Источник: 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 10. Классификация и сегментирование объекта оценки

Наименование по свидетельству о регистрации прав	Рынок недвижимости	Сегмент	Класс
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	коммерческая недвижимость	производственно-складская недвижимость (подсегмент производственных комплексов (баз)	участки под индустриальную застройку
Здание административно-бытового корпуса, лит. А			нет
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			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.

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

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией, и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, отличающиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, находящиеся

в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящихся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха, и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

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

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

Учет НДС (для улучшений)

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

Учет или не учет НДС в цене предложения требует введения соответствующих корректировок.

При расчете в рамках настоящей оценки принимаем следующие допущения: права собственности оформлены на ЗУ отдельно, а на здания отдельно. Таким образом, если у продавца возникают обязанности по уплате НДС, то НДС облагаются сделки со зданиями, а сделки с ЗУ нет.

Определение расчетного размера НДС приводится в разделе 9.

Объем оцениваемых прав

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



СР.Д-21, ноябрь 2017 г.

1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты

1.3.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Обозначения: ПА - удельная стоимость прав аренды ЗУ на 49 лет;
ПС - удельная стоимость прав собственности на ЗУ.

Значения соотношения ПА/ПС (табл. 1.3.1) исследовались для различных городов РФ на основании данных следующих источников:
- профильные сайты сети Интернет.

Таблица 1.3.1

Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СР.Д.1	СР.Д.2	СР.Д.3	СР.Д.4	СР.Д.5	СР.Д.6	СР.Д.7	СР.Д.8	СР.Д.9	СР.Д.10	СР.Д.11		
			ноябрь 2012 г.	май 2012 г.	ноябрь 2013 г.	май 2014 г.	ноябрь 2014 г.	май 2015 г.	ноябрь 2015 г.	март 2016 г.	май 2016 г.	ноябрь 2016 г.	март 2017 г.	май 2017 г.	ноябрь 2017 г.
1	Архангельск	Центр			0,551								0,662		
		Украина			0,882						0,938			0,912	
2	Астрахань	Производственное				0,880		0,912					0,908		
		Украина													
3	Владивосток	Средина	0,388	0,520							0,662		0,616		
		Средина						0,766			0,812		0,789		
		Средина					0,808	0,826			0,850		0,808		
		Украина					0,980	0,926			0,965				
4	Волгоград	Центр		0,628								0,672	0,686		
		Средина	0,605		0,526	0,721	0,740	0,768	0,710	0,669			0,732		
		Средина					0,808	0,862			0,792				
		Средина						0,833			0,908		0,918		
		Украина	0,982	0,910	0,936	0,904	0,908	0,934		0,918	0,995	0,954	0,977		
5	Воронеж	Центр		0,793							0,809		0,795		
		Средина		0,763					0,812		0,780		0,732		
		Украина								0,990		0,923			
6	Екатеринбург	Центр	0,720	0,417									0,608	0,634	
		Средина			0,686				0,754						
		Средина		0,846			0,769	0,720		0,798				0,802	
		Средина						0,866					0,902	0,926	
		Украина						0,780			0,832				
		Украина	0,802					0,830						0,834	0,808
		Украина	0,689												
7	Иркутск	Средина			0,833	0,863	0,916		0,988	0,982		0,980	0,992		
		Средина			0,461			0,769		0,799			0,706		
		Средина	0,471					0,783	0,798				0,712		
		Украина		0,781			0,886	0,928	0,803		0,908	0,922	0,916		
8	Клауга	Средина		0,705			0,621				0,760				
		Украина	0,685	0,867						0,903			0,915		
		Украина		0,868	0,908						0,897		0,908		
9	Киров	Центр		0,517	0,323		0,768						0,675		
		Средина				0,682									
		Украина	0,896			0,873	0,934			0,980			0,990		
10	Кострома	Средина		0,626									0,787		
		Украина			0,908						0,932		0,958		
11	Краснодар	Средина		0,708									0,787		
		Центр		0,732							0,765				
	Центр	Поргово-сервисное				0,808			0,806	0,792			0,716		

13

Рис. 4. Соотношения стоимости прав собственности и аренды для ЗУ под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

Однако видно, что в отношении долгосрочной аренды – свыше 10 лет на окраинах городов для участков под индустриальную застройку в регионе расположения объекта оценки стоимость прав аренды и прав собственности отличается несущественно. Анализ рыночных данных подтверждает отсутствие корреляции. Для целей настоящей оценки может быть принято соотношение стоимости прав долгосрочной аренды земельных участков и прав собственности, равное единице.

Рис. 5. Соотношения удельной стоимости прав аренды и прав собственности на ЗУ. Скан страницы справочных данных.

Долгосрочная аренда –

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

Дата сделки/предложения.

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

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

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

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

Сканы страниц справочников приведены ниже.

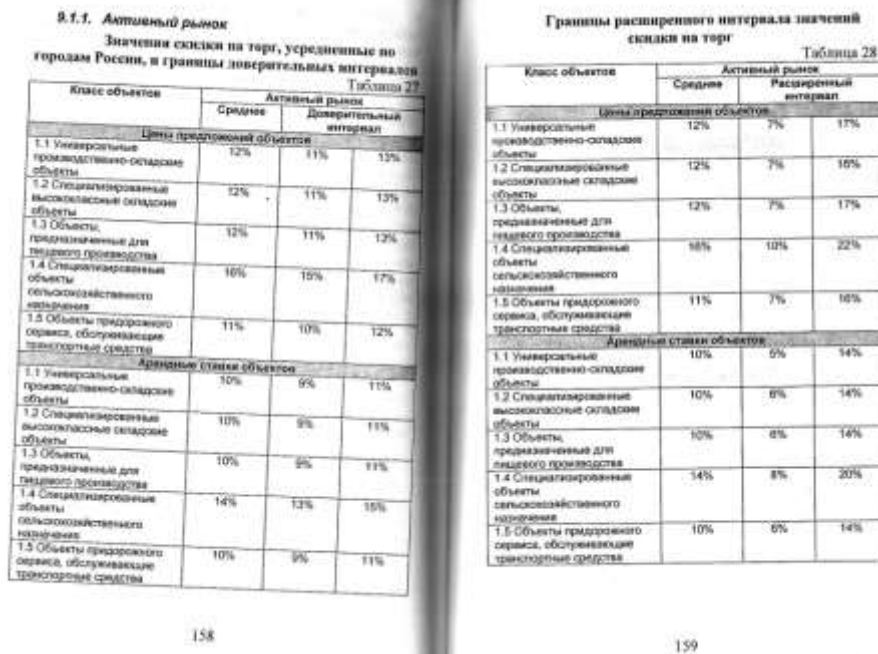


Рис. 6. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

9.1.2. Неактивный рынок
 Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

175

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 30

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	11%	25%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	11%	25%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	11%	25%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	14%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	11%	24%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	9%	21%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	15%	10%	21%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	10%	22%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	28%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	9%	22%

176

Рис. 7. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

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

279

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

280

Рис. 8. Скидки на торг для земельных участков. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

Рис. 9. Скидки на торг для земельных участков. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).
 Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (12)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	7-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	12-15 (13,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

*Примечание. В скобках указано среднее значение.
 По данным исследовательского рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.*

Рис. 10. Скан страницы СРД-21, 2017. Скидки на торг.

Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

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

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

одинаковыми соотношения цен недвижимости в районных центрах с ценами сходных объектов, находящихся в других населенных пунктах районов, к которым они относятся. Адекватность этой модели подтверждается анализом анкет с результатами экспертного опроса, проводимого в рамках данного проекта.

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов – аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона в Справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон.

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 16

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

72

Матрицы коэффициентов

Таблица 19

цены	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,15
II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,66
V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

Таблица 20

станок	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,24	1,37	1,72	2,11
II	0,81	1,00	1,19	1,50	1,84
III	0,73	0,84	1,00	1,37	1,68
IV	0,56	0,67	0,73	1,00	1,63
V	0,47	0,54	0,59	0,61	1,00

75

Рис. 11. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

**Физические параметры объекта
Масштабный фактор (площадь объекта)**

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

Матрица коэффициентов

Таблица 52.

Площадь, кв. м	аналог				
	<100	100-300	300-1000	>1000	
объект	<100	1	1,03	1,15	1,25
оценки	100-300	0,98	1	1,12	1,22
	300-1000	0,87	0,89	1	1,09
	>1000	0,80	0,82	0,92	1

Рис. 12. Поправки на масштабный фактор для производственно–складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 156

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки <1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Рис. 13. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. . Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 156

Наличие железнодорожной ветки

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

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- уровень развития производственной инфраструктуры, наличие транспортных путей, удаленность от основных транспортных магистралей;
- условия обеспечения трудовыми ресурсами и удаленность от жилых массивов;
- градостроительные условия и ограничения, обусловленные зонированием, разрешенным использованием земельных участков и т.п.

4.2. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки

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

Таблица 44.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,17

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 45.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,23

Рис. 14. Поправки на наличие ж/д ветки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 156

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.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Таблица 61	
		Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,16
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,14	1,16
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

213

Рис. 15. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

5.5. Элемент сравнения – наличие отопления
Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

Рис. 16. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние объекта.

Назначение помещений, основной материал здания, состояние здания, и состояние отделки помещений влияет на стоимость.

Матрицы коэффициентов

Таблица 79

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высоко-классный	пищевое производство	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,24	0,77	1,20
	высококласный	0,82	1,00	0,98	1,59	1,02
	пищевое производство	0,80	1,02	1,00	1,62	1,04
	сельхоз	1,30	0,63	0,62	1,00	0,64
	придорожный сервис	0,84	0,98	0,96	1,56	1,00

Таблица 80

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высоко-классный	пищевое производство	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,21	1,24	0,76	1,20
	высококласный	0,82	1,00	0,98	1,59	1,01
	пищевое производство	0,80	1,02	1,00	1,63	1,03
	сельхоз	1,31	0,63	0,61	1,00	0,64
	придорожный сервис	0,83	0,99	0,97	1,57	1,00

226

Рис. 17. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

243

Рис. 18. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

5.7. Элемент сравнения – материал стен

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 69

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,64	0,67
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,74

203

Рис. 19. Поправки на материал стен. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

Матрицы коэффициентов

Таблица 57

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,25	1,82
	удовл.	0,80	1	1,45
	неудовл.	0,55	0,69	1

Таблица 58

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	1,70
	удовл.	0,82	1	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1

Рис. 20. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 168

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.

Дополнительное влияние на рынок производственно-складской недвижимости в конце как 2016, так и 2017 года оказали ожидания повышения кадастровой стоимости, а следовательно и налоговых платежей за объекты недвижимости, как на рынке земельных участков.

Региональные власти решили воспользоваться предоставленной федеральным центром возможностью отказаться от четырехлетнего моратория на пересмотр кадастровой оценки. По данным Росреестра, пересчитать кадастровую стоимость намерено большинство регионов. По предварительным расчетам, в случае отмены моратория рост налогов на промышленные и сельскохозяйственные земли может составить от 100 до 700%.

До 2017 года государственная кадастровая оценка объектов недвижимости на территории Волгоградской области проводилась независимыми оценщиками в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности по решению исполнительного органа государственной власти Волгоградской области не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ), в соответствии с которым государственную кадастровую оценку недвижимости проводят государственные бюджетные учреждения.

На территории Волгоградской области с 1 августа 2017 года полномочиями по проведению государственной кадастровой оценки наделено Государственное бюджетное учреждение Волгоградской области «Волгоградоблтехинвентаризация».

В 2018–2019 в Волгоградской области планируется провести государственную кадастровую оценку порядка 2 миллионов объектов недвижимости, в том числе жилой и нежилой недвижимости, а также отдельных категорий земельных участков.

В целом наблюдается снижение цен на недвижимость во всех сегментах.

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 62 предложения. Цены в таблицах приведены без учета уторговывания.

Таблица 11. Основные характеристики рынка земельных участков области (размером свыше 1 га, пригодные под индустриальную застройку)

Показатели	Февраль 2018 года			Август 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	25,0	2,0	1,0	100,0	12,5
Максимальное значение	217,6	170 000	44 737	312,7	120 000	12 162
Среднее значение	13,0	15 420	4 710	18,1	14 137	2 031
Медианное значение	6,0	2 000	517	6,0	2 400	778

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 43 предложения на продажу производственно – складских комплексов (зданий с выделенными земельными участками и инженерными коммуникациями, общей площадью улучшений более 300 кв.м). 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 12. Ценовые характеристики рынка производственно-складских комплексов, расположенных на выделенных земельных участках

Показатели	Февраль 2018	Август 2017	Март 2017
Цена за кв.метр улучшений, руб.			
Минимальное значение	514,52	112,87	800,00
Максимальное значение	33 972,97	26 923,08	24 691,36
Среднее значение	7 623,27	8 373,61	8 482,90
Медиана	5 802,71	5 873,14	7 865,01
Площадь земельного участка, га			
Минимальное значение	0,03	0,05	0,15
Максимальное значение	3,89	2,30	7,00
Среднее значение	0,34	0,30	1,35
Медиана	0,16	0,15	1,00
Площадь улучшений, руб.			
Минимальное значение	317,00	532,00	429,10
Максимальное значение	38 871,00	23 000,00	20 000,00
Среднее значение	3 397,07	3 033,88	3 660,25
Медиана	1 575,00	1 500,00	1 840,65
Цена, млн. руб.			
Минимальное значение	0,95	0,10	3,00
Максимальное значение	80,00	600,00	129,94
Среднее значение	15,95	27,20	26,04
Медиана	9,38	10,90	14,25

Источник: данные avito.ru, расчеты оценщика.

Таблица 13. Распределение комплексных объектов по площади

Всего исследовано	43
300-1000	13
1000-3000	20
более 3000	16

Источник: данные avito.ru, расчеты оценщика.

Таблица 14. Распределение комплексных объектов по местоположению в пределах области

Показатели	Количество
областной центр	30
населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	7
райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	4
райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	3
прочие населенные пункты	0

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 0,702 млрд. руб.
5. Средняя цена в сегменте производственных комплексов, на дату оценки составляла около 7,62 тыс.руб. за квадратный метр площади объекта, без вычета торга, с учетом прав на землю (разброс цен от 0,514 за площадки до 33,9 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.

4.3. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на

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

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 скорректированных цен аналогов.

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 15. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект	Земельный участок	Участок 16 га (промназначения)	Участок 14 га (промназначения)	Участок 64 га (промназначения)
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	промышленности	промышленности	промышленности
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку
Местоположение	Волгоградская область, г.Камышин, ул. Нижняя, 112	Волгоградская область, Городище, ул Фрунзе	Волгоградская область, Городище, ул. Фрунзе 1	Волгоградская область, Дубовка, Магистральная 22
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	аренда	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018	Февраль 2018
Расположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Площадь, кв.м	64 502	1 600	1 400	6 400
Площадь, га	6,45	16,00	14,00	64,00
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций				
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет
Газ	есть	да	нет	нет
Вода	есть	да	нет	нет
Электроснабжение	есть	да	нет	нет
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	свободный	свободный	свободный
Цена предложения, тыс.руб.	-	56 000 000	18 000 000	1 250 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 500	1 286	1 250
Контакт		+7 927 510-58-77	+7 927 251-29-17	+7 917 336-88-28
Источник		https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_16_g_a_promnaznacheniya_1035629684	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_14_g_a_promnaznacheniya_693896811	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_promnaznacheniya_871357811

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 16. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 500	1 286	1 250
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	аренда	собств
Корректирующий коэффициент		1,00	0,96	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		3 500	1 234	1 250
3. Условия продажи	обычные	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		3 500	1 234	1 250
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Февраль 2018	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		3 500	1 234	1 250

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
5. Разница между ценою предложения и ценой продажи		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,75	0,75	0,75
Скорректированная цена		2 625	926	938
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,73	0,81	0,81	0,81
Корректирующий коэффициент		0,90	0,90	0,90
Скорректированная цена		2 366	834	845
Категория земель	земли населенных пунктов	промышленности	промышленности	промышленности
7. Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		2 366	834	845
8. Величина участка, га	6,45	16,0	14,0	64,0
Диапазон площадей	5,0-10,0	более 10	более 10	более 10
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		2 437	859	870
9. Инженерные коммуникации	0			
Ж/д ветка	Нет	нет	нет	нет
Газ	Да	да	нет	нет
Водоснабжение	Да	да	нет	нет
Электроснабжение	Да	да	нет	нет
Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на газ		1,00	1,16	1,16
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,00	1,17	1,17
Корр. коэфф. на электроснабжение		1,00	1,15	1,15
Корректирующий коэффициент		1,00	1,56	1,56
Скорректированная цена		2 437	1 341	1 358
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,30	0,04	0,09
Скорректированная цена		2 437	1 341	1 358
Участие при взвешивании		да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	1 710			
Квадрат отклонения		528 500	136 352	123 605
Среднее квадратов отклонений	262 819			
Коэффициент вариации	0,30			

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.

Аналоги 1, 3 продаются в собственность, как и объект оценки. Величина корректировки равна 0, корректирующий коэффициент равен 1. Аналог 2 – продажа прав аренды. Величина корректировки принята по данным раздела 2.10.3 (как среднее значение для класса Производственной недвижимости, Волгоград, окраина, округленно).

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.

Все аналоги предлагаются к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

Рынок земельных участков свыше 1 га под индустриальную застройку является неактивным (малое количество потенциальных покупателей).

Согласно данным проанализированных источников (см. раздел 2.10.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 25% (верхнее значение расширенного диапазона, округленно). Корректирующий коэффициент составляет 0,75.

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 в таблице выше.

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 17). 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 17. 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	171,0	11 030

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.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
руб./га (с учетом торга)									
Коэффициент, учитывающий состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент, учитывающий уторговывание		1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33
Характеристика местоположения	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,73	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на местоположение		1,11	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37	1,37
Диапазон площадей ЗУ	5,0-10,0	до 1	до 1	до 1	1-2,5	до 1	до 1	1-2,5	до 1
Корректирующий коэффициент на площадь ЗУ		1,22	1,22	1,22	1,15	1,22	1,22	1,15	1,22
Корр коэфф на наличие жд ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф на газоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф на водоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф на электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, руб./га (без учета торга)		3 085 199	3 808 887	3 808 887	3 589 986	3 808 887	3 808 887	3 589 986	3 808 887
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		763 895	1 637 822	1 840 074	4 121 663	3 389 910	1 214 273	4 794 426	1 981 764

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 434	2 140	1 337	1 513	1 274	1 966	1 981	2 746
8. Состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 433,7	2 139,7	1 337,4	1 513,3	1 273,6	1 966,1	1 981,2	2 745,8
9. Особенности улучшений	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 434	2 140	1 337	1 513	1 274	1 966	1 981	2 746
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да	да
Среднее значение, руб..кв.м	1 924								
Квадрат отклонения		259 975	46 581	343 968	168 536	422 797	1 782	3 292	675 605
Среднее квадратов отклонений	213 829								
коэффициент вариации	24%								

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 0,75

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 2.10.3 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 2.10.3 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 2.10.3. 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 2.10.3. 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 20. 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.	1 924
Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб.	38 734 783
То же, округленно, руб.	38 735 000

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 21. 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	Коталп	Ксост	Ксумм	Доля в стоимости улучшений комплекса с учетом площади и совокупного корректирующего коэффициента	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, без НДС
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%	10 571 847,18
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%	1 046 891,40
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%	16 469 472,92
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%	348 190,98
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%	7 410 020,68
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%	898 009,95
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%	640 797,59
Здание склада ГСМ, лит. З	складское	КС-1	101,7	0,0	101,7	1	1	0,740	1,11	0,823	0,38%	148 381,41
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%	755 136,73
Здание насосной станции, лит. Х	произв.	КС-1	43,7	43,7	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,22%	86 160,51
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%	208 471,82
Здание КПП, лит. К	вспом.	КС-1	12,6	12,6	0,0	1	1	1,000	0,95	0,954	0,05%	21 293,67
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%	36 869,60
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%	93 455,56
Всего			20 133,8									38 735 000,00

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:

$$ПВД = S \times A,$$

- 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.

№	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
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
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. 21. Рыночные данные о коэффициенте арендопригодной площади

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 22. 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 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

*Источник информации: <https://statiel.ru/ocenka/57-otsenka/stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по нижнему значению диапазонов.

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 отапливаемые производственно-складские помещения. Для расчета использовались цены предложений. Арендные ставки для неотапливаемых 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 23. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип сделки	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Складское помещение, 2000 м ²	Отапливаемый склад	Неотапливаемый склад
Функциональное назначение	складское помещение	производственное помещение	производственное помещение
Местоположение	Волгоградская область, Камышин	Волгоградская область, Камышин	Волгоград, р-н Советский
Тип населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр
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
Состояние помещений	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)	Удовлетворительное (рабочее)
Наличие отпления	отапливаемое	отапливаемое	не отапливаемое
Общая площадь, кв. м	2 000	300	1 601
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	100	100	100
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 200	1 200	1 200
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 017	1 017	1 017
Факт сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Дата, на которую указана цена	2018, февраль	2018, февраль	2018, февраль
Источник информации	https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2000_m_924140739	https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_810619680	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_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;
- 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).

*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.

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

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

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

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

6. Месторасположение объекта. Корректировка введена в зависимости от типа населенного пункта по данным раздела 2.10.3. Размер корректирующего коэффициента приведен в таблице ниже.

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. 22. 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. 23. 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 24. Расчет средней рыночной арендной ставки и потенциального валового дохода от объекта оценки.

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 017	1 017	1 017
Корректировки по элементам сравнения:			
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,90	0,90	0,90
Местоположение объекта	1,00	1,00	0,73
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00
Площадь аналога	2000	300	1601
Диапазон площадей	свыше 1000	300-1000	свыше 1000
Физические характеристики объекта: площадь	1,00	0,95	1,00
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,00	1,00	1,37
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена объекта-аналога, руб.	915	869	915
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	900		
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.	657		
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	1 521		
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	13 684		
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	1 867		
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	2 713		
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	17 669 476		

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 29).

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 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

* Нормативный срок эксплуатации для разных объектов капитального строительства, справочная таблица, см. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=226&Id=2624&mode=doc>

участка*. Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 29).

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

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

где: C_1 – 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 25. 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

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

†Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №18. 2016, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2016 г., стр. 19.

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 29).

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 26. 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
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	

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
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%

Расчитанная 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 27. Расчет поправки на ликвидность объекта оценки

Показатели	Значения
Безрисковая ставка	7,50%
Срок экспозиции для объекта, мес.	12
Срок экспозиции для объекта, лет	1
Поправка на ликвидность	6,98%

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 28. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Безрисковая норма доходности	7,5%	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	6,98%	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	20,88%	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	0,0002%	расчет
Ставка капитализации (округленно)	21,0%	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 29. 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%	
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.	38 735 000	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
		НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	790 194	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	38 735 000	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	37 944 806	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	38 339 903	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
Налог на имущество, руб.	843 478	
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.	38 735 000	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	37 186	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	17 669 476	
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.	176 695	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	38 735 000	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	20	http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	7,50%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Величина ежегодных отчислений, руб.	107 337	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	17 669 476	
Общие потери по объекту оценки, %	33,33%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	11 780 240	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	843 478	
налог на землю, руб.	452 601	
страховой сбор, руб.	37 186	
расходы на управление, %	176 695	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 509 959	
Резерв на замещение, руб.	107 337	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	10 162 944	
Ставка капитализации	21,00%	см. расчет
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	48 395 000	

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

Таблица 30. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	22,17%	10 726 781,95
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	21,24%	10 281 372,51
Здание склада, лит. П, П1	2,10%	1 018 217,65
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	33,09%	16 016 262,18
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	0,70%	338 433,37
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	14,89%	7 206 296,85
Здание литейного цеха, лит. В, В1	1,80%	873 313,71
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	1,29%	623 378,72
Здание склада ГСМ, лит. З	0,30%	143 931,44
Здание склада запчастей, лит. И, И1	1,52%	734 244,82
Здание насосной станции, лит. Х	0,17%	83 635,83
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	0,42%	202 282,02
Здание КПП, лит. К	0,04%	20 422,70
Здание КПП в ограждении, лит. Т	0,07%	35 982,86
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	0,19%	90 443,40
Всего	100,00%	48 395 000,00

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 31. 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.	11 030 000,00	10 726 781,95	1	0	11 030 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	10 572 000,00	10 281 372,51	1	0	10 572 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 047 000,00	1 018 217,65	1	0	1 047 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	16 469 000,00	16 016 262,18	1	0	16 469 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	348 000,00	338 433,37	1	0	348 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	7 410 000,00	7 206 296,85	1	0	7 410 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	898 000,00	873 313,71	1	0	898 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	641 000,00	623 378,72	1	0	641 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	148 000,00	143 931,44	1	0	148 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	755 000,00	734 244,82	1	0	755 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	86 000,00	83 635,83	1	0	86 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	208 000,00	202 282,02	1	0	208 000,00
Здание КПП, лит. К	21 000,00	20 422,70	1	0	21 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	37 000,00	35 982,86	1	0	37 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	93 000,00	90 443,40	1	0	93 000,00
Всего	49 763 000,00	48 395 000,00			49 763 000,00

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 32. 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.	49,8
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	40,6
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	59,0

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 33. 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	11 030 000,00	–	11 030 000,00
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	10 572 000,00	1 612 677,97	8 959 322,03
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	1 047 000,00	159 711,86	887 288,14
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	16 469 000,00	2 512 220,34	13 956 779,66
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	348 000,00	53 084,75	294 915,25
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	7 410 000,00	1 130 338,98	6 279 661,02
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	898 000,00	136 983,05	761 016,95
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	641 000,00	97 779,66	543 220,34
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	148 000,00	22 576,27	125 423,73
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	755 000,00	115 169,49	639 830,51
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	86 000,00	13 118,64	72 881,36
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	208 000,00	31 728,81	176 271,19
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	21 000,00	3 203,39	17 796,61
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	93 000,00	14 186,44	78 813,56
Всего	49 763 000,00	5 908 423,72	43 854 576,28

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.

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 22.02.2018 года составляет округленно:

49 763 000

(Сорок девять миллионов семьсот шестьдесят три тысячи) 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 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. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016;
3. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2016. Том III. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2016.
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-2016). Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016.

Нормативные и правовые акты

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

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

13. Официальный сайт Минэкономразвития РФ (<http://www.economy.gov.ru>).
14. Официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru/>).
15. Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru).
16. Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)
17. Портал услуг Росрестра. Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)
18. Портал Avito.Ru
19. Портал Roszem.Ru
20. Статьи и материалы сайтов Интернета.

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 Б2-1



Фото.7 Литер Б2



Фото.8 Литер Б3



Фото.9 Литер Б4



Фото.10 Литер Б5



Фото.11 Литер Б6



Фото.12 Литер Б7



Фото.13 Литер Б



Фото.14 Литер б_мал



Фото.15 Литер В1



Фото.16 Литер В



Фото.17 Литер Ж1



Фото.18 Литер Ж2



Фото.19 Литер Ж



Фото.20 Литер З



Фото.21 Литер И1



Фото.22 Литер И



Фото.23 Литер К



Фото.24 Литер Л1



Фото.25 Литер Л



Фото.26 Литер П1



Фото.27 Литер П



Фото.28 Литер Т



Фото.29 Литер У1



Фото.30 Литер У2



Фото.31 Литер У



Фото.32 Литер Х



Фото.33 Литер Ц



Фото.34 Литер Ч

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги Земельных участков под индустриальную застройку

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_promnaznacheniya_1035629684

Участок 8.78 га (промназ) x Участок 16 га (промназ) x Участок 1.45 га (промназ)

Защищено | https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_u...

Сервисы | Справочная по оцен | госуслуги | bp-g.ru/files/u3/opre | Помидорковый тай | Другие закладки

Все объявления в Городище / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Участок 16 га (промназначения) 3 500 000 ₽

№ 1035629684, размещено 22 января в 12:03 716 (+8) Купить в ипотеку

8 927 510-58-77

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Консалтинговый Центр «ВЕКТОР»
Агентство
На Avito с октября 2015

Контактное лицо
Андрей Владимирович

Адрес
Волгоградская область, Городище, ул Фрунзе

Площадь: 1600 сот.

Адрес: Волгоградская область, Городище, ул Фрунзе Посмотреть карту

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА
Предлагаем рассмотреть покупку земельного участка расположенного по адресу: Р.п Городище, ул.Фрунзе.
Общая площадь участка 16 Га.
Коммуникации,рядом ТП.Вода своя скважина,удобные подъездные пути.

Участки в ближнем ПОДМОСКОВЬЕ!
Рассрочка без % в течении года от ООО "АБВГДача". Первый взнос от 30%. Подробнее на abvg-dacha.ru

Рассрочка от 208 448 р./мес.

Посёлок:	ЦЕРНСКОЕ
Расстояние до Москвы:	35 км
Площадь:	1788 м²
Стоимость:	3 573 400 Р

СМОТРЕТЬ УЧАСТОК

Вконтакте | Яндекс | Facebook | Google+ | Twitter | Email | Telegram

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_gorodische/zemelnye_uchastki/uchastok_14_ga_

promnaznacheniya_693896811

Участок 14 га (промназначения) 18 000 000 ₽

№ 693896811, размещено 23 января в 10:15 2723 (+3)

Показать телефон в 927 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Консалтинговый Центр «ВЕКТОР»
Агентство
На Avito с октября 2015

Контактное лицо:
Владимир

Адрес:
Волгоградская область, Городище, ул. Фрунзе 1

Кадастровый номер 34:03:120****21** проверен [Посмотреть отчет](#)

Назначение участка: для эксплуатации здания санпропускника, гаража на 4 а/м бройлерного цеха № 2, корпуса № 41 с пристройкой и тамбурами бройлерного цеха № 2, корпуса № 42 с пристройками и двумя тамбурами бройлерного цеха № 2, корпуса № 43 с пристройками и двумя тамбурами бройлерного цеха № 2, корпуса № 44 с пристройкой и двумя тамбурами бройлерного цеха № 2, корпуса № 45 с пристройкой и двумя тамбурами бройлерного цеха № 2, корпуса № 46 с пристройкой и двумя тамбурами бройлерного цеха № 2, корпуса № 47 с двумя тамбурами бройлерного цеха № 2, корпуса № 48 с пристройкой и двумя тамбурами бройлерного цеха № 2, корпуса № 49 с пристройкой и тамбуром бройлерного цеха № 2, корпуса № 50 с пристройкой и двумя тамбурами бройлерного цеха № 2, корпуса № 51 с пристройкой и двумя тамбурами бройлерного цеха № 2, корпуса № 52 с двумя тамбурами бройлерного цеха № 2, корпуса № 53 с тамбуром бройлерного цеха № 2, корпуса № 54 с двумя тамбурами бройлерного цеха № 2, корпуса № 55 с тамбуром бройлерного цеха № 2, корпуса № 56 с двумя тамбурами бройлерного цеха № 2, корпуса № 57 с двумя тамбурами бройлерного цеха № 2, корпуса № 58 с пристройкой и двумя тамбурами бройлерного цеха № 2;
Расстояние до города: 3 км; Площадь: 1400 сот.

Участки в ближнем ПОДМОСКОВЬЕ!
Расрочка без % в течении года от ООО "АБВГДача". Первый взнос от 30%. Подробнее на abvg-dacha.ru

Расрочка от 172 209 р./мес.

Посёлок:	ЦЕРНСКОЕ
Расстояние до Москвы:	35 км
Площадь:	1291 м²
Стоимость:	2 952 150 Р

СМОТРЕТЬ УЧАСТОК

РЕКЛАМА

Металлические бытовки высокого качества от производителя

Контактная информация: [САЙТ](#)

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_pro

[mnaznacheniya_871357811](#)

Складское поме... | Участок 16 га (г... | Участок 1,89 га... | Участок 64 га (г... | Василий

Защищено | https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/zemelnyy...

Сервисы | Справочная по оцен... | госуслуги | bp-g.ru/files/u3/opre... | Другие закладки

Все объявления в Дубовке / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения. В каталог Следующее →

★ Участок 64 га (промназначения)

№ 871357811, размещено 4 февраля в 10:28 | 2054 (+3)

1 250 000 ₽

Купить в ипотеку

8 917 336-88-28

Написать сообщение

Я
Агентство
На Avito с сентября 2008
Завершено 1 объявление

3 объявления пользователя

Адрес
Волгоградская область, Дубовка,
Магистральная 22

Площадь: 6400 сот.

Адрес: Волгоградская область, Дубовка, Магистральная 22
Посмотреть карту

Продам земельный участок, 0,64 га, под размещение кемпинга (возможно строительство гостиницы, размещение стоянки и многое другое) Коммуникации все рядом, участок находится вдоль дороги, на выезде из города Дубовка. Возможна продажа в рассрочку.

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Google+ | Twitter | Email | Print

Пожаловаться

Участки в ближнем ПОДМОСКОВЬЕ!

Рассрочка без % в течении года от ООО "АБВГДача". Первый взнос от 30%. Подробнее на abvg-dacha.ru

Рассрочка от 78 767 р./мес.

Посёлок:	МАРИНИНО
Расстояние до Москвы:	57 км
Площадь:	1499 м²
Стоимость:	1 350 300 ₽

СМОТРЕТЬ УЧАСТОК

Похожие объявления

Аналоги комплексных объектов

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/skladsk

oe_pomeschenie_1160968515

Складское помещение 6 100 000 ₽

№ 1160968515, размещено 25 января в 10:57 302 (+5)

[Купить в ипотеку](#)

8 917 831-88-52

[Написать сообщение](#)

Мария
Продавец
На Avito с 25 января 2018

1 объявление пользователя

Адрес:
Г. Волжский, район Старый Город проезд 1-й Индустриальный

Участки в ближайшем ПОДМОСКОВЬЕ!

Рассрочка без % в течении года от ООО "АБВГДача". Первый взнос от 30%. Подробнее на [abvg-dacha.ru](#)

Рассрочка от 45 833 р./мес.

Посёлок:	МАРКОВО-КУРСАКОВО
Расстояние до Москвы:	69 км
Площадь:	1042 м²
Стоимость:	785 700 Р

СМОТРЕТЬ УЧАСТОК

Площадь: 1482.4 м²

Адрес: Г. Волжский, район Старый Город проезд 1-й Индустриальный
[Посмотреть карту](#)

Объект расположен на территории базы, занимает 2476м2 земельного участка. Включает в себя: складские помещения и административные. Имеет несколько входов с подъездом для авто разных категорий. Одна часть склада отапливается. Здание сухое!!!!Оснащено камерами наблюдения по всему периметру. Можно использовать под производство или хранение чего-либо. Месторасположение объекта в черте города. Легко найти удобно заехать!!! Торг возможен при осмотре. Звоните ответчу на все интересующие вопросы!!!

[Пожаловаться](#)

Модульные экокабины

[ecokabina.ru](#)

Реклама Direct

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1500

_m_1048079694

Складское помещение, 1500 м² 7 500 000 ₪

№ 1048079694, размещено 14 февраля в 12:04 444 (+6) Купить в ипотеку

www.avito.ru/adresat

8 917 338-41-99

Написать сообщение

● В сети

Агентство недвижимости "АДРЕСАТ"
 Агентство
 На Avito с апреля 2011 ★

Контактное лицо
Артём

Адрес
 Волгоградская область, Волгоград, пр-т. Ленина

Агентство недвижимости "АДРЕСАТ"

Всегда огромный выбор квартир, домов, земельных участков!

4148 объявлений агентства

Участки в ближнем ПОДМОСКОВЬЕ!

Рассрочка без % в течении года от ООО "АВВГДача". Первый взнос от 30%. Подробнее на avvg-dacha.ru

Рассрочка от 70 335 р./мес.

Посёлок:	МАРКОВО-КУРСАКОВО
Расстояние до Москвы:	69 км
Площадь:	1075 м ²
Стоимость:	1 205 750 ₪

СМОТРЕТЬ УЧАСТОК

Площадь: 1500 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, пр-т. Ленина Посмотреть карту

Адрес нахождения г. Волгоград, Краснооктябрьский район, пр. Ленина
 Цель использования земельного участка: Производственно – складская база, 4300 кв. м.

В схеме расположения земельного участка указаны находящиеся на нем здания и строения,

№ позиций	Наименование	Площадь, м2	Примечание
1	кирпичное неж. здание	58,3	в собствен
2	мастерская с смотровой ямой	59,2	в собствен
3	столярка неж. здание	68,2	в собствен

adclick.g.doubleclick.net/pcs/.../area?utm_source=avito&utm_medium=cpm&utm_campaign=VG_240_400&id=1323&url=https%3A%2F%2Fwww...

https://www.avito.ru/preobrazhenskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschen

ie_4831_m_873364466

Всё объявления в Преображенской / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение

В каталог Следующее →

★ Складское помещение, 4831 м²

№ 873364466, размещено 9 февраля в 12:30 1685 (+2)

6 000 000 ₪

[Купить в ипотеку](#)

8 937 696-83-38

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Виктория
Агентство
На Avito с ноября 2013
Завершено 1 объявление

[38 объявлений пользователя](#)

Адрес:
Волгоградская область, Преображенская,
ул. Речная, 3в

Площадь: 4831 м²

Адрес: Волгоградская область, Преображенская, ул. Речная, 3в
[Посмотреть карту](#)

Общая площадь базы (земел. участка) - 4 831 кв.м
На территории 2 склада: площадь 1-ого - 729 кв.м, площадь 2-го - 974 кв.м., КТП (40) все в собственности.
Выезд 50 м. близи трассы.
Рассмотрим все варианты.

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Участки в ближнем ПОДМОСКОВЬЕ!

Рассрочка без % в течении года от 000 "АБВГДача". Первый взнос от 30%. Подробнее на [abvg-dacha.ru](#)

Рассрочка от 70 335 р./мес.

Посёлок: **МАРКОВО-КУРСАКОВО**
 Расстояние до Москвы: 69 км
 Площадь: 1075 м²
 Стоимость: 1 205 750 ₪

[СМОТРЕТЬ УЧАСТОК](#)

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

e_11481_m_724212794

Ск × Ск × Ск × Пр × Ск × Пр × Пр × Пр ×

Василий


Защищено | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimos...

Сервисы Справочная по оце госуслуги bp-g.ru/files/u3/opre Другие закладки

Все объявления в Волгограде / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

★ Производственное помещение, 11481 М²

№ 724212794, размещено 8 февраля в 17:21 3601 (+4)



9 000 000 ₪

Купить в ипотеку

8 904 773-17-77

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Роман
Продавец
На Avito с сентября 2009
Завершено 1 объявление

15 объявлений пользователя

Адрес:
г. Волгоград, район Дзержинский, улица Ангарская, 111

Площадь: 11481 м²

Адрес: г. Волгоград, район Дзержинский, улица Ангарская, 111

Посмотреть карту

Продается производственная база по адресу:
г. Волгоград, Дзержинский район, ул. Ангарская, д. 111/18.

База находится на обособленной, огороженной бетонным забором территории, примыкающей с одной стороны к жилой зоне, с другой - к трассе Волгоград – Ростов.


В тоже время находится в непосредственной близости от города, в 200 м. - остановки общественного транспорта (автобус, маршрутное такси).

Для грузового и легкового транспорта имеются удобные асфальтированные пути. Въезд на территорию осуществляется непосредственно с трассы Волгоград-Ростов. Подъезд и подход к зданиям также асфальтирован.

На территории находится электрическая подстанция мощностью 180 Квт,

Участки в ближнем ПОДМОСКОВЬЕ!

Рассрочка без % в течении года от ООО "АВВГДача". Первый взнос от 30%. Подробнее на avvg-dacha.ru



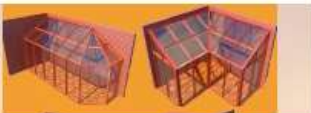
Рассрочка от 45 996 р./мес.

Посёлок:	МАРКОВО-КУРСАКОВО
Расстояние до Москвы:	69 км
Площадь:	1050 м ²
Стоимость:	788 500 ₪

СМОТРЕТЬ УЧАСТОК

Пристрой к дому зимний сад ×

glgr.ru



https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1122_m_1073948435

Склад 1122 м² 6 000 000 ₽

№ 1073948435, размещено 3 февраля в 18:33 2594 (+5) Купить в ипотеку

8 917 723-44-01

Написать сообщение

Юридическая фирма "ЧАЯ" . Отдел недвижимости.
Агентство
На Avito с июня 2010 ★

Контактное лицо
Отдел недвижимости

Адрес
Волгоградская область, Волгоград,
Портовская

Юридическая фирма "ЧАЯ" . Отдел недвижимости.
ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ.

85 объявлений агентства

АБВГДАЧА Участки в ближнем ПОДМОСКОВЬЕ!

Рассрочка без % в течении года от 000 "АБВГДача". Первый взнос от 30%. Подробнее на abvg-dacha.ru

Рассрочка от 172 209 р./мес.

Посёлок:	ЦЕРНСКОЕ
Расстояние до Москвы:	35 км
Площадь:	1291 м²
Стоимость:	2 952 150 Р

СМОТРЕТЬ УЧАСТОК

Площадь: 1122 м²

Адрес: Волгоград, р-н Советский, Портовская Посмотреть карту

Продаётся база под производство в Советском р-не. (промзона в сторону М. Горького) рядом с ж/д веткой (есть возможность сделать ж/д тупик).
Общая площадь строений 1122 м2. Земельный участок 0,89 га. Все в собственности!

Из них:

- 1) Основное здание 616 м2. (243 м2 основной цех с кран- балкой + 52 м2 цех с кран- балкой, 59 м2 цех+ подсобные помещения). В цеху имеется металлообрабатывающее оборудование и сжатый воздух в двух компрессорах 6 м3 и 10 м3.
Есть возможно запуска парового отопления.
На данный момент используется, как неотапливаемое.
- 2) Гаражно- складские неотапливаемые боксы 419 м2 с ямой. (использовались для ремонта газелей) -5 шт .
- 3) Административное отапливаемое здание 86,3 м2(7 кабинетов).
Отапливается на жидком топливе.

https://www.avito.ru/novonikolaevskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pom

eschenie_3188_m_776279104

Производственное помещение, 3188 м² 5 800 000 ₽
 Купить в ипотеку

№ 776279104, размещено 25 января в 15:26 4100 (+3)

8 909 393-13-76

Написать сообщение

Владелец
 Продавец
 На Avito с мая 2016

1 объявление пользователя

Адрес:
 Волгоградская область,
 Новониколаевский, Кустарная ул, 17

Площадь: 3188 м²

Адрес: Волгоградская область, Новониколаевский, Кустарная ул, 17
[Посмотреть карту](#)

Продается производственная база в Волгоградской обл. р.п. Новониколаевский ул. Кустарная д.17А, в центре поселка, рядом с железной дорогой(800м.), на земельном участке(в собственности) 3188 кв.м., огороженном ж/б плитами. На территории находятся ангар для хранения с/х продукции площадью 720 кв.м., двухэтажное здание автогаража 557кв.м.В здании автогаража имеется пять боксов для хранения и ремонта техники, один из них оборудован смотровой ямой и электрическим тельфером грузоподъемностью 3,5т. Так же в здании два отдельных магазина, административный офис и комната охраны. Объект газифицирован и электрифицирован, оборудован водопроводом, септиком. Цена не окончательная, торг уместен, ПРЕДЛАГАЙТЕ.

Участки в ближнем ПОДМОСКОВЬЕ!
 Рассрочка без % в течении года от ООО "АВВГДача". Первый взнос от 30%. Подробнее на avvg-dacha.ru

Рассрочка от 70 335 р./мес.

Посёлок:	МАРКОВО-КУРСАКОВО
Расстояние до Москвы:	69 км
Площадь:	1075 м ²
Стоимость:	1 205 750 ₽

СМОТРЕТЬ УЧАСТОК

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3290_m_945177

062

Производство 3290 м² **16 700 000 ₺**

№ 945177062, размещено 25 января в 14:37 1246 (+2) Купить в ипотеку

8 844 274-20-69

Написать сообщение

УРПА Поволжского банка ПАО Сбербанк
Агентство
На Avito с июля 2017

Контактное лицо
Николай

Адрес
Волгоградская область, Волгоград, ул Авторемонтная, 10

Площадь: 3290 м²

Адрес: Волгоград, р-н Дзержинский, ул Авторемонтная, 10
Посмотреть карту

Продается:
Залоговое имущество ПАО Сбербанк: производственная база, состоящая из 4- [объектов ,общей площадью 3290 в.м.
(адрес: г.Волгоград, Дзержинский район, ул. Авторемонтная, 10)
Земля под объектами (13 355 кв.м.) также является залоговым имуществом, оформлена в долгосрочной аренде.
В настоящая время имущество используется под автомобильный комплекс (производство и замена гос.знаков, страхование автотранспортных средств, сервис по ремонту грузового и пассажирского автотранспорта, продажа автозапчастей. На территории действует автомобильный рынок)
Залог реализуется в процедуре конкурсного производства. Дата 1-х торгов- 12 октября 2017г. Начальная продажная цена на 1 торгах – 38 млн.
При заинтересованности в приобретении, ПАО Сбербанк готов обсуждать окончательную стоимость. Вложите в доходный бизнес!

УРПА Поволжского банка ПАО Сбербанк
База залогового имущества Поволжского банка ПАО Сбербанк

27 объявлений агентства

Участки в ближнем ПОДМОСКОВЬЕ!

Рассрочка без % в течении года от ООО "АБВГДача". Первый взнос от 30%. Подробнее на abvg-dacha.ru

Рассрочка от 70 335 р./мес.

Посёлок:	МАРКОВО-КУРСАКОВО
Расстояние до Москвы:	69 км
Площадь:	1075 м ²
Стоимость:	1 205 750 ₺

СМОТРЕТЬ УЧАСТОК

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

[е 1200 м 904127741](https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/1200m2/904127741)

Всё объявления в Волгограде / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение В каталог Следующее →

★ Производственное помещение, 1200 м²

№ 904127741, размещено 20 января в 16:43 ↻ 2442 (+5)

8 000 000 ₪ Купить в ипотеку

8 902 380-76-21

Написать сообщение

АН "Татьяна и К"
Агентство
На Avito с июня 2013
Завершено 13 объявлений

26 объявлений пользователя

Контактное лицо
Сергей

Адрес
Волгоградская область, Волгоград, ул Самарская

Площадь: 1200 м²

Адрес: Волгоград, р-н Кировский, ул Самарская Посмотреть карту

Продаётся Производственная база по ул Самарская 1., состоящая из комплекса зданий , производственного, складских, бытового и Административного здания.
База расположена в отличном месте недалеко от "Ашана" на земельном участке -5203 кв.м. со всеми коммуникациями
Характеристика объектов на участке:
лит А-Административное здание -341,8 кв.м

Участки в ближнем ПОДМОСКОВЬЕ!
Рассрочка без % в течении года от ООО "АБВГДача". Первый взнос от 30%. Подробнее на abvg-dacha.ru

Рассрочка от 45 996 р./мес.

Посёлок:	МАРКОВО-КУРСАКОВО
Расстояние до Москвы:	69 км
Площадь:	1050 м ²
Стоимость:	788 500 ₪

СМОТРЕТЬ УЧАСТОК

РЕКОНСТРУКЦИЯ

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 ₪ в месяц за Залог 1С
Купить в ипотеку

8 909 377-08-88

Агентство
 -
 Подтверждён WhatsApp Telegram
 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

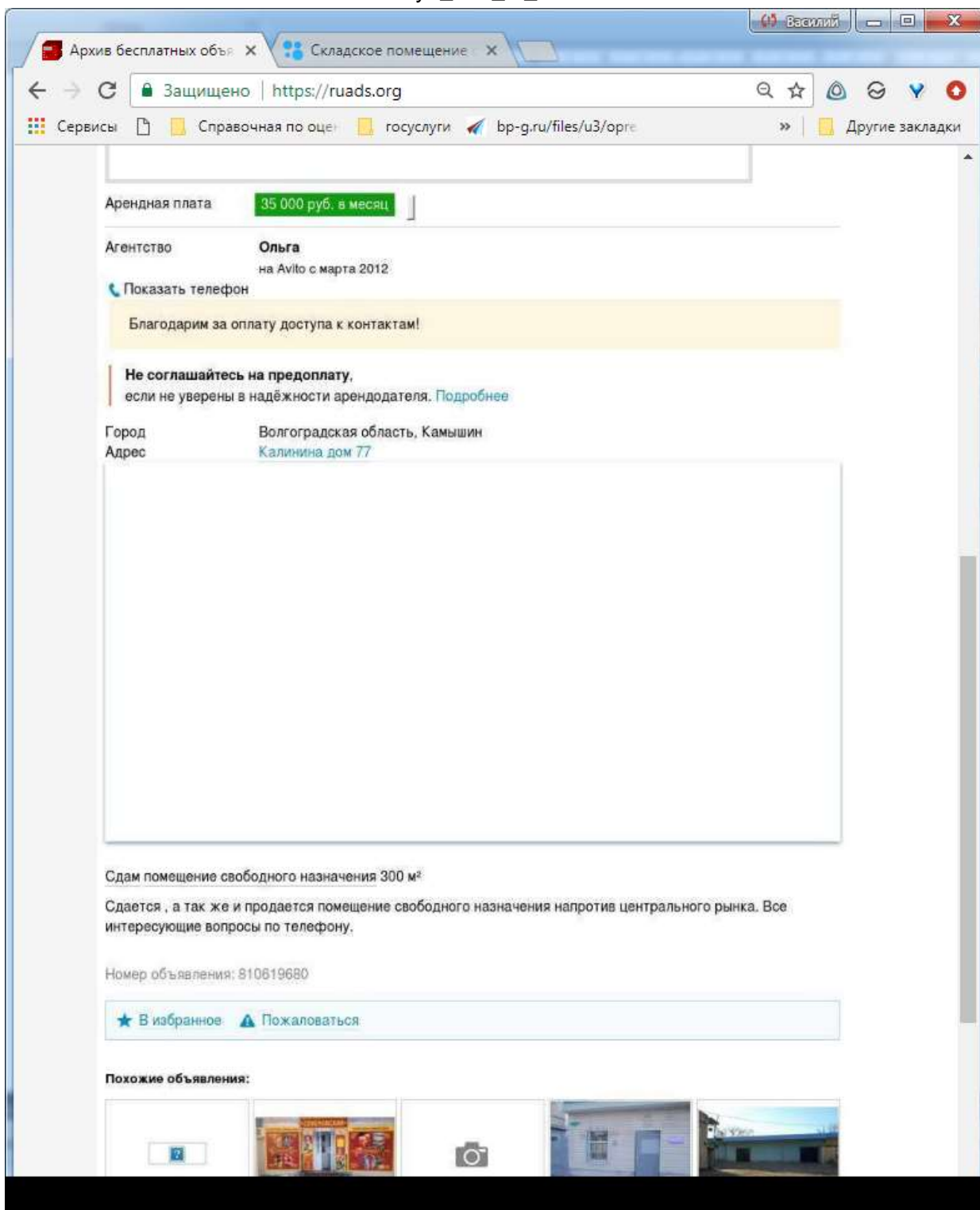
1. Сдаю в аренду или продаю отопляемое складское помещение общей площадью - 2000 кв. м, расположенное по адресу: г. Камышин, ул. Ленина, 5. Высота потолков - 7.7 м, охраняемая территория. Арендная плата - 100 руб./кв. м.
2. Сдаю помещение свободного назначения площадью около 1100 кв. м, расположенное 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 «ЭВКС»
 Скидка 3% при 100% оплате.
 Проект, декларация на сайте www.lime-dorm.ru

Помещения свободн. назначения
mitino.life

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

nacheniya_300_m_810619680



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

skoe_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_718695401

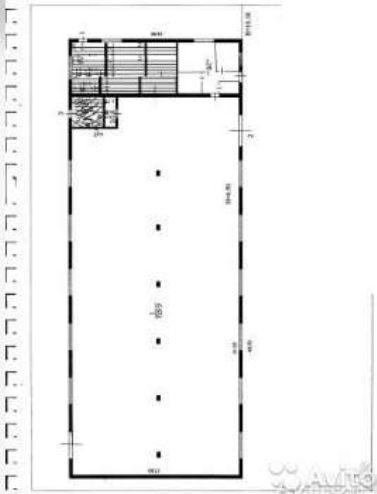
Надежный | https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/kommercheskaya_ned...

Все объявления в Михайловке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

★ Складское помещение свободного назначения 100 ₽ в месяц за м²

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

Без залога
[Купить в ипотеку](#)



Площадь: 1300 м²


Адрес: Волгоградская область, Михайловка, Ленина ул, 205а

[Посмотреть карту](#)

Сдаются различные помещения, расположенные на охраняемой территории под склады, мастерские, гаражи либо иное использование. 65 кв. м., 130 кв. м., 260 кв. м., 400 кв. м. (офисно-складское с пандусом), 768 кв. м. и др. (возможно увеличение складских и офисных площадей за счет помещений расположенных в как в самом здании, так и в рядом стоящих зданиях). Утепленные стены, ремонт, электричество 3 фазы, отопление разное (газ, электрическое, печь-буржуйка). Офисные помещения имеют прилегающую территорию под парковку легкового и грузового транспорта, комнаты кассира, холодное водоснабжение, газовое отопление. База расположена при въезде в

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



The screenshot shows a web browser window with the URL www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936. The page is titled "Анкета выпуска" (Issuance Questionnaire) for the bond "ОФЗ-46020-АД (в обращении)" issued by "Минфин РФ".

Left Sidebar:

- Logo: эфир
- автоматизированный расчет 387-П
- Влияние инструментов портфеля на достаточность капитала банка
- эффект регулятивного арбитража
- полное соответствие требованиям ЦБ РФ
- Новости рынка облигаций

Main Content:

Анкета выпуска

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

Общие сведения | Организаторы | Купоны | Выкуп | Амортизация | Размещение | Котировки | Доходность

ВЫПУСК

Наименование:	Минфин РФ, облигации федерального займа с амортизацией долга именные, выпуск 46020
Состояние выпуска:	в обращении
Данные госрегистрации:	№46020RMFS от 09.02.2006, Минфин
ISIN код:	RU000A0G9A7
Номинал:	1000 RUB
Объем эмиссии, шт.:	135 000 000
Объем эмиссии:	135 000 000 000 RUB
Объем в обращении, шт.:	34 210 939
Объем в обращении:	34 210 939 000 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:	09.06.2034
Дата погашения:	06.02.2036
Дней до погашения:	6559
Дюрация по Макколею, дней:	3704

КУПОН - Фиксированный

Периодичность выплат в год:	2
Текущий купон (всего):	25 (60)
Дата выплаты купона:	15.06.2018
Размер купона, % годовых:	6,9
НКД:	1,32 RUB

ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (21.02.2018)

Цена срвзв. чистая, % от номинала:	95,524 (-0,0120)
Доходность к погаш. эффект., % годовых:	7,499 (+0,0010)
Объем торгов за неделю:	590 265 217 RUB

Bottom Left News:

- 21.02.18:16 Внешэкономбанк завершил размещение краткосрочных облигаций ЛБО-001Р-К008 объемом 13,9 млрд руб.
- 21.02.17:31 Альфа-банк разместил облигации серии БО-40 объемом 10 млрд рублей
- 21.02.17:25 Средневзвешенная доходность ОФЗ 25083 на аукционе - 6,64%, спрос превысил предложение в 3,2 раза
- 21.02.16:43 ВТБ разместил 100% выпуска однодневных облигаций серии КО-2-256 на 75 млрд рублей
- 21.02.16:28 Банк "Авангард" установил ставку 5-6-го купонов облигаций БО-001Р-01 в размере 7,25%

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

		Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)	
		115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобод., д.26	+7 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru
		ИНН 7728178	КПП 772501001
ПОЛИС № 022-073-001269/17 страхования ответственности оценщика			
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001269/17 от 19.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.			
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Гладкая Елена Юрьевна		
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	125414, г. Москва, ул. Дыбенко, д.6, корп.1, кв.341		
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:	Единовременно, безналичным платежом		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2017 г. по «04» октября 2018 г.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - 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:	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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.		
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 19.09.2017г.		
Страховщик: ООО "Абсолют Страхование" Представитель страховой компании на основании доверенности №138/17 от 07.02.2017г.  (Потапова Е.Ю.)  «19» сентября 2017г.	Страхователь: Гладкая Елена Юрьевна  (Гладкая Е.Ю.) «19» сентября 2017г.		





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июля 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 № 592
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»



Н.Н. Бабичева







Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-001270/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001270/17 от 19.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) 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:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2017 г. по «04» октября 2018 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 19.09.2017г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

(Поталова Е.Ю.)
М.П. «19» сентября 2017г.

Страхователь:
Фомин Василий Георгиевич

(Фомин В.Г.)
«19» сентября 2017г.







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 *1511*
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 **Фомин Василий Георгиевич** является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков «16» ноября 2007 г. за регистрационным № 1000.

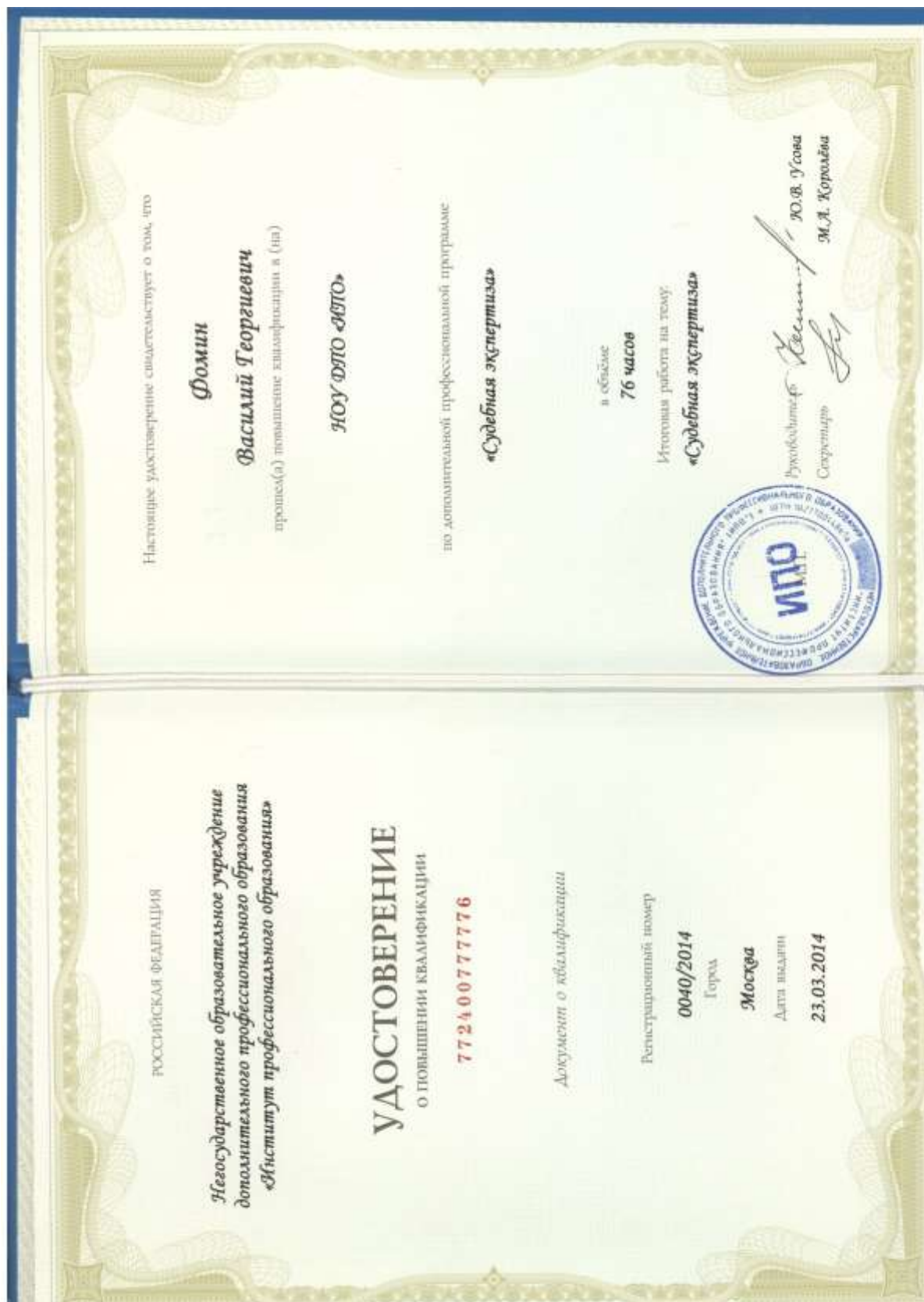
Генеральный директор НП «СМАОС»



Н.Н. Бабичева









Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115290, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-18 ИНН 7728178
Свиблово, д.36, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001201/17

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 № 022-073-001201/17 от 15.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт»
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 2017 г. по «10» сентября 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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) осуществляет оценочную деятельность: - 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:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся 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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 15.08.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Поталова Е.Ю.)

«15» августа 2017г.

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



(Гладкая Е.Ю.)

«15» августа 2017г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

Открытое Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 119049, Россия, г. Москва,
ул. Шаболовка, д. 10, стр. 2

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



www.uk-eufn.ru

от 19 февраля 2018 года

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 103 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 без учета НДС, руб.
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	11 165 000,00
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	9 034 745,76
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	894 915,25
4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 6 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-14	14 075 423,73
5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,8 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-15	297 457,63
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	6 333 050,85
7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-17	767 796,61
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	547 457,63
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	127 118,64
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	645 762,71
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	73 726,81
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	177 966,10
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	17 796,61
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	31 355,93
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	79 661,02

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/д от 19 февраля 2018 года

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

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Дополнительному соглашению № 103
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 19 февраля 2018 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 № 103 от 19 февраля 2018 года к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011.

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
"Юра-Планс" (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. Ц),
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

Катастровый (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
от 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-803

Регистратор: / Астафьев Ю.Ю.

34 АА № 949519

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., р. Квмьшин, ул. Нижняя, дом 11?

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 № 34-34-04/2009-802

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 АА № 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
поддержки "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 насосной станции водоснабжения (лит. X),
назначение: прочее. Площадь: общая 43.7 кв.м.. Инвентарный номер: 8313. Литер: X.
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 № 34-34-04/005/2009-809.

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
03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/015/2009-801

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 949-11

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
от 10.08.09 № 1443-94157038-1

Регистратор:  / Астафьев Ю. Ю.

34.11 № 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
02.06.2009 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:
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.

34-34-04/035/2009-755

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), 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 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.

3411 № 9495 f8

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.1 № 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
02.06.2009г.), 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 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.
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), 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 02.06.2009 г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре
за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

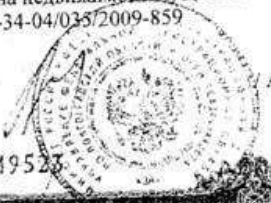
Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность


Объект права:
Одноэтажное нежилое 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 АА № 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 - Д,Л1), назначение: прочее. Инвентарный номер: 8313.
Литер: Д,Л1. Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадстровый (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 А А № 949516

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единственный 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 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 И. Ю.

34-36-01/01-236/2002-16

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. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-805

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 АА № 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:	—
	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

Флигелъ федеральный государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Волгоградской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"15" февраля 2016 г. № 34:36/2001/6-61700

1	Кадастровый номер:	34:36:000012:77	2	Лист № 1	3	Всего листов: 10
4	Номер кадастрового квартала:	34:36:000012	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	06.03.2003	
5	Предыдущие номера:	---				
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:	Производственная деятельность				
12	Площадь:	64502 кв. м				
13	Кадастровая стоимость:	30173390,58 руб.				
14	Система координат:	местная СК г. Камышин				
15	Сведения о правах:					
	Правообладатель:	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	общая долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-862 от 03.12.2009	Размер доли: 1/1	---	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.	
16	Особые отметки: ---					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ринса учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
	18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: ---				
	18.2	Кадастровые номера участков, образующих из земельного участка: ---				
19	Сведения о кадастровых инженерах: ---					

(полное наименование должности)



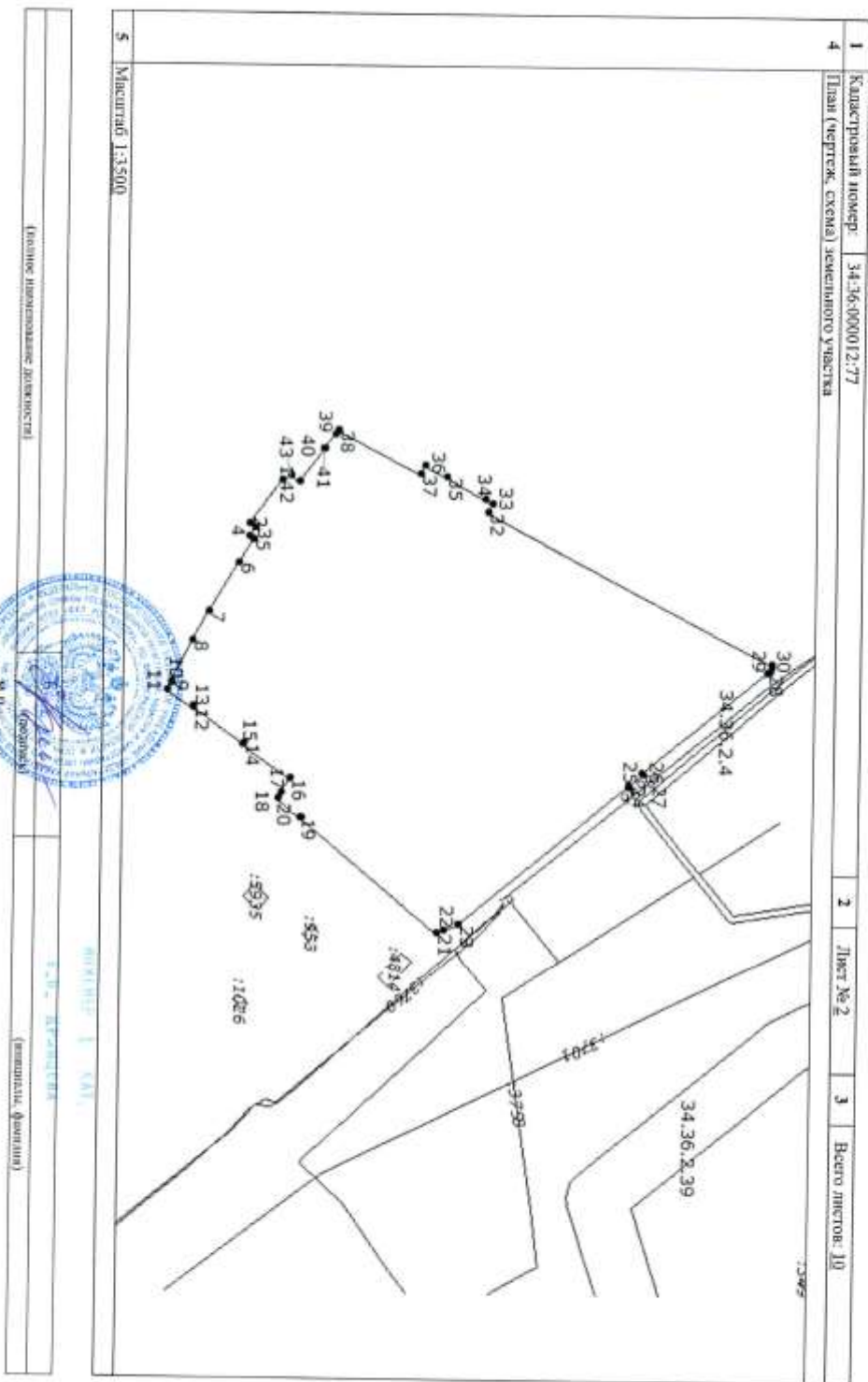
Иванов И. А. И.

(подпись, фамилия)

15" февраля 2016 г. № 4434/200/16-61/700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.2



«15» февраля 2016 г. № 3434/300/16-61/200

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				
	Номер г/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристики части	
	1	2	3	4	
	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	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	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	—	кв.3	Иные ограничения (обременения) прав Управляющая компания "ЮгРиФинанс"	

(полное наименование организации)



М.П.

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.4

15 февраля 2016 г. № 34:36:000012:772

1	Кадастровый номер: 34:36:000012:772	2	Лист № 4	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 34:36:000012:772			

The diagram shows a plot bounded by a solid line with vertices labeled 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 44, and 45. A dashed line indicates a bearing of 77°12' between vertices 19 and 20. The plot is situated within a larger rectangular boundary labeled '5' with the scale 'Масштаб 1:1000'.

(подпись кадастрового инженера)



(подпись)

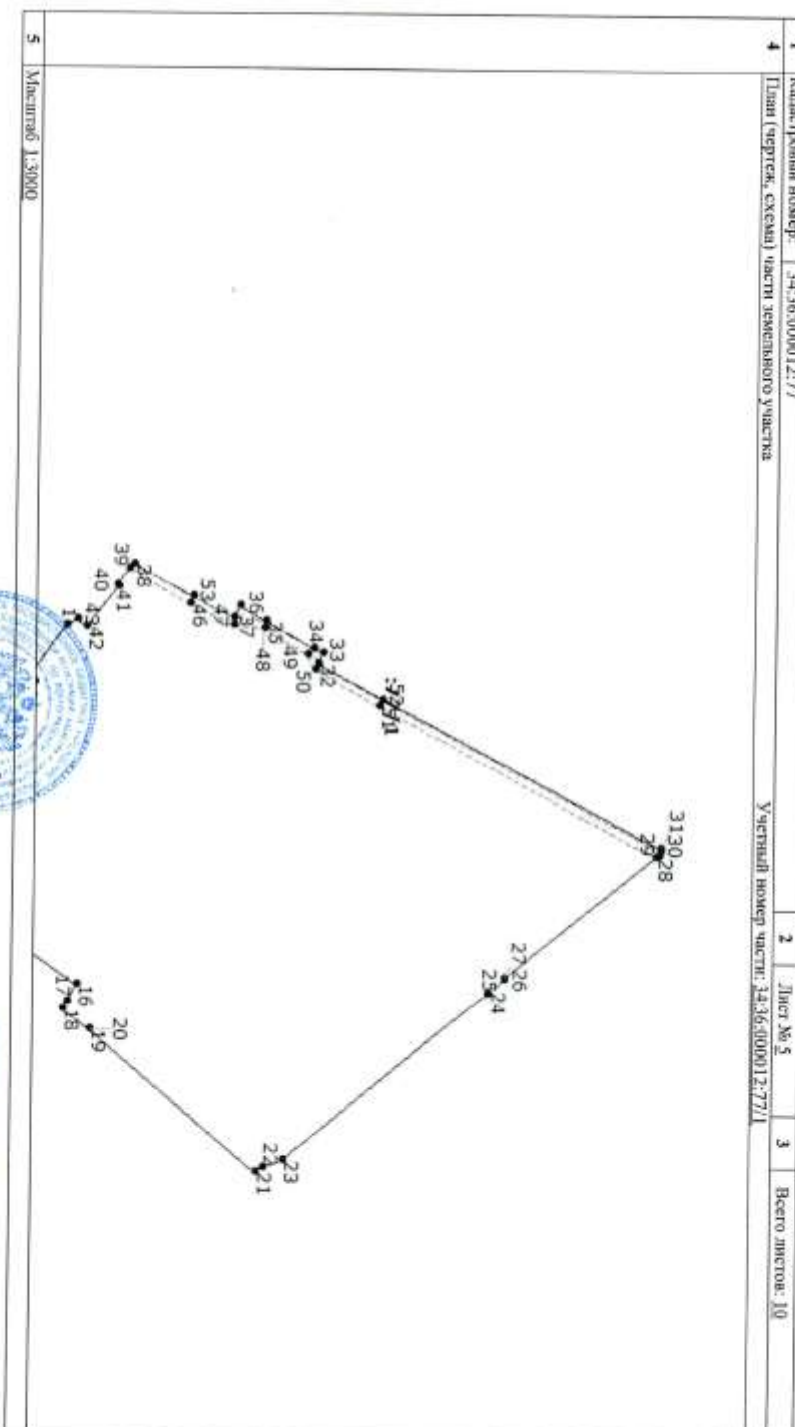
(инициал, фамилия)

"15" февраля 2016 г. № 34:36:000016-6:700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.4

1	Кадастровый номер: 34:36:000016-6:700	2	Лист № 5	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 34:36:000016-6:700			



(подпись, наименование должности)

(подпись, фамилия)

15⁰⁰ февраля 2016 г. № 3434/3000/16-61/200

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.5

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 34:26:000012:77		Лист № 6		Всего листов: 10			
Описание местоположения границы земельного участка							
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	125° 36'	34.19	—	—	—
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'	16.80	—	—	—
16	16	17	116° 24'	10.53	—	—	—
17	17	18	116° 27'	4.20	—	—	—
18	18	19	40° 8'	17.92	—	—	—
19	19	20	319° 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	—	—	—

(подпись и наименование должности)



И.А. АРЗАМАНОВА
(инициалы, Фамилия)

«15» февраля 2016 г. № 34.36/000012.5958

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.5

1		2		3		4	
Катастровый номер: 34.36/000012.5958		Лист № 2		3		Всего листов: 10	
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер н/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
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

(полное наименование должности)



И.В. КРАСНОВА
(полная фамилия)

"15" февраля 2016 г. № 3434/2000/6-6/700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.6

1		2		3		
Кадстровый номер: 34:36:000012:77		Лист № 8		Всего листов: 10		
4	Описание поворотных точек границы земельного участка	Координаты			Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
		Номер точки	X	Y		
1	16683.50	13538.20	—	4	5	
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	

(полное наименование должности) _____
 (подпись, фамилия) _____



«15» февраля 2016 г. № 3434/2007/6-6/700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.6

1				2	3
Кадастровый номер: 34:36:000012:77				Лист № 9	Всего листов: 10
Номер точки	Координаты			Описание записей 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

(полное наименование должности)



(подпись, фамилия)

ИНЖЕНЕР Е. КАТ

"15" февраля 2016 г. № 3434/200/16-61700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.6

1		Кадастровый номер: 14:36:000012:77		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	—	—	4	5			
53	16749.94	13522.20	—	0.10			

_____ (полное наименование должности)

_____ (подпись)

_____ (подпись, фамилия)



ИНТЕР-1 САТ

Е. П. АРДИЦЕВА

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО "Журно-промышленное 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

Камаринское

Бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Административно-бытовой корпус мпк
(назначение строения)

Составляет по состоянию на « 22 » 02 2002 г.

район Административно-бытовой
город (пос.) Камаринский
улица (пер.) Григорьев, 4Б



инвентарный № 83/3

Код. н : 34-36, 000072, 0074, 18, 415, 002, 000098890, 0001

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

РЕЕСТРОВЫЙ № 1603/17) ФОНД

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия, лица или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о принадлежности записи
15.06.16	ЗАО "Сбербанк России" - Российский федеральный банк	Сбербанк России, 15.06.16, № 1603/17	100%	Иванов И.И.
		Объект недвижимости: 66 600 кв. м. Земельный участок № 1603/17		

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - КВ. М.

№ документа	Площадь участка			Незастроенная площадь	
	факт	застр.	земельн.	проект	факт
64745	14166.0	14752.9	59230.1	14166.0	14752.9
64745	14166.0	14752.9	59230.1	14166.0	14752.9

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ - КВ. М.

Высотность	Классификация	Отопление			Центральное горячее водоснабжение	Ванна	Газоснабж.	Лифты-пег.
		от котельной	от АГВ	от АТГ				
5	5							
5	5							
5	5							

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану строения лит. «А»

Даты 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 помещений
						жилая		коммер.		иная			
						основная	вспомогател.-техническая	основная	вспомогател.-техническая	основная	вспомогател.-техническая		
	А	1	1	1	коридор					152,5			
				2	вспомогател.				16,7				
				3	— " —				11,8				
				4	вспомогател.				4,3				
				5	вспомогател.				35,4				
				6	кабинет				1,2				
				7	кабинет				34,8				
				8	душ				0,8				
				9	кабинет				0,9				
				10	— " —				0,9				
				11	кабинет				13,3				
				12	— " —				10,9				
				13	— " —				10,8				
				14	— " —				10,7				
				15	— " —				18,4				
				16	коридор				24,4				
				17	вспомогател.				3,4				
				18	кабинет				3,5				
				19	вспомогател.				18,9				
				20	коридор				4,3				
				21	кабинет				11,8				
				22	— " —				35,3				
				23	— " —				10,3				
				24	— " —				3,1				
				25	— " —				2,5				
				26	кабинет				1,5				
				27	— " —				1,5				
				28	коридор				4,0				
				29	вспомогател.				0,5				
				30	кабинет				13,5				

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т.ч. предназначен для размещения								Итого по кварт., этажу, строю	Всего по плану	
						ЖИЗНЬ				КОММУНАЛЬНО-СЛУЖЕБНАЯ						
						основная	вспомогател-ная	техническая	остаточная	вспомогател-ная	техническая	основная	вспомогател-ная			техническая
	А	1	1	37	коридор							2,8				
				38	"							2,5				
				39	квартира				11,9							
				39	комната							2,2				
				35	"							4,5				
				36	"							4,9				
				37	"							7,3				
				38	ж.м. кв.							17,0				
				39	комната							19,1				
				40	"							10,1				
				41	кладовая							5,3				
				42	"							4,3				
				43	коридор								8,0			
				44	санузел							4,2				
				45	"							1,8				
				46	"							0,9				
				47	"							5,7				
				48	ж.м. кв.							18,1				
				49	ш.м. кв.								7,3			
				50	комната							6,3				
				51	"							6,5				
				52	санузел								1,3			
				53	"							4,5				
				54	"							5,0				
				55	"							4,1				
				56	комната							12,3				
				57	"							7,4				
				58	"							7,0				
				59	"							10,5				
				60	коридор								11,8			
				Итого	этажа							136,1				136,1

Ф.7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

2

к поэтажному плану строения лит. « А »

Листов 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.	Всего помещений
					Котельная		Склад		основная		
					основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная			
1	2	1	1	ж.сл.н. к.а.					16.7		
			2	шкаф					1.8		
			3	основное					15.8		
			4	— " —					17.4		
			5	— " —					25.4		
			6	— " —					17.7		
			7	— " —					17.4		
			8	вспомогател-ная					3.7		
			9	— " —					3.4		
			10	— " —					10.3		
			11	основное					28.0		
			12	ж.сл.н. к.а.					16.7		
			13	коридор					17.4		
			14	основное					17.1		
			15	— " —					17.8		
			16	— " —					17.1		
			17	— " —					17.1		
			18	— " —					17.2		
			19	— " —					3.7		
			20	— " —					14.6		
			21	коридор					3.9		
			22	основное					10.8		
			23	— " —					11.5		
			24	— " —					15.4		
			25	основное					11.3		
			26	вспомогател-ная					11.5		
			27	— " —					11.4		
			28	коридор					1.4		
			29	— " —					1.3		
			30	вспомогател-ная					3.8		

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. « *т* »

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. преднач. для помещений					Итого по кварт. этажу, строен.	Высота помещ.		
					основная	вспомогател-тельная	основная	вспомогател-тельная	основная				
т	3	1	23	спальня			12.4						
			24	— " —			50.9						
			25	— " —			21.3						
			26	— " —			14.0						
			27	— " —			24.4						
			28	— " —			26.6						
			29	— " —			26.9						
			30	— " —			39.0						
			31	— " —			35.9						
			32	коридор					2.0				
			33	коридор					121.2				
			34	— " —					12.3				
			34а	— " —					14.2				
			35	спальн. чел.					19.4				
			36	спальня					16.1				
			37	коридор					5.4				
			38	— " —					2.8				
			39	спальня					33.0				
			40	— " —					14.6				
			41	— " —					14.0				
			42	— " —					26.5				
			43	— " —					17.9				
			44	— " —					26.9				
			45	— " —					14.4				
			46	— " —					4.6				
			47	— " —					4.2				
			48	коридор					3.0				
			49	спальня					4.3				
			50	— " —					4.3				
			51	спальня									

итого по этажу *итого* *789,5 кв.м* *1084,4*

Дата записи	Листы по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предоставляемая для помещений														
						основная	вспомогательная	общая	вспомогательная	общая	вспомогательная	общая	вспомогательная	общая						
					<i>Вещь в здании</i>															

Подпись ответственного исполнителя _____

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1982 Число этажей 3

I. Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прокрас)	Техническое состояние: осыпки, трещины, сколы и т.п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов здания	Износ в проц.	Прочность в стр. ед. (I, II, III)	Тех. состояние	
									поэлементно	в среднем
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонные	хорошо	4	1	4	20	0,2		
2	а) стены и ок. наружной отделки б) перегородки	кирпичные	хорошо	4,6	1	4,6	20	5,2		
		бетонные	хорошо							
3	перегородки междуэтажные подшивочные	бетонные	хорошо	1,4	1	1,4	20	2,0		
		кирпичные	хорошо							
4	Крыша	плоская из железобетонной плиты	хорошо	1	1	1	30	2,4		
5	Полы и покрытия	линолеум	хорошо	1	1	1	30	3,0		
		плиточный	хорошо							
6	оконные проемы	деревянные	хорошо	9	1	9	50	4,7		
		металлические	хорошо							
7	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошо	6	1	6	30	1,7		
		обои	хорошо							
8	Сист. и электрообор. устройства	отопление	водяное	13	1	13	30	6,9		
		водопровод	железные							
		канализация	железные							
		телефон	железные							
		лифты	железные							
9	Прочие работы	штукатурка	хорошо	2	1	2	30	0,6		
		окраска	хорошо							

Итого: 100,0 25,9

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с поправ.	литера	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												
Вспомогат. работы												
Электропроводка												
Прочие работы												
Итого:		100				100				100		

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с поправ.	литера	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												
Вспомогат. работы												
Электропроводка												
Прочие работы												
Итого:		100				100				100		

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Лоты по плану	Наименование здания и его частей	№ объекта	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изъятых по плану	Поправки с стоимости коэффициента на						Стоимость изъятых с поправками	Количество объектов КЭБ, площадь, м ²	Восстановительная стоимость в руб.	Проч. затраты	Действительная стоимость в руб.	
						уд. вес	Трубы капитальные										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	г. рен. в/ср. рен. 18/008												1341	26			
	Жилое здание												45				

IX. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Наименование конструктивных элементов	Ванная		Полметра	Кухня		Полметра	Спальня		Полметра	Коридор		Полметра	Двери	
	литра Н-Т	Уд. вес по табл.		Уд. вес с погреш.	литра Н-Т		Уд. вес по табл.	Уд. вес с погреш.		литра Н-Т	Уд. вес по табл.		Уд. вес с погреш.	литра Н-Т
двери	-			-										
Саркоф. ванны	молочек			молочек										
двери														
ша	молочек			молочек										
ш	молочек													
ски	молочек			молочек										
дверные работы	молочек			молочек										
предсказание	молочек													
ше работы														
Итого:		100				100							100	
формулы подсчета	$4 \times 4,40 = 17,6 \times 2,10 = 36,96$													
формулы подсчета	$3,60 \times 3,60 = 12,96$													
формулы подсчета	$11,6 \times 1,1 = 12,76$													
формулы подсчета	$4,00 \times 4,00 = 16,00$													
формулы подсчета	$3,00 \times 3,00 = 9,00$													
формулы подсчета	$17,6 + 12,96 + 12,76 + 16,00 + 9,00 = 68,32$													

X. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Имя построек	№ сборки	№ таблица	Измерения	Стоимость измерения по таблице	Поправки к стоимости, коэф. от			Стоимость в смете с погреш.	Процент затрат	Действит. стоимость в смете
					уд. вес	капит. р-он				
Ванная								100	20	
Кухня								100	30	
Спальня								100	50	

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим ограждения и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площ., м	№ ограда	№ табл.	Измеритель	Столбчатость (высота от уровня земли)	Плоскостность на карнизной линии	Восстановительная стоимость в рубль	Прочие данные	Действ. стоимость
			длина	высота, м									
	<i>Ограждение № 1:</i>												
к	<i>К.В. с фундаментом</i>	<i>бетон</i>			<i>5,2</i>								<i>21</i>
кб	<i>К.В. с фундаментом</i>	<i>бетон</i>			<i>10,4</i>								<i>42</i>
л	<i>забор</i>	<i>металл</i>	<i>11,5</i>	<i>2,0</i>	<i>23,0</i>								<i>42</i>
м	<i>ворота</i>	<i>металл</i>	<i>6</i>	<i>2</i>	<i>12</i>								<i>42</i>
н	<i>ворота</i>	<i>металл</i>	<i>6</i>	<i>2</i>	<i>12</i>								<i>42</i>
	<i>Ограждение № 2:</i>												
л	<i>забор</i>	<i>металл</i>	<i>11,5</i>	<i>2,0</i>	<i>23,0</i>								<i>42</i>
м	<i>ворота</i>	<i>металл</i>	<i>6</i>	<i>2</i>	<i>12</i>								<i>42</i>
н	<i>ворота</i>	<i>металл</i>	<i>6</i>	<i>2</i>	<i>12</i>								<i>42</i>
кб	<i>ворота с фундаментом</i>	<i>бетон</i>	<i>4,30</i>	<i>0,50</i>	<i>2,15</i>								<i>42</i>
к	<i>ворота с фундаментом</i>	<i>бетон</i>	<i>4,30</i>	<i>0,50</i>	<i>2,15</i>								<i>42</i>
к	<i>ворота с фундаментом</i>	<i>бетон</i>	<i>4,30</i>	<i>0,50</i>	<i>2,15</i>								<i>42</i>
кб	<i>резервуар для воды</i>	<i>бетон</i>	<i>7,5</i>	<i>1,5</i>	<i>11,25</i>	<i>0,7500 м²</i>							<i>42</i>
кб	<i>резервуар для воды</i>	<i>бетон</i>	<i>7,5</i>	<i>1,5</i>	<i>11,25</i>	<i>0,7500 м²</i>							<i>42</i>
кб	<i>резервуар для воды</i>	<i>бетон</i>			<i>0,75</i>	<i>0,75 м²</i>							<i>42</i>

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Виды объектов	Основание строения		Служебные постройки		Сооружения		Итого	
	восстано-вительная	дейст-вительная	восстано-вительная	дейст-вительная	восстано-вительная	дейст-вительная	восстано-вительная	дейст-вительная

* * * 200 р.
 * * * 200 р.
 * * * 200 р.

 Начальник Бюро *Ведущий инженер*
 Проверен *Инженер*
 Испытан *Инженер*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДНИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	* * * 200 р.	* * * 200 р.	* * * 200 р.
Обследование			
Проверка			
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 собственного 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)

(Резяков Р.И.)
(Фамилия И.О.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Этаж	Литер по плану	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения												Итого	Высота помещения
						администр.		производств.		складское		гараж		бытовое					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
12.05.11г.	Б1	1		1	Основное			2717,4									2717,4	10,0	
	Б2			1а	Основное			60,0									60,0	5,00	
				1б	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	
					Основное			77,4									77,4	5,30	

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					
						основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная				
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18								
				5	6														
	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
	Б1			21	Бытовое				8,7									8,7	4,20
				22	Основное			37,0										37,0	4,20
				23	Основное			39,2										39,2	4,20
				24	Лестница													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	3,45
				28	Основное			38,7										38,7	3,45
				29	Коридор													60,0	3,45
				30	Основное													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			
						основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая		основная		
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18								
	Б	2	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	Проёмы	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 водосв.								
		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: 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			
		кирпич								
	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 водосн.								
		ванны								
		элект роосвещ.	скрытая пр-ка	потеря						
		радио		эластичности						
		телефон								
вентиляция										
лифты										
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		
									износ	%	
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				
3	б) Перегородки	кирпич	хорошее								
		плиты ж/б	хорошее								
3	Перекрытия	чердачное									
		междуэтажное				20					
		над подвальное									
4	Крыша	железо	хорошее				20				
5	Полы	бетонные									
		дошчатые	хорошее				20				
6	Проемы	оконные	деревянные								
		дверные	металлические	хорошее			10				
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: 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 удельному весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к стурсонно	Текущие изменения износа в %	
									элемент	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный	осадка							
		ленточный					50			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	трещины				40			
		б) Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное	деревянное							
		междуэтажное	отеплённое	трещины				40		
		над подвальное								
4	Крыша	шиферная	протечки				50			
5	Полы	дощатые	стирание				40			
6	Проемы	оконные	деревянные	переплёты				40		
		дверные	металлические	полотна						
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслоение				40			
		санитарно и электротехнические работы								
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное							
		водопровод	центральный							
		канализация	центральная							
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.	скрытая пр-ка	потеря				40		
		радио		эластичности						
		телефон								
9	Прочие работы	отмоска	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 (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	б) Перегородки	деревянное	трещины				40				
		отелённое									
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	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							
		радио		эластичности							
		телефон									
вентиляция											
лифты											
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 (осадка, трещины, гвиль 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				
		легочный									
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	трещины				40				
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	трещины			50				
			отепленное								
		междутажное									
	над подвальное										
4	Крыша	шиферная	протечки				50				
5	Полы	бетонные	стирание				40				
6	Проемы	оконные	деревянные	переплеты			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	отмстка	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 строен	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	деревянные	гниль				60				
		стужья	древесины								
2	а) Стены и их наружная отделка	шиферные	сколы				50				
3	Перекрытия	чердачное									
		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									
лифты											
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 износ 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	потери						
		радио		эластичности						
		телефон								
вентиляция										
	лифты									
9	Прочие работы	отмостка	сколы				50			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 45 %

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 район	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	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	Инженер	Бескушева И.Г.		Бильцова В.А.	

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



Резяков Р.И. (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		основная		вспомогательная		основная		вспомогательная		основная				вспомогательная	
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18				
12.05.2011	В	1	1	1	коридор		24,2											21,2	3,30		
				2	бытовая		20,1											20,1	3,30		
				3	служебная		29,5											29,5	3,30		
				4	производственная	108,6												108,6	3,30		
				5	производственная	90,5												90,5	5,00		
				6	бытовая		24,2											24,2	3,30		
				7	производственная	83,3												83,3	3,30		
				8	производственная	72,9												72,9	3,30		
				9	производственная	100,8												100,8	3,30		
				10	производственная	19,3												19,3	3,30		
	В1			11	производственная	31,8												31,8	3,30		
	В1			12	производственная	67,0												67,0	3,30		
	В			12а	производственная	36,3												36,3	3,30		
					Итого:	610,5	98,0											708,5			

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера В	Год постройки 1956	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	Бутовый	трещины				50									
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	трещины				50									
		б) Перегородки	Кирпичные	трещины												
3	Перекрытия	чердачное	Деревянное	трещины			50									
											междуэтажное			50		
4	Крыша	железо	протечки				50									
5	Полы	Грунтовые														
6	Проемы	оконные	Одннарные глухие	рассохи												
		дверные	Простые	осадка				40								
7	Внутренняя отделка	Оштукатурено	трещины				40									
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	от ТЭЦ													
		водопровод														
		канализация														
		горячее вод.														
		ванны														
		электроосв.	Скрытая проводка	потеря изоляции				50								
		радио														
		телефон														
вентиляция																
9	Прочие работы	Отмостки	стертость													
							50									
		Итого														

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 48\%$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
Литера В I **Год постройки 1956** **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		Бутовый	трещины				50			
2	а) Стены и их наружная отделка		Кирпичные	трещины				50			
	б) Перегородки		Кирпичные	трещины							
3	Перекрывтия	чердачное	Деревянное	трещины				50			
		междуэтажное									
		над подвальное									
4	Крыша		железо	протечки				50			
5	Полы		Грунтовые								
6	Проемы	оконные	Одинарные глухие	рассохи				40			
		дверные	Простые	осадка							
7	Внутренняя отделка		Оштукатурено	трещины				40			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	от ТЭЦ					50			
		водопровод									
		канализация									
		горячее вод.									
		ванны									
		электроосв.	Скрытая проводка	потеря изоляции							
		радио									
		телефон									
вентиляция											
9	Прочие работы		Отмостки	стертость				50			
			Итого					50			

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа}(гр.9) \times 100}{\text{удельный вес}(гр.7)} = 48\%$

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 p-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	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
1969 г.								

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	инженер	Цаплина Е.М.		Билюкова 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 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 – организация 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):

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		лечебное		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.	Ж	1		1	Склад					204,5							204,5	5,80	
	Ж1			2	Склад					122,0							122,0	3,85	
	Ж2			3	Склад					75,3							75,3	3,85	
				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 **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	
											10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	д/бетонный	хорошее				20				
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	хорошее				20				
	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	панты 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											
лифты											
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, гилья и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка 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					20			
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.	открытая др-ка	хорошее						
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы	отмостка	хорошее				20			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 27 %

ХII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв.м. Объём, куб. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический р-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

ХIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011 г.	Инженер	Бекушева И.Г.		Билокова В.А.	

**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 государственного 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)

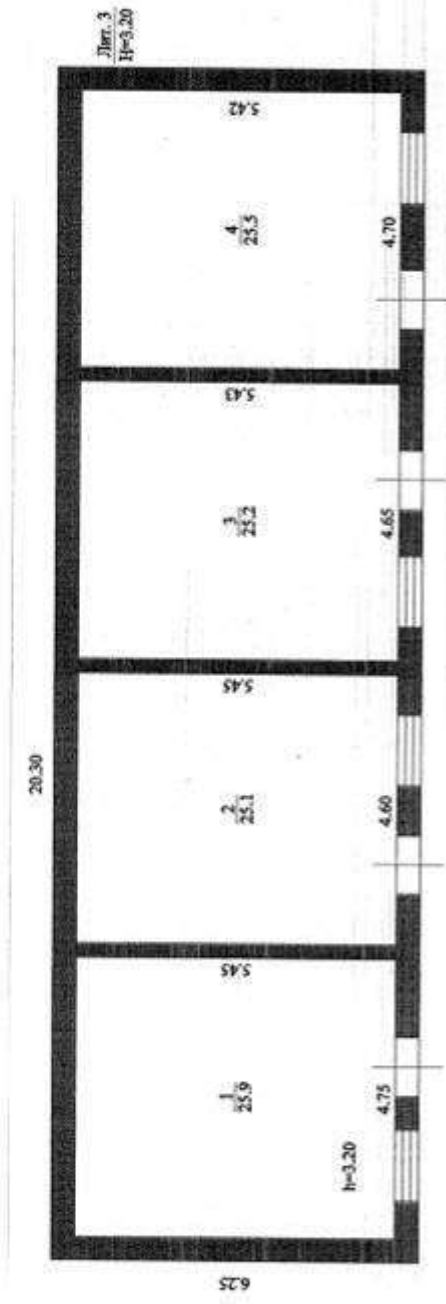
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ  (Резяков Р. Н.)
(подпись) (Фамилия И. О.)



Листы	3
Этажи	I



ФГУП "Ростовская измерительная - Федеральное БТИ" Волгоградский филиал Коммунальное измерительное отделение			
План нежилого здания			
Должность	Фамилия И.О.	Дата	Лист
Нежилое помещение	Роговой Р.И.	2018.04	1
Расположение ул.	Бухарова В.А.	2018.04	1
Генерал-инженер	Дружкова О.М.	2018.05.14	1:100
Адрес: 403870, Волгоградская область, г. Калмыкия, ул. Нижняя 112.			Масштаб

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
						складское		административное		основная		тепловая		основная		тепловая			
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			
12.05.2011	3	1	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
					складское	25,9										25,9	3,0		
					складское	25,1										25,1	-		
					складское	25,2										25,2	-		
					складское	25,5										25,5	-		
					Всего по зданию	101,7										101,7			

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера 3 Год постройки 1979 Число этажей 1
 Группа капитальности III 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	
									износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бутовый ленточный	хорошее				20			
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	хорошее				20			
	б) Перегородки	кирпичные	хорошее							
3	Перекрытия	чердачное	Железобетонное	хорошее						
		междуэтажное		хорошее			20			
		над подвальное								
4	Крыша	Совмещенная	протечки				30			
5	Полы	грунт	стертость				-			
6	Проемы	оконные								
		дверные	Простые, металлические	перекос			20			
7	Внутренняя отделка		трещины				-			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее вод.								
		ванны								
		электроосв.	скрытая проводка	потеря эластичности			30			
		радио								
телефон										
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	Отмостка	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 р-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	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная

Дата исполнения работы	Исполнитель			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	техник	Приходько О.М.		Билюкова В. А.	

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 (кiosки, 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 "Торум"

Дочернее общество «Камышинский
машиностроительный завод»
ОАО «Волгоградский тракторный завод»

Склад запчастей Лит.И с пристройкой Лит.И1 .

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 *дома застройки кв. № 11*
(назначение строения)

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

район *г. Петропавловск-Камчатский обл.*
город (пос.) *Камчатский*
улица (пер.) *Ленина № 112*

квартир № _____

инвентарный № *1313*

Кад. № 34.36.000012.0077.18.415.002.000098890.0010

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1008-1) ФОНД

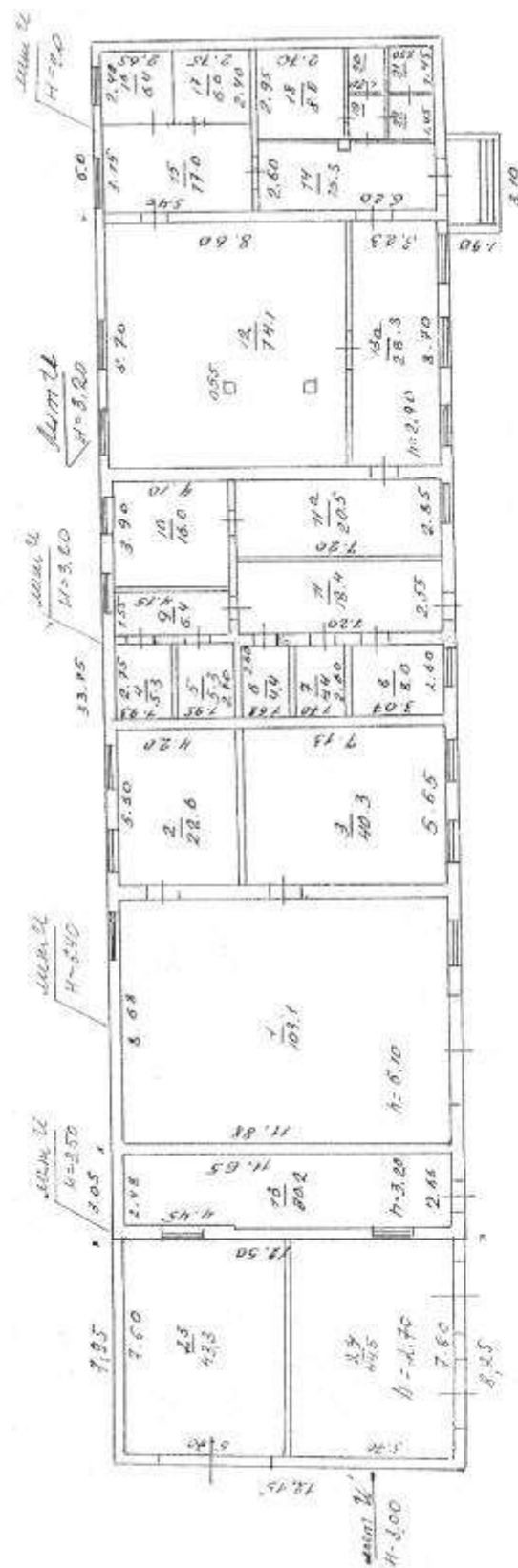
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Доля в учете при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
30.05.2006	ЗАО "Иркутско-Красноярский строительный союз "СберС" "	Решение общего собрания от 25.12.2005 № 21/2005 от 25.12.2005 Выдано свидетельство о регистрации от 01.01.2006	10	Иванов

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактич.	застроен.	зачищен.	эксплоатация	прочая
	ан. план Л	639,3			

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Водопровод	Канализация	Отопление			Центральное отопление	Ванна	Газоснабж.	Лифты-шт.
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной				
536,2	536,2	536,2			536,2		536,2	



№ 1000
Адрес: Суровский мост
№ 112
21.02.2018
Инженер: Васильев
Архитектор: Курочкин

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера а Год постройки 1955 Число этажей 1

Л.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки красочная

№ 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 элем. в здании	Износ в проц.	Проц. износа к стр. пр. 7, стр. 8, 10	Тек. изм. по ф. в %	
									элементы	к строениям
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<u>каменные булыжники</u>	<u>хорошо</u>	10	10	100	10	10		
2	а) стены и их наружная отделка	<u>кирпичное</u>	<u>хорошо</u>	34	10	340	40	136		
	б) перегородки	<u>кирпичные</u>								
3	перегородки чердачные	<u>гипсовые</u>	<u>хорошо</u>	16	10	160	40	64		
	междуэтажные									
	надподвалы									
4	Крыша	<u>строения деревянные, кровля битумная</u>	<u>хорошо</u>	7	10	70	40	28		
5	Полы и	<u>50% досчатые, 50% кирпичные</u>	<u>хорошо</u>	8	10	80	30	24		
6	оконные	<u>деревянные</u>	<u>хорошо</u>	8	10	80	30	24		
	дверные	<u>деревянные</u>								
7	Внутренняя отделка	<u>штукатурка, обои, краска, перегородки</u>	<u>хорошо</u>	4	10	40	50	12		
8	отопление	<u>от маз.</u>								
	водопровод	<u>трубы стальные</u>								
	канализация	<u>трубы чугунные</u>								
	г. водоснаб.									
	ванны									
	электриков.	<u>провода скрытые</u>	<u>хорошо</u>	3	10	30	30	09		
	радио									
	телефон									
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	<u>штукатурка, кирпичная</u>	<u>хорошо</u>	10	10	100	0	0		

Итого 100 100 83,7

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

Проц. износа гр. 2х100 $\frac{83,7 - 100}{100} = 34\%$
 удельный вес гр. 7

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

Наименование конструктивных элементов	Поэтаж				Подвал			
	литера	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		

Наименование конструктивных элементов	Поэтаж				Подвал			
	литера	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		

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправки к стоимости коэффициенты по							Стоимость изм. с поправками	Количество объектов в руб. площадь — кв. м.	Восстановит. стоимость в руб.	Проп. датсеси
						Элемент	группа капитальн.	9	10	11	12	13				
И	основная часть	78	24	м ³												
И'	основ. пристр.	79	66	м ³									234,9		34	
													295		22	

№ Описание конструктивных элементов и определение класса основных признаков
 от постройки 1988 г. Группа капитальности Сборный №
 Номер по плану 11 Вид внутренней отделки Таблица №

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по конструктивным элементам	Плотность в зависимости от влажности и пористости	Удельный вес по конструктивному элементу	% к 100	Процент, % износ по уд. вес. конструктивного элемента	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бетонный, 50%	хорошее	73	24	21	40	18	
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены б) Перегородки	каменные (силикатные в. кирпичные 50%) силикатный кирпич	хорошее	22	27	15,4	20	31	
3	Чердачные	деревянные	хорошее	23	1,0	230	20	46	
	Междуэтажные								
4	Крыша	бетонная	хорошее	6	1,0	60	20	72	
5	Полы	бетонные	хорошее	7	1,0	70	20	24	
8	Прочие	алюминиевые							
		деревянные	штучные	хорошее	8	1,0	80	20	16
7	Отделоч. работы	внутренняя							
		наружная			5				
9	Специально и дополнительно работы	Центр, отопл.	ц.с.						
		печное отопл.							
		водопровод							
		электросв.	проводка скрытая	хорошее	15	1,0	150	20	30
		радио							
		телефон							
		телевизионные							
		с газом, вод.							
		с др. вод.							
		с гор. вод.							
горячее водос.									
вентиляция									
газоснабж.									
устройство									
лифты									
канализаци.									
9	Разные работы	штукатурка	хорошее	1	1,0	10	20	22	

Итого: 100 1846 168
 среднее значение (ср. 9 из 100)
 удельный вес (гр. 7)
 Котловская типография, А4, л. 3245, т. 1009
 16.9.2002

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Датум	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Площ., м	№ сборач.	№ табл.	Измеритель	Стоимость по смете до работ	Поправка на расход работ	Восстановительная 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	
	поселенко-владельческая	действительная	поселенко-владельческая	действительная	поселенко-владельческая	действительная	восстановительная	действительная

« » *03* 200*2* г.

« » 200 г.

« » 200 г.

Исполнил: *Богданова Вал. Иванов. И.И.*

Проверил: *Соснина Н.С.*

Начальник бюро: *Вобликова И.А.*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	« » 200 г.	« » 200 г.	« » 200 г.
Обследоват			
Проверил			
Начальник бюро			

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО, научно-производственное предприятие «ТМ»

**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

Владимирское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание конструкторско-проектного цеха № 1
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Владимирский район
город (пос.) Владимир
улица (пер.) Ленина 113

квартал № _____

инвентарный № 8313

Код. № 34:36:000012:0047:18:415:002:000093890:0012

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1009-1) ФОНД _____

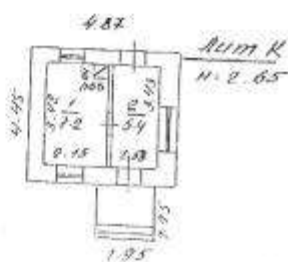
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
30.05.2006	ЗАО "Информ-Фрайдом-Ресурс" ООО "Сбербанк России" "Арендатор"	№ 2/005 от 25.05.2004 г. № 40 в зак. № 111 от 01.07.2003 г.	10	Иванов

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

но докумен.	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	факт.	застроен.	зачищен.	освоенный	прочая	
5.11	1000 кв. м	217				

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Исполнитель	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение с централизованными котельными	Ванны			Газоснабж.			Лифты-шт.	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ		плечное	с газовыми колонками	с газовыми котлами	с газовыми котлами	индивидуальное	жидким топливом	Электро-снабжение	пассажирские
		11,6										12,6		



ПЛАН

План строения Лит К

по ул. Никитки, 112

22.07.2008

Воспитатель Косова
Белогризова
Кутринов
Войцехова

200

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера ЛП Год постройки 1955 Число этажей 1
 VI, Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: остаток, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Подправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с поправк.	Износ в проц.	Проц. износа к стр. гр. 7, гр. 8 по п. 10	Тех. износ по п. 26	
									элемента	к строениям
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменные ступенчатый	хорошо	4	10	40	40	40		
2	а) стены и их наружная отделка	каменные	хорошо	20	10	200	20	80		
	б) перегородки	каменные								
3	Перегородки чердачные междуэтажные подпольные	деревянные	хорошо	10	10	100	40	40		
4	Крыша	деревянная стропильная система, кровля рубероидом	хорошо	15	10	150	40	60		
5	Полы и	бетонные	хорошо	9	10	90	50	45		
6	Проемы оконные	деревянные	хорошо	71	10	710	50	55		
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, паркет, ламинат	хорошо	6	10	60	50	30		
8	Сан. и электротехн. устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		г. водоснаб.								
		лифты								
		электроосв.	электропроводка, светильники	хорошо	18	10	180	40	70	
9	Прочие работы	штукатурка, малярные работы	хорошо	9	10	90	50	45		

Итого 100
 Проц. износа гр. 5x100
 удельный вес гр. 7 $\frac{431}{100} = 43\%$

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Датум	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площ., м	№ серии	№ табл.	Измеритель	Стоймость изготовления по данным	Поправка на ступень, разлик	Восстановительная стоимость в рубль	Процент износа	Действ. стоимость
			длина	вырина, высота									

XII. ОБЩАЯ СТОЙМОСТЬ (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

* * * * * 200 г.
 * * * * * 200 г.
 * * * * * 200 г.

Исполнил: *А. В. Рубин*
 Проверил: *А. В. Рубин*
 Начальник бюро: *В. В. Рубин*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования				
	200 г.	200 г.	200 г.	200 г.
Обследована				
Проверена				
Начальник бюро				

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие «ТФ»

Дочернее общество «Камышинский
машиностроительный завод»
ОАО «Волгоградский тракторный завод»

Трансформаторный киоск Лит. Л
с пристройкой Лит. ЛЛ.

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

Камышинская

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание трансформаторного киоска № 1
(объектно-строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Камышинская область
город (пос.) Камышин
улица (пер.) Мичуринская 119

Юлия Ивановна Берина
Юлия Владимировна



квартал № _____

инвентарный № _____

Код. № 34.36.000012:0077:18:415:002:000098890:0013

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1010-1) ФОНД _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия, для организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Полные имя, фамилия, отчество собственника записи
30.05.2011	ЗАО «Науково-инженерно-исследовательское предприятие «Терра»	Договор купли-продажи № 111/2010 от 25.12.2010, Свидетельство гос. регистрации права от 21.01.2013,	10	Алф

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

по документам	Площадь участка		Неэксплоатированная площадь			
	фактич.	эксплоат.	застроен.	замошен.	согласованная	прочая
СМ	СМ	195				

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Волокно	Канализация	Отопление			Централизованное теплоснабжение	Ванная	Газоснабж.	Электроснабжение	Лифты-пгт.
		от ТЭЦ	от тепловой централизованной котельной	от собственной котельной					
								1667	

Бобинда А.А.

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. преднач. для помещений								Итого по кварт. этажу, строю	Высота помесл.		
						ЖИЗНЯ		ПРОЦУБ		ТЛН		основная	вспомогателъная			основная	вспомогателъная
						основная	вспомогателъная	основная	вспомогателъная	основная	вспомогателъная						
	Л'	1	1	1	процуб			56,6									
				2	- " -			9,1									
				3	туалет				2,3								
				4	коридор				1,9								
				5	вытовка			9,4									
	Л	1	1	6	ТЛН					9,5							
				7	- " -					8,9							
				8	- " -					7,1							
				9	- " -					7,3							
				10	- " -					5,4							
				11	- " -					5,4							
					итого по 107			8514,2	43,6				130,9				
	Л	1	1	1	ТЛН					9,6							
				2	- " -					24,2							
					итого по 207					33,8			33,8				
					Всего взданных:			8514,2	77,4				166,7				

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А 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. здания	Износ в проц.	Проц. износа по гр. 7, гр. 8, гр. 9, гр. 10	Тек. изм. изн. и %	
									элементов	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный	хорошее	18	1,0	18,0	20	2,6		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	26	1,0	26,0	20	5,2		
	б) перегородки	кирпичные								
3	Полы: черновые междуэтажные надпольные.	бетонное	хорошее	11	1,0	11,0	20	2,2		
		бетонное								
4	Крыша	современная	металл кровля	8	1,0	8,0	30	2,4		
5	Полы и	бетонный	состояние	7	1,0	7,0	30	2,1		
6	оконные	двоякие		11	1,0	11,0	30	3,3		
	дверные	штукатурные	состояние							
7	Внутренняя отделка	штукатурные	хорошее	2	1,0	2,0	30	0,6		
8	Сист. и электрообор. устройства	отопление		5	1,0	5,0	30	1,5		
		водопровод								
		канализация								
		г. водоснаб.								
		лифты								
		электроосв.	провода открытые						состояние	
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	откосная	хорошее	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 2,5%

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки ~ 1955 Число этажей 1
 VI. Группа капитальности II 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 таблице	Потрачено к ун. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов к заделке	Износ в проц.	Проц. износа стр. пр. к стр. б. по п. 10	Тех. износ в %	
									элементов	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<u>каменными булыжными</u>	<u>хорошо</u>	18	1	18	40	48		
2	а) стены и их наружная отделка	<u>кирпичные</u>	<u>хорошо</u>	31	1	31	40	12,4		
	б) перегородки	<u>кирпичные</u>	<u>хорошо</u>							
3	Перегородки	<u>черепичные</u>	<u>хорошо</u>	14	1	14	30	4,2		
		<u>междуэтажные</u>								
		<u>надполазные</u>								
4	Крыша	<u>деревянная по черепице</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	Проемы	<u>оконные</u>	<u>деревянные</u>	9	1	9	20	1,8		
		<u>дверные</u>	<u>деревянные</u>							
7	Внутренняя отделка	<u>штукатурка</u>	<u>хорошо</u>	5	1	5	40	2		
		<u>обои</u>	<u>хорошо</u>							
8	Сан- и электротехн. устройства	<u>отопление</u>	<u>нет</u>	10	1	10	30	3		
		<u>водопровод</u>	<u>нет</u>							
		<u>канализация</u>	<u>нет</u>							
		<u>т. водоснаб.</u>	<u>нет</u>							
		<u>лифты</u>	<u>нет</u>							
		<u>электроосв.</u>	<u>нет</u>							
<u>радио</u>	<u>нет</u>									
<u>телефон</u>	<u>нет</u>									
<u>вентиляция</u>	<u>нет</u>									
<u>др. ст.</u>	<u>нет</u>									
9	Прочие работы	<u>оштукатурка</u>	<u>хорошо</u>	2	1	2	30	0,6		

Итого 106 120,0 32,1
 Процент износа пр. к 100 32,1
 удельный вес пр. 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												
Проземы												
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												
Проземы												
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 на единицу по табл.	Поправка к стоимости коэффициента на						Стоимость, умн. с поправкой	Количество объекта в куб. метрах - м, кв. метров - кв. м	Восстановительная стоимость в рубл.	Цена за кв. м	Действительная стоимость в рубл.	
						уст. вес	трудн. работ	материал									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	<i>неотобранное стр. 18 № 2</i>												<i>228</i>			<i>22</i>	

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждения и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Площ., м	№ сборн.	№ табл.	Изыскатель	Стоимость размещения на участке	Подготовка на чертежах	Восстановительная стоимость в рублях	Процент износа
			длина	ширина	высота								

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Видыя из этого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения			Всего
	постоявительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	постоявительная	

..... 200 г.
..... 200 г.
..... 200 г.



Исполнял *В.А. Баранов*
Проверил *Г.А. Баранов*
Начальник бюро *В.А. Баранов*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования 200 г. 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Уральско-производственное предприятие «Тяж»

**Дочернее общество «Камышинский
машиностроительный завод»
ОАО «Волгоградский тракторный завод»**

**Металлоконструкция сборно-разборного
склада Лит. II с пристройкой Лит. III**

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

Камнишинск

Бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание металлоконструкцией скелета-разрушено Семоды мпн
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 03 » 2002 г.

район Волгоградский обл.

город (пос.) Камнишин

улица (пер.) Кичмеле 112

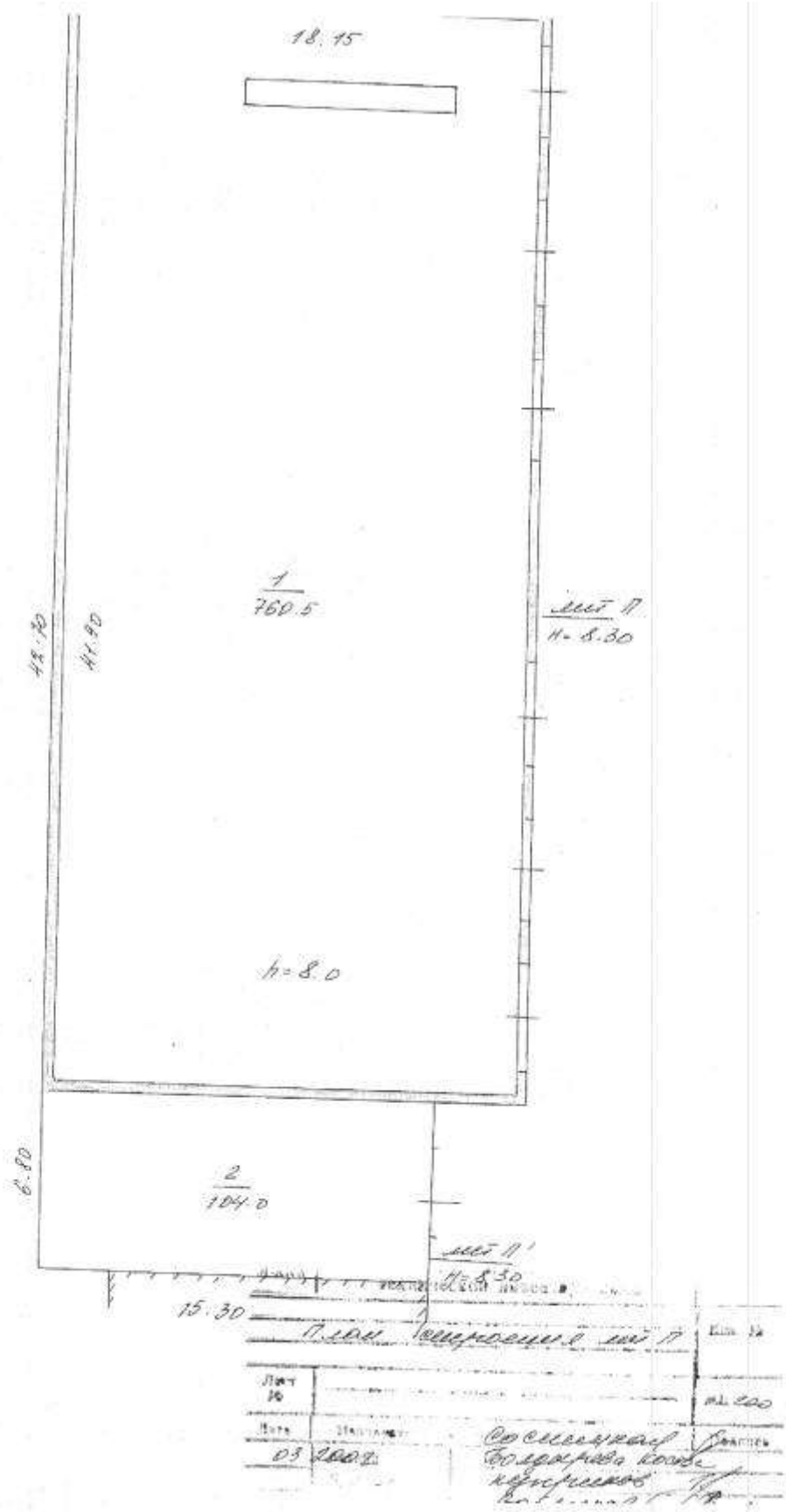


квартал №

инвентарный № 8313

Кадр. № 34:36:000012.0077.18/475:002.000098890.0017

Вобликов В.В.



Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану строения лит. « Л »

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		<i>ошмад</i>					
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	<i>Л</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>ошмад</i>			<i>760,5</i>			<i>760,5</i>		
				<i>2</i>	<i>"</i>			<i>104,0</i>			<i>104,0</i>		
			<i>Итого:</i>				<i>864,5</i>				<i>864,5</i>		

Литера 2 Год постройки 1999 - 1999 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, пили и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в проц.	Прод. износа к стр. гр. 7, гр. 8 по формуле	Тек. ном. изн. в %		
									элементы	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<i>бетонный</i>	<i>хорошо</i>								
				18	10	18	20	3,4			
2	а) стены и их наружная отделка	<i>кирпич</i>	<i>хорошо</i>	30	1,0	30	20	6,0			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное									
		междуэтажные									
		надподполья			6						
4	Крыша	<i>плоская</i>	<i>хорошо</i>	7	10	7	20	1,4			
5	Полы и	<i>бетон</i>	<i>хорошо</i>								
6	Проемы	оконные			7	10	7	20	1,4		
		дверные	<i>металлопластиковые</i>	<i>хорошо</i>	6	10	6	20	1,2		
7	Внутренняя отделка			5							
8	Сан- и электротехн. устройства	отопление	<i>ЦО</i>								
		водопровод									
		канализация									
		г. вольтиб.									
		ванна									
		электроосв.	<i>сиреневый проводка</i>	<i>хорошо</i>							
		радио			18	10	18	20	3,6		
		телефон									
вентиляция											
лифты											
9	Прочие работы	<i>штукатурка</i>	<i>хорошо</i>	4	10	4	20	0,8			

Итого 100 89 14,8
 Процент износа гр. 9х100 20%
 удельный вес гр. 7

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

итера 51 Год постройки 1982 Число этажей 7

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
								элемент	к. строения	
Фундаменты	<i>бетонный</i>	<i>хорошо</i>	13	10	13	20	2.6			
а) стены и их наружная отделка	<i>бетонный кирпич облицовка железом</i>	<i>хорошо</i>	24	10	24	20	4.8			
б) перегородки										
зеркальное										
междуэтажные										
надподвалы			7							
Крыши	<i>плоская</i>	<i>хорошо</i>	13	10	13	20	2.6			
Полы и			8							
оконные										
зеркальные	<i>металлические</i>	<i>хорошо</i>	8	10	8	20	1.6			
Внутренняя отделка			3							
отопление										
водопровод										
канализация										
г. водоснаб.										
ванны										
электроосв.										
радио										
телефон										
лифты										
Прочие работы	<i>рем. электроосв.</i>	<i>хорошо</i>	6	10	6	20	1.2			

Итого 100

64.0 12.8

И) износа, приведенный к 100% по формуле: —

Проц. износа гр. 9х100
увельный вес гр. 7

20%

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Площ., м	№ сборн.	№ табл.	Измеритель	Стойкость поворотная по заданию Генерала на квартал район	Восстановительная стоимость в рублях	Процент износа	Действ. стоим.
			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

* * * 03 200 г.
 * * * 200 г.
 * * * 200 г.

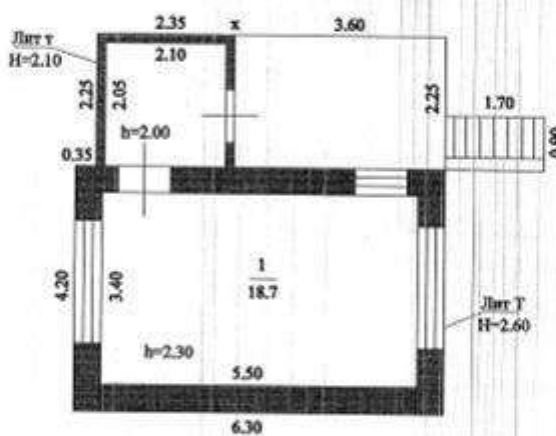
Исполнитель *Сосискина, Косов*
 Проверил *Богданов*
 Начальник бюро *Водкина*



XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	* * * 200 г.	* * * 200 г.	* * * 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

Листера	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, ул.ра Нижняя. 112.	Лист	1
Исполнитель обследования	Резнико Г.И.	<i>[Signature]</i>	21.05.11		Листов	1
Руководитель оп.	Булганова В.А.	<i>[Signature]</i>	21.05.11		Масштаб	1:100
Выполнитель работ	Цуканов К.М.	<i>[Signature]</i>	21.05.11			

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						
		междуэтажное					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								
9	Прочие работы	Отмостки, ступени	хорошее				20			
			Итого							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 21\%$

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	пристройка		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Литера											
Фундаменты	бетонный											
Стены и перегородки	кирпичные											
Перекрытия	деревянные											
Крыша	шифер											
Полы	бетонные											
Проемы	простые											
Отделочные работы	штукатурно											
Электроосвещение	откр. проводка											
Прочие работы	отмостка											
ИТОГО:	20%		100									
Формулы для подсчета площади, объема										100		

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
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	группы капитальности	климатический район	на внутреннее благоустройство							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
г	основное строение												69		21	
	пристройка												11		20	

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв. м. Объем, куб. м	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический р-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	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
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 государственного 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	

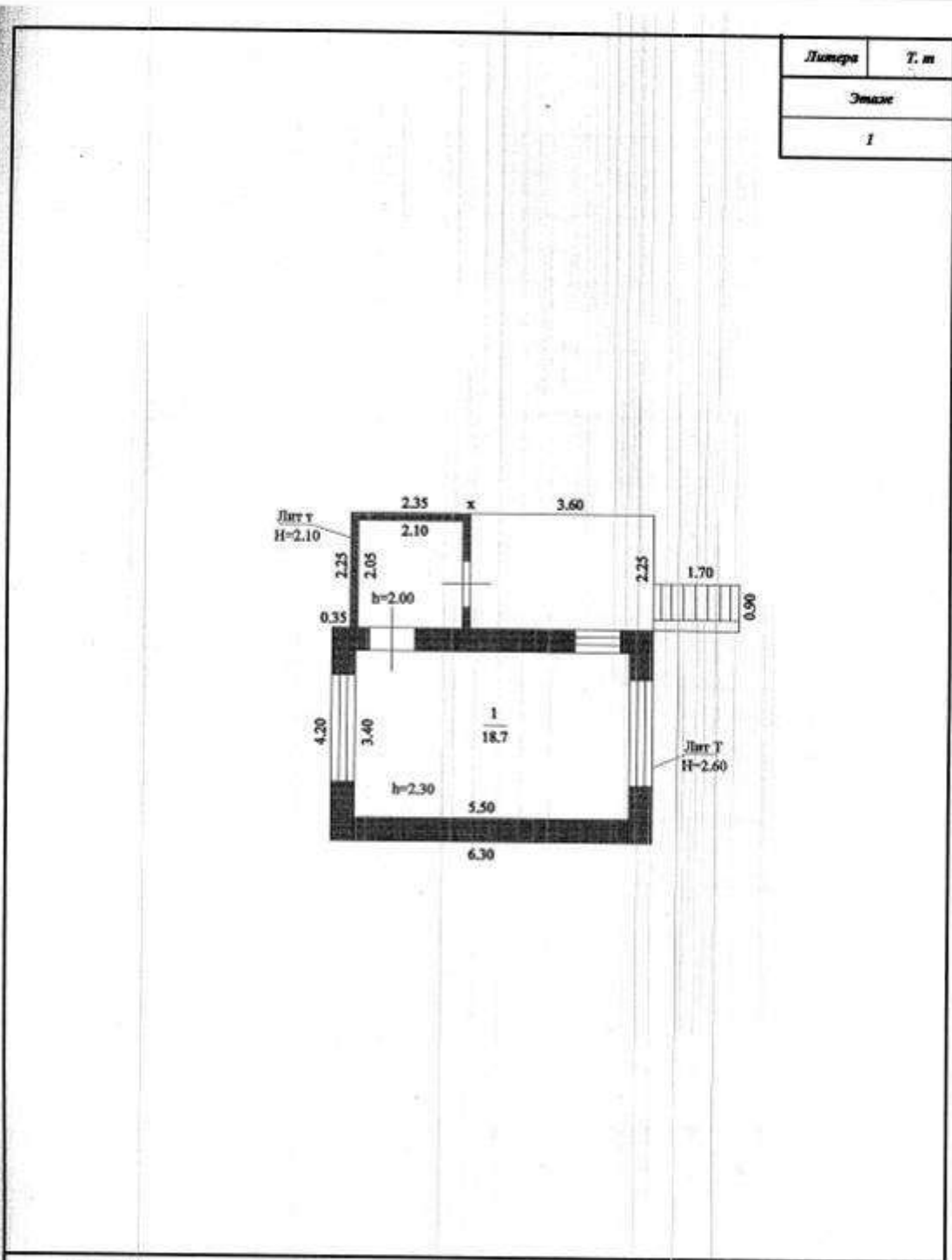
Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года

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, ул.ра Нижняя, 112.	Лист	1
Исполнитель	Резнико Г.И.	<i>[Signature]</i>	21.05.11		Листов	1
Руководитель пр.	Билыкина В.А.	<i>[Signature]</i>	21.05.11		Масштаб	1:100
Выполнитель	Цуканов К.М.	<i>[Signature]</i>	21.05.11			

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
									10	11
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			20			
		междуетажное								
		над подвальное								
4	Крыша	Совмещенная	хорошее				20			
5	Полы	Дошчатые	стертость				30			
6	Проемы	оконные	Двойные глухие	хорошее			20			
		дверные	Щитовые	хорошее						
7	Внутренняя отделка	Оштукатурено	хорошее				20			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	от электричества				20			
		водопровод								
		канализация								
		горячее вод.								
		ванны								
		электроосв.	открытая проводка	хорошее						
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы	Отмостки, ступени	хорошее				20			
			Итого							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 21\%$

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	пристройка		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера			
	Литера								Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	
Фундаменты	бетонный											
Стены и перегородки	квиричные											
Перекрытия	деревянные											
Крыша	шифер											
Полы	бетонные											
Проемы	простые											
Отделочные работы	штукатурно											
Электроосвещение	откр. проводка											
Прочие работы	отмостка											
ИТОГО:	20%		100								100	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера			Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера			Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка				Литера	Удельный вес по таблице	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	группы капитальности	климатический район	на внутреннее благоустройство							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
г	основное строение												69		21	
	пристройка												11		20	

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв. м. Объем, куб. м	№ сборки	№ таблицы	Измеритель.	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический р-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	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
1969 г.								

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011 г.	инженер	Цапина 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.

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО, Научно-производственное предприятие «Сервис»

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

Климовское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание производственного назначения лит. У
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Полтавский область
город (пос.) Климовское
улица (пер.) Ленина 112

квартал № _____

инвентарный № 8373

№ п.ч. 34:36:000012.0014.18.415.002.000098890.0024

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

ра 2/ Год постройки 1987 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпь, трещины, тля и т.д.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в проц.	Проп. износ стр. гр. в %	Тек. изм. изн. в %	
								элемента	к стропилам
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Внутренняя отделка	штукатурка гипсовая	хорошо	9	1,0	90	10	1,8		
д) стены и перегородки	штукатурка гипсовая	хорошо	40	1,0	400	20	4,0		
д) перегородки	картонно-гипс.								
Черепица	сборная из бетонных плит	хорошо	20	1,0	200	20	4,0		
Крыша	сборная из бетонных плит	хорошо	10	1,0	100	30	3,0		
Полы и покрытия	бетонная стяжка	хорошо	5	1,0	50	30	1,5		
Окна	деревянные								
Двери	металлические	хорошо	10	1,0	100	30	3,0		
Внутренняя отделка	штукатурка гипсовая	хорошо	5	1,0	50	30	1,5		
Водопровод	чугунный								
Канализация	чугунный								
Система отопления	радиаторы								
Электрика	проводка открытая	хорошо	10	1,0	100	30	3,0		
Газификация									
Лифты									
Прочие работы	отделочные работы	хорошо	1	1,0	10	30	0,3		

Итого 100

Проп. износ стр. гр. $\frac{25,1 \cdot 100}{100} = 25,1\%$

из 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
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.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес
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	№ объекта	№ таблицы	Шифр части	Стоимость извещения по табл.	Поправка к стоимости коэффициенты на:						Стоимость изм. с поправкой	Коэффициент объем. м. куб. постройка - Ж.К.И.	Восстанов. стоимость в руб.	Проч. расходы	
						Уд. вес	структур. материалы									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
У	основная часть	7	2 ^б										91002			45
У ²	пристройка	86	31 ^а										172			45
У ¹	пристройка	89	87 ^а										308			45

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

на 4 Год постройки _____ Число этажей 4

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	Потражен к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктив. элем. с потерей	Износ в проц.	Проц. износа к стр. гр. 7, гр. 8, гр. 9	Тек. изм. изн. в %	
								элементов	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
плиты	цементно-песчаные	хорошо	5	10	5,0	80	1,2		
стены и их луженая обрешетка	кирпичная	хорошо	27	10	27,0	80	5,4		
перегородки	кирпичная								
двери	деревянные	хорошо	12	10	12,0	80	2,4		
окна	деревянные по типу советского образца	хорошо	8	10	8,0	80	1,6		
полы	бетонные	хорошо	8	10	8,0	80	2,4		
лестничные	бетонные	хорошо							
подвалы									
крыша	деревянная по типу советского образца	хорошо	6	10	6,0	80	1,2		
балконы	бетонные	хорошо	8	10	8,0	80	2,4		
лестничные	бетонные	хорошо							
перегородки	бетонные	хорошо	10	10	10,0	80	2,0		
тротуары	бетонные	хорошо	5	10	5,0	80	1,5		
двери	деревянные	хорошо							
окна	деревянные	хорошо							
лестничные	бетонные	хорошо							
подвалы									
крыша	деревянная	хорошо	4	10	4,0	80	1,2		
балконы	бетонные	хорошо							
лестничные	бетонные	хорошо							
перегородки	бетонные	хорошо							
тротуары	бетонные	хорошо							
двери	деревянные	хорошо							
окна	деревянные	хорошо							
лестничные	бетонные	хорошо							
подвалы									
крыша	деревянная	хорошо	2	10	2,0	80	0,9		

Итого 100 - 100 15,6
 Процент износа гр. 9х100 = 25,6 / 100 = 25,6%
 удельный вес гр. 7 = 100 2,6%

коэффициент, умноженный на 100 по формуле: --

2018 г.

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: трещины, пень и т. п.	Удельный вес по таблице	Процент к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов в здании	Износ в проц.	Проц. износа к стр. гр. 7, гр. 8	10	
										5
1	Фундаменты	каменное	хорошее	17	20	350	0	0		
		бетонное								
2	а) стены и их наружная отделка	каменное	хорошее	80	10	360	20	50		
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	каменное	6	20	60	20	100		
		междуэтажные								
		напольные								
4	Крыша	асфальтовая по деревянному перекрытию	хорошее	4	10	70	20	64		
5	Полы и	бетонные	хорошие	7	10	70	20	14		
6	Проемы	оконные	хорошие							
		дверные	хорошие	6	20	60	20	16		
7	Сл. и электротехн. устройства	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошие	5	10	50	20	10	
		отопление								
		водопровод								
		канализация								
		г. водоснаб.								
		ванны								
		электросв.	провода открытые	хорошие	18	10	180	20	36	
радио										
телефон										
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	штукатурка	хорошие	1	20	20	20	20		
				Итого 100		1000	20			

Процент износа, примененный к 100 по формуле: —

Проц. износа гр. 9х100 = 20х100 = 2000

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Линейка	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Площ., м	№ сборн.	№ табл.	Замеритель	Стоимость измеренная по таблице	Поправка на калитку, двери	Восстановительная стоимость в рублях	Процент износа	Действительная стоимость
			длина	ширина	высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

* * * 02 * * * 2008 г.
 * * * 200 * * *
 * * * 200 * * *

Исполнил: *Иван - Ковал*
 Проверил: *Иванов И.И.*
 Начальник Бюро: *Водопольский Р.*



XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	* * * 200 г.	* * * 200 г.	* * * 200 г.
Обследовал			
Проверил			

Форма технического паспорта утверждена приказом

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 насосной станции мпг ж. водоснабжения (назначение строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Абхазо-Черноморская область

город (пос.) Калмыки

улица (пер.) Зинкина 112

Юлианна Верина



Ю. Вобликова

инвентарный № 8313

Кадр №: 74.36.000012.0027.78.415.002.000098890.0023

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1844-1) 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 правильность записи
13.05.2008	З.П. Харченко проку- ратура	Договор купли-продажи земельного участка № 21/05 от 25.12.2007 от З.П. Харченко и др. от 14.01.2008	10	[Подпись]

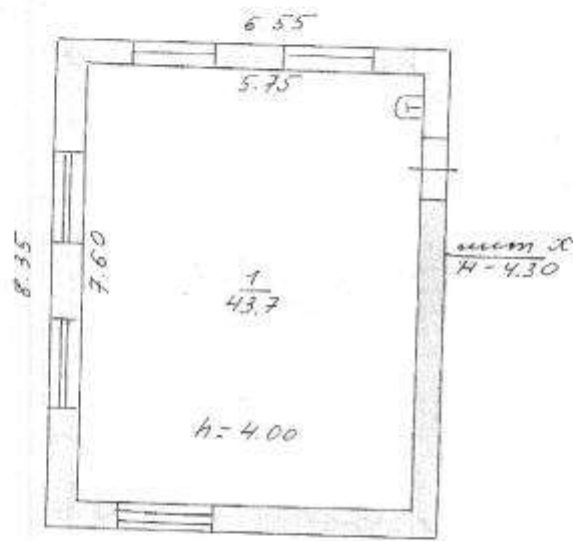
II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	факт.	застроен.	замощен.	озелененная	прочая	
54,7	54,7					

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Водопривод	Канализация	Отопление			Централизованное горячее водоснабжение с централизованным водоснабжением	Ванны с горячей водой	Газоснабж.	Лифты-шт.
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной				
93,7	93,7	93,7					93,7	

Водимова Р.А. [Подпись]



тех. инв.	№ 1	№ 100
Создатель: <i>Создательский отдел</i>		№ 100
№ 1		№ 100
Дата: 02.2004	Исполнитель: <i>Томасов В.И.</i>	
	Техник: <i>Соловьев Н.Н. В.В.</i>	
	Б.г. пр: <i>Курочкин Н.П.</i>	
	<i>Волынова Р.А.</i>	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Л Год постройки 2-1982 Число этажей 1
 VI. Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструктив, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов, с поправк.	Износ в проц.	Проц. износа к стр. пр. 7, гр. 8 по формуле	Тех. ном. износ в %	
									элементов	к строениям
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<u>блочный</u>	<u>хорошее</u>	<u>47</u>	<u>1,0</u>	<u>47,0</u>	<u>20</u>	<u>3,4</u>		
2	а) стены и их наружная отделка	<u>каменные</u>	<u>хорошее</u>	<u>53</u>	<u>1,0</u>	<u>53,0</u>	<u>20</u>	<u>10,6</u>		
	б) перегородки									
3	Перегородки	<u>чердачные</u>	<u>хорошее</u>	<u>3</u>	<u>1,0</u>	<u>3,0</u>	<u>20</u>	<u>0,6</u>		
		<u>междуэтажные</u>								
		<u>напольные</u>								
4	Крыша	<u>обшивочная</u>	<u>хорошее</u>	<u>4</u>	<u>1,0</u>	<u>4,0</u>	<u>20</u>	<u>0,8</u>		
5	Полы и	<u>бетонный</u>	<u>хорошее</u>	<u>2</u>	<u>1,0</u>	<u>2,0</u>	<u>20</u>	<u>0,4</u>		
6	Перекрытия	<u>озонные</u>	<u>хорошее</u>							
		<u>деревянные</u>								
7	Внутренняя отделка	<u>штукатурная</u>	<u>хорошее</u>	<u>3</u>	<u>1,0</u>	<u>3,0</u>	<u>10</u>	<u>0,3</u>		
8	Сан- и электротехн. устройства	<u>отопление</u>	<u>нет</u>							
		<u>водопровод</u>	<u>хорошее</u>							
		<u>канализация</u>	<u>хорошее</u>							
		<u>г. водоснаб.</u>	<u>хорошее</u>							
		<u>ванны</u>								
		<u>электроосв.</u>	<u>хорошее</u>							
		<u>радио</u>								
		<u>телефон</u>								
9	Прочие работы	<u>штукатурка</u>	<u>хорошее</u>	<u>8</u>	<u>1,0</u>	<u>8,0</u>	<u>20</u>	<u>1,6</u>		

Процент износа, определяемый к 100 по формуле: —

Итого 100 100 19,7
 Проц. износа гр. 8х100 19,7 · 100
 удельный вес гр. 7 100 = 20%

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Датум	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Площ., м	№ сборки	№ табл.	Измеритель	Стоимость измерения по смете	Проверка на климат. район	Вместимость в рубках	Процент износа	Действие
			длина	ширина	высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

* * * * * 00 200 г.
 * * * * * 200 г.
 * * * * * 200 г.



Исполнил: *Д.И.*
 Проверил: *В.В.*
 Начальник бюро: *Водина*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	* * * * * 200 г.	* * * * * 200 г.	* * * * * 200
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственная фирма «Терма»

**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

Камышинское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание центрального мембранного насоса котл. ц.
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Волгоградская область

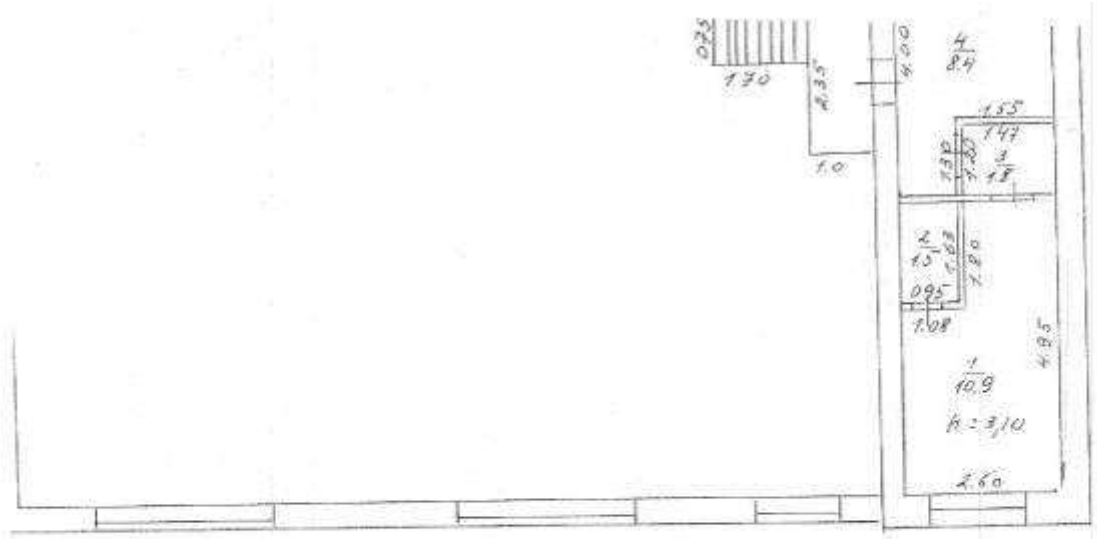
город (пос.) Камышин

улица (пер.) Ленинская 112

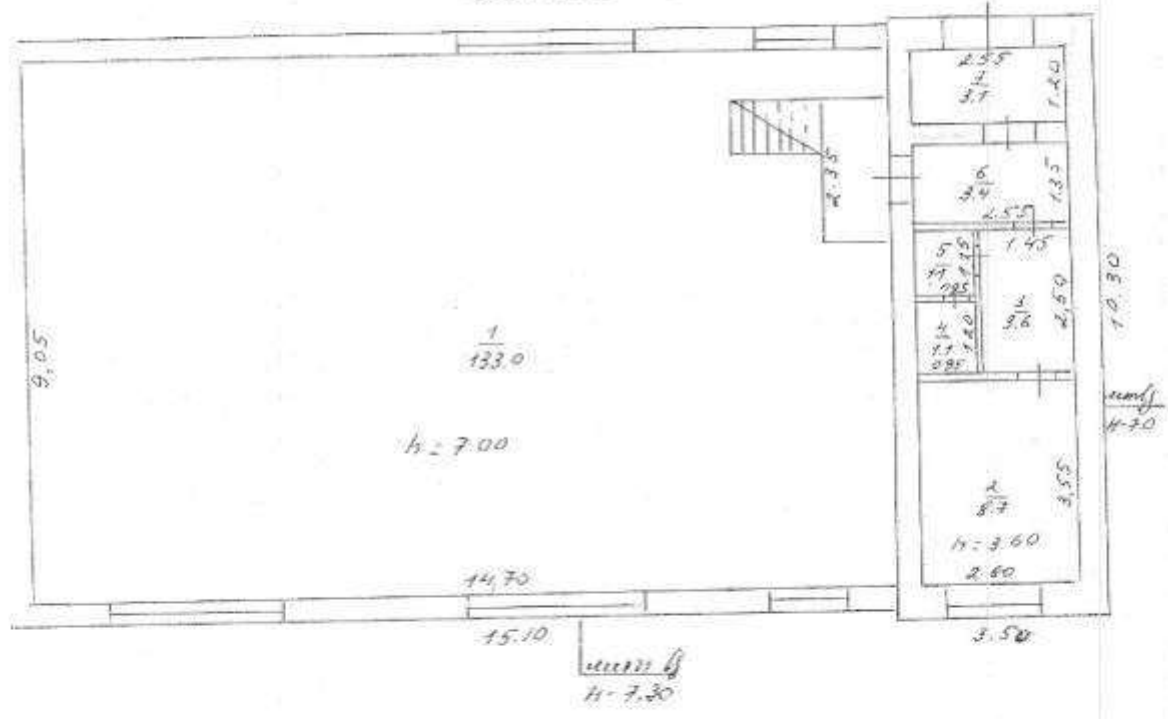
квартал № _____

инвентарный № 8313

Код №: 34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0024



1 этаж



Площадный план
зд. ул. Звонкой 112

02.2016г.

1:100
Балганова Р.И.
Косова Н.Н.
Соснина И.А.
Куркина И.А.
Бобилова Р.А.

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

кв. № 9 Год постройки ≈ 1952 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпая, трещины, пень и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с поправк.	Износ в проц.	Прочн. дол. к ступ. гр. 7, гр. 8, гр. 10	Тех. износ в %	
								элементы	к строениям
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетонный	хорошее	10	1.0	10.0	0	2.0		
а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	44	1.0	44.0	0	8.8		
б) перегородки	кирпичные								
чердачное межэтажное перекрытие	д/бетонное	хорошее	2	1.0	2.0	0	0.4		
Крыша	плиточная	хорошее	12	1.0	12.0	0	2.4		
Полы и оконные	бетонный	хорошее	6	1.0	6.0	0	1.2		
дверные	двери в двери	хорошо	5	1.0	5.0	0	1.0		
Внутренняя отделка	штукатурка	хорошее	8	1.0	8.0	0	1.6		
водопровод	трубы стальные								
канализация	трубы чугунные								
электроснабжение	провода скрытые	хорошее	11	1.0	11.0	0	2.2		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	штукатурочные работы	хорошее	4	1.0	4.0	0	0.8		

Итого 100 100 81.7

Ист. износа, приведенный к 100 по формуле:

Проц. износа гр. 9 к 100 21.1 100
удельный вес гр. 7 100 = 21%

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с поправ.	литера	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												100
Итого:		100				100						

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с поправ.	литера	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												100
Итого:		100				100						

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм.-расчета по табл.	Поправки к стоимости коэффициента по							Стоимость изм. с поправками	Количество обьемов куб. дм/м ² /м ³	Восстановит. стоимость в руб.	Прогн. ставка
						7	8	9	10	11	12	13				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	Ц. торговая часть № 132/1													10000		100

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площ., м	№ сборн.	№ табл.	Измерения	Стоимость материалов при заказе	Порок за счет вышестоящих инстанций	Восстановительная стоимость в рублях	Процент износа	Действ. стоимос
			длина	ширина, высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Взвешив какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительная	дейст- вительная	восстано- вительная	дейст- вительная	восстано- вительная	дейст- вительная	восстано- вительная	дейст- вительная

« 02 » 2002 г.
« » 200 »
« » 200 »



Исполнитель *Лия Косова*
Проверил *Владимир*
Начальник бюро *Ведеников*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	« » 200 г.	« » 200 г.	« » 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие «Терга»

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-576

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

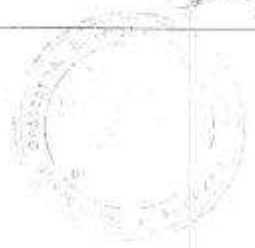
№ Камышинское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание К/П/П в многоквартирном доме №
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 22 » 02 200 2 г.



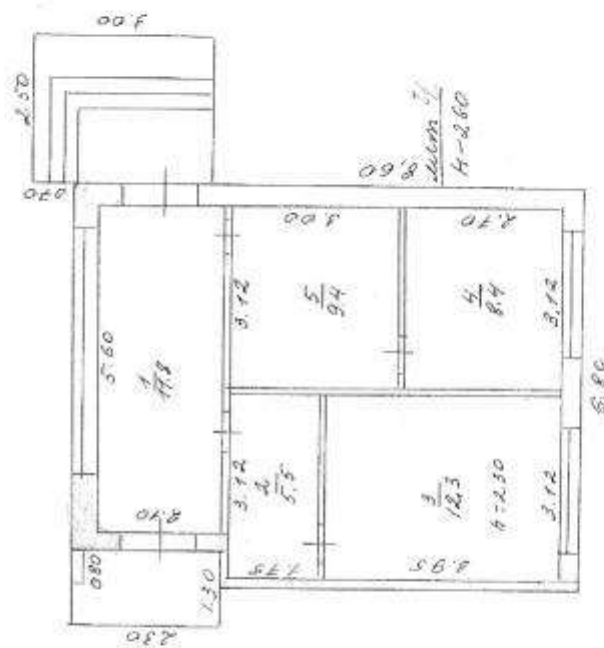
район Волгоградская обл.
город (пос.) Камышин
улица (пер.) Николье, 112



квартал № _____

инвентарный № 8313

Код. N: 34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0025



площадь участка
1/2 4-2.60

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		офис						
						основная	вспомогател- тельная	основная	вспомогател- тельная	основная	вспомогател- тельная			
	76	1	1	1	коридор			11,8						
				2	переходная			5,5						
				3	— " —			10,3						
				4	— " —			8,4						
				5	— " —			9,4						
					общего			44,4			177,4			

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера 4 Год постройки ~ 1982 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	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. в процен.	Износ в процен.	Проч. инд. в стр. (ф. 7, стр. 8 - 10)	Тех. инд. в %	
									элемент	к строению
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	кирпичные, наружная штукатурка, кафельная	хорошо	20	1	20	20	4		
	б) перегородки	кирпичные, оштукатуренные	хорошо							
3	перекрытия	железобетонные	хорошо	18	1	18	20	24		
	междуэтажные									
	надподвалом									
4	Крыша	ровная, не утепленная, черепичная	хорошо	15	1	15	20	3		
5	Полы и покрытия	паркетный, линолеум, пробка	хорошо	9	1	9	30	0,8		
6	оконные	двойные деревянные	хорошо	14	1	14	20	20		
	дверные	деревянные	хорошо							
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, краска	хорошо	6	1	6	20	1,0		
	кар. облиц.	штукатурка	хорошо							
	отопление	водяное	хорошо							
	водопровод									
	канализация									
	г. водоснаб.									
	панели									
электроснаб.	проводка скрытая	хорошо	18	1	18	20	3,0			
8	Прочие работы	оштукатурка, покраска	хорошо	5	1	5	20	1		

Итого 100

100,0 20,9

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Площ., м	№ сборн.	№ табл.	Измеритель	Стоимость издержек по смете	Проверка на соответствие	Восстановительная стоимость в руб.	Продлит. износа	Действ. стоим.
			длина	ширина	высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В цену какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	дейст-вительная	восстано-вительная	дейст-вительная	восстано-вительная	дейст-вительная	восстано-вительная	дейст-вительная

« . . . 2002 г.

« . . . 200 г.

« . . . 200 г.

Исполнил *В.В. Сидоров*

Проверил *В.М. Сидоров*

Начальник бюро *Водкина Р.*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	« . . . 2000 г.	« . . . 2000 г.	« . . . 2000 г.
Обследован			
Проверен			
Начальник бюро			

Прошито и пронумеровано
2,95 / (всего 9 листов и фото)
листов.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР



Гладкая Е. Ю.