

Отчет № 04-07/19

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 25.07.2019 года

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2019

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>	10
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i>	11
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i>	11
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i> ...	12
1.9. <i>Последовательность проведения оценки</i>	12
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i>	13
2.2. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	13
2.3. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	14
2.4. <i>Физические свойства объекта оценки</i>	14
2.5. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	14
2.6. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	15
<i>Методология</i>	15
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки</i>	16
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки</i>	16
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки</i>	16
<i>Расчет совокупного износа</i>	17
2.7. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	17
2.8. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i>	17
2.9. <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	18
2.9.1. <i>Общие положения</i>	18
2.9.2. <i>Описание области - Волгоградская область</i>	18
2.10. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Волгоградской области</i>	20
2.10.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i>	20
2.10.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.</i>	23
2.10.3. <i>Ценообразующие факторы и диапазоны ценообразующих факторов.</i>	23
2.10.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i>	34
2.10.5. <i>Рынок земельных участков под индустриальную застройку</i>	34
2.10.6. <i>Особенности ситуации в сегменте производственных комплексов и цены</i>	35
2.10.7. <i>Выводы</i>	35
2.11. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	36
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	37
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	37
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
4.1. <i>Общие положения</i>	39
4.2. <i>Затратный подход</i>	39
4.3. <i>Доходный подход</i>	40
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	42
4.5. <i>Выводы:</i>	42
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	43
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i>	43
5.2. <i>Выбор аналогов</i>	45

5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка	46
5.4.	Обоснование внесенных корректировок	47
5.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.	48
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....		49
6.1.	Методология.....	49
6.2.	Выбор аналогов.....	49
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	60
7.4.	Расчет чистого операционного дохода	60
7.5.	Расчет ставки капитализации	63
7.6.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.	65
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....		68
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ		70
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ		72
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....		73
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....		73
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ		74
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....		80
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).		96
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:.....		104

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 №134 от 22 июля 2019 года к Договору № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011.

Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению №134 от 22.07.2019 г.

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки: с 22.07.2019 по 25.07.2019 года.

Дата оценки: 25.07.2019 года.

Дата составления Отчета: 25.07.2019 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.	14 190 000,00	14 449 970,23	1	0	14 190 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	10 348 000,00	10 537 582,23	1	0	10 348 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 066 000,00	1 085 529,82	1	0	1 066 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	17 378 000,00	17 696 376,51	1	0	17 378 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	367 000,00	373 723,68	1	0	367 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	7 830 000,00	7 973 450,80	1	0	7 830 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	948 000,00	965 367,99	1	0	948 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	694 000,00	706 714,54	1	0	694 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	161 000,00	163 949,63	1	0	161 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	797 000,00	811 601,57	1	0	797 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	91 000,00	92 667,18	1	0	91 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	226 000,00	230 140,47	1	0	226 000,00
Здание КПП, лит. К	22 000,00	22 403,05	1	0	22 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	39 000,00	39 714,51	1	0	39 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	99 000,00	100 813,75	1	0	99 000,00
Всего	54 256 000,00	55 250 005,95			54 256 000,00

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 25.07.2019 года составляет округленно:

54 256 000

(Пятьдесят четыре миллиона двести пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек

1.4. Задание на оценку

Приложение №1
к Дополнительному соглашению
№ 134 от 22 июля 2019 года
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке
имущества, составляющего паевой
инвестиционный фонд от 15.03.2011 года.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Управляющего фондом – в лице Генерального директора Ефимова М.В., действующего на основании Устава с одной стороны, и представитель Исполнителя – Генеральный директор ООО «Ваш юриконсулт» 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

№ п/п	Объект
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). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. 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.1.6 Указания от 25 августа 2015 г. N 3758-У об определении стоимости чистых активов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев.

5. Дата оценки

25 июля 2019 года.

6. Срок проведения оценки

Не более 10 (Десяти) 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;
- Идентификация объекта осуществлялась по предоставленным документам и фотографиям предоставленных Заказчиком.
- Оценка производится в предположении предоставления Управляющим фондом достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- 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.
- 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", определению «Справедливая стоимость» соответствует рыночная оценка, а не оценка, которая формируется 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, которая не противоречит Федеральным стандартам оценки.
- Дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским кодексом и статьей 24.6 Закона №135-ФЗ Исполнителем не предусмотрено.

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 организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО).

9. Форма Отчета об оценке

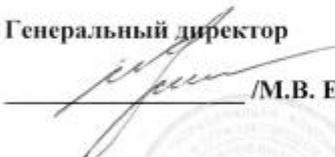
Письменная: 2 экземпляра – Управляющему фондом, один – Исполнителю. В электронном виде: формат ПДФ файла 1 экземпляр – Управляющему фондом.

10. Реквизиты и подписи Сторон

УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ЕВРОФИНАНСЫ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер»
Место нахождения:
115035, г. Москва, Космодамианская наб.,
д. 52, с. 4.
ИНН 7701548736, КПП 770501001
р/с 40701810000250008399
в АО АКБ «НОВИКОМБАНК», г. Москва
к/с 30101810245250000162,
БИК 044525162

Генеральный директор


/М.В. Ефимов/

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Ваш юристконсульт»

Место нахождения:

123098, г. Москва,
ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2.
ИНН 7734227424, КПП 773401001
р/с 40702810622000020303
в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва
к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Генеральный директор


/Е.О. Гладышев/



1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

Заказчик	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
Оценщик	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2003 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года.
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Ваш юрисконсульт". Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-002738/18 от 16 августа 2018 года. Срок действия договора с 11 сентября 2018 года по 10 сентября 2019 года. Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Прокопенко С.П. является членом следующей Саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5; зарегистрирована Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003. Свидетельство о членстве в СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» № 0022362 от 09.11.2016г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 001417.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» № ПОО-0010325009 от 26 июня 2019 года. Срок действия с 04 июля 2019 года до 03 июля 2020 года. Реквизиты страховой компании: 121 087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
Степень участия в оценке	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (далее по тексту – РОО) использованы, как обязательные к применению членами РОО.

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой

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

стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

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

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
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
Код постройки	КС-1 1982	КС-6 1982	КС-1 1981	КС-1 1982	КС-2 1955	КС-2 1956	КС-1 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
Код постройки	КС-1 1979	КС-2 1955	КС-1 1982	КС-1 1956	КС-2 1955	КС-1 1982	КС-1 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 2 507,5 тыс. человек (2019) в т. ч.: 77,38% – 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 – 1013,5, 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. В области выращивают твердые сорта пшеницы, овощи и бахчевые культуры, подсолнечник. Развито животноводство мясомолочного направления, а также птицеводство, пчеловодство, козоводство. Посевные площади составляют 2988 тыс. га (2016)

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 3563,04 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 (2019).



Рис. 3. Расположение Камышинского района на карте области.

2.10.Описание рынка коммерческой недвижимости Волгоградской области

2.10.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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
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

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
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 достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн.	Желательно не менее 1 на 2000 кв. м
3.	Высота потолков от 6 метров.	Обязательно
4.	Пол - асфальт или бетон без покрытия.	Обязательно
5.	Система отопления.	Обязательно
6.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Обязательно
7.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
8.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
9.	Охрана по периметру территории.	Обязательно
10.	Телекоммуникации.	Обязательно
11.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
12.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Обязательно
13.	Система вентиляции.	Желательно
14.	Офисные помещения при складе.	Желательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
16.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
17.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «С»		
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
2.	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
3.	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
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	участки под индустриальную застройку производственно-складская недвижимость (подсегмент производственных комплексов (баз))	нет
Здание административно-бытового корпуса, лит. А			С
Здание склада, лит. П, П1			С
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2			С
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц			С
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6			С
Здание литейного цеха, лит. В, В1			С
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2			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 на уплачивают НДС.

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

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

Определение расчетного размера НДС к уплате справочно приводится в разделе 9.

Объем оцениваемых прав

Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности. В частности, если земельный участок под оцениваемым объектом находится в аренде, цена предложения, как правило, ниже.

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1		
	долгосрочная аренда	0,85	1,18	1,34
	аренда		1	1,14
	краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

Рис. 4. Соотношения стоимости прав собственности и аренды для ЗУ под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016



СП-21, ноябрь 2017 г.



СП-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. Обозначение: ПД - удельная стоимость прав аренды ЗУ на 49 лет; ПС - удельная стоимость прав собственности на ЗУ.

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

Таблица 1.3.1

Соотношение ПАИС для земельных участков в некоторых городах РФ

Table with columns: № п/п, Город, муниципальное образование, Функциональное назначение, and columns for PAIS ratios (PS/PD) for various cities like St. Petersburg, Moscow, and others.

Table with columns: № п/п, Город, муниципальное образование, Функциональное назначение, and columns for PAIS ratios for various cities like St. Petersburg, Moscow, and others.

При расчетах ПА учитывались по равной стоимости (без учета стоимости ПА от НДС не облагаемая).

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

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.

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.

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 163

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

Таблица 163 (продолжение)

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	7,0%	15,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	6,6%	15,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	8,3%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	10,5%	21,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	7,1%	15,7%

271 272

Таблица 164 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	5,2%	13,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	5,2%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	6,3%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	8,4%	18,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	5,9%	13,5%

273

Рис. 6. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Таблица 187 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2%	15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	13,6%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6%	16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8%	20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1%	16,1%

301 зпз

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	8,9%	19,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,8%	9,2%	20,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	10,0%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	12,5%	26,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	9,6%	20,7%

303

Рис. 7. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.

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

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%

292

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

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

293

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

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.

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

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,53

Рис. 9. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Том I часть I.

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.

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

Таблица 79

Площадь, кв.м		производственно-складские объекты класса А, А+					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,23	1,47	1,66	1,72
	300-500	0,88	1,00	1,08	1,30	1,46	1,51
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,69	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,72	0,86	0,96	1,00

Таблица 80

Площадь, кв.м		производственно-складские объекты класса В, В+					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,79
	300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,56
	500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,43
	1000-5000	0,66	0,76	0,83	1,00	1,13	1,18
	5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,04
	>10000	0,56	0,64	0,70	0,85	0,96	1,00

Таблица 81

Площадь, кв.м		объекты класса С и ниже (низкокласные производственно-складские объекты)					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,73
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,46	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

Рис. 10. Поправки на масштабный фактор для производственно-складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018

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. 11. 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.

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

Таблица 63.

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	1,13	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	1,13	1,16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64.

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	1,21

Рис. 12. Поправки на наличие ж/д ветки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

Наличие инфраструктуры

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	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	1,18
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	1,15
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	1,15
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

Рис. 13. 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.

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

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,66	0,83

198

Рис. 14. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.

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

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

203

Рис. 15. Поправки на капитальность строения (материал стен). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018.

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние объекта.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,78	1,21
	высококласный объект	0,82	1,00	1,00	0,64	0,99
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,64	0,99
	сельхоз назначения	1,28	1,55	1,57	1,00	1,54
	придорожный сервис	0,83	1,01	1,02	0,65	1,00

Таблица 140

арендные ставки производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	придорожный сервис
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,77	1,21
	высококласный объект	0,83	1,00	1,01	0,64	1,00
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,63	0,99
	сельхоз назначения	1,30	1,57	1,58	1,00	1,57
	придорожный сервис	0,83	1,00	1,01	0,64	1,00

247

Рис. 16. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018

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

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 153

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,33	1,66
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,33	1,70
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

260

Рис. 17. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018

ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания.

Очевидно, что степень физического износа объекта влияет на его стоимость с точки зрения потребительских качеств. В данном разделе приводятся данные, сформированные по результатам экспертного опроса, относительно физического состояния производственно-складского объекта недвижимости.

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

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 125

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,14	1,31
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,31
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,80

227

228

Рис. 18. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018

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 продолжающихся кризисных явлений в экономике, в том числе обусловленных санкциями и падением курса рубля к ведущим мировым валютам.

Дополнительное влияние на рынок производственно-складской недвижимости в конце 2017-2018 г.г. оказало повышение кадастровой стоимости, а следовательно и налоговых платежей за объекты недвижимости, как на рынке земельных участков.

Все вышеперечисленные факторы привели к достаточно резкому снижению цен предложения, особенно земельных участков.

В 2018 году наметились тенденции к переносу активности на рынках недвижимости в сторону региональных центров.

При относительной стабильности цен наблюдается некоторое повышение удельных цен производственно-складской недвижимости, и цен на земельные участки под индустриальную застройку, в том числе и за счет увеличения ставки НДС.

2.10.5. Рынок земельных участков под индустриальную застройку

Мы рассматривали свободные участки населенных пунктов и земель промышленности, пригодные под индустриальную застройку.

Обнаружено 62 предложений. Цены в таблицах приведены без учета уторговывания.

Таблица 11. Основные характеристики рынка земельных участков области (пригодные под индустриальную застройку)

	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	0,03	700,0	500,0
Максимальное значение	14,0	80 000	100 000
Среднее значение	1,0	6 780	21 380
Медианное значение	0,3	3 500	11 364

Источник: данные avito.ru, расчеты оценщика.

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

2.10.6. Особенности ситуации в сегменте производственных комплексов и цены

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 69 предложений на продажу производственно – складских комплексов универсального назначения (зданий с выделенными земельными участками и инженерными коммуникациями). Сводные данные по характеристикам объектов и ценам приведены ниже.

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

При отборе отсеяна специализированная недвижимость: нефтебазы, готовые бизнесы с оборудованием, элеваторы, тепличные комплексы, площадки (коэффициент застройки менее 0,1).

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

Показатели	Значения
Цена за кв.метр улучшений, руб.	
Минимальное значение	634,25
Максимальное значение	45 248,87
Среднее значение	8 737,64
Медиана	6 000,00
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,06
Максимальное значение	7,50
Среднее значение	1,31
Медиана	0,59
Площадь улучшений, кв.м	
Минимальное значение	130,00
Максимальное значение	24 000,00
Среднее значение	3 525,64
Медиана	1 649,15
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	0,5
Максимальное значение	380,0
Среднее значение	25,5
Медиана	10,8

Источник: данные avito.ru, расчеты оценщика.

Таблица 13. Распределение комплексных объектов по площади

Всего исследовано	69
До 300 кв.м	4
300-1000	16
1000-3000	28
более 3000	24

Источник: данные avito.ru, расчеты оценщика.

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

2.10.7. Выводы

1. В связи с мировым экономическим кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Волгоградской области (в том числе, в сегменте недвижимости производственного назначения) в ближайшее время выраженной положительной динамики не предвидится.
2. Подавляющее большинство предлагаемых к продаже в Волгоградской области объектов расположено вне областного центра, причем в сегменте недвижимости производственного назначения эта тенденция выражена наиболее явно.
3. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния. Следует отметить, что за пределами областного центра наиболее существенным элементом ценообразования является состояние объекта, наличие энергоснабжения и инфраструктуры, а его расположение особой роли уже не играет (при наличии хорошего подъезда).

4. Общий объем предложения в сегменте производственных комплексов (по известным ценам предложений) составляет 1,79 млрд. руб.
5. Средняя цена в сегменте производственных комплексов, на дату оценки составляла около 8,7 тыс.руб. за квадратный метр площади объекта, без вычета торга, с учетом прав на землю (разброс цен от 0,6 за неотпливаемые объекты в плохом состоянии до 45 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 неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки являются именно здания. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
б. 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 соотношения 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);
- прочие характеристики.

В ходе анализа рынка недвижимости исследованы данные о 61 предложении продаж земельных участков, категорий земель промышленности и населенных пунктов, а также

сельхозназначения при возможности изменения категории за счет продавца, пригодных под индустриальную застройку в области на дату оценки. Отсеяны участки под многоэтажное строительство, а также под ИЖС при невозможности изменения ВРИ; объекты с улучшениями, влияющими на стоимость. Для окончательного расчета отобраны 4 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 14. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Объект	Земельный участок	Участок 2.3 га (промназначения)	Участок 0,64 га (промназначения)	Участок 53.6 сот. (промназначения)	Участок 94.9 сот. (промназначения)
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку
Местоположение	Волгоградская область, г.Камышин, ул. Нижняя, 112	Волгоградская область, Городищенский район, станция Орловка	Магистральная 22	Волгоградская область, Дубовский район, село Пичуга	Объездная ул, 4
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	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Расстояние до областного центра, км		20	50	40	90
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Площадь, кв.м	64 502	23 000	6 400	5 360	9 490
Площадь, га	6,45	2,30	0,64	0,54	0,95
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций					
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	есть	да	нет	нет	да
Газ	есть	нет	нет	нет	да
Вода	есть	нет	нет	нет	да
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек				
Цена предложения, тыс.руб.	-	7 500 000	1 250 000	2 200 000	4 000 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 261	1 953	4 104	4 215
Источник		https://www.avito.ru/volgo grad/zemelnye_uchastki/uchastok_2_3_ga_promn aznacheniya_178340853 1	https://www.avito.ru/volgo gradskaya_oblast_dubov ka/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_promnazn acheniya_871357811	https://www.avito.ru/volgo gradskaya_oblast_volzhs kiy/zemelnye_uchastki/uchastok_53.6_sot_promn aznacheniya_178297074 1	https://www.avito.ru/ilovly a/zemelnye_uchastki/uchastok_94.9_sot_promnaznacheniya_1233855853

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 15. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 261	1 953	4 104	4 215
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена		3 261	1 953	4 104	4 215
3. Условия продажи	обычные	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Скорректированная цена		3 261	1 953	4 104	4 215
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июль 2019	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		3 261	1 953	4 104	4 215
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,75	0,75	0,75	0,75
Скорректированная цена		2 446	1 465	3 078	3 161
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	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру		0,83	0,83	0,83	0,74
Корректирующий коэффициент	0,74	0,89	0,89	0,89	1,00
Скорректированная цена		2 180	1 306	2 745	3 161
Категория земель	земли населенных пунктов	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности
7. Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		2 180	1 306	2 745	3 161
8. Величина участка, га	6,45	2,3	0,6	0,5	0,9
Диапазон площадей	5,0-10,0	1-2,5	до 1	до 1	до 1
Корректирующий коэффициент		0,9	0,8	0,8	0,8
Скорректированная цена		1 897	1 071	2 251	2 592
9. Инженерные коммуникации	0				
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	нет	да	да
Газ	да	нет	нет	да	да
Водоснабжение	да	нет	нет	да	да
Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на электроснабжение		1,00	1,17	1,00	1,00
Корр. коэфф. на газ		1,16	1,16	1,00	1,00
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,15	1,15	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,33	1,33	1,00	1,00
Скорректированная цена		2 530	1 429	2 251	2 592
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,22	0,27	0,45	0,39
Скорректированная цена		2 530	1 429	2 251	2 592
Участие при взвешивании		да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	2 200				
Квадрат отклонения		108 943	595 047	2 591	153 680
Среднее квадратов отклонений	215 065				
Коэффициент вариации	0,21				

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

Условия продажи 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 для неактивного рынка, 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 16). 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 16. 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	220	14 190

Источник: расчеты оценщика

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

6.1. Методология

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

6.2. Выбор аналогов

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

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

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

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

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

Таблица 17. Описание аналогов объекта оценки.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Описание предложения	Производственный комплекс (база)	Производственное помещение, 1092.7 м ²	Производственное помещение, 12000 м ²	Продам производственное помещение, 14848.50 м ²	Производственно-складское здание, 1215 м ²	Производственное помещение, 5176.5 м ²
Тип объекта	произв-скл	произв-скл	произв-скл	произв-скл	произв-скл	произв-скл
Тип земель	земли населенных пунктов	произв-склад	помышленности	помышленности	помышленности	помышленности
Разрешенное использование	производственная деятельность	исп сущ. строений				
Площадь участка, га	6,45	0,60	1,20	1,90	0,35	1,14
		5 980	12 000	19 000	3 500	11 360
Общая площадь, кв.м.	20 134	1 093	3 000	14 849	1 215	5 177
Местоположение	Волгоградская область, г.Камышин, ул. Нижняя, 112	Камышин	Ростовская область, Волгоград	Ростовская область, Волгоград	Ростовская область, Камышин	Ростовская область, Камышин
Населенный пункт	райцентр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Дата продажи (предложения)	Июль 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Права на землю	собственность	собств	собств	аренда	собств	собств
Права на улучшения	собственность	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования			типичные	типичные	типичные	типичные
Ж/д ветка	нет	нет	да	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	нет	нет	да
Вода	да	да	да	да	да	да
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	удовлетворительное	плохое	удовл	удовл	удовл	удовл
Особенности улучшений	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Источник		https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1092.7_m_784180768	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_12000_m_1312566223	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_14848.50_m_1192561287	https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_zdanie_1215_m_358511148	https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5176.5_m_1292724147
Номер объявления		784180768	1312 566223	1192561287	358511148	1292724147
Цена предложения, руб.		3 300 000	15 000 000,00	42 000 000,00	3 300 000,00	21 500 000,00
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, руб./га (с учетом торга)		2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000
Коэффициент, учитывающий состав прав на землю		1,00	1,00	1,09	1,00	1,00
Коэффициент, учитывающий уторговывание		1,33	1,33	1,33	1,33	1,33
Характеристика местоположения	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	1,00	1,00	0,74	0,74
Корректирующий коэффициент на местоположение		1,00	1,35	1,35	1,00	1,00
Диапазон площадей ЗУ	5,0-10,0	до 1	1-2,5	1-2,5	до 1	1-2,5
Корректирующий коэффициент на площадь ЗУ		1,22	1,15	1,15	1,22	1,15

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корр коэфф на наличие жд ветки		1,00	0,87	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф на газоснабжение		0,86	1,00	0,86	0,86	1,00
Корр коэфф на водоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф на электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,86	1,00	0,86	0,86	1,00
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, руб./га (без учета торго)		3 083 824	4 556 280	4 269 378	3 083 824	3 371 648
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		1 844 127	5 467 537	8 111 819	1 079 338	3 830 192
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.		1 455 873	9 532 463	33 888 181	2 220 662	17 669 808
Цена предложения, руб./кв.м		1 332,4	3 177,5	2 282,3	1 827,7	3 413,5
Коэффициент застройки	0,31	0,18	0,25	0,78	0,35	0,46

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 18. Расчет удельной стоимости улучшений

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения, руб./кв.м		1 332	3 177	2 282	1 828	3 413
Корректирующий коэффициент на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		1 332	3 177	2 282	1 828	3 413
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 332,4	3 177,5	2 282,3	1 827,7	3 413,5
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 332	3 177	2 282	1 828	3 413
3. Условия продажи	публичная оферта					
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 332	3 177	2 282	1 828	3 413
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июль 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 332	3 177	2 282	1 828	3 413
5. Разница между ценою предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,76	0,76	0,76	0,76	0,76
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 013	2 415	1 735	1 389	2 594
6. Местоположение	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Корректирующий коэффициент		1,000	0,740	0,740	1,000	1,000
Скорректированная цена		1 013	1 787	1 284	1 389	2 594
7. Площадь улучшений, кв.м.	20 134	1 093	3 000	14 849	1 215	5 177
Диапазон площадей улучшений, кв.м	>10000	1000-5000	1000-5000	>10000	1000-5000	5000-10000
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,17	1,00	1,13
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 013	1 787	1 502	1 389	2 931
8. Коммуникации						

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Ж/д ветка	нет	нет	да	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	нет	нет	да
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,000	1,150	1,000	1,000	1,000
Корр коэфф на газ		1,160	1,000	1,160	1,160	1,000
Корр коэфф на водоснабжение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корр коэфф на электроснабжение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент		1,160	1,150	1,160	1,160	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 175	2 055	1 742	1 611	2 931
8. Состояние	удовл	плохое	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректирующий коэффициент		1,35	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 587,3	2 055,1	1 742,0	1 611,3	2 931,5
9. Особенности улучшений	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 587	2 055	1 742	1 611	2 931
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да
Среднее значение, руб..кв.м	1 985					
Квадрат отклонения		158 506	4 849	59 250	139 977	895 000
Среднее квадратов отклонений	209 919					
коэффициент вариации	23%					

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 продажи 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 продаже на дату оценки.

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

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

По мнению оценщика, для целей настоящей оценки скидка на уторговывание принята по данным раздела 2.10.3 в размере верхней границы расширенного диапазона для неактивного рынка, универсальные производственно-складские помещения, округленно минус 24%. Корректирующий коэффициент составляет 0,76

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 19. 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.	1 990
Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб.	40 066 262
То же, округленно, руб.	40 066 000

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 20. 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, с НДС, руб.
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	административное	КС-1	3 230,1	3 230,1	0,0	1,54	1	1,000	1,11	1,713	25,83%	10 348 446,29
Здание склада, лит. П, П1	складское	КС-7	864,5	0,0	864,5	1	0,78	0,760	1,11	0,660	2,66%	1 066 133,66
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	43,37%	17 377 661,81
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	произв.	КС-1	176,6	176,6	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,92%	367 391,55
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	произв.	КС-1	5 361,5	4 977,4	384,1	1	1	0,983	0,79	0,781	19,54%	7 830 052,42
Здание литейного цеха, лит. В, В1	произв.	КС-1	708,5	708,5	0,0	1	1	1,000	0,72	0,715	2,36%	947 529,61
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	произв.	КС-1	512,4	0,0	512,4	1	1	0,760	0,95	0,725	1,73%	694 407,47
Здание склада ГСМ, лит. З	складское	КС-1	101,7	0,0	101,7	1	1	0,760	1,11	0,846	0,40%	160 795,17
Здание склада запчастей, лит. И, И1	складское	КС-1	536,2	536,2	0,0	1	1	1,000	0,79	0,795	1,99%	796 777,82
Здание насосной станции, лит. Х	произв.	КС-1	43,7	43,7	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,23%	90 911,72
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	произв.	КС-1	166,7	0,0	166,7	1	1	0,760	0,95	0,725	0,56%	225 912,81
Здание КПП, лит. К	вспом.	КС-1	12,6	12,6	0,0	1	1	1,000	0,95	0,954	0,06%	22 467,89
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%	38 902,73
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	вспом.	КС-1	47,4	47,4	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,25%	98 609,06
Всего			20 133,8									40 066 000,00

Источник: расчеты оценщика

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

7.1. Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости.

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

Методы доходного подхода:

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

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

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

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

Выбор метода: учитывая, что:

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

Метод прямой капитализации.

Его основные предпосылки и допущения таковы:

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

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

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

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

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

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

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

7.2. Определение потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times A,$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

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

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

Копия источника информации приведена в Приложении 3.

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 21. 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	0,90	13 386,87
Неотапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	2 029,40	0,90	1 826,46
Офисные помещения, кв. м	3 230,10	0,84	2 713,28
Итого	20 133,80		17 926,61

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

Рыночная арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

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

Был проведен подбор объектов-аналогов на рынке аренды недвижимости производственно-складского назначения, расположенных в 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.

*Источник информации: <https://statielt.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.

Таблица 22. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип сделки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Складское помещение, 1412,8 м ²	Складское помещение, 300 м ²	Складское помещение, 550 м ²	Производственное помещение, 600 м ²
Функциональное назначение	произв-склад	производственное помещение	произв-склад	произв-склад
Местоположение	Камышин	Камышин	Камышин	Камышин
Тип населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие отпления	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	не отапливаемые
Общая площадь, кв. м	1412,8	300	550	600
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	100	100	120	80
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 200	1 200	1 440	960
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	1 000	1 200	800
Факт сделки	предложение	Предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://www.avito.ru/kamys-hin/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_14128_m_972564746	https://www.avito.ru/kamys-hin/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_300_m_1072068794	https://www.avito.ru/kamys-hin/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_550_m_1280720956	https://www.avito.ru/kamys-hin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_600_m_1774687187

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).
- Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Обоснование и расчет введенных корректировок

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

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Продажа и аренда объектов недвижимости на необычных для

*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.

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

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

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

5. Скидки к ценам предложений. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Объекты-аналоги были предложены для аренды на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. 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 14%. Корректирующий коэффициент составляет 0,86.

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 справочных данных приведенных выше в разделе 2.10.3

8. Площадь. Площади объектов-аналогов отличны от площади объекта оценки. Корректировка принята на основании справочных данных приведенных выше в разделе 2.10.3.

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

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

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.

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

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	1 000	1 200	800
Корректировки по элементам сравнения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,86	0,86	0,86	0,86
Местоположение объекта	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь аналога	1413	300	550	600
Диапазон площадей	1000-5000	0 -300	500-1000	500-1000
Физические характеристики объекта: площадь	1,00	0,68	0,83	0,83
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,18	1,00	1,00	1,39
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка объекта-аналога, руб.	1 014	581	860	796
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	818			
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,76			
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,54			
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	622			
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	1 260			
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	13 387			
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	1 826			
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	2 713			
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	15 508 232			

7.3. Расчет действительного валового дохода

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

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

где: EGL – действительный валовый доход, руб.;

PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

V&L – потери арендной платы, %.

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

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

Неполная занятость объекта. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Расчет корректировки приведен ниже в соответствующих строках расчетной таблицы (Таблица 28).

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 участка†. Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 28).

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

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

где: CI – 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.

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

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

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 24. 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-21, 2018

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

Расчет переменных эксплуатационных расходов.

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

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

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

Расчет резерва на замещение

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

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

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

*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.

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже (Таблица 28).

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 25. 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
Неэффективный менеджмент	динамичный		1			
Неправомерные действия третьих лиц	динамичный		1			
Изменение курсов валют	динамичный					1
Снижение платежеспособного спроса	динамичный				1	
Количество наблюдений		1	3	0	3	3
Взвешенный итог, %		1	6	0	12	15
Сумма	34					
Количество факторов	10					
Поправка на риск вложений в недвижимость, %	3,40%					

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

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

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

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

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

Таблица 26. Расчет поправки на ликвидность объекта оценки

Показатели	Значения
Безрисковая ставка	7,75%
Срок экспозиции для объекта, мес.	12
Срок экспозиции для объекта, лет	1
Поправка на ликвидность	7,19%

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 27. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Безрисковая норма доходности	7,752%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Риск инвестиций в недвижимость	3,40%	расчет в соответствующей таблице
Поправка на ликвидность	7,19%	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	20,85%	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 28. 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.	24	
Скидка на недозагрузку	25,00%	
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, %	25,00%	
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.	33 388 333	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	681 122	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	33 388 333	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	32 707 211	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	33 047 772	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
Налог на имущество, руб.	727 051	
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

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
		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.	33 388 333	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	32 053	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовой доход объекта оценки без учета НДС, руб.	15 508 232	
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.	155 082	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	33 388 333	
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, %	7,75%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Величина ежегодных отчислений, руб.	89 987	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	15 508 232	
Общие потери по объекту оценки, %	25,00%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	11 631 174	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	727 051	
налог на землю, руб.	452 601	
страховой сбор, руб.	32 053	
расходы на управление, %	155 082	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 366 787	
Резерв на замещение, руб.	89 987	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	10 174 400	
Ставка капитализации	21,00%	см. расчет
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	48 450 000	

Источник: расчеты оценщика

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

Таблица 29. 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, руб.	Расчетная сумма НДС, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, с НДС, руб.
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	29,82%	14 449 970,23	0,00	14 449 970,23
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	18,12%	8 781 318,53	1 756 263,71	10 537 582,23
Здание склада, лит. П, П1	1,87%	904 608,19	180 921,64	1 085 529,82
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	30,44%	14 746 980,43	2 949 396,09	17 696 376,51
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	0,64%	311 436,40	62 287,28	373 723,68
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	13,71%	6 644 542,34	1 328 908,47	7 973 450,80
Здание литейного цеха, лит. В, В1	1,66%	804 473,32	160 894,66	965 367,99
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	1,22%	588 928,78	117 785,76	706 714,54
Здание склада ГСМ, лит. З	0,28%	136 624,69	27 324,94	163 949,63
Здание склада запчастей, лит. И, И1	1,40%	676 334,64	135 266,93	811 601,57
Здание насосной станции, лит. Х	0,16%	77 222,65	15 444,53	92 667,18
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	0,40%	191 783,72	38 356,74	230 140,47
Здание КПП, лит. К	0,04%	18 669,21	3 733,84	22 403,05
Здание КПП в ограждении, лит. Т	0,07%	33 095,42	6 619,08	39 714,51
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	0,17%	84 011,45	16 802,29	100 813,75
Всего	100,00%	48 450 000,00	6 800 005,95	55 250 005,95

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 30. 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.	14 190 000,00	14 449 970,23	1	0	14 190 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	10 348 000,00	10 537 582,23	1	0	10 348 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 066 000,00	1 085 529,82	1	0	1 066 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	17 378 000,00	17 696 376,51	1	0	17 378 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	367 000,00	373 723,68	1	0	367 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	7 830 000,00	7 973 450,80	1	0	7 830 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	948 000,00	965 367,99	1	0	948 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	694 000,00	706 714,54	1	0	694 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	161 000,00	163 949,63	1	0	161 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	797 000,00	811 601,57	1	0	797 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	91 000,00	92 667,18	1	0	91 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	226 000,00	230 140,47	1	0	226 000,00
Здание КПП, лит. К	22 000,00	22 403,05	1	0	22 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	39 000,00	39 714,51	1	0	39 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	99 000,00	100 813,75	1	0	99 000,00
Всего	54 256 000,00	55 250 005,95			54 256 000,00

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 31. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	18,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	54,3
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	44,2
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	64,3

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 32. 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	14 190 000,00	-	14 190 000,00
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	10 348 000,00	1 724 666,67	8 623 333,33
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	1 066 000,00	177 666,67	888 333,33
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	17 378 000,00	2 896 333,33	14 481 666,67
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	367 000,00	61 166,67	305 833,33
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	7 830 000,00	1 305 000,00	6 525 000,00
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	948 000,00	158 000,00	790 000,00
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	694 000,00	115 666,67	578 333,33
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	161 000,00	26 833,33	134 166,67
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	797 000,00	132 833,33	664 166,67
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	91 000,00	15 166,67	75 833,33
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	226 000,00	37 666,67	188 333,33
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	22 000,00	3 666,67	18 333,33
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	39 000,00	6 500,00	32 500,00
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	99 000,00	16 500,00	82 500,00
Всего	54 256 000,00	6 677 666,68	47 578 333,32

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.

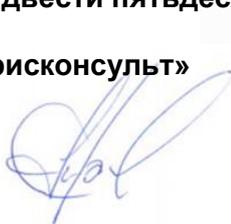
Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 25.07.2019 года составляет округленно:

54 256 000

(Пятьдесят четыре миллиона двести пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»

Оценщик



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 организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (далее по тексту – РОО).

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 _б



Фото.4 Литер А



Фото.5 Литер Б1-1



Фото.6 Литер Б1-2



Фото.7 Литер Б1-3



Фото.8 Литер Б1-4



Фото.9 Литер Б2



Фото.10 Литер Б3



Фото.11 Литер Б4



Фото.12 Литер Б5



Фото.13 Литер Б6-1



Фото.14 Литер Б6



Фото.15 Литер Б7



Фото.16 Литер Б



Фото.17 Литер В1



Фото.18 Литер В



Фото.19 Литер Ж1



Фото.20 Литер Ж2



Фото.21 Литер Ж



Фото.22 Литер З



Фото.23 Литер И1



Фото.24 Литер И



Фото.25 Литер К



Фото.26 Литер Л1



Фото.27 Литер Л



Фото.28 Литер П1



Фото.29 Литер П



Фото.30 Литер Т



Фото.31 Литер У1



Фото.32 Литер У2



Фото.33 Литер У



Фото.34 Литер Х



Фото.35 Литер Ц



Фото.36 Литер Ч



Фото.37 П1



Фото.38 П



Фото.39 Т



Фото.40 У1



Фото.41 У2



Фото.42 У



Фото.43 Х



Фото.44 Ц



Фото.45 Ч

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги Земельных участков под индустриальную застройку

Аналог 1

https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_2.3_ga_promnaznacheniya_1783408531

Участок 2.3 га (промназначения) 7 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 26 июня в 18:33

8 927 525-22-22

Написать сообщение

Татьяна
Частное лицо
На Авито с октября 2016
Завершено 41 объявление

4 объявления пользователя

№ 1783408531, 289 (+3)

Площадь: 230 сот.; Расстояние до города: в черте города

Адрес: Волгоградская область, Городищенский район, станция Орловка
Посмотреть карту

Участок 2.3 Га. Полностью отсыпан, огорожен по периметру, с возможностью подключения к трансформатору, вплотную примыкает к 3 продольной магистрали, есть зарегистрированный съезд, получен широкий перечень разрешений на деятельность (от топливного хранилища до логистического центра, от придорожного кафе до стоянки под ломбард).

Также продаётся и остальная территория общей площадью 9,6 Га (возможно приобретение по кускам)

Цена более чем адекватная. Средства вложено очень много. Готовы рассмотреть варианты частичного зачета ликвидными легковыми автомобилями. Вообще выслушать ваши предложения. Если сделка будет срочной, то можем ещё уступить в стоимости.

Продажа от собственника!

ВХО f t g+ v

Пожаловаться

Ищете алюминиевый плитус?
Производим и продаем алюминиевый плитус по цене на 11% ниже рынка! Сравните!
mlv-prof.ru >

Аналог 2

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_pro
mznaznacheniya_871357811

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The address bar displays the URL: https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_dubovka/zemelnye_uchastki/uchastok_64_ga_pro... The page title is "Участок 64 га (промназначения)" with a price of "1 250 000 ₽". The listing is from an agent named "Я" (Y), located in Dubovka, Volgograd region. A photo of a site plan is shown. The description states: "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." The page also features social media sharing icons and a "Пожаловаться" button.

Аналог 3

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_53.6_sot._promnaznacheniya_1782970741

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a plot of land. The browser tabs are labeled 'Участок'. The address bar shows the URL: https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_volzhskiy/zemel... Below the browser, there are three promotional banners for furniture, windows, and flooring. The main listing header reads 'Участок 53.6 сот. (промназначения)' with a price of '2 200 000 ₽'. It includes buttons for 'Добавить в избранное', 'Добавить заметку', and 'Размещено 12 июля в 10:58'. A satellite map shows the plot location. To the right, there is a contact number '8 961 072-77-77', a 'Написать сообщение' button, and user information: 'Собственник Частное лицо На Avito с ноября 2018' and '4 объявления пользователя'. Below the map, there are several small thumbnail images. The text below the thumbnails states: 'Площадь: 53.6 сот.; Расстояние до города: 42 км' and 'Адрес: Волгоградская область, Дубовский район, село Пичуга'. A 'Посмотреть карту' button is next to the address. The main description follows: 'продается два участка на 44-ом км трассы Волгоград Камышин. 34:05:150104:20 - кадастровый номер первого участка площадь 4078 кв.м., 34:05:150104:21 - кадастровый номер второго участка площади 1285 кв.м., цена указана за 2 участка. Изменена кадастровая стоимость 2-х участков. Оба участка находятся в собственности предназначены для строительства и дальнейшей эксплуатации АЗС. Более подробная информация по тел.' Below the text are social media sharing icons and a 'Пожаловаться' button. At the bottom, there is a section for 'Похожие объявления' and a vertical advertisement for 'КВАРТИРА в ПРАИМ ТАИМ' on the right side.

Аналог 4

https://www.avito.ru/ilovlya/zemelnye_uchastki/uchastok_94.9_sot._promnaznacheniya_1233855853

Участок 94.9 сот. (промназначения) 4 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 28 июня в 16:54

34.08.120202.3072 Найти

Определение: земельный участок

Площадь 94.9 сот.; Расстояние до города: 7 км

Адрес: Обьездная ул, 4 Посмотреть карту

Продаётся земельный участок в отличном месте, в черте пгт. Иловля. Площадь участка 9486 м2. По участку проходит газ, электричество и водопровод вдоль участка. Также рядом проходят асфальтированные дороги. В шаговой доступности сетевые магазины, банк, школа, садик. Прекрасное расположение участка, подойдёт для любых целей (ИЖС, коммерция, гостиничный бизнес и т.д.). Хорошая экология, рядом жилой микрорайон, стадион, речка, ж/д станция, трасса М-4. До центра Волгограда 40 мин езды в спокойном режиме. Кадастровая стоимость снижена до рыночной. Кадастровый номер участка 34:08:120202:3072

#объект в нашей базе №5943251#

Пожаловаться

Другие объявления агентства Агентство недвижимости "Акцент"

8 927 500-82-31

Написать сообщение

Агентство недвижимости "Акцент" Агентство

Контактное лицо Михаил

№ 1233855853, 1108 (+2)

Агентство недвижимости "Акцент" Услуги по купле-продаже жилой и коммерческой недвижимости.

278 объявлений агентства

КВАРТИРА В ПРАЙМ ТАЙМ от 11,5 млн руб. ГОТОВЫЙ ДОМ БИЗНЕС-КЛАССА. СКИДКИ ДО 9% viktorenko11.ru Акция до 31.07.19

Яндекс.Дерево

Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomescheni
e_1092.7_m_784180768

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a production facility. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomescheni_e_1092.7_m_784180768. The page header includes navigation links like 'Приложения', 'Справочная по оц...', 'госуслуги', and 'bp-g.ru/files/u3/op...'. The main content area features a large photograph of a brick industrial building with a large black door. To the right of the photo is a blue button 'Показать телефон 8 927 XXX-XX-XX' and a white button 'Написать сообщение'. Below these is the user profile for 'Сергей', an agent who has been on Avito since March 2013 and has completed 5 listings. The listing title is 'Производственное помещение, 1092.7 м²' with a price of '3 300 000 ₽'. Below the title are buttons for 'Добавить в избранное' and 'Добавить заметку', and a note 'Размещено 27 июня в 08:18'. Underneath the main photo are several smaller thumbnail images showing different views of the building. The listing details include 'Площадь: 1092.7 м²' and 'Адрес: Нефтяников кв-л' with a 'Посмотреть карту' button. A text block states: 'Продаю Производственное помещение 1092,7 кв.м и земельный участок 5980 кв. м. в собственности.' Below this are social media sharing icons and a 'Пожаловаться' button. At the bottom, there is a section for 'Похожие объявления' with three thumbnail images. On the right side of the page, there are two vertical advertisements: one for 'Звенигород' with the text 'Групповые заезды от 2500 р. в сутки по системе ВСЕ ВКЛЮЧЕНО!' and another for 'Яндекс.Директ' showing a wooden surface.

Аналог 2

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomescheni
e_12000_m_1312566223

Всё объявления в Самарской области / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение В каталог Следующее —

Производственное помещение, 12000 м² 15 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 9 июля в 08:36

Площадь: 12000 м²

Адрес: Волгоград, Красноармейский район Скрыть карту

Показать телефон
8 937 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

ОЛЬГА
Частное лицо
На Авито с июля 2011
Завершено 2 объявления
4 объявления пользователя

№ 1312566223, 3035 (+8)

продаю производственную базу, так же может использоваться под склады. земля в собственности. площадь земли 12000м.кв. площадь помещений 3000м.кв. на территории базы проходят железнодорожные пути. грузовые лифты.

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Email Telegram

Пожаловаться

Похожие объявления

<p>Производственное помещение, 3554 м² 8 990 000 ₽ Волгоград 28 июня 22:24</p>	<p>Производственное помещение, 979 м² 10 000 000 ₽ Волгоград 28 июня 08:16</p>	<p>Производственная база в Красноармейском районе 14 000 000 ₽ Волгоград 24 июня 08:44</p>
--	--	---

Нужен шпонированный МДФ? Звони!
Мы производим МДФ шпонированный! МДФ шпон Дуба от 610 р/м². Качество 100%. Жми!
shponiruem.ru >

Аналог 3

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_proizvodstvennaya_1627263798

Всё объявления в Самарской области / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение В каталог Следующее

База производственная

36 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 11 июля в 14:02

8 927 516-50-56

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Юрий
Агентство
На Авито с мая 2011
Завершено 59 объявлений

16 объявлений пользователя

Контактное лицо
Юрий

№ 1627263798, 2087 (+4)

Площадь: 12000 м²

Адрес: Волгоград, Автомагистральная улица, 43 [Посмотреть карту](#)

продаём производственную базу, газ на территории, свет 380 вт, вода, продаём как готовый бизнес, все площади сданы в аренду, ежемесячная выручка порядка 330000, текущие расходы содержания 130000 в месяц, земля находится в долгосрочной аренде, здания в собственности, удобное место расположения, краснооктябрьский район, посёлок солнечный, рядом с 3 продольной. Более подробная информация по телефону. Три больших Ангара основное офисное здание полностью меблированное, кухня и офисная мебель, подсобные помещения, душ для рабочих, раздевалки и многое другое, продаём как под застройку так и как готовый бизнес. Хорошо подойдёт для большого производства, размещения логистической базы, бетонного тли асфальтового завода, также под застройку мкд Торг. Возможна рассрочка на 3 года, отличная транспортная развязка, находится возле третьей продольной. Возможна мена на квартиры .

Групповые поездки от 2500 р. в сутки по системе ВСЕ ВКЛЮЧЕНО!
Парк Отель ZVENIGOROD - корпоративы, тимбилдинги, конференции

Подробнее

Участки промышленного назначения

Аналог 4

https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_po_meschenie_14848.50_m_1192561287

Все объявления в Самарской области / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение В каталог Следующее

Продам производственное помещение, 14848.50 м²

42 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 25 июня в 11:11

8 927 548-07-01

Агентство недвижимости "ЛАЙТХАУС"
Агентство
На Авито с августа 2015

Контактное лицо
Барсег

№ 1192561287, 1247 (+8)

Агентство недвижимости "ЛАЙТХАУС"
Весь спектр риэлторских услуг: подбор объектов, сдача в аренду, юридические услуги, сопровождение сделок, подготовка договоров, срочный выкуп.

548 объявлений агентства

Особое Мнение
8 (495) 777-37-90

Снизим кадастровую стоимость до 92%
Всего за 1 мес

Площадь: 14848.5 м²

Адрес: 40 лет ВЛКСМ ул., д.98 [Посмотреть карту](#)

Арт. 10585319 Продаётся производственная база, расположенная по адресу: г. Волгоград ул. 40 лет ВЛКСМ, 98 а.
Земельный участок с площадью 1.9 гектара, для эксплуатации производственной базы находится в долгосрочной аренде. Участок прямоугольной формы с ровным рельефом и бетонным замощением.
На территории базы расположены несколько отдельно стоящие здания:
1. Здание главного корпуса с пристроенным административно - бытовым корпусом, назначение: нежилое, общая площадь 8011.4 кв.м., количество этажей 1-4;
2. Замощение, назначение: прочее, площадь 5102 кв.м.;
3. Пожарный резервуар, назначение прочее. Объем сооружения: 250.00 метр

Аналог 5

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

Всё объявления в Самарской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Складское помещение В каталог Следующее

Производственно-складское здание, 1215 м² 2 800 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 26 июня в 10:12

8 927 253-74-81

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Михаил
Агентство
На Авито с октября 2012
Завершено 80 объявлений

17 объявлений пользователя

№ 358511148, 4303 (+8)

Площадь: 1215 м²

Адрес: ул. Коммунальная, 11 [Посмотреть карту](#)

продаю здание производственно-складское размером 67,5x18,0м (1215 кв.м.) или его правую часть размером 42,0x18,0м. (756 кв.м.) Стены и покрытие здания-из утепленных панелей. Каркас панелей из бруса, с двух сторон листовая сталь и толь, между ними минвата. С внутренней стороны стены обложены кирпичом на высоту 4м. В здании кран-балка г/п 3,2тн. К зданию примыкает со стороны фасада и правого торца земельный участок площадью 3500 кв., имеется дополнительный собственный выезд с территории. Здание подключено к электроснабжению, имеется летний водопровод. Здание находится на территории производственной базы, территория охраняемая. На территории имеются инженерные сети водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения. Адрес - Камышин, ул. Коммунальная, 11 (район комбината благоустройства, мед. училища). Торг. Возможна рассрочка платежа.

СПУТНИК
СКИДКА до 17% самолет
ЗАСТРОЙЩИК ООО «ВУХТА ЛЕНД»
СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ АУДИТ 1-3х РАБОТ
ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА СПУТНИКОВЫ

Земельные участки
До 100 км от МКАД. Все коммуникации!
Транспортная доступность! Звоните!
zem50.ru

Аналог 6

https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5176.5_m_1292724147

Подмосковье от 2000 р. Все Включено! Подробнее

Все объявления в Самарской области / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Производственное помещение В каталог Следующее —

Производственное помещение, 5176.5 м² 21 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено 25 июня в 10:08

8 902 362-15-53

Написать сообщение

Алексей
Частное лицо
На Avito с июля 2012
Завершено 8 объявлений

№ 1292724147, 985 (+9)

Площадь: 5176.5 м²

Адрес: Волгоградская область, Камышин [Посмотреть карту](#)

Продается или сдаётся в аренду произ.поме-ие 5176,5 кв.м(1 этаж.) с земельным участком 11360 кв.м в Промзоне Камышина,примерно в 700 м от КЗСМИ,ближе к фед.трассе"Волгоград-Сызрань".
Подведены все коммуникации:газ,промышленный свет,вода,дорога(бетон),стоянка,с сторожка(вышка),система видеонаблюдения.офис.помещения для раб.персонала с душем и кухней.Территория благоустроена,система полива,забор.
Стоимость аренды - 200 руб. 1 кв.м и коммун.платежи

Участки промназначения 8 км от МКАД
Продажа участков промышленного назначения в МО по Старокаширскому шоссе.
[gotkiprom.ru >](#)

Шпонированные плинтусы
Широкий выбор шпонированных плинтусов в Москве от всех ведущих фабрик
[ya-magazin.ru >](#)

Пожаловаться

Аренда

https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1412_8_m_972564746

The screenshot shows a browser window with multiple tabs. The active tab is titled 'Складское г...' and the address bar shows the URL: https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvi... The page content includes:

- Header:** 'Складское помещение, 1412,8 м²' and '100 Р в месяц за м²' (with a note 'залог 100 Р').
- Buttons:** 'Добавить в избранное', 'Добавить заметку', and 'Размещено вчера в 15:29'.
- Main Image:** A large photograph of a warehouse interior filled with pallets of goods.
- Contact Info:** Phone number '8 996 509-65-63' and a 'Написать сообщение' button.
- User Profile:** 'Артем', 'Арендодатель', 'На Авито с ноября 2017', 'Завершено 24 объявления', and '24 объявления пользователя'.
- Address:** 'ул. Ленина, 5' with a 'Посмотреть карту' button.
- Description:** 'Сдаю в аренду или продаю отопляемое складское помещение общей площадью - 1412,8 кв. м и отдельно стоящее двухэтажное здание под склад, площадью 1200 кв.м. Так же есть чистые офисные помещения, расположенное по адресу: г. Камышин, ул. Ленина, 5. Высота потолков - 7.7 м, охраняемая территория. Арендная плата - 100 руб./кв. м.'
- Share Buttons:** Social media icons for VK, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, and Telegram.
- Advertisement:** 'бизнес-пространство ЛАДОГА'.
- Advertisement:** 'Плинтус из дюрополимера Европласт' with a link to 'evroplast-moskva.ru'.

https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_300_m_1072068794

Складское помеще... Складское помеще... Складское помеще... Производст... +

← → ↻ https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvi... 🔍 ☆ 📍 🌐 В ⋮

📱 Приложения 📄 Справочная по оц... 🏠 госуслуги » 📁 Другие закладки

Все объявления в Самарской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Складское помещение В каталог Следующее →

Складское помещение, 180 м²

100 Р в месяц за м²
без залога

❤️ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку Размещено 28 июня в 07:54



8 961 069-72-18

Написать сообщение

ООО "Реал-Рент"
Агентство
На Авито с февраля 2012
Завершено 18 объявлений

14 объявлений пользователя

Контактное лицо
Вячеслав

№ 1072068794. 📞 3371 (+10)

Площадь: 300 м²

Адрес: ул Мира, 2в [Посмотреть карту](#)

Сдаю неотопливаемые складские помещения, от 180 до 668 кв.м. (три склада, 180 кв.м, 200 кв.м, 288 кв.м).
Высота помещения 9 м. Находится в черте города, отличная транспортная развязка.
Возможна аренда офисов (от 10 до 20 кв.м.), которые расположены в 10 м. от складского помещения.

📧 📱 📧 📱 📧 📱 📱 📧 📱

Пожаловаться

Похожие объявления




ТЕХНОПАРК В МОСКВЕ
РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА



Яндекс.Директ
Узнай стоимость земли фермерам!

https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_550_m_1280720956

Складское помещ... | Складское помещ... | Складское помещ... | Производст... | +

← → ↻ https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvi... 🔍 ☆ 🏠 📌 В ⋮

Приложения 📱 Справочная по оц... 📄 госуслуги 📄 >> | 📁 Другие закладки

евropplast-moskva.ru > | у м.Аэропорт | viktoorenko11.ru > | ya-magazin.ru >

Все объявления в Камышине / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Складское помещение | В каталог | Следующее —

Складское помещение, 550 м²

120 Р в месяц за м²
без залога

❤️ Добавить в избранное | 📌 Добавить заметку | Размещено 4 июля в 10:10

8 961 069-72-18

Написать сообщение

ООО "Реал-Рент"
Агентство
На Авито с февраля 2012
Завершено 18 объявлений

14 объявлений пользователя

Контактное лицо
Вячеслав

№ 1280720956, 📞 2119 (+7)

Площадь: 550 м²

Адрес: Волгоградская область, Камышин [Посмотреть карту](#)

Сдается отдельно стоящее здание площадью 550 кв.м. под склад. Располагается в центре города, с удобными подъездными путями, на огороженной территории (бывшая "Камышинская сластена").
Высота здания 9 м., двое ворот, высота и ширина под "фуру".

📧 📞 📧 📧 📧 📧 [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

бизнес-пространство
ЛАДОГА

Яндекс Директ
Конференц-залы в комплексе «Ш.Ё.Л.К»
7 стильных залов для 20-1000 гостей.
Конференц-меню от 2 тыс. р/чел. Парковка. Центр!

https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschen_ше_600_m_1774687187

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/kamyshin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschen_ше_600_m_1774687187. The page header includes navigation links like 'Объявления', 'Магазины', 'Бизнес', and 'Помощь'. The main content area features a search bar with 'Коммерческая недвижимо...' and 'Камышин' selected. Below the search bar are several advertisement cards for 'Земельные участки на берегу Волги!', 'Новые квартиры с отделкой м.Аэропорт', and 'Молдинг из полиуретана от 165руб.'. The main listing is titled 'Производственное помещение, 600 м²' with a price of '80 Р в месяц за м²' and 'без залога'. It includes buttons for 'Добавить в избранное', 'Добавить заметку', and 'Размещено 6 июля в 22:09'. The listing details specify 'Площадь: 600 м²' and 'Адрес: Волгоградская область, городской округ Камышин'. A map shows the location in Kamyshin. Contact information includes the phone number '8 937 701-19-31' and a 'Написать сообщение' button. The landlord is identified as 'Сергей', an 'Арендодатель' who has been on Avito since May 2013, with a phone number '№ 1774687187' and '255 (+11)' contacts. There are also social media sharing icons and a 'Пожаловаться' button. A banner for 'бизнес-пространство ЛАДОГА' is visible on the right side of the page.

МинФин РФ, облигации федера x

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

Приложения Справочная по оц... госуслуги Другие закладки

Анкета выпуска

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

Общие сведения Организаторы Купоны Выкуп Амортизация Размещение Котировки Доходность Календарь

ВЫПУСК

Наименование:	МинФин РФ, облигации федерального займа с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020
Состояние выпуска:	в обращении
Данные госрегистрации:	№46020RMFS от 09.02.2006, МинФин
ISIN код:	RU000A0GN9A7
Номинал:	1000 RUB
Объем эмиссии, шт.:	135 000 000
Объем эмиссии:	135 000 000 000 RUB
Объем в обращении, шт.:	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:	09.08.2034
Дата погашения:	06.02.2036
Дней до погашения:	6042
Дюрация по Макколею, дней:	3410

КУПОН - Фиксированный

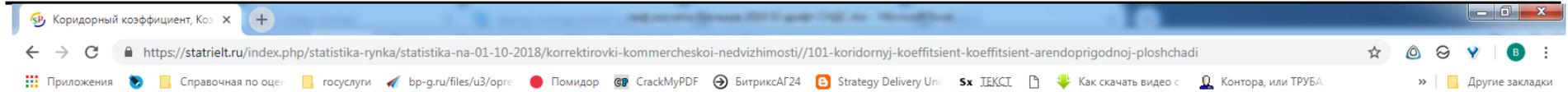
Периодичность выплат в год:	2
Текущий купон (всего):	27 (60)
Дата выплаты купона:	14.08.2019
Размер купона, % годовых:	6,9
НКД:	30,25 RUB

ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (23.07.2019)

Цена срвзв. чистая, % от номинала:	93,562 (+0,1190)*
Доходность к погаш. эффект., % годовых:	7,752 (-0,0140)
Объем торгов за неделю:	7 800 430 RUB

* - сделки сегодня по состоянию на время последнего почасового расчета отсутствуют
 Цена рассчитана исходя из предположения, что доходность прежняя, как в день совершения последней сде

Яндекс Директ



Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

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

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

$$K \text{ корид.} = S \text{ общ.} / S \text{ арендопригодн.}$$

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

$$S \text{ арендопригодн.} = S \text{ общ.} - S \text{ вспомо.}$$

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

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

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

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

по данным портала StatRielt

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

← Назад

Вперед →

Регистрация
 Забыли логин?
 Забыли пароль?

Наши главные партнеры

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

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





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Прокопенко Сергей Петрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4608 № 040446, выдан 09.04.2008г.
ТП в гор. Наро-Фоминске ОУФМС России по Московской обл. в Наро-Фоминском р-не

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«07» ноября 2007г., регистрационный № 001417
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «09» ноября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022362 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 001417

« 07 » ноября 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26 июля 2017 г.

Дата составления выписки « 26 » июля 2017г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009867-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Прокопенко Сергею Петровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.



Прил. 0010325009
к Руководству по заключению договоров

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

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7, корп. 11
тел.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0010325009 от
26.06.2019**

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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г. Долгопрудный, ул. Лихачевский проспект, д 70, корп. 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 г. гу мвд россии по московской области	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности;	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности;		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба;		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,059%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	8721,00
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	0 руб. 00 коп. (ноль рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00ч. 00 мин. 04.07.2019г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2020 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 26.06.2019 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____ : оплатить до _____	2-й взнос в размере _____ : оплатить до _____	3-й взнос в размере _____ : оплатить до _____
4-й взнос в размере _____ : оплатить до _____		
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если: 9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке)		



0010325009

0010325009

должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zurich.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

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

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

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта

<p>настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p>	<p>Должность ФИО / Директор СА «Отрадное»/Мавричева Е.И. Доверенность № 1023 от 18.10.2018 г. М.П.</p>  
--	---

Заполняется посредником	
1. Посредник	Мавричева Екатерина Ильинична
2. Куратор (штатный сотрудник)	Мавричева Екатерина Ильинична
3. Кредитная организация	Нет
4. Канал продаж	Агентский
5. Специальные условия	Нет
6. Точка продаж	СА «Отрадное»

Дата:	Вид Полиса:	
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФИО:



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
 Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 77501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-002738/18

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002738/18 от 16.08.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2018 г. по «10» сентября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

М.П.
 «16» августа 2018г.

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



(Гладкая Е.Ю.)

М.П.
 «16» августа 2018г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

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
В ООО «Ваш юристконсульт»			
О предоставляемых документах в рамках проведения оценки по Дополнительному соглашению № 134 к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.			
На Ваш устный запрос поясняем, что в связи с тем, что в настоящее время не имеем официальных разъяснений государственных органов о необходимости предоставления Выписок из ЕГРН на текущую дату на Объекты оценки для проведения оценки рыночной стоимости имущества, для проведения работ по Дополнительному соглашению № 134 от 22 июля 2019 года сообщаем: правоустанавливающие документы, а так же Технические паспорта объектов оценки, договор аренды по Объекту оценки (в соответствии с Задаaniem на оценку) не изменились. Просим считать их актуальными, достоверными и использовать для оценки имущества.			
Настоящим подтверждаем, что на дату составления настоящего письма право собственности Акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» на Объекты оценки и сведения об Объектах не изменились.			
После получения официальных разъяснений обязуемся выполнять условия предоставления документов.			
Генеральный директор		М.В. Ефимов	



Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНС»

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

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

www.uk-eufn.ru

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 134 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	11 094 000,00
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	8 710 833,33
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	897 500,00
4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-14	14 626 666,67
5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 178,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-15	309 166,67
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	6 590 833,33
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	797 500,00
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	584 166,67
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	135 000,00
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	670 833,33
11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-21	76 666,67
12	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного kiosка 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	190 000,00
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	19 166,67
14	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 16,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-24	32 500,00
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	83 333,33

Генеральный директор



М.В. Ефимов

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
"Юр-Финанс" (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):
Россия, Волгоградская обл., р. Квмышин, ул. Нижняя, дом 112.

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/2035/2009-802

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 АА № 949813

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.Х),
назначение: прочее. Площадь: общая 43.7 кв.м.. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х.
Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/005/2009-809.

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
02.06.2009г.), 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 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 № 34-34-04/035/2009-801

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.

34.1.1 № 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), 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:
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.

34-36-01/01-236/2002-12 № 950345

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 20.10.2009 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании
"ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), 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.А. № 949522

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

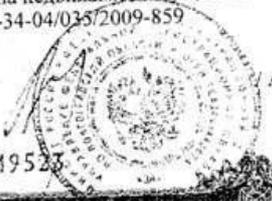
Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Инженер".

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит.К),
назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м.. Инвентарный номер: 8313. Литер: К
Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-859

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 - Л,Л1), назначение: прочее. Инвентарный номер: 8313.
Литер: Л,Л1. Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадестровый (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

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 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.

34-34-04/035/2009-804

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
03.12.2009 г. 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:	—
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	А.А. ГРЕБЕННИКОВА
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия



М.П.

Финанс федерального 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. № 3434/300/16-61700

1	Кадастровый номер:	34:36:000012:77	2	Лист № 1	3	Всего листов: 10
4	Номер кадастрового квартала:	34:36:000012	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				Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствуют.	
	инвестиционных паев					
	Закрытого паевого инвестиционного фонда	общая долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-862 от 03.12.2009	Размер доли: 1/1	—		
	недвижимости "Инженер"					
16	Особые отметки:					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке):	Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные				
18	Дополнительные сведения:					
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	—				
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:	—				
19	Сведения о кадастровых инженерах:	—				

(полное наименование должности)



(подпись)

(инициалы, фамилия)

ИНЖЕНЕР I КАТ.

Е.В. КРАМЦЕВА

"15" февраля 2016 г. № 34.34.300/16-61700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.2

1	Кадастровый номер: 34.36.000012.77	2	Лист № 2	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб 1:3500	ИНЖЕНЕР I КВАТ.			
(подпись наименования должности)		Т.В. Крышцева (инициалы, фамилия)		(подпись)	



"15" февраля 2016 г. № 3434/300/16-61Z00

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

К.В.3

1	Кадастровый номер:	34:36:000012:77	2	Лист № 3	3	Всего листов: 10
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика 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	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав Управляющая компания "ЮграФинанс"		

(полное наименование должности)

(инициал, фамилия)

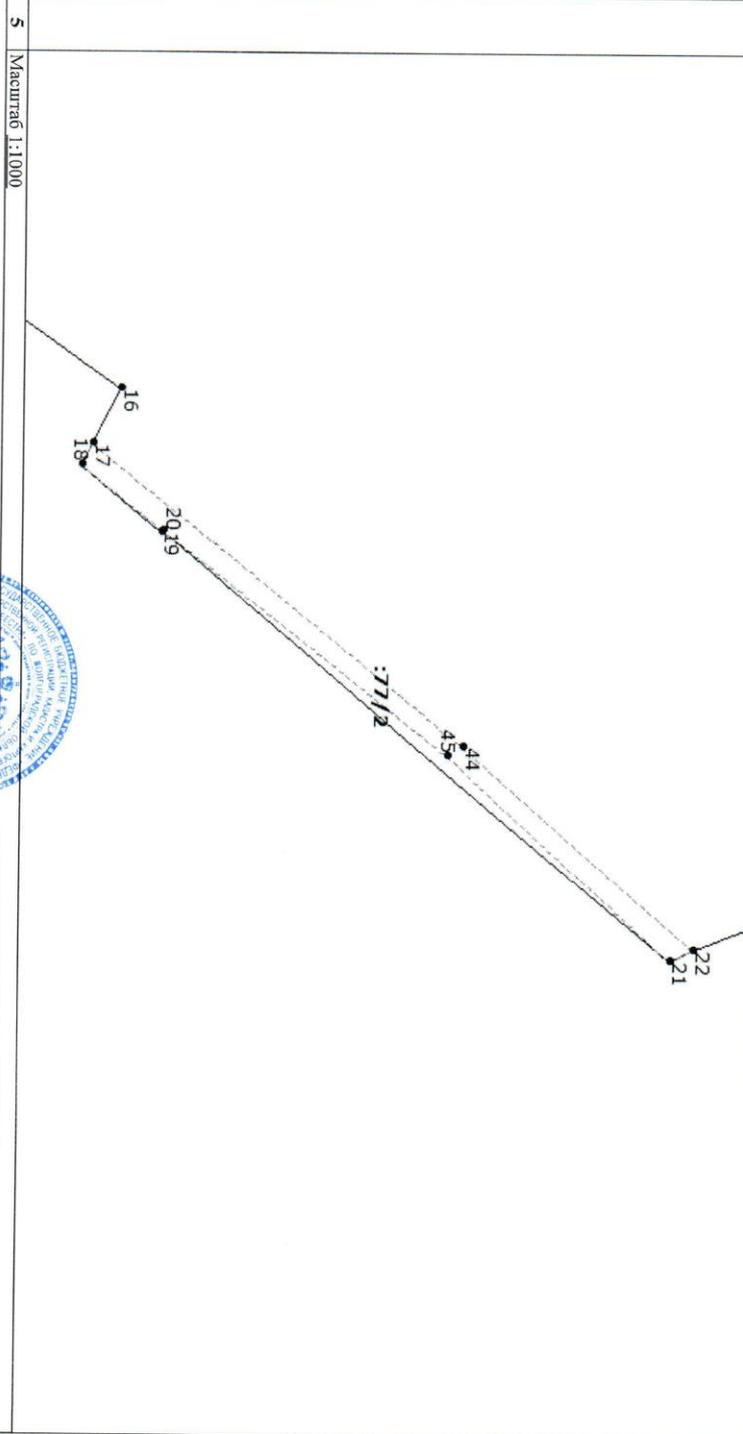


"15" февраля 2016 г. № 34.3/4.300/16-61700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.4

1	Кадастровый номер: 34.3:6:000012:77	2	Лист № 4	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 34.3:6:000012:77/2			



(полное наименование должности)		ИНЖЕНЕР I КАТ.	
		Е.В. КРАШЕННИКОВА	
		(инициалы, фамилия)	

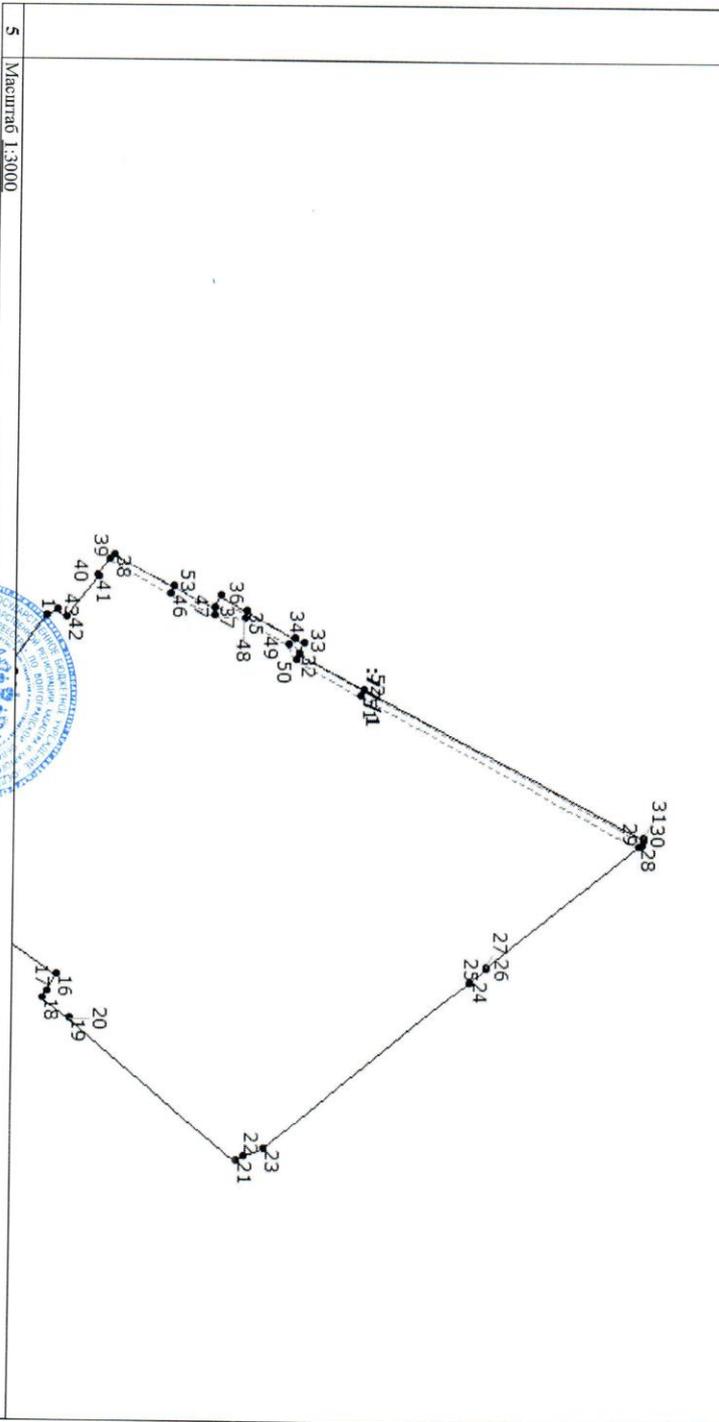


КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.4

"15" февраля 2016 г. № 34:34/300/16-61700

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



(полное наименование должности)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

ИНЖЕНЕР К. КАТ

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

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.5

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 34:36:000012:77		Лист № 6		Всего листов: 10		Описание местоположения границ земельного участка	
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение (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'	36.80	—	—	—
16	16	17	116° 24'	10.53	—	—	—
17	17	18	116° 27'	4.20	—	—	—
18	18	19	40° 8'	17.92	—	—	—
19	19	20	339° 27'	0.43	—	—	—
20	20	21	40° 19'	114.76	—	—	—
21	21	22	337° 1'	4.43	—	—	—
22	22	23	337° 4'	10.50	—	—	—
23	23	24	319° 54'	139.94	—	—	—
24	24	25	63° 26'	0.67	—	—	—
25	25	26	316° 39'	12.24	—	—	—

(подпись наименования должности)



М.П. (подпись)

ИНЖЕНЕР Т. КАТ,
Е.В. КРАШЕНЕВА
(инициалы, фамилия)

"15" февраля 2016 г. № 34.3:6:000012:5958

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.5

1		2		3		4	
Кадастровый номер: 34.3:6:000012:77		Лист № 7		Всего листов: 10		Описание местоположения границ земельного участка	
№ п/п	№ точки	№ 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	—	34.3:6:000012:5958	Адрес отсутствует
32	32	33	295° 41'	5.77	—	34.3:6:000012:5958	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	—	34.3:6:000012:5958	Адрес отсутствует
37	37	38	207° 46'	59.45	—	34.3:6:000012:5958	Адрес отсутствует
38	38	39	127° 27'	3.60	—	34.3:6:000012:5958	Адрес отсутствует
39	39	40	127° 25'	10.88	—	34.3:6:000012:5958	Адрес отсутствует
40	40	41	18° 26'	0.63	—	34.3:6:000012:5958	Адрес отсутствует
41	41	42	126° 27'	27.10	—	34.3:6:000012:5958	Адрес отсутствует
42	42	43	215° 58'	6.30	—	34.3:6:000012:5958	Адрес отсутствует
43	43	1	156° 13'	6.45	—	34.3:6:000012:5958	Адрес отсутствует

(полное наименование должности)



ИНЖЕНЕР 1 КАТ.
Е.В. КРЫЖИЦЕВА
(инициалы, фамилия)

"15" февраля 2016 г. № 3434/200/16-5/700

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.6

1		2		3	
Кадастровый 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)
		X	Y		
1	16683.50	13538.20	4	5	0.10
2	16663.60	13566	—	—	0.10
3	16667	13568.50	—	—	0.10
4	16663.50	13574.05	—	—	0.10
5	16666.10	13576	—	—	0.10
6	16656.40	13591.30	—	—	0.10
7	16638.40	13622.30	—	—	0.10
8	16628.20	13641	—	—	0.10
9	16615.10	13667.70	—	—	0.10
10	16615.50	13668.20	—	—	0.10
11	16612.30	13673.10	—	—	0.10
12	16629	13684.68	—	—	0.10
13	16629.30	13683.85	—	—	0.10
14	16661.50	13706.30	—	—	0.10
15	16660.90	13707.30	—	—	0.10
16	16690.65	13728.96	—	—	0.10
17	16685.97	13738.39	—	—	0.10
18	16684.10	13742.15	—	—	0.10
19	16697.80	13753.70	—	—	0.10
20	16698.20	13753.55	—	—	0.10
21	16785.70	13827.80	—	—	0.10
22	16789.78	13826.07	—	—	0.10
23	16799.45	13821.98	—	—	0.10
24	16906.50	13731.85	—	—	0.10
25	16906.80	13732.45	—	—	0.10
26	16915.70	13724.05	—	—	0.10

(полное наименование должности) _____ (подпись, фамилия) _____
 М.П. _____
 (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 закреплений на местности	Особые отметки (точность, определение)
	X	Y	Z		
27	16915.40	13723.75		4	5
28	16994.37	13658.40			0.10
29	16995.60	13657.38			0.10
30	16996.32	13654.88			0.10
31	16996.80	13653.20			0.10
32	16815.50	13557.20			0.10
33	16818	13552			0.10
34	16813.45	13549.44			0.10
35	16788.01	13535.11			0.10
36	16774.50	13527.50			0.10
37	16771.40	13533.50			0.10
38	16718.80	13505.80			0.10
39	16716.61	13508.66			0.10
40	16710	13517.30			0.10
41	16710.60	13517.50			0.10
42	16694.50	13539.30			0.10
43	16689.40	13535.60			0.10
44	16750	13790.40			0.10
45	16747.35	13792.10			0.10
46	16748.05	13526.20			0.10
47	16771.45	13537.80			0.10
48	16786.80	13539.50			0.10
49	16809.75	13552.60			0.10
50	16813.85	13560.40			0.10
51	16848.20	13580			0.10
52	16850	13576.50			0.10

(подпись инициализации документа)



(подпись, фамилия)

ИНЖЕНЕР I КАТ

А. В. КОЗЛОВА

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

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.6

1		Кадастровый номер: 34:36:000012:77		2	Лист № 10	3	Всего листов: 10
Описание поворотных точек границы земельного участка							
Номер точки	Координаты		Описание записки на местности	Особые отметки (точность определения)			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
53	16749.94	13522.20	—	0.10			

_____ (полное наименование должности)

_____ (подпись)

_____ (инициалы, фамилия)



К. П. АУРАУТОВА

ДИРЕКТОР - КАД

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО. Журно-механическое предприятие, г. Камышин

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
МЖХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

№ 14/1
Камаринское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Административно-бытовой корпус мпк
(назначение строения)

Составляет по состоянию на «22» 02 2002 г.

район Волгоградский район
город (пос.) Камаринск
улица (пер.) Григорьев, 41Б



Семисанников
Сергей
В.В.
Водников

инвентарный № 83/3

Код. н : 34.36.000012.0074.18.415.002.000098890.0001

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану строения лит. « А »

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т.ч. предназнач. для помещений								Итого по кварт. этажу, строен.	Высота помещений	
						жилая		коммер.		иная		иная				
						основная	вспомогател-тельная	основная	вспомогател-тельная	основная	вспомогател-тельная	основная	вспомогател-тельная			
	А	1	1	1	коридор					152,5						
				2	основная					16,7						
				3	— " —					11,2						
				4	вспомогател-тельная					4,7						
				5	основная					35,4						
				6	шкаф					1,2						
				7	основная					34,8						
				8	душ					0,8						
				9	кашпур					0,9						
				10	— " —					0,9						
				11	кабинет					23,3						
				12	— " —					10,9						
				13	— " —					10,8						
				14	— " —					10,7						
				15	— " —					12,4						
				16	коридор					27,4						
				17	кашпур					3,4						
				18	шкаф					3,5						
				19	основная					18,9						
				20	коридор					4,3						
				21	кабинет					11,8						
				22	— " —					35,3						
				23	— " —					10,3						
				24	— " —					7,1						
				25	— " —					7,5						
				26	кашпур					1,5						
				27	— " —					1,5						
				28	коридор					4,0						
				29	основная					26,5						
				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 помещения								Итого по этажу, этажу, строению	Всего по плану	
						ЖИЛЫЕ				КОММЕРЧЕСКИЕ						
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			
	А	1	1	31	коридор					2.9						
				32	"					2.5						
				33	кабинет			11.9								
				34	кабинет					1.2						
				35	"					4.5						
				36	"					4.9						
				37	"					7.3						
				38	жен. кв.					14.0						
				39	комнат					19.1						
				40	"					10.1						
				41	кладовая					5.3						
				42	"					4.3						
				43	коридор						9.0					
				44	санузел					4.2						
				45	"					1.6						
				46	"					0.9						
				47	"					5.7						
				48	жен. кв.					19.1						
				49	кабинет						1.3					
				50	комнат					6.3						
				51	"					6.5						
				52	санузел						1.5					
				53	"					1.5						
				54	"					2.0						
				55	"					1.1						
				56	комнат					12.3						
				57	"					7.4						
				58	"					7.0						
				59	"					30.5						
				60	коридор						31.2					
				по 1-му этажу							136.1					136.1

Ф.7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

2

к поэтажному плану строения лит. « А »

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.
					Котельная		Ванная		основная		
					основная	вспомогат. тепловая	основная	вспомогат. тепловая			
А	2	1	1	ж.м.н. к.а.					16.7		
			2	шкаф					1.8		
			3	ванная					15.8		
			4	— " —					19.4		
			5	— " —					35.4		
			6	— " —					17.7		
			7	— " —					17.4		
			8	ванная					3.7		
			9	— " —					3.4		
			10	— " —					10.3		
			11	основная					38.0		
			12	ж.м.н. к.а.					17.7		
			13	коридор					17.4		
			14	основная					37.2		
			15	— " —					17.8		
			16	— " —					17.1		
			17	— " —					17.1		
			18	— " —					17.2		
			19	— " —					3.7		
			20	— " —					3.6		
			21	коридор					3.9		
			22	основная					10.8		
			23	— " —					12.3		
			24	— " —					15.4		
			25	ванная					11.3		
			26	ванная					11.5		
			27	— " —					11.4		
			28	коридор					1.4		
			29	— " —					1.3		
			30	ванная					3.8		

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. « *т* »

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений					Итого по кварт. этажу, строен.	Высота помещ.
					<i>коридор, санузел</i>						
					основная	вспомогат.- тепловая	основная	вспомогат.- тепловая	основная		
		1	23	основные			12.4				
			24	— " —			20.9				
			25	— " —			21.3				
			26	— " —			14.0				
			27	— " —			24.4				
			28	— " —			26.6				
			29	— " —			26.9				
			30	— " —			37.0				
			31	— " —			35.9				
			32	коридор			2.0				
			33	коридор			12.2				
			34	— " —			12.3				
			34а	— " —			14.2				
			35	санит. чел.			19.4				
			36	основные			16.1				
			37	коридор			5.4				
			38	— " —			2.8				
			39	основные			33.0				
			40	— " —			14.6				
			41	— " —			14.0				
			42	— " —			26.5				
			43	— " —			17.9				
			44	— " —			16.9				
			45	— " —			17.4				
			46	— " —			4.6				
			47	— " —			4.2				
			48	коридор			3.0				
			49	санузел			4.3				
			50	— " —			4.3				
			51	санузел							
<i>итого</i>							<i>789,5</i>			<i>301,8</i>	
<i>итого</i>										<i>1067,4</i>	

11

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 прочее)	Техническое состояние: осыпь, трещины, сколы и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов здания	Износ в проц.	Проч. акт. к стр. III	Тех. износа в %	
									по элементам	в строении
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 б) перегородки	кирпичные	хорошо	26	1	26	20	5,2		
		бетонные	хорошо							
3	Перегородки	картонные	хорошо	11	1	11	20	2,2		
		можучевые	хорошо							
		габбелитовые								
4	Крыша	объемная из минеральной ваты с кровлей	хорошо	7	1	7	30	2,4		
5	Полы и покрытия	линолеум	хорошо	11	1	11	30	3,3		
6	Прочие	оконные	деревянные	9	1	9	50	4,5		
		дверные	деревянные							
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, покраска, плитка	хорошо	6	1	6	30	1,8		
8	Сам. и электрооборудование	оплотнение	хорошо	13	1	13	30	3,9		
		водопровод	хорошо							
		канализация	хорошо							
		и другие	хорошо							
		лифты	хорошо							
		электроснабжение	хорошо							
9	Прочие работы	ремонтные работы	хорошо	2	1	2	30	0,6		
Итого 100								100,0	25,9	

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Дворы	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площ., кв. м	№ обора.	№ табл.	Измеритель	Степень изношенности до 2018 г.	Износ на конец периода	Восстановительная стоимость в рубль	Прочность	Действ. стоимость
			длина	высота, ширина									
	Ограждение № 1:												
№ 1	железные столбы	бетон			5,0								21
№ 2	железные столбы	бетон			5,0								21
№ 3	железные столбы	бетон	6	2	12								20
№ 4	железные столбы	бетон	6	2	12								20
	Ограждение № 2:												
№ 5	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 6	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 7	железные столбы	бетон	8	2	16								20
№ 8	железные столбы	бетон	8	2	16								20
№ 9	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 10	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 11	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 12	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 13	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 14	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 15	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 16	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 17	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 18	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 19	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 20	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 21	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 22	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 23	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20
№ 24	железные столбы	бетон	8,5	2,0	17,0								20

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Виды объектов	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Итого	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

* * * 200 руб.
 * * * 200 руб.
 * * * 200 руб.
 Исполнитель: *[Подпись]*
 Проверка: *[Подпись]*
 Начальник бюро: *[Подпись]*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДНИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

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

№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

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

Паспорт составлен по состоянию на « 19 » февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



(подпись)

(Резиков Р.И.)
(Фамилия И.О.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	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		Итого			
						основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.				
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18								
12.05.11г.		Б1		1	Основное			2717,4										2717,4	10,0
		Б2		1а	Основное			60,0										60,0	5,00
				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	8,60
				7	Тамбур				31,2									31,2	6,30
				8	Санузел				14,2									14,2	6,30
				9	Санузел				14,2									14,2	4,40
				10	Санузел				7,4									7,4	4,40
				11	Санузел				5,6									5,6	4,40
				12	Санузел				13,9									13,9	4,40
				13	Основное			267,3										267,3	4,20
				14	Основное			590,0										590,0	7,20
		Б8		15	Основное			6,5										6,5	7,20
		Б6		16	Основное			45,6										45,6	3,75
		Б5		17	Склад					384,1								384,1	6,10
				17	Основное			77,4										77,4	5,30

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения												17	18
						администр		производств.		складское		гараж		бытовое		ИТОГО			
						основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная				
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16				
					Основное			124,0									124,0	5,30	
					Основное			103,2									103,2	4,20	
					Бытовое				9,5								9,5	4,20	
					Бытовое				8,7								8,7	4,20	
					Основное			37,0									37,0	4,20	
					Основное			39,2									39,2	4,20	
					Лестница				22,8								22,8	4,20	
					Бытовое				17,2								17,2	3,45	
					Бытовое				16,2								16,2	3,45	
					Основное			33,5									33,5	3,45	
					Основное			38,7									38,7	3,45	
					Коридор				60,0								60,0	3,45	
					Основное			33,5									33,5	3,45	
					Основное			33,8									33,8	3,45	
					Основное			22,6									22,6	3,45	
					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																	
						администр			производств.			складское			гараж			бытовое			ИТОГО		
						основная	вспомогат- ельная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	вспомогат- ельная			
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18												
1	2	3	4	5	6	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 П Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
										элемент	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		л/бетонный	неравномерная осадка				50			
2	а) Стены и их наружная отделка		кирпич	нарушение кладки				50			
	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	прогибы просадки				50			
		междуэтажное									
		над подвальное									
4	Крыша		шиферная	протечки				60			
5	Полы		бетонные	разрушение				40			
6	Проемы	оконные	деревянные	переплёты рассохлись				40			
		дверные	простые	подотна осели							
7	Внутренняя отделка		штукатурка	отслоение				40			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное					40			
		водопровод	центральный								
		канализация	центральная								
		горячее водосн.									
		ванны									
		электроосвещ.	скрытая пр-ка	потеря эластичности							
		радио									
		телефон									
вентиляция											
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								
		междуетажное								
		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 эластичности						
		радио								
		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							
3	Перекрытия	чердачное	плиты ж/б	хорошее						
		междуэтажное					20			
		над подвальное								
4	Крыша	железо	хорошее				20			
5	Полы	бетонные								
		дощатые	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										
9	Прочие работы	отмостка	хорошее				20			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 16 %

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

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 42 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера **Б 4** Год постройки **1955 г.** Число этажей **1**
 Группа капитальности **Вид внутренней отделки** **простая**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (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				
		отепляющее									
3	Перекрытия	чердачное					40				
		междуэтажное									
		над подвальное									
4	Крыша	шиферная	протечки				50				
5	Полы	дощатые	стирание				40				
6	Проемы	оконные	бетонные				40				
			деревянные	переплеты							
		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 эластичности							
		радио									
		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 (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			
		легочный								
2	а) Стены и их наружная отделка б) Перегородки	кирпич	трещины				40			
3	Перекрытия	чердачное	деревянное отепленное	трещины			50			
		междуетажное								
		над подвальное								
4	Крыша	шиферная	протечки				50			
5	Полы	бетонные	стирание				40			
6	Проемы	оконные	деревянные	переплеты рассохлись			50			
		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 эластичности						
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы	отмостка	трещины				40			
Итого				100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 45 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера **Б 6** Год постройки **1955 г.** Число этажей **1**

Группа капитальности **Вид внутренней отделки** **простая**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %		
									элемент	к строен	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	деревянные	гниль				60				
		стулья	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								полотна осели
7	Внутренняя отделка										
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление					40				
		водопровод									
		канализация									
		горячее водосп.									
		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 конструкт. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %		
									элемент	к строен	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бутовый	осадка				50				
		ленточный									
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	трещины				40				
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	трещины			50				
			отеплённое								
		междуэтажное									
	над подвальное										
4	Крыша	шиферная	протечки				50				
5	Полы	бетонные	стирание				40				
6	Проемы	оконные	деревянные	переплёты			50				
			рассохлись								
	дверные	простые	полотна				50				
			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							

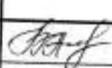
Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 45 %

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв. м. Объем, куб. м	№ сборки	№ 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	Бекушева И.Г.		Билькова 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, VI	
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. (Собственно 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		вспомогат.		основная		вспомогат.		основная				вспомогат.	
						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		
				11	производственная	31,8												31,8	3,30		
				12	производственная	67,0												67,0	3,30		
				12а	производственная	36,3												36,3	3,30		
					Итого:	610,5												708,5			

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литер							Литера			
		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
ИТОГО:		100							100		
Формулы для подсчета площади, объема											

Наименование конструктивных элементов	Литера							Литера			
		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
ИТОГО:		100					100				100
Формулы для подсчета площади, объема											

IX. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на						Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1969г
						удельный вес	группу капитальности	климатический район	на внутреннее благоустройство							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
В	основное строение															
В1	пристройка												2756		48	
													404		48	

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

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

403870, г. Камышин, ул. Пролетарская, д. 77
тел. (84457)4-95-76

г. Петров Вал, ул.30 лет Победы № 5
Тел. (84457) 6-55-72

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги:

Землеустроительные работы:

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

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 (или 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 помещений
						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, гилья 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		д/бетонный	хорошее				20			
2	а) Стены и их наружная отделка		кирпич	хорошее				20			
	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	плиты ж/б	хорошее				20			
		междуэтажное									
		над подвальное									
4	Крыша		совместенная	хорошее				30			
5	Полы		грунтовые,	хорошее				30			
6	Проемы	оконные	деревянные	хорошее				30			
		дверные	металлические	хорошее							
7	Внутренняя отделка			хорошее							
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление						30			
		водопровод									
		канализация									
		горячее водосп.									
		ванны									
		электроосвещ.	открытая пр-ка	хорошее							
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
лифты											
9	Прочие работы		отмостка	хорошее				30			
				Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 23 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера **Ж 2** Год постройки **1982 г.** Число этажей **I**

Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	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	д/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						

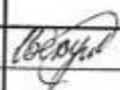
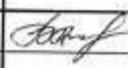
Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 27 %

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	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	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 технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
 ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Волгоградский филиал
(наименование обособленного подразделения ОТИ)
 Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
 Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада
 горюче- смазочных- материалов
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	403870 Волгоградская область	
Район	Камышинский	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Камышин
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Камышин
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	3	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	18:415:002:000098890:0007
Кадастровый номер	34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0007

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

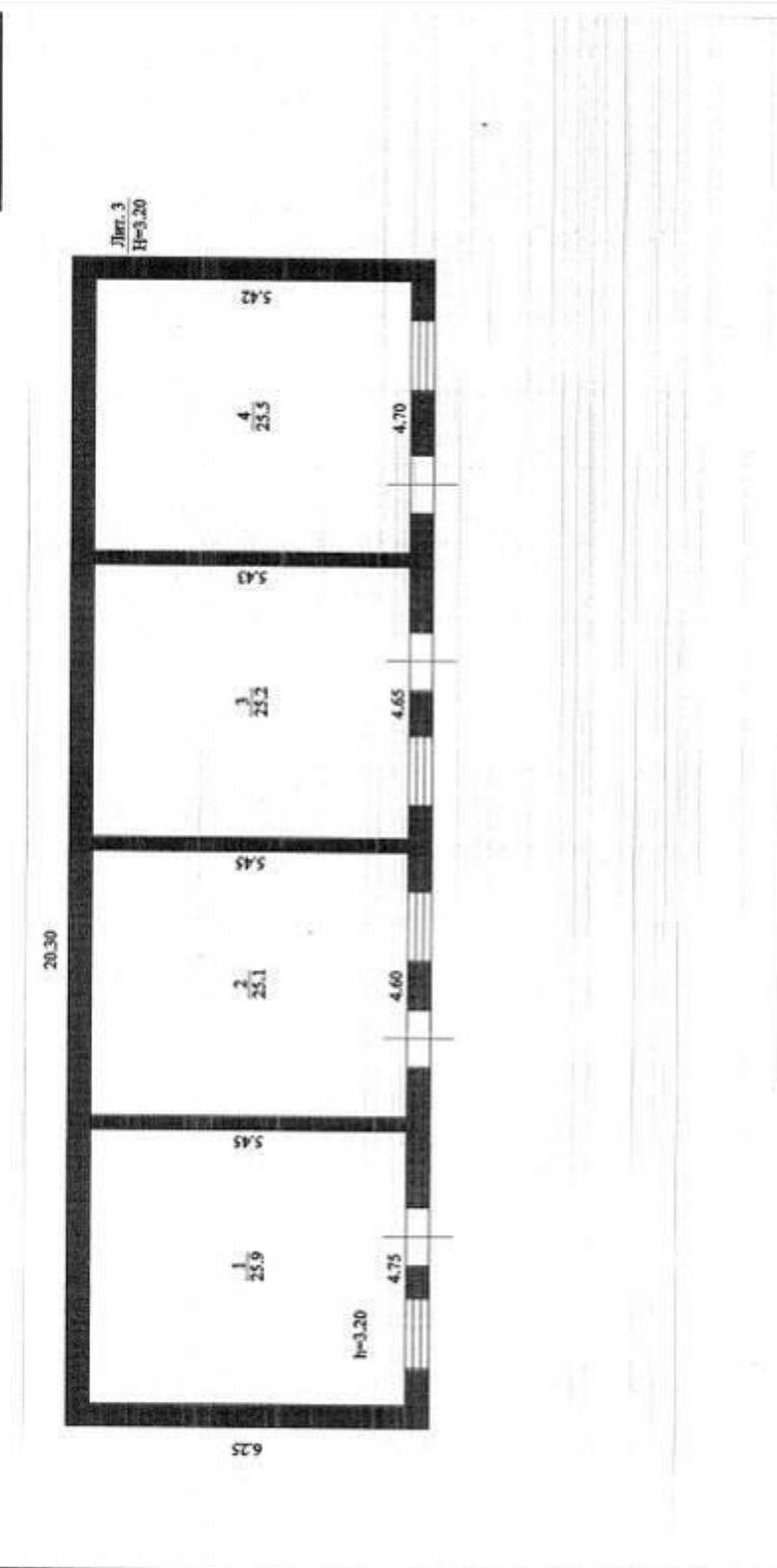
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт действителен по состоянию на «22» февраля 2002 года

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



Листы	3
Этажи	1



ФГУП "Ростовская кадастровая палата - Федеральное БТИ" Волгоградский филиал Коммунальное межрайонное отделение			
План нежилого здания			
Документ	Фамилия И.О.	Дата	Лист
Нежилое помещение	Резнов Р.И.	2019.01	1
Рассчитан в	Бухвалов В.А.	2019.01	1
Генеральный инженер	Дружкова О.М.	2019.05.14	1:100
Адрес: 4033870, 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			
						основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
12.05.2011	3	1			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			

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		Службные 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.	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 (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 "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

Камчатка

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание *дома застройки кв. № 1*
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « *12* » *2002* г.

район *г. Петропавловск-Камчатский обл.*
город (пос.) *Камчатка*
улица (пер.) *Ленина 112*

квартал № _____

инвентарный № *1313*

Кад. №: 34.36:000012:0077.18:415:002:000098890:0010

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1008-1) ФОНД _____

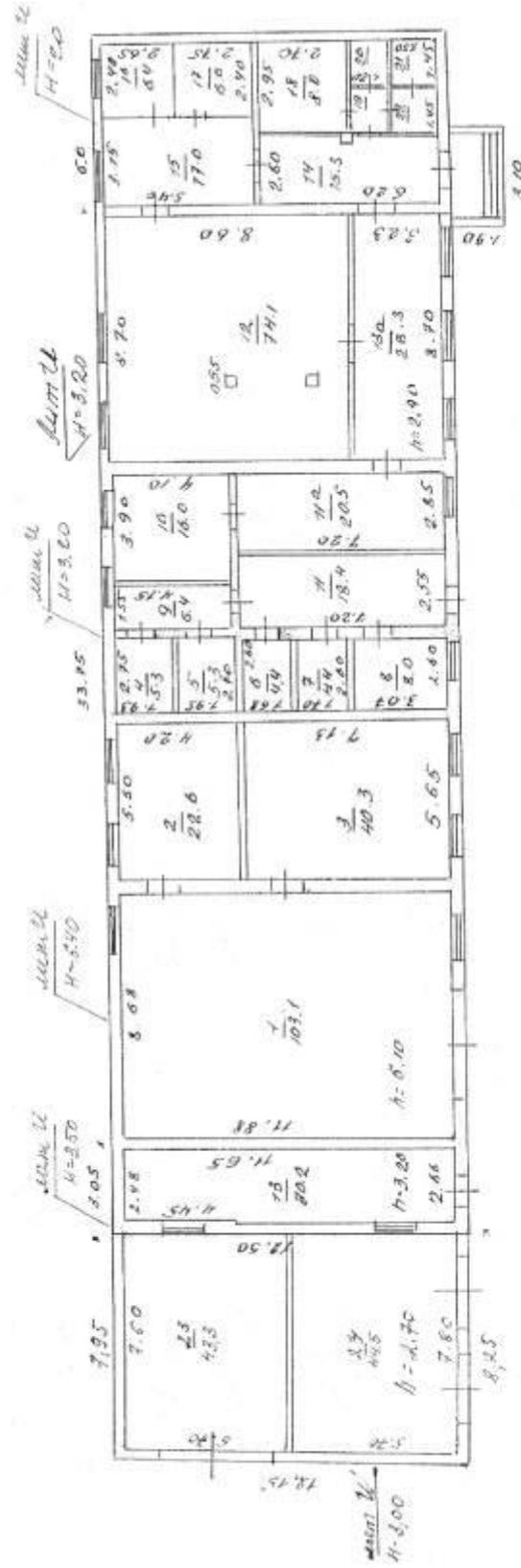
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Доля в учете при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
30.05.2006	ЗАО "Жуково-Красно-Восточное строительное предприятие"	Договор купли-продажи № 21825 от 25.12.2002 Выдана в соответствии с договором от 21.04.2003	10	[Подпись]

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактич.	застроен.	застроен.	озелененная	прочая	
	ан. лист А	639,3				

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Вопрос	Канализация	Отопление			Централизованное отопление, водоснабжение с централизованным горячим водоснабжением с подогревом котельной	Ванна	Газоснабж.	Лифты-шт.
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной				
536,2	536,2	536,2					536,2	



№ 14

Адрес: *ул. Суровый мост*

№ 112

21.02.2019

Выполнено: *Александр Кочев*

Составлено: *Кочев*

400

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «И, И»

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		склад		вспомог.		прочее			
						основная	вспомог.- тальная	основная	вспомог.- тальная	основная	вспомог.- тальная	основная	вспомог.- тальная		
	И	1	1	1	склад			103,1							
				2	- " -			22,6							
				3	- " -			40,3							
				4	туалет					5,3					
				5	- " -					5,3					
				6	склад			4,4							
				7	- " -			4,4							
				8	- " -			8,0							
				9	коридор					6,4					
				10	лестница						1,60				
				11	коридор					18,4					
				11 ^а	кемари						20,5				
				12	- " -						74,1				
				13 ^а	- " -						28,3				
				13	склад			30,2							
				14	коридор						15,3				
				15	кемари						77,0				
				16	- " -						6,4				
				17	- " -						6,6				
				18	- " -						8,0				
				19	коридор						1,7				
				20	душевая						1,7				
				21	туалет						2,2				
				22	умывальник						2,2				
	И			23	парамет						42,3				
				24	- " -						44,5				
					итого:			240	354	176,9	43,1	818		516,2	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1955 Число этажей 1

П.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки проемное

№ 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	Погрешка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с погреш.	Износ в проц.	Проц. износа к стр. пр. 7, гр. 8 по 10	Тек. износ, износ в %	
									элементы	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<u>каменные бутовые</u>	<u>хорошие</u>	10	1,0	10,0	10	1,0		
2	а) стены и их наружная отделка	<u>кирпичные</u>	<u>хорошие</u>	34	1,0	34,0	40	11,6		
	б) перегородки	<u>кирпичные</u>								
3	Перекрытия чердачные	<u>деревянные</u>	<u>хорошие</u>	16	1,0	16,0	40	6,4		
	междуэтажные									
	надподвалы									
4	Крыша	<u>строения деревянные, кровля цементная</u>	<u>хорошие</u>	7	1,0	7,0	40	2,8		
5	Полы и	<u>50% деревянные 50% бетонные</u>	<u>хорошие</u>	8	1,0	8,0	30	2,4		
6	Прочные оконные	<u>двойные деревянные</u>	<u>хорошие</u>	8	1,0	8,0	30	2,4		
	дверные	<u>дерево, металл</u>								
7	Внутренняя отделка	<u>штукатурка, обои, паркет, перегородки</u>	<u>хорошие</u>	4	1,0	4,0	30	1,2		
8	Сан.- и электротехн. устройства	<u>от 11 до 100</u>								
	водопровод	<u>металл, чугунные</u>								
	канализация	<u>металл, чугунные</u>								
	г. водоснаб.									
	ванны									
	электросеть	<u>провода, приборы</u>	<u>хорошие</u>	3	1,0	3,0	30	0,9		
	радио									
телефон										
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	<u>штукатурка, кровля</u>	<u>хорошие</u>	10	1,0	10,0	0	0		

Итого 100 100 83,7

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

$$\frac{\text{Проц. износа гр. 9} \times 100}{\text{удельный вес гр. 7}} = \frac{83,7 \cdot 100}{100} = 83,7\%$$

№ Описание конструктивных элементов и определение класса основных признаков
 от постройки 1988 г. Группа капитальности _____ Сборная № _____
 Номер по плану "И" Вид внутренней отделки _____ Таблица № _____

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, влажность и т.д.)	Удельный вес конструктивных элементов	Исправлен в уд. весу и пром.	Уд. вес конструктивных элементов	Класс в % З	Процент, % износа на уд. вес конструктивных элементов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бетонный, 50%	хорошее	73	04	0,1	00	1,8	
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены б) Перегородки	кирпичные в. кирпич (кирпичные 70%) силикатные блоки	хорошее	22	07	15,4	20	3,1	
3	Чердачные	бутобетонные	хорошее	03	1,0	230	20	4,6	
	Междуэтажные								
4	Крыша	блешечная	хорошее	6	1,0	6,0	20	7,2	
5	Полы	бетонные	хорошее	7	1,0	7,0	20	7,4	
8	Прочие	оконные							
		дверные	металлические	хорошее	8	1,0	8,0	20	1,6
7	Отделоч. работы	внутренняя							
		наружная			5				
9	Счетчики и электрокомму. работы	Центр. отопл.	ц.с.						
		печное отопл.							
		водопровод							
		электроосв.	проводка скрытая	хорошее	15	1,0	15,0	20	3,0
		радио							
		телефон							
		телевизионные							
		с газом. вод.							
		с др. вод.							
		с гор. вод.							
горячее водос.									
вентиляция									
газоснабж.									
хлоропровод									
лифты									
канализаци.									
9	Разные работы	отделочная	хорошее	1	1,0	1,0	20	0,2	

Итого: 100 184,6 16,9
 средний износ (гр. 9)х100
 удельный вес (гр. 7)
 Копеечная типографич. А4, л. 3245, т. 1009

16.9.110

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО, научно-производственное предприятие «ТЧ»

**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

Камчатинское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание конструкторско-проектного цеха №
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Муниципальное образование
город (пос.) Камчатка
улица (пер.) Ленинская ул.

квартал № _____

инвентарный № 8313

Код. н. 34:36:000012:0047:18:415:002:000093890:0012

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ (РЕЕСТРОВЫЙ № 1009-11) ФОНД _____

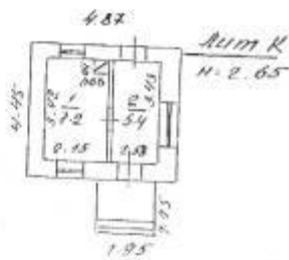
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
30.05.2006	ЗАО "Заур-инвест" - Российская Федерация своеименное предприятие "ЗАО "Заур-инвест"	№ 2/2005 от 25.12.2004. от 06.07.2006. регистрационный номер от 29.01.2003.	10	[Подпись]

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

но докумен.	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	факт.	застроен.	затоннен.	осаженными	прочая	
5.11	2111,8	217				

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Исполнитель	Канализация	Отопление			Централизованное горячее водоснабжение с централиз. горячим водоснабжением	Ванны		Газоснабж.			Лифты-шт.		
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной		от АГВ	печное	с газовыми колонками	с газовыми колонками	централизованное	жилищное	Электроснабжение	пассажирские
		12,5									12,6		



ИМЕНЕ
Площ строящийся лит К
по ул. Никитки, 112 200
23.08.2008
Восничева Косова
Валериана
Купринов
Войскова

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Д² 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: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в проц.	Проц. изн. к стр. гр. 7, гр. 8 по 10	Тех. изм. изн. в %		
									элемента	к строениям	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	каменные	хорошо	4	10	40	40	10			
		существенный									
2	а) стены и их наружная отделка	каменные	хорошо	20	10	200	80	80			
	б) перегородки	каменные									
3	Перегородки чердачные	деревянные	хорошо	10	10	100	40	45			
		междуэтажные									
		надподвальной									
4	Крыша	срубленная дубовый кровельный материал	хорошо	15	10	150	40	60			
5	Полы и	бетонные	хорошо	9	10	90	50	85			
6	Проемы оконные	деревянные	хорошо	11	10	110	50	55			
		дверные	хорошо								
7	Внутренняя отделка	штукатурка с обоями, паркет, ламинат	хорошо	6	10	60	50	30			
		штукатурка с обоями									
8	Сан- и электротехн. устройства	освещение									
		водопровод									
		канализация									
		г. водоснаб.									
		лифты									
		электроснаб.	электропроводка скрытая	хорошо	18	10	180	40	72		
		радио									
		телефон									
9	Прочие работы	штукатурка	хорошо	5	10	50	50	25			

Итого 100 100 431
 Проц. износа гр. 5x100 = 431/100 = 43%
 удельный вес гр. 7 = 100

Процент износа, проведенный x 100 по формуле: —

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Датум	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			№ обора.	№ табл.	Измеритель	Стоимость измерения по таблицам	Поправка на ступень разл.	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	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

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

Исполнил: *Добры*
 Проверил: *Д. Руденко*
 Начальник бюро: *В. В. Водичкина*



XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	* * * * * 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 кноск 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 №1/1
(общественное строение)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Волгоградская область
город (пос.) Камышин
улица (пер.) Митная 11/2

Юлия Владимировна 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, или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
30.07.2011	ЗАО "Науково-инжен.-исследовател. центр "Терра"	Договор купли-продажи № 11/105 от 25.12.2004, Свидетельство о государственном праве от 21.01.2003,	1,0	<i>[Подпись]</i>

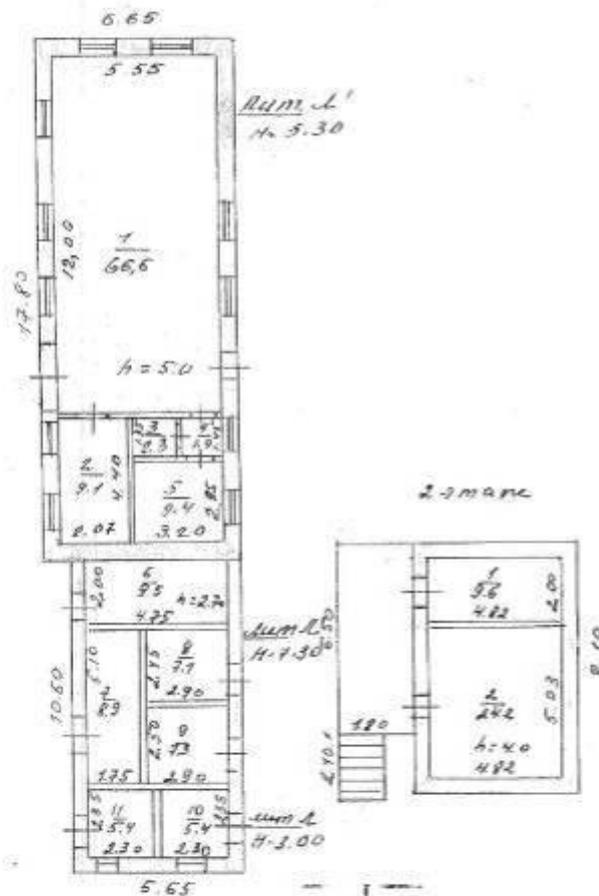
II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

по документам	Площадь участка		Неэксплуатированная площадь			
	фактич.	экспл. освоен.	застроен.	освоенная	прочая	
СМ	СМ	195				

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Водопровод	Канализация	Отопление			Централизованное теплоснабжение	Вентиляция			Газоснабжение		Лифты-п.т.	
		от ТЭЦ	от тепловой котельной	от собственной котельной		от АГВ	печное	с централизованной котельной	с децентрализованной котельной	с децентрализованной котельной	Электро-снабжение	пассажирские
										1667		

Бобинина И.И.



МЖКХ	№ 1	ИЗД. №
Тех. проект № 1		
Лист №	№ 17. Кухня, 112	м. 100
Дата	Изд.	Лист №
29.07.2002		Волынова Долганова Купилов Волынова

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, строю	Высота помещ.
						ЖИЗНЬ		АРХИВ		ПЧН					
						основная	вспомогател-ельная	основная	вспомогател-ельная	основная	вспомогател-ельная	основная	вспомогател-ельная		
	Л'	1	1	1	процурвод			56,6							
				2	-//-			9,1							
				3	туалет				2,3						
				4	коридор				1,9						
				5	бытовка			9,4							
	Л	1	1	6	ПЧН					9,5					
				7	-//-					8,9					
				8	-//-					7,1					
				9	-//-					7,3					
				10	-//-					5,4					
				11	-//-					5,4					
					итого по 1-й			85,1	4,2	43,6			130,9		
	Л	1	1	1	ПЧН					9,6					
				2	-//-					24,2					
					итого по 2-й					33,8			33,8		
					Всего взданных:			85,1	4,2	77,4			166,7		

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Л Год постройки с 1956 Число этажей 1

VI.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструкции, зная поправки	Износ в проц.	Проц. износа к ср. пр. 7, гр. 8 по табл. 10	Тек. изм. изн. и ст.	
									элементов	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный	хорошее	18	1,0	18,0	20	3,6		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	26	1,0	26,0	20	5,2		
		б) перегородки	кирпичные							
3	Перекрытия	чердачное	бетонное	11	1,0	11,0	20	2,2		
		междуэтажные	бетонные							
		надподвалы								
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	Проемы	оконные	двойные створчатые	11	1,0	11,0	30	3,3		
		дверные	металлические							
7	Внутренняя отделка	штукатурные	хорошие	2	1,0	2,0	30	0,6		
8	Сист. и электрооб. устройства	отопление		5	1,0	5,0	30	1,5		
		водопровод								
		канализация								
		г. водоснаб.								
		ванны								
		электроосв.	провода открытые						нетипичные	
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	откосная	хорошие	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: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов здания	Износ в проц.	Проц. износа стр. пр. к стр. б. пр.	Тех. износ в %	
									элементов	к строениям
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<u>каменными булыжными</u>	<u>хорошо</u>	12	1	12	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 чердачные	<u>деревянные</u>	<u>хорошо</u>	14	1	14	30	4.2		
	междуэтажные									
	подпольные									
4	Крыша	<u>плоская по железобетонной плите</u>	<u>хорошо</u>	9	1	9	30	2.7		
5	Полы и покрытия	<u>бетонные</u>	<u>хорошо</u>	8	1	8	20	1.6		
6	оконные	<u>одинарные деревянные</u>		9	1	9	20	1.8		
	дверные	<u>деревянные</u>	<u>хорошо</u>							
7	Внутренняя отделка	<u>штукатурка, обои, керамическая плитка</u>		5	1	5	40	2		
8	отопление	<u>центральное</u>		10	1	10	30	3		
	водопровод	<u>металлический</u>								
	канализация	<u>металлический</u>								
	т. водоснаб.	<u>металлический</u>								
	лифты	<u>металлический</u>								
	электроосв.	<u>проводка скрытая</u>								
	радио	<u>проводка скрытая</u>								
телефон	<u>проводка скрытая</u>									
вентиляция										
др. ст.										
9	Прочие работы	<u>окраска</u>	<u>хорошо</u>	2	1	2	30	0.6		

Итого 106 120.0 92.1

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

Проц. износа гр. 9х100
 удельный вес гр. 7 $\frac{32.1 \times 100}{100} = 32.1\%$

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 изм-рители по табл.	Поправки к стоимости коэффициента на						Стоимость изм. с поправкой	Количество объема и куб. метра - м, кв. метра - м, кв.	Восстанов. стоимость в руб.	Проча. износ	Действительная стоимость в рублях	
						увел. вес	группу капитальн.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	<i>периодическое оснр. 18 № 11</i>													<i>228</i>		<i>22</i>	

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Умчмо-производственное предприятие» Тр.

**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

Колпинское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание металлоконструкцией скворечного склада м/н
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 03 » 2002 г.

район Волгоградская обл.

город (пос.) Колпинское

улица (пер.) Нижняя 112

*Подпись ответственного лица
В.И. Вобликова*

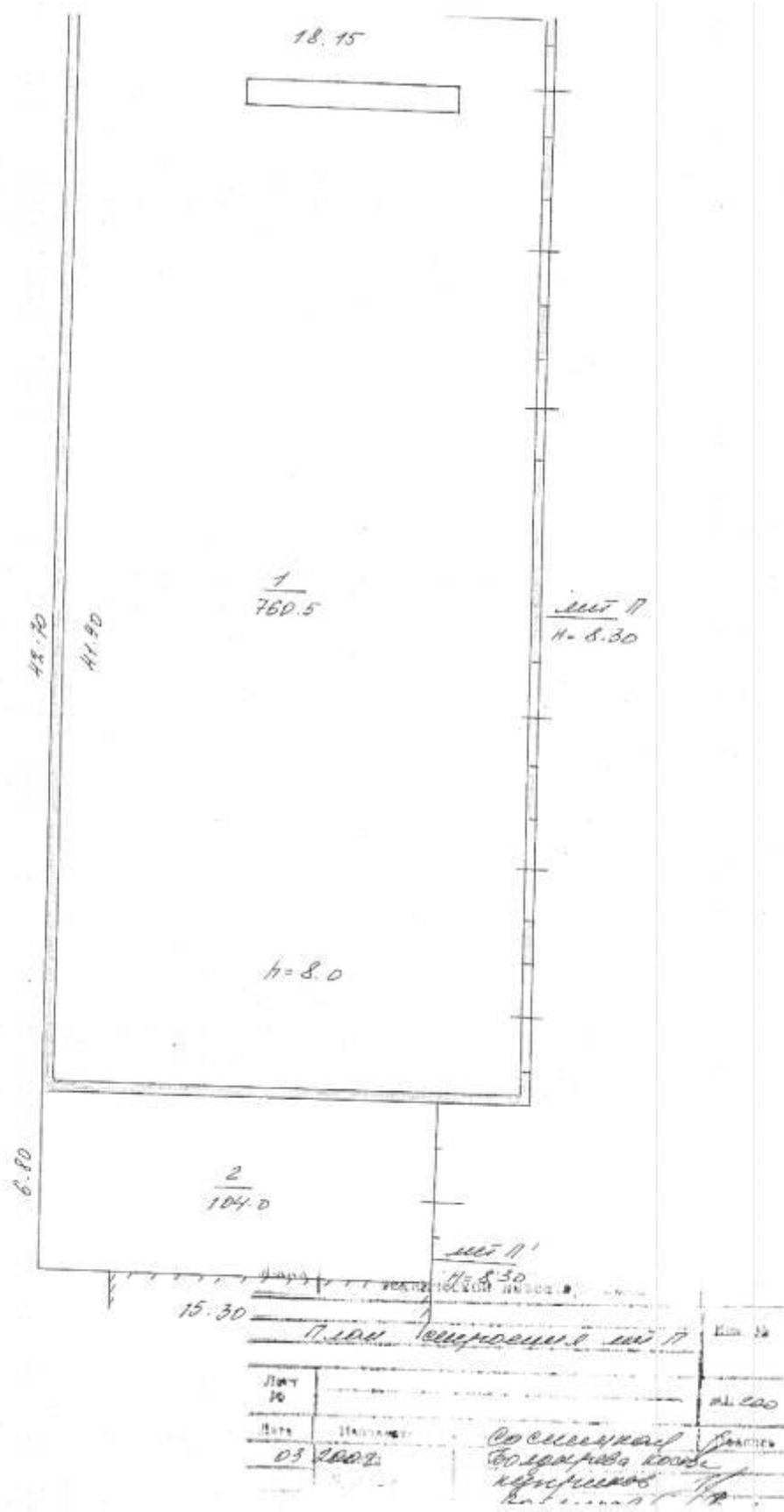


квартал № _____

инвентарный № 8313

Кадр. № 341361000012.0077.181475.002.000098890.0017

Вобликова В.И.



Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. « Л »

Дата записи	Литера по плану	Этажи	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений								Итого по кварт. этажу, строну	Высота помещ.
						жилая				<i>ошмад</i>					
						основная	вспомогательная	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 Ясно этажей 7

VI.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в проц.	Проц. износа по стр. 7, гр. 8	Тек. ном. изн. в %		
									элементы	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<i>бетонный</i>	<i>хорошие</i>	18	10	18	20	3,4			
2	а) стены и их наружная отделка	<i>камень</i>	<i>хорошие</i>	30	1,0	30	20	6,0			
	б) перегородки										
3	Перегородки чердачные										
		междуэтажные									
		надподвалы			6						
4	Крыша	<i>тесовая</i>	<i>хорошие</i>	7	10	7	20	1,4			
5	Полы и	<i>бетон</i>	<i>хорошие</i>	7	10	7	20	1,4			
6	оконные										
	дверные	<i>металлические</i>	<i>хорошие</i>	6	10	6	20	1,2			
7	Внутренняя отделка			5							
8	Сан- и электротехн. устройства	отопление	<i>Ч.О</i>								
		водопровод									
		канализация									
		г. волосниц									
		ванны									
		электроосв.	<i>сиреневый проводка</i>	<i>хорошие</i>	18	10	18	20	3,6		
		радио									
		телефон									
вентиляция											
диффы											
9	Прочие работы	<i>штукатурные</i>	<i>хорошие</i>	4	10	4	20	0,8			

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Итерия 51 Год постройки 1982 Число этажей 7

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
								элемент	к строениям	
Фундаменты	<i>бетонный</i>	<i>хорошо</i>	13	10	13	20	2.6			
а) стены и их наружная отделка	<i>штукатурка цементно-песчаная</i>	<i>хорошо</i>	24	10	24	20	4.8			
б) перегородки										
зеркачное										
междуэтажные										
надподвалы			7							
Крыши	<i>плиты</i>	<i>хорошо</i>	13	10	13	20	2.6			
Полы и			8							
оконные										
дверные	<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>ремонтные</i>	<i>хорошо</i>	6	10	6	20	1.2			

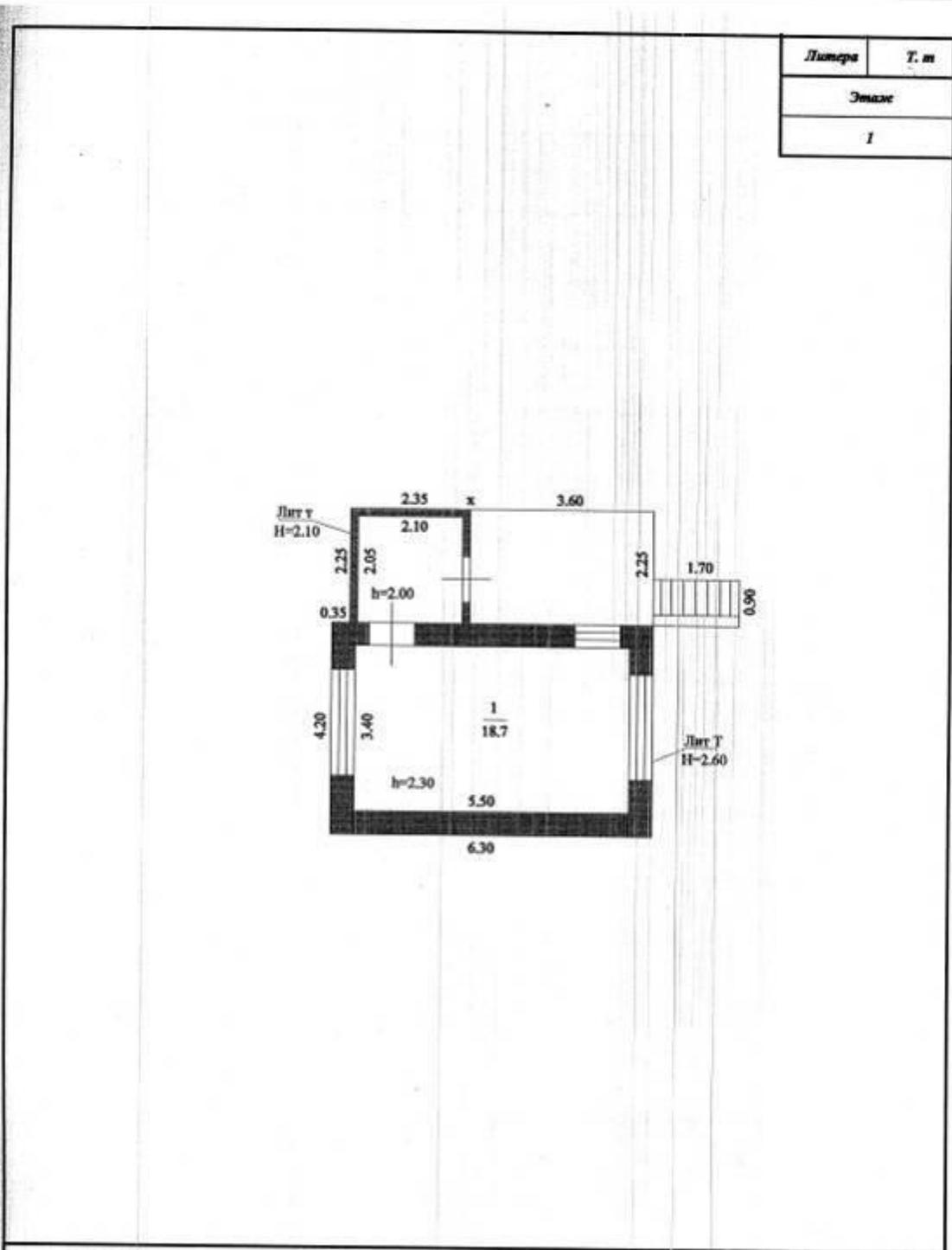
Итого 100

64.0 12.8

Итого износа, приведенный к 100 по формуле: —

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

20%



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
Начальник подразделения	Резнико Г.И.	<i>[Signature]</i>	21.05.11		Листов	1
Руководитель пр.	Башкина В.А.	<i>[Signature]</i>	21.05.11		Масштаб	1:100
Выполнитель	Цыкина Е.М.	<i>[Signature]</i>	21.05.11			

Отметки о последующих изменениях:
(текущих изменений нет)

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»
Камышинское межрайонное отделение

403870, г. Камышин, ул. Пролетарская, д. 77
тел. (84457)4-95-76

г. Петров Вал, ул.30 лет Победы № 5
Тел. (84457) 6-55-72

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги.**Землеустроительные работы:**

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

**Сопровождение документов на регистрацию права собственности,
представление интересов заказчика:**

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

на сегодняшний день одно из крупнейших предприятий отрасли технической инвентаризации федерального уровня. На территории Волгоградской области работают 37 отделений, представляющие все районы города и области. Гарантируем высокое качество выполняемых работ и полное соответствие оформляемой документации законодательству Российской Федерации.

№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное бюро технической инвентаризации»

(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)

КПП в ограждении
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	403870 Волгоградская область	
Район	Камышинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	город Камышин
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Камышин
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Т, т	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	18:415:002:000098890:0017
Кадастровый номер	34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0017

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

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

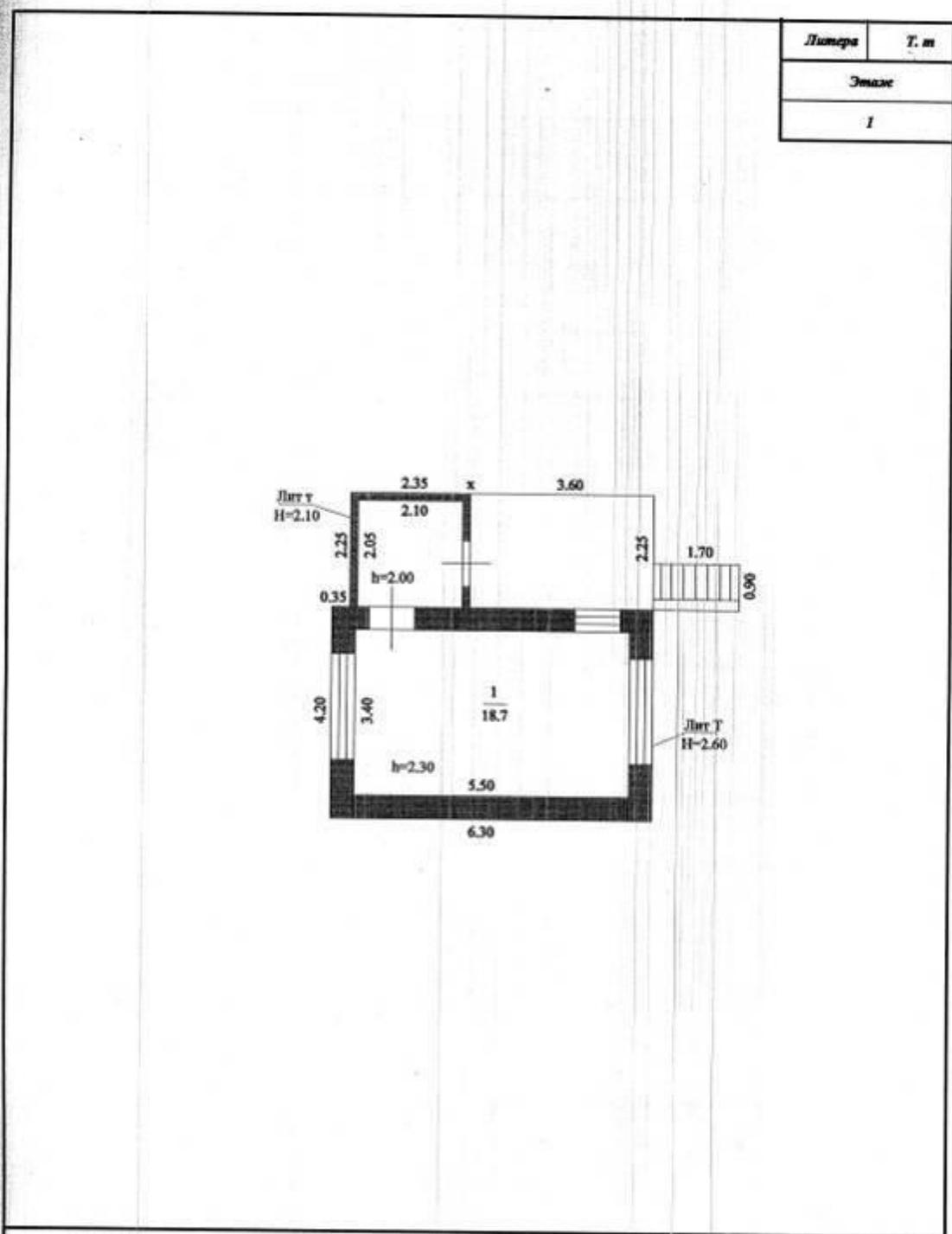
Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



(Подпись)

(Резяков Р.И.)
(Фамилия И. О.)



Литера	Г. м
Этаж	
I	

ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Волгоградский филиал Камышинское межрайонное отделение

Полтажный 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.	Башкина В.А.	<i>[Signature]</i>	21.05.11		Масштаб	1:100
Выполнитель	Цыкина Е.М.	<i>[Signature]</i>	21.05.11			

Отметки о последующих изменениях:
(текущих изменений нет)

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.	«__» ____ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

403870, г. Камышин, ул. Пролетарская, д. 77
тел. (84457)4-95-76

г. Петров Вал, ул.30 лет Победы № 5
Тел. (84457) 6-55-72

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги.**Землеустроительные работы:**

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

Сопровождение документов на регистрацию права собственности,**представление интересов заказчика:**

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

на сегодняшний день одно из крупнейших предприятий отрасли технической инвентаризации федерального уровня. На территории Волгоградской области работают 37 отделений, представляющие все районы города и области. Гарантируем высокое качество выполняемых работ и полное соответствие оформляемой документации законодательству Российской Федерации.

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие «Терус»

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

Производственный корпус Лит. У.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

 ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

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

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Клишиинское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание производственного назначения лит. У
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Волгоградская область
город (пос.) Клишиинск
улица (пер.) Ленина 112

квартал № _____

инвентарный № 8313

Над. №: 34:36:000012.0014:78:415.002:000098890:0024

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану строения лит. « _____ »

Дать запись	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназначен для помещений								Итого по кварт. этажу, строен.	Высота помещ.
						жилая				процув					
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	У	1	1	1	коридор				25,0						
				2	вспомогат.				15,5						
				3	санузел				4,2						
				4	- " -				14,9						
				5	цеха			718,1							
				6	основное			71,1							
				7	- " -			23,9							
				8	- " -			162,4							
				9	санузел			7,2							
				10	- " -			7,1							
				11	основное			58,0							
				12	- " -			21,0							
				13	- " -			22,0							
				14	цеха			1024,1							
				15	- " -			384,6							
				16	- " -			1065,9							
				17	основное			17,9							
				18	- " -			30,1							
				19	- " -			7,7							
				20	- " -			46,8							
				итого по 1 эт.			7749,2	71,9			7821,1				
	В	1	1	1	основное				468,0						
				2	- " -				66,6						
				3	- " -				1,5						
					итого по 1 эт.				537,1					537,1	
				Итого в здании			8286,3	71,9			8358,2				

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

ра 4 Год постройки 1987 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпка, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в проц.	Прогр. износ в стр. гр. 7, гр. 8 по табл. 10	Тек. износ, в %	
								элемента	к строения
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	штукатурка	хорошее	9	1,0	90	20	1,8		
	бетонный								
д) стены и перегородки	штукатурка	хорошее	20	1,0	200	20	40		
б) перегородки	кирпичная								
черепица	сборная из бетонных плит	хорошее	20	1,0	200	20	40		
Крыша	соборная по деревянной каркасной	хорошее	10	1,0	100	30	30		
Полы и	бетонная, стяжка	хорошее	5	1,0	50	30	15		
оконные	деревянные								
	металлические	хорошее	10	1,0	100	30	30		
дверные	хорошее								
Внутренняя отделка	штукатурка	хорошее	6	1,0	60	30	1,8		
	обои								
исполнение водопровод канализации с. в. системы ванны	н.с. в.с. в.с. трубы стальные трубы стальные								
электропроводка	проводка открытая	хорошее	19	1,0	190	30	57		
радио телефон вентиляция лифты									
Прочие работы	штукатурка	хорошее	1	1,0	10	30	0,3		
	штукатурка, стяжка								

Итого 100

100 45,1

износа, приведенный к 100 по формуле —

$$\frac{\text{Прогр. износ гр. 9} \times 100}{\text{удельный вес гр. 7}} = \frac{25,4 \cdot 100}{100} = 25\%$$

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												
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
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100				100						100

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ оборота	№ таблицы	Измеритель	Стоимость извещения по табл.	Поправка к стоимости коэффициенты на						Стоимость изм. с поправкой	Количество объемов в куб. погонных м. ж.к.	Восстанов. стоимость в руб.	Проц. износа	
						Уд. вес	структурные материалы									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
У	основная часть	7	26										9100			45
У ²	пристройка	46	41										172			41
У ¹	пристройка	49	67										308			68

г.р.м.

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера УЗ Год постройки _____ Число этажей 4

VI. Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов с поправ.	Износ в проц.	Проц. износа к стр. гр. 7, гр. 8 гр. 10
1	Фундаменты	<i>каменное</i>	<i>хорошее</i>	17	20	160	20	32
2	а) стены и их наружная отделка	<i>каменное</i>	<i>хорошее</i>	80	10	300	20	60
	б) перегородки							
3	чердачное	<i>каменное</i>	<i>хорошее</i>	6	20	60	20	12
	междуэтажные							
	напольные							
4	Крыша	<i>асфальтовая по железобетонному перекрытию</i>	<i>хорошее</i>	4	10	70	20	14
5	Полы и	<i>бетонные</i>	<i>хорошие</i>	7	10	70	20	14
6	оконные	<i>деревянные</i>						
	дверные	<i>деревянные</i>	<i>хорошие</i>	6	20	60	20	12
8	Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>	<i>хорошая</i>	5	10	50	20	10
	отопление							
	водопровод							
	канализация							
	г. водоснаб.							
	лифты							
	электроосв.	<i>проборная скрытая</i>	<i>хорошая</i>	18	10	180	20	36
9	Прочие работы	<i>штукатурка</i>	<i>хорошая</i>	1	20	20	20	4
				Итого 100	100	20		

Процент износа, примененный к 100 по формуле: —

Проц. износа гр. 9x100 = 20 / 100

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Линейка	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Площ., м	№ сборн.	№ табл.	Измеритель	Стоимость измеренная по таблице	Поправка на климат. район	Восстанов. стоимость в рублах	Процент износа	Действит. стоимость
			длина	ширина	высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

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

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

Исполнил: *Жуков - Кош*
 Проверил: *Муромцев*
 Начальник бюро: *Водина*

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

Калышнинское

Бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание насосной станции илп ж.
федеральной (назначение строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Вологодская область

город (пос.) Калышнин

улица (пер.) Зинкина 112

Юлианна Верина
Ю.И. Водкина



инвентарный № 8313

Кадр №: 34.36.000012.0027.78.415.002.000098890.0023

(РЕЕСТРОВЫЙ № 18/4-1) 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. Жарулов - договор купли-продажи	договор купли-продажи № 21/05 от 25.12.2007, от 10.05.2008, 10.05.2008, 11.05.2008	10	Ж

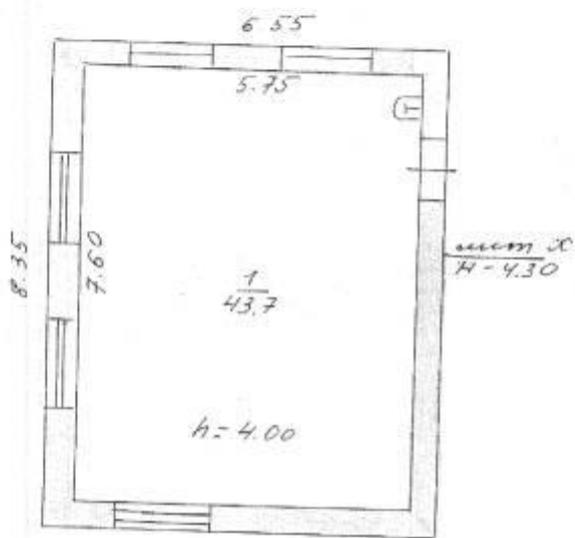
II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

по докум.	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	факт.	застроен.	замошен.	охлажденная	прочая	
с/з	зем. А	54,7				

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение с централизованным водоснабжением	Ванна с горячей водой	Газоснабж. с газовой колонкой	Газоснабж. с арматурными колонками	Централизованное водоснабжение	Жилищный газ	Электро-снабжение	Лифты-шт.	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное								пассажирские	грузовые
13,7	13,7	13,7										13,7			

Водникова Р.А. Ж



тех. инв.	№ 1	№ 100
Создатель: <i>Создатель</i>		№ 100
№ 1		№ 100
Дата: 02.2004	Исполнитель: <i>Томасов В.И.</i>	
	Техник: <i>Соснин Н.Н. В.З.</i>	
	Б.г.р.р: <i>Кузнецов Н.П.</i>	
	<i>Восникова Р.А.</i>	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Д 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 элем. в процен.	Износ в проц.	Проц. изн. к стр. гр. 7, гр. 8 по формуле	Тех. износ, изн. в %		
									элемента	к строениям	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<i>блочный</i>	<i>хорошо</i>	47	1,0	17,0	20	3,4			
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	<i>кирпичные</i>	<i>хорошо</i>	53	1,0	53,0	20	10,6			
3	Перегородки чердачные междуэтажные надподвалы	<i>не выполнено</i>	<i>хорошо</i>	3	1,0	3,0	20	0,6			
4	Крыша	<i>обшивочная</i>	<i>хорошо</i>	4	1,0	4,0	20	0,8			
5	Полы и	<i>бетонный</i>	<i>хорошо</i>	2	1,0	2,0	20	0,4			
6	Проемы оконные дверные	<i>двойные деревянные</i>	<i>хорошо</i>	6	1,0	6,0	20	1,2			
		<i>металлические</i>									
7	Внутренняя отделка	<i>штукатурная</i>	<i>хорошо</i>	3	1,0	3,0	10	0,3			
8	Сан- и электроснабж. устройства	отопление	<i>не</i>								
		водопровод	<i>трубы стальные</i>								
		канализация	<i>трубы чугунные</i>								
		г. водоснаб.									
		ванны									
		электроосв.	<i>проедка. лампы</i>	<i>хорошо</i>	4	1,0	4,0	20	0,8		
		радио									
		телефон									
вентиляция											
лифты											
9	Прочие работы	<i>отделка</i>	<i>хорошо</i>	8	1,0	8,0	20	1,6			

Итого 100
 100 19,7
 Проц. износа гр. 8х100
 удельный вес гр. 7 $\frac{19,7 \cdot 100}{100} = 19,7\%$

Процент износа, определенный к 100 по формуле: —

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственная фирма «Терма»

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

Центрально-тепловой пункт Лиг. 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 мемориального музея митр. И.
(наименование строения)

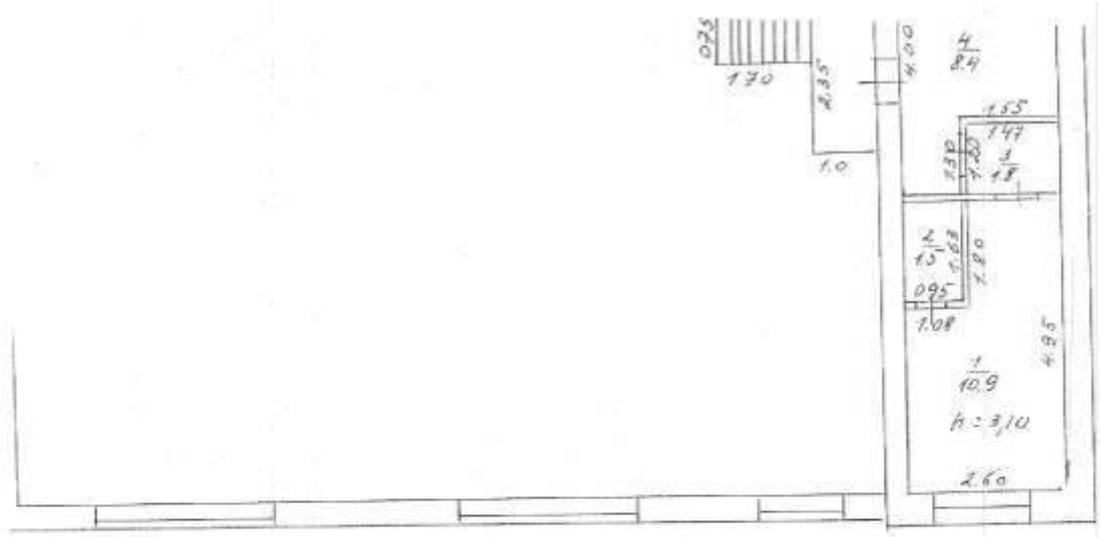
Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Волгоградская область
город (пос.) Камышин
улица (пер.) Ленинская 112

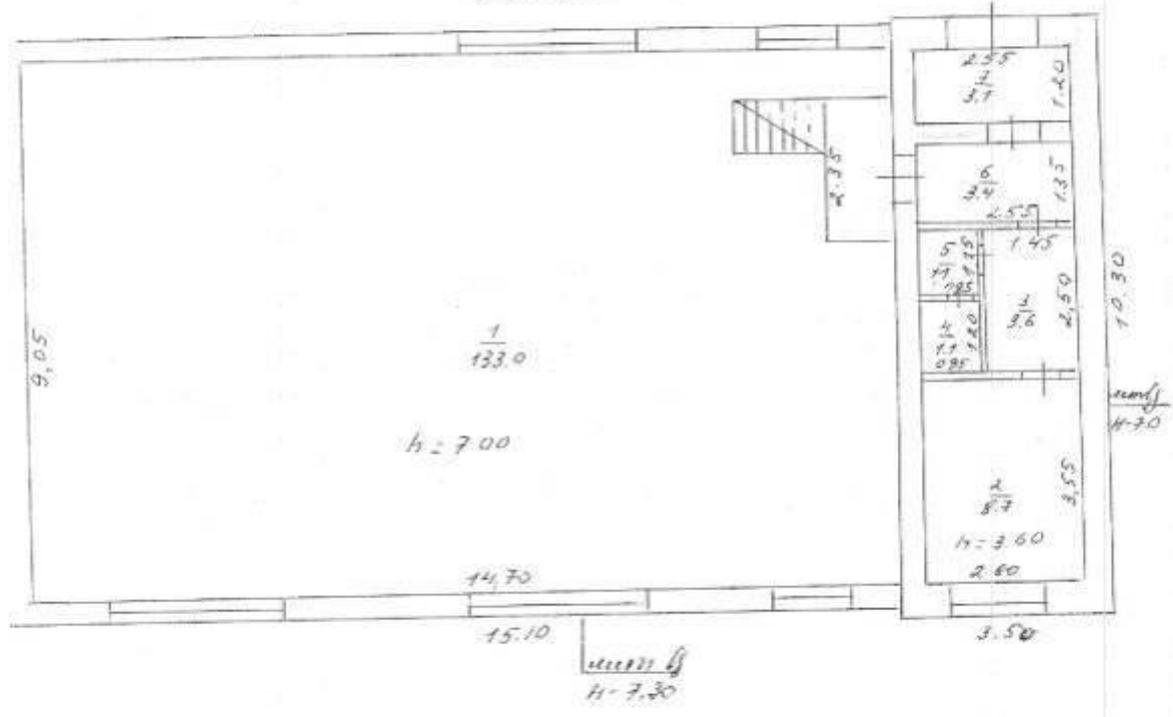
квартал № _____

инвентарный № 8323

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



1 этаж



Поздравительный план
от ул. Звонкой 112

02.20062

1:400
Балашова В.И.
Козлова Н.Н.
Соснина Е.А.
Куркина Н.А.
Волкова Р.А.

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. « »

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. назначен. для помещений								Итого по кварт. этажу, строен.	Высота помещ.	
					жизля				процуд.						
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			
1	1	1	1	процуд.			1320							7,0	
			2	- " -			8,7								2,60
			3	коридор				3,6							"
			4	вспомог.				1,1							"
			5	- " -				2,1							"
			6	коридор				3,1							"
			7	- " -				3,1							"
				итого по 1 эт.			412,3					15,00			
2	1	1	1	производ.			70,9								
			2	вспомог.			1,5								
			3	- " -			1,8								
			4	- " -			5,4								
				итого по 2 эт.			79,6					2,6			
				Всего в здании:			491,9					17,60			

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

г/р 4 Год постройки ≈ 1952 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадка, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в проц.	Прочн. инд. к ступ. гр. 7, гр. 8, гр. 10	Тех. инд. инд. в %	
								элементы	к строениям
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<i>бетонный</i>	<i>хорошее</i>	10	1.0	10.0	20	2.0		
а) стены и их наружная отделка	<i>кирпичные</i>	<i>хорошее</i>	44	1.0	44.0	20	8.8		
б) перегородки	<i>кирпичные</i>								
чердачное межэтажное надподвалом	<i>шт/бетонное</i>	<i>хорошее</i>	2	1.0	2.0	20	0.4		
Крыша	<i>плиточная</i>	<i>хорошее</i>	12	1.0	12.0	20	2.4		
Полы и оконные	<i>бетонный</i>	<i>хорошее</i>	6	1.0	6.0	30	1.8		
аверные	<i>двухств./ в кирпич</i>	<i>кадка</i>	5	1.0	5.0	30	1.5		
Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>	<i>хорошее</i>	8	1.0	8.0	20	1.6		
отделочные работы	<i>штукатурка</i>								
водопровод	<i>трубы стальные</i>								
канализация	<i>трубы чугунные</i>								
т. водоснаб.									
ванны									
электроосв.	<i>провода скрытые</i>	<i>хорошее</i>	11	1.0	11.0	20	2.2		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	<i>штукатурка</i>	<i>хорошее</i>	4	1.0	4.0	20	0.8		

Итого 100
 Процент износа гр. 9 к 100 удельный вес гр. 7 $\frac{21.1 \cdot 100}{100} = 21\%$

Итого износа, приведенный к 100 по формуле: —

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с 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	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм-рительн. по табл.	Поправки к стоимости коэффициента по						Стоимость изм. с поправками	Количество объемов м. куб. площади - м. кв.	Восстановит. стоимость в руб.	Прогн. стоимость	
						7	8	9	10	11	12					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	Ц. шифровое здание													10000		10000

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

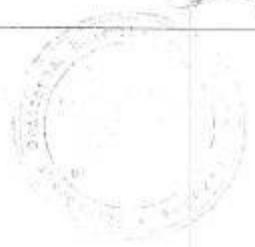
№ Камышинское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание К/П/П в коридорной части № 10/1
(назначение строения)

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

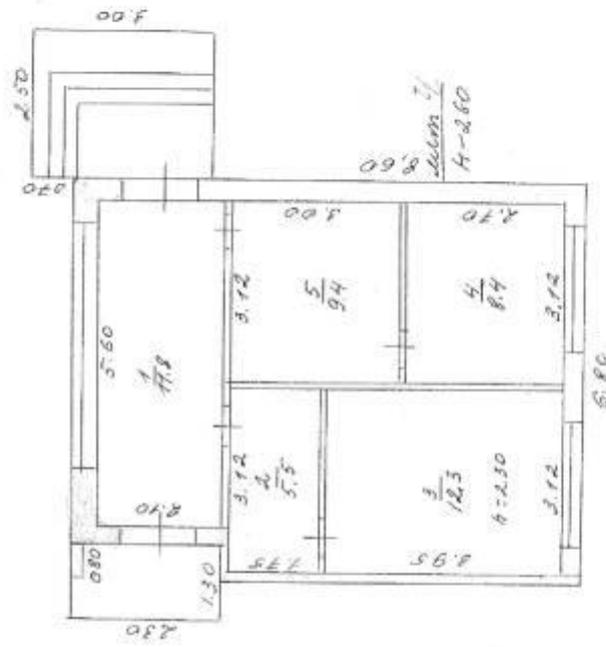


район Волгоградская обл.
город (пос.) Камышин
улица (пер.) Ильинская, 112



квартал № _____
инвентарный № 8313

Код. N: 34:36:000012:0077:181415:002:000098890:0025



Площадь помещений
по плану № 04-07/19

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		спросе						
						основная	вспомогател- тельная	основная	вспомогател- тельная	основная	вспомогател- тельная			
	76	1	1	1	коридор			11.8						
				2	переходная			5.5						
				3	— " —			12.3						
				4	— " —			8.4						
				5	— " —			9.4						
					итого			47.4				177.4		

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера 41 Год постройки ≈ 1982 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

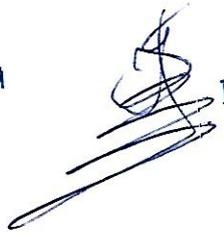
№ п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. в процентах	Износ в проц.	Проч. инд. к стр. (р. 7, стр. 8)	Тех. инд. инт. в ф%	
									элемента	к строительному
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменные	хорошо	4	1	4	20	0,8		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичный снаружи оштукатурено	хорошо	20	1	20	20	4		
	б) перегородки	кирпичные, оштукатуренные	хорошо							
3	перекрытия	железобетонные	хорошо	12	1	12	20	24		
	междуэтажные									
	надподвалом									
4	Крыша	асфальтовая на железобетонном перекрытии	хорошо	15	1	15	20	3		
5	Полы и	бетонный, шпатель, дощатый	хорошо	9	1	9	30	27		
6	оконные	двойные деревянные	хорошо	14	1	14	20	22		
	дверные	деревянные								
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, покраска	хорошо	6	1	6	20	1,2		
	на р. этаж	штукатурка								
	отопление	водяное	хорошо							
	водопровод	канализация								
	г. водоснабжение	ванны								
	электроосвещение	проводка скрытая	хорошо							
	радио									
телефон										
вентиляция										
лифты										
8	Прочие работы	выравнивание, покраска	хорошо	5	1	5	20	1		

Итого 100

100,0 20,9

Презенто призначено
листове: *два (два листи девеностю два)*

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР



Гладкая Е. Ю.

