



КРОНА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

404105, Волгоградская обл.,
г. Волжский, ул. Дружбы, 85 «а», оф. 3.
Тел.: 8-927-511-78-70, (8442) 51-78-70.
E-mail: mail@kronaprof.ru
www.kronaprof.ru

Отчет № 1.05/17

об оценке рыночной стоимости объекта оценки:

Комплекс производственной базы, назначение: производственное, площадь:
общая 1325,3 кв.м, Инвентарный номер: 18:401:002:000000200, литер:
А,Б,В,В1,Д,Е,Ж,З,З1,К,К1,К2, на земельном участке, категория земель: земли
населенных пунктов - для размещения производственных зданий, площадью
5050 кв.м. Адрес: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова,
дом 45д.

Дата составления отчета:

Исполнитель:

ООО «КРОНА»

Заказчик:

ООО «Био-Технология»

Дата проведения оценки объекта
оценки (дата определения
стоимости объекта оценки):

02.11.2017 г.

Цель оценки (цели и задачи
проведения оценки объекта
оценки):

Определение рыночной стоимости
объекта оценки для принятия
управленческих решений при реализации
в рамках конкурсного производства.

2017 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1	Основные факты и выводы.	4
1.2	Задание на оценку.	5
1.3	Применяемые стандарты оценки.	6
1.4	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.	7
1.5	Сведения о заказчике оценки, оценщике (оценщиках) и о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.	8
1.6	Заявление о соответствии.	9
2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.1	Общие сведения об объекте оценки.....	10
2.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
2.3	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки	17
2.4	Анализ наиболее эффективного использования.....	17
3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	19
3.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.	19
3.1.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок недвижимости.	19
3.1.2	Анализ социально-экономической ситуации в регионе.	20
3.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.	24
3.3	Анализ сегментов альтернативного использования объекта оценки.	24
3.4	Анализ рынка, к которому относится объект оценки.	25
3.4.1	Анализ рынка коммерческой недвижимости в сегменте производственно-складской недвижимости	25
3.4.2	Основные выводы относительно рынка недвижимости Волгограда в сегментах, необходимых для оценки.	30
4	ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ (ПОДХОДА) К ОЦЕНКЕ	31
4.1	Последовательность определения стоимости объекта оценки.	31
4.2	Выбор подходов оценки.....	32
4.3	Сравнительный подход.	33
4.4	Доходный подход.	42
5	ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	54
6	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	56
7	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	57
8	ПРИЛОЖЕНИЯ	58

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Копии документов, свидетельствующие о членстве оценщика(ов) в саморегулируемой организации, о страховании гражданской ответственности оценщика(ов), о страховании профессиональной ответственности исполнителя.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Копии документов, используемых в отчете и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов, предоставленных Заказчиком).

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копии источников информации.



**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ
(СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО)**

Конкурсному управляющему

ООО «Био-Технология»

Белякову В.А.

На основании договора № 1.11/17 от 30.10.2017 г., заключенного между ООО «Био-Технология» и ООО «КРОНА», произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки:

Комплекс производственной базы, назначение: производственное, площадь: общая 1325,3 кв.м, Инвентарный номер: 18:401:002:000000200, литер: А,Б,В,В1,Д,Е,Ж,З,31,К,К1,К2, на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения производственных зданий, площадью 5050 кв.м. Адрес: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45д.

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, представленных в приведенном ниже отчете об оценке, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 02.11.2017 г., без НДС, составляет:

1 699 777

(Один миллион шестьсот девяносто девять тысяч семьсот семьдесят семь) рублей

Рыночная стоимость объекта оценки не содержит НДС. Согласно ст. 146 п.2 пп. 15 Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данный отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального законодательства об оценочной деятельности, действующих Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и Своду Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков (ССО РОО).

Вся информация и анализ, используемые для оценки, отражены в соответствующих разделах отчета.

Директор ООО «КРОНА»

Лойко В.В.



1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки			
Договор Дата заключения		№ 1.11/17 30.10.2017 г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки*			
Объект оценки		Комплекс производственной базы, назначение: производственное, площадь: общая 1325,3 кв.м, Инвентарный номер: 18:401:002:000000200, литер: А,Б,В,В1,Д,Е,Ж,З,31,К,К1,К2, на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения производственных зданий, площадью 5050 кв.м.	
Адрес (местоположение) объекта оценки		Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45д.	
Собственник объекта оценки		Общество с ограниченной ответственностью «Био-Технология» (ООО «Био-Технология»). 400040, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Руднева, 2Д. ИНН 3442112330, ОГРН 1113459000490 от 26 января 2011 г.	
Состав объекта оценки	Балансовая стоимость, руб.	Вид права	Субъект права
Комплекс производственной базы, назначение: производственное, площадь: общая 1325,3 кв.м, Инвентарный номер: 18:401:002:000000200, литер: А,Б,В,В1,Д,Е,Ж,З,31,К,К1,К2. Адрес: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45д.	не предоставлена	Право собственности	ООО «Био-Технология»
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения производственных зданий, площадью 5050 кв.м. Адрес: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45д.	не предоставлена	Право собственности	ООО «Био-Технология»

* Свидетельство о государственной регистрации права серия 34-АА № 610583.
Свидетельство о государственной регистрации права серия 34-АА № 610584.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, руб. (НДС в т.ч.)	не применялся
Сравнительный подход, руб. (НДС в т.ч.)	1 923 221
Доходный подход, руб. (НДС в т.ч.)	1 929 086
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, округленно, руб. с НДС	1 926 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. без НДС	1 699 777
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	
Результаты настоящей оценки может использовать только заказчик оценки исключительно в целях, указанных в задании на оценку.	
Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете	
Отсутствуют.	
Расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований	
Дополнительные исследования не проводились (не предусмотрены заданием на оценку)	



1.2 Задание на оценку.

Объект оценки:	Комплекс производственной базы, назначение: производственное, площадь: общая 1325,3 кв.м, Инвентарный номер: 18:401:002:000000200, литер: А,Б,В,В1,Д,Е,Ж,З,31,К,К1,К2, на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения производственных зданий, площадью 5050 кв.м. Адрес: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45д.	
Состав и характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Права (на объект оценки), учитываемые при оценке (определении стоимости) объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	
	Право:	Существующие ограничения (обременения) права:
Комплекс производственной базы, назначение: производственное, площадь: общая 1325,3 кв.м, Инвентарный номер: 18:401:002:000000200, литер: А,Б,В,В1,Д,Е,Ж,З,31,К,К1,К2. Адрес: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45д.	Право собственности	Ипотека в силу закона - не учитывается.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения производственных зданий, площадью 5050 кв.м. Адрес: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45д.	Право собственности	Ипотека в силу закона - не учитывается.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений при реализации в рамках конкурсного производства.	
Предполагаемое использование результатов оценки:	Заключение договора(ов) купли-продажи.	
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость	
Дата оценки:	02.11.2017 г.	
Допущения, на которых должна основываться оценка: Оценщиком производится осмотр объекта оценки в целом и его видимых частей. Оценщик не производит техническую экспертизу объекта, и не инспектирует части объекта оценки, которые закрыты или недоступны. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого имущества (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, и информации представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. В процессе проведения оценки Оценщик исходит из достоверности правоустанавливающих/правоподтверждающих документов на объект оценки. Юридическая экспертиза прав не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком. Права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов, кроме оговоренных в отчете. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета, объекта оценки или имущественных прав, связанных с объектом оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Все исходные данные по объекту оценки, используемые Оценщиком при подготовке отчета, предоставляются Заказчиком или берутся из открытых источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость. Результаты оценки достоверны в полном объеме исключительно на указанную в отчете дату, в соответствии с целями и назначениями оценки.		



1.3 Применяемые стандарты оценки.

Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В соответствии с требованиями законодательства, настоящий Отчет выполнен в соответствии со стандартами:

В соответствии с действующим законодательством (ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ):			
Федеральные стандарты оценки			
N стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт	Обоснование использования стандарта
ФСО N 1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297	Стандарт обязателен к применению
ФСО N 2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298	Стандарт обязателен к применению
ФСО N 3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299	Стандарт обязателен к применению
ФСО N 7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611	Стандарт обязателен к применению при оценке недвижимости
В соответствии с членством оценщиков – исполнителей отчета в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», а также учитывая тип объекта оценки и вид определяемой стоимости:			
Стандарты и правила СРО оценщиков			
Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015):			Обоснование использования стандарта
ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (текст стандарта является идентичным ФСО № 1)			Обязателен к применению членами ООО РОО
ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 2)			Обязателен к применению членами ООО РОО
ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (текст стандарта является идентичным ФСО № 3)			Обязателен к применению членами ООО РОО
ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 7)			Обязателен к применению членами ООО РОО



1.4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Допущения, на которых должна основываться оценка, перечисленные в Задании на оценку указаны в разделе 1.2 «Задание на оценку».

Дополнительные к указанным в Задании на оценку допущения:

- Любая публикация отчета целиком или по частям, публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев, связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчете.

- Отчет об оценке содержит профессиональные выводы Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете.

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

- Оценщик не проводил техническую и/или строительную экспертизу объекта оценки, и не инспектировал части объекта, которые закрыты или недоступны. Все выводы и заключения о физическом и техническом состоянии объекта оценки и его частей не должны рассматриваться как выводы по строительной и/или технической экспертизе.

- Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет.

- Сведения, полученные Оценщиком из разных источников и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

- Чертежи, планы, схемы, фотографии, относящиеся к объекту оценки, приведены в отчете, исключительно для того, чтобы помочь пользователю получить представление об объекте оценки.

- Допущения (если таковые имеются), сформулированные в рамках применения конкретных методов оценки, приведены непосредственно в соответствующих разделах настоящего Отчёта.

- Итоговый результат в Отчете округлен в соответствии с правилами арифметики. Все промежуточные расчеты стоимости производились в электронных таблицах Microsoft Excel без округлений, а фактические показатели в таблицах отчета приведены с округлением до последней отображенной цифры. В связи с чем при проверке только на основе показателей отчета итоговые цифры могут иметь незначительные расхождения.

- Мебель и техника, находящиеся в помещениях объекта оценки, но не вошедшие в соответствии с заданием на оценку в состав объекта оценки, оценке не подлежат.



1.5 Сведения о заказчике оценки, оценщике (оценщиках) и о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор.

Сведения о заказчике оценки	
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Био-Технология» (ООО «Био-Технология»).
Юридический адрес Заказчика (и фактическое местоположение):	400040, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Руднева, 2Д.
Реквизиты Заказчика:	ИНН 3442112330 ОГРН 1113459000490 от 26 января 2011 г.
Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Оценщик, подписавший отчет об оценке, работающий на основании трудового договора:	<u>Лойко Виолетта Валерьевна</u> Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр членов РОО 16 июля 2008 г., рег. № 004715.
Место нахождения Оценщика:	404105, Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Дружбы, 85 «а», оф. 3., тел.: 8-927-511-78-70, mail@kronaprof.ru
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Оценка стоимости предприятия (бизнеса), диплом о профессиональной переподготовке в Институте профессиональной оценки, ПП № 323537 от 25.12.2003 г.; Свидетельства о повышении квалификации в НОУ «Институт профессиональной оценки»: 1. № 0215/2006 от 18.03.2006 (в объеме 108 часов) 2. № 1116/2009 от 21.10.2009 (в объеме 108 часов).
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ» в доле (от суммы страхового возмещения и страховой премии) 60%, ОАО «АльфаСтрахование» в доле (от суммы страхового возмещения и страховой премии) 40%, размер страховой суммы 300 000 (триста тысяч) рублей. Страховой полис № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004715 от 07.04.2017 г. период страхования - с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	14 лет (с 2003 г.)
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	
Исполнитель (юридическое лицо с которым Оценщик(и) заключил(и) трудовой(ые) договор(а): Общество с ограниченной ответственностью «КРОНА» (ООО "Крона") ИНН 3435127382, ОГРН 1163443076004. Адрес: 404105, Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Дружбы, 85 «а», оф. 3. Тел. (8442) 51-78-70, 8-927-511-78-70, mail@kronaprof.ru, www.kronaprof.ru. Ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 4191R/776/00027/7, страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, период действия страхового полиса начинается с «09» июня 2017 г. и заканчивается «08» июня 2018 г. включительно.	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, и оценщика (оценщиков) в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.	
Исполнитель не имеет имущественного интереса в Объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика. Оценщик (оценщики), подписавший (подписавшие) отчет об оценке гарантирует (гарантируют), что: - не является (не являются) должностным(и) лицом(ами), работником(и) Заказчика, - не имеет (не имеют) имущественного интереса в Объекте оценки, - не состоит (не состоят) с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - не имеет (не имеют) в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора на оценку, - не является (не являются) кредитором(ами) Заказчика.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Другие, привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты:	Не привлекались.



1.6 Заявление о соответствии.

Оценщик, подписавший данный отчет подтверждает:

произведенный анализ и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами Оценщика;

Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата;

задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата;

анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета);

статус Оценщика определяется как независимый Оценщик, т.е. внешний Оценщик, который дополнительно не имел к объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;

образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;

никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

результат оценки признается действительным на дату оценки.



2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Общие сведения об объекте оценки

Общая характеристика объекта оценки	Производственная база в составе производственно-складских и административно бытовых помещений класса "D".
Объект оценки	Комплекс производственной базы, назначение: производственное, площадь: общая 1325,3 кв.м, Инвентарный номер: 18:401:002:000000200, литер: А,Б,В,В1,Д,Е,Ж,З,31,К,К1,К2, на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения производственных зданий, площадью 5050 кв.м. Адрес: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45д.
Собственник объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Био-Технология» (ООО «Био-Технология»). 400040, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Руднева, 2Д. ИНН 3442112330, ОГРН 1113459000490 от 26 января 2011 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	не предоставлена

Дополнительные сведения

По состоянию на дату оценки ООО «Био-Технология» признан несостоятельным (банкротом), в отношении которого открыта процедура конкурсного производства. Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 31 августа 2017 г. по делу № А12-2062/2017, ООО «Био-Технология» признано несостоятельным (банкротом) с применением положений банкротства ликвидируемого должника. Конкурсным управляющим ООО «Био-Технология» утвержден Беляков Владимир Алексеевич (ИНН: 550510046600, номер регистрационной записи в реестре арбитражных управляющих №12), являющийся членом Ассоциации арбитражных управляющих «Гарантия» (ИНН: 7727278019, адрес: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, набережная Верхне-Волжская, д.16, пом. 22).

Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Свидетельство о государственной регистрации права серия 34-АА № 610583.
Свидетельство о государственной регистрации права серия 34-АА № 610584.
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 14.09.2017 г. № 34/075/001/2017-2913
Копия технического паспорта на комплекс производственной базы, расположенный по адресу: ул. им. Германа Титова, 45д, Краснооктябрьского района, г. Волгограда, по состоянию на 14.05.2005 г.

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

Данные	Источник получения
Информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объектов оценки.	Предоставлены заказчиком
Данные для анализа объекта оценки	Официальный сайт администрации г. Волгограда: http://volgadmin.ru/ru Свободная энциклопедия Википедия: https://ru.wikipedia.org/wiki/Волгоград ООО «Нстиль пресс», «Исследования рынка коммерческой недвижимости и земельных участков г. Волгограда по состоянию на 01.04.2017 г.»
Данные для определения износа объекта оценки	Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970г. № 404.
Данные о нормативных сроках службы зданий	Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете. Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17.ив (извлечение).
Данные о классах конструктивных систем зданий	УПСС "Промышленные здания", 2015 г., "Ко-инвест", стр. 13 "Классы конструктивных систем зданий и сооружений"
Информация об аналогах для сравнительного и доходного подходов	Интернет-ресурсы www.avito.ru , www.rosrealt.ru , ссылки и копии информации (скриншоты) приведены в соответствующем разделе Отчета.
Данные о величинах корректировок для объектов-аналогов в процессе реализации сравнительного и доходного подходов	Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г. Статистика рынка недвижимости. Итоги 3 квартала 2017 года. Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) www.statrielt.ru – информационный портал недвижимости.
Данные об уровнях убытков, операционных расходов, в процессе	Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое под редакцией Лейфера Л. А.



реализации доходного подхода	Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г.
Данные об уровне ставки капитализации объекта оценки	Статистика рынка недвижимости. Итоги 3 квартала 2017 года. Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) www.statrielt.ru – информационный портал недвижимости.

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

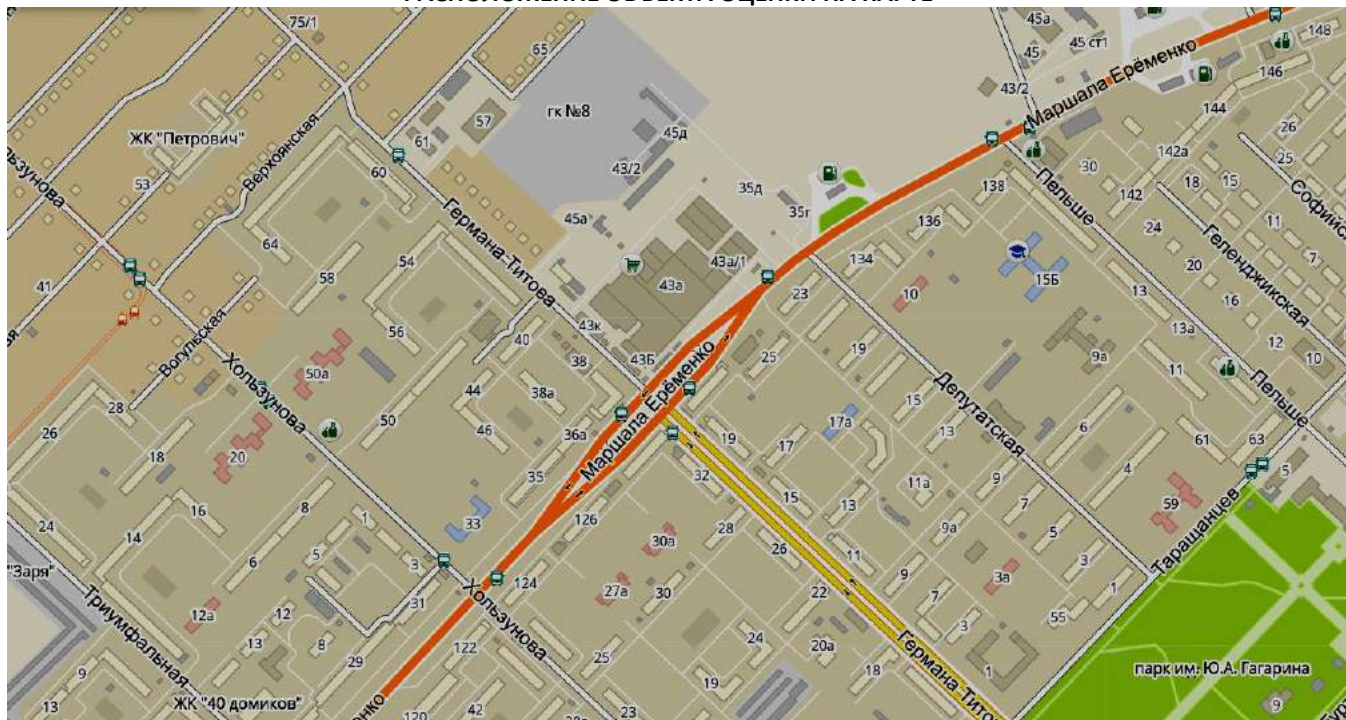




2.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	
Адрес (местоположение) объекта	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45д.
Ценовая зона в пределах области	Областной центр
Ценовая зона в пределах города	Спальные микрорайоны застройки до 90-х гг., застроенные среднеэтажными зданиями.
Застройка, типичное использование окружающей недвижимости	Объект находится в зоне жилой застройки Краснооктябрьского района г. Волгограда. На незначительном удалении - жилые здания, объекты торговли и общественного питания, образовательные учреждения (школы, детские сады).
Благоустройство территории	Присутствуют следующие виды благоустройства: подъездная дорога, озеленение, освещение.
Развитость инженерной инфраструктуры	Присутствуют следующие виды коммунального обеспечения: электроснабжение.
Транспортная доступность	Хорошая, проезд к объекту осуществляется с ул. им. Маршала Еременко.
Уточняющие характеристики местоположения	Внутриквартальное расположение и/или расположение на улице (той ее части), не относящейся к городским или районным коридорам, в ~250 м до ул. им. Маршала Еременко и остановки общественного транспорта.
Выход на красную линию	Отсутствует
Расположение относительно остановок общественного транспорта	На удалении от остановки (незначительная удаленность (50-500м))
Доступ посещения объекта	Свободный доступ
Наличие и характер парковки	Стихийная парковка
Деловая активность	Местоположение объекта характеризуется средней степенью деловой активности, развитости инфраструктуры и интенсивности пешеходного и транспортного движения.
Рельеф	Ровный.

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА КАРТЕ



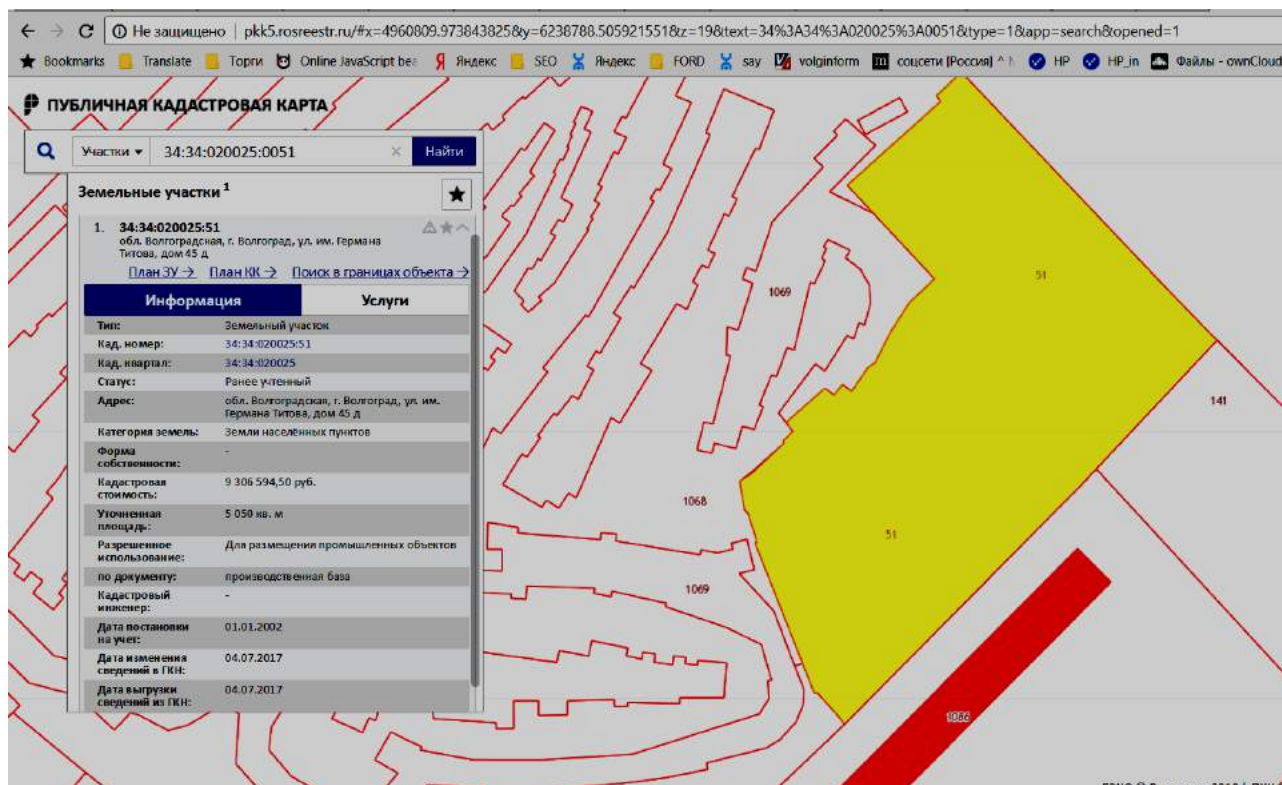


ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
Адрес земельного участка*	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45д.
Кадастровый № земельного участка*	34:34:020025:0051
Собственник земельного участка*	Общество с ограниченной ответственностью «Био-Технология» (ООО «Био-Технология») 400040, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Руднева, 2Д. ИНН 3442112330, ОГРН 1113459000490 от 26 января 2011 г.
Имущественные права*	Право собственности
Существующие ограничения (обременения) права*	Ипотека в силу закона
Оцениваемые права	Право собственности имеющиеся ограничения (обременения) права не учитываются
Площадь земельного участка (относящегося к объекту оценки), м2*	5050
Категория земель*	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование**	Для размещения промышленных объектов
Фактическое использование***	В соответствии с разрешенным использованием - размещение производственной базы
Состояние участка (наличие улучшений участка)***	Застроен: Комплекс производственной базы, назначение: производственное, площадь: общая 1325,3 кв.м, Инвентарный номер: 18:401:002:000000200, литер: А,Б,В,В1,Д,Е,Ж,З,З1,К,К1,К2.
Форма участка**	Г-образная
Рельеф участка***	Ровный.
Кадастровая стоимость участка, руб.**	9 306 594,50
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2**	1842,89

* Свидетельство о государственной регистрации права серия 34-АА № 610584.

** Данные публичной кадастровой карты:
<http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4960858.3441508&y=6238799.553460792&z=19&text=34%3A34%3A020025%3A0051&type=1&app=search&opened=1>

*** Определено в результате визуального осмотра.





ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА									
Объекты капитального строительства*	Комплекс производственной базы, назначение: производственное, площадь: общая 1325,3 кв.м, Инвентарный номер: 18:401:002:000000200, литер: А,Б,В,В1,Д,Е,Ж,З,З1,К,К1,К2. Адрес: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45д.								
Имущественные права*	Право собственности								
Существующие ограничения (обременения) права*	Ипотека в силу закона								
Оцениваемые права*	Право собственности имеющиеся ограничения (обременения) права не учитываются								
Назначение*	Производственное								
Текущее использование объекта	По назначению (производственная база)								
Литера по плану**	А	Б	В,В1	Д	Е	Ж	З	З1	К, К1, К2
Общая площадь, м2**, в т.ч.:	186,7	27,6	198,3	198,5	113,8	74,7	123,1	140,4	262,2
промышленная площадь, м2	186,7	27,6	198,3	198,5	113,8	74,7	0,0	140,4	262,2
административно-бытовая площадь, м2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	123,1	0,0	0,0
Застроенная площадь, м2**	233,5	36,6	231,5	262,8	141,0	74,7	152,3	183,0	330,5
Высота здания по внешнему обмеру, м**	5,45	3,40	3,25; 4,35	5,10	3,50	4,20	3,10	3,10	2,8-3,5
Строительный объем здания, м3**	1 273,0	124,0	536,0	1 264,0	494,0	314,0	472,0	568,0	998,0
Высота помещений здания по внутреннему обмеру, м**	5,15	3,10	3,25; 4,05	4,80	3,30	4,20	2,80	2,80	2,5-3,0
Этажность**	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Год постройки здания**	1960	1960	1960	1960	1960	1960	1960	1960	1960
Фактический срок службы здания	57,0	57,0	57,0	57,0	57,0	57,0	57,0	57,0	57,0
Класс конструктивной системы***	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1	КС-6б	КС-1	КС-1	КС-1
Нормативный срок службы, лет****	100	100	100	100	100	20	100	100	100

* Свидетельство о государственной регистрации права серия 34-АА № 610583.

** Копия технического паспорта на комплекс производственной базы, расположенный по адресу: ул. им. Германа Титова, 45д, Краснооктябрьского района, г. Волгограда, по

*** УПСС "Промышленные здания", 2015 г., "Ко-инвест", стр. 13 "Классы конструктивных систем зданий и сооружений"

*** Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете. Утверждены ЦСУ СССР, Министерством

* финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17.ив (извлечение).



Характеристика основных конструктивных элементов объектов капитального строительства*									
Литера по плану	А	Б	В,В1	Д	Е	Ж	З	З1	К, К1, К2
Долгоживущие элементы:									
Фундамент	бетонный	бетонный	бетонный	бетонный	бетонный	бетонный	бетонный	бетонный	бетонный
Стены и перегородки	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	металлич.	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Перекрытия	ж/б плиты	ж/б плиты	ж/б плиты	ж/б плиты	ж/б плиты	-	ж/б плиты	ж/б плиты	ж/б плиты
Короткоживущие элементы:									
Крыша	рубероид	рубероид	рубероид	рубероид	рубероид	металлич.	рубероид	рубероид	рубероид
Проемы:									
оконные	деревянные	деревянные	деревянные	-	-	-	деревянные	деревянные	деревянные
дверные	металлич.	металлич.	металлич.	металлич.	металлич.	металлич.	металлич., щитовые	металлич.	металлич.
Полы	бетонные	бетонные	бетонные	бетонные	бетонные	бетонные	бетонные	бетонные	бетонные
Отделка	штукатурка, побелка	-	штукатурка, побелка	-	штукатурка	-	обои, пласт. панели, плитка	-	штукатурка
Системы инженерного обеспечения	электрич.	электрич.	электрич.	электрич.	электрич.	электрич.	электрич., водоснабж., канализация, отопление	электрич.	электрич.
Прочее	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Физическое состояние длгоживущих элементов строений объекта оценки литер:А,Б,В,В1,Д,Е,З,З1,К,К1,К2 **	Удовлетворительное Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.								
Физическое состояние короткоживущих элементов строений объекта оценки литер:А,Б,В,В1,Д,Е,З,З1,К,К1,К2 **	Неудовлетворительное Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.								
Физическое состояние строения объекта оценки литер: Ж **	Негодное Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. В дальнейших расчетах данный объект не участвует.								
Оценка и характеристика технического состояния (уровень изношенности конструкций, коммуникаций, отделки) объекта оценки в целом	Условно-удовлетворительное С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходим капитальный ремонт здания.								

* Копия технического паспорта на комплекс производственной базы, расположенный по адресу: ул. им. Германа Титова, 45д, Краснооктябрьского района, г. Волгограда, по В результате визуального осмотра.

** На основании внешнего осмотра в соответствии с укрупненной шкалой физического износа: «Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.



Информация об износе и устареваниях									
Литера по плану	А	Б	В, В1	Д	Е	Ж	З	З1	К, К1, К2
Физический износ	имеется 40,50%	имеется 40,50%	имеется 40,50%	имеется 40,50%	имеется 40,50%	имеется 90,50%	имеется 40,50%	имеется 40,50%	имеется 40,50%
Функциональное устаревание	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Экономическое устаревание	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Существуют следующие методы расчета физического износа зданий: нормативный; стоимостный; метод срока жизни.

Нормативный (экспертный) метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня, в которых даны характеристики физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

В основе стоимостного метода определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций. Суть стоимостного метода заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания. Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении.

Метод срока жизни заключается в анализе соотношения возраст/срок службы объекта, использующем обычный срок службы и возраст для получения величины, выраженной в процентах и показывающей, какая часть жизни была выработана.

Физический износ оцениваемого объекта определялся нормативным методом на основании характеристики и оценки технического состояния объекта в соответствии с укрупненной шкалой физического износа, принято среднее значение диапазона.

Укрупненная шкала физического износа		
Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Ист.: «Методика определения физического износа гражданских зданий», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404.

Функциональное устаревание учитывает относительную неспособность данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым, созданным для таких же целей, связано с рассогласованием эксплуатационных, функциональных, эстетических характеристик улучшений с характеристиками, предпочитаемыми типичными пользователями в современных рыночных условиях. В частности, функциональное устаревание проявляется при изменении рыночных предпочтений по принципам проектирования и архитектурно-планировочным решениям



зданий и сооружений, по сочетаниям конструктивных и облицовочных материалов, по стилю и качеству дизайна, по эксплуатационным характеристикам элементов конструкций и оборудования.

Учитывая конструктивные характеристики объекта оценки, данный вид устаревания не выявлен.

Экономическое (внешнее) устаревание – представляет собой потерю стоимости здания или объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды. Таким образом, локальная закреплённость объекта обуславливает существование внешних причин, которые не могут контролироваться собственником недвижимости, арендодателем или арендатором. Экономическое устаревание вызывает уменьшение полезности объекта в результате изменения внешних условий (экономического местоположения, транспортной доступности, условий рынка, нормативно-законодательной базы и т. д.). Возможность влияния экономического устаревания на стоимость Объекта оценки заключаются в нестабильности экономической конъюнктуры, влияющей на инвестиционную активность.

Факторы вызывающие экономическое устаревание объекта оценки не выявлены.

2.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

2.4 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО №7).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО №7). Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО №7).

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Земельный участок является застроенным. Способ наиболее эффективного использования недвижимости определяется в соответствии с п.16 ФСО №7 с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Наиболее эффективное использование земельного участка с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Определение наиболее эффективного варианта использования Объекта оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.



Критерий	Назначение		
	Производственно-складское	Офисное	Торговое
Юридическая разрешенность	Правомочно В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права серия 34-АА № 610584 и данными публичной кадастровой карты (http://pkk5.rosreestr.ru/): Категория земельного участка: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов.		
Физическая возможность	Осуществимо Расположение в зоне промышленной застройки, объемно-планировочное решение, позволят использовать объект в качестве производственно-складского объекта.	Осуществимо Наличие помещений административно-бытового назначения позволят использовать данную часть объекта под административное назначение.	Не осуществимо Удаленность от «красных линий», отсутствие торговых помещений не позволит использовать объект под торговое назначение.
Финансовая оправданность	Оправданно Использование объекта в качестве производственно-складского объекта обеспечит получение дохода.	Оправданно Использование части объекта в качестве офисного объекта обеспечит получение дохода.	-
Максимальная эффективность	Экономически эффективно Обоснование: На основании анализа рынка недвижимости (глава 3), величину цен / арендные ставки на офисные и складские объекты позволит экономически эффективно использовать объект.		-



3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.¹

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:²

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

3.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок недвижимости.³

Практически по всем основным экономическим показателям России до 2015 года наблюдался последовательный рост и принимались меры комплексного развития экономики. В основе возникших негативных тенденций лежит проблема мировой экономики, связанная со спекулятивным характером глобальной финансовой системы, с бесконтрольной финансиализацией мировой экономики в целом и с геополитическим противостоянием. Дисбаланс российской экономики в сторону добывающих отраслей, сложившийся за всю историю России, – это результат участия в международном разделении труда, что является абсолютно нормальным и естественным процессом в мировой экономике при условии сбалансированных международных отношений. Действительно, в условиях обрушения мировых цен на нефть с 116 до 33 долл./баррель и на продукцию добывающих отраслей (при доле 66 % в общем экспорте) Россия понесла значительные потери от такой «специализации». Но последние события (успешные дипломатические и военные действия России и признаки примирения на Ближнем Востоке, договоренности об ограничении добычи нефти) позволяют надеяться на улучшение международных отношений и стабилизацию на нефтяных рынках. Вместе с тем, все понимают высокую степень неопределенности в этих вопросах.

За последние 25 лет в России сформировалось сильное государство, а также Конституция и законодательство, защищающие все формы собственности, конституционные права и интересы граждан и частных организаций, защищающие право частной собственности на землю и другие объекты недвижимости. Сложилась устойчивая структура национальной экономики, стабильная финансовая система, щадящая и вполне устойчивая налоговая система, приняты и работают государственные программы по совершенствованию структуры отраслей экономики

¹ п. 10 ФСО № 7

² п. 11 ФСО № 7

³ На основании данных анализа, подготовленного специалистами «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) – информационный портал недвижимости



и социальных отношений в стране. Стимулируются условия для развития реального сектора экономики. С целью сдерживания инфляции и снижения вероятности финансовых спекуляций ЦБ России контролирует финансово-кредитную систему и регулирует ключевую ставку. Консервативная экономическая политика правительства России в целом работает на стабилизацию экономики.

В такой ситуации относительно перспектив российского рынка недвижимости с большой долей вероятности можно утверждать, что:

1. Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости, нет, поскольку наблюдается снижение экономических показателей, снижения доходов бизнеса и населения.
2. Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала. Возможна некоторая коррекция рыночных цен, завышенных в предыдущие (2011 – 2014) годы на активных региональных рынках с высоким спросом и высокими темпами строительства (в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой). Снижение цен недвижимости в пределах себестоимости строительства и разумно минимальной нормы прибыли инвестора экономически обосновано и вероятно. Другие, низкоактивные региональные рынки более инерционны, поэтому продолжат некоторое снижение до стабилизации общеэкономической обстановки.
3. Отмечается снижение спроса на рынках недвижимости (от меньшего – к большему):
 - земельных участков сельскохозяйственного назначения,
 - земельных участков промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов для размещения объектов производственного, складского и коммунального назначения,
 - объектов производственной недвижимости,
 - объектов складской недвижимости,
 - земельных массивов земель населенных пунктов,
 - индивидуальных жилых домов,
 - объектов административной (офисной) недвижимости,
 - объектов торгово-развлекательной недвижимости и недвижимости общественного питания,
 - квартир.
4. В связи со снижением доходности рынка недвижимости наблюдается тенденция значительного сокращения объемов строительства, что, вероятно, приведет к уходу с рынка части инвестиционных и строительных компаний.
5. Учитывая геополитическую напряженность и начавшиеся структурные разнонаправленные изменения в мировой экономике, эти тенденции сохранятся до конца 2017 года.
6. В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке ипотечного кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.

3.1.2 Анализ социально-экономической ситуации в регионе.

Описание региона объекта оценки

Объект оценки расположен на территории Краснооктябрьского района, города Волгограда.

Описание составлено для города Волгоград на основании данных:

- Официальный сайт администрации г. Волгограда: <http://volgadmin.ru/ru>
- Свободная энциклопедия Википедия: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Волгоград>

Общие сведения

Волгоград — город на юго-востоке европейской части России, административный центр Волгоградской области. Город-герой, место Сталинградской битвы. Образует Городской округ Волгоград.

Численность постоянного населения Волгограда на 1 января 2017 года составила 1 015 586 человек.

Волгоград — один из крупнейших городов России и является центром Волгоградской области. Расположился он на правом берегу Волги. Уникальность этого города в его протяженности. Официальная точка зрения, что он раскинулся на 85-90 км вдоль реки, но если учитывать ближайший пригород, то его длина более 120 км. Такое расположение делает Волгоград весьма специфическим, так как чтобы пересечь город, потребуется почти 4 часа.

Расположен на западном берегу реки Волги в нижнем течении. Вместе с расположенными на восточном берегу городами Волжский и Краснослободск входит в Волгоградскую агломерацию.

В черту города входят речные волжские острова: населённый Сарпинский и необитаемые Голодный, Денежный и более мелкие. Через Волгу связан с городом-спутником Волжским автомобильной и железной дорогой по плотине Волжской ГЭС, а с Краснослободском — автомобильным мостом.

На территории Красноармейского района на юге Волгограда начинается Волго-Донской судоходный канал имени Ленина — звено единой глубоководной транспортной системы европейской части России. Через него в городской черте переброшены автомобильный и железнодорожный мост.

КАРТА РЕГИОНА



Рисунок 3.1. Карта Волгоградской области.

Административное деление

Административные районы Волгограда

(в порядке их географического расположения с севера на юг)

Район	Площадь, кв. км	Население, чел. ⁴
Тракторозаводский	54	138 404
Краснооктябрьский	34,2	147 114
Центральный	11,2	82 481
Дзержинский	85,8	184 413
Ворошиловский	27,8	79 343
Советский	63	138 404
Кировский	71,5	117 962
Красноармейский	230	165 223

В соответствии с уставом города Волгограда, принятым в 2005 году, представительным органом местного самоуправления является Волгоградская городская Дума, состоящая из избираемых на 5 лет 48 депутатов. Высшим должностным лицом является глава Волгограда, также избираемый горожанами на 5 лет. Структура городской администрации утверждается городской Думой по представлению главы Волгограда



Рисунок 3.2 Административные районы г. Волгограда

⁴ Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2017 года. — М.: Федеральная служба государственной статистики Росстат, 2017.

Уровень жизни населения

В 1 полугодии 2017 года общий объем денежных доходов населения Волгограда по оценке составил 230,6 млрд рублей.

Среднемесячная заработная плата в расчете на одного работника крупных и средних предприятий и организаций в отраслях:	1 полугодие 2017 года, рублей	Темп роста/снижения к 1 полугодию 2016 года, %
Обрабатывающие производства	34 143	106,2
Строительство	37 225	96,7
Транспортировка и хранение	33 932	109,1
Оптовая и розничная торговля	28 855	106,0

В номинальном выражении среднемесячные денежные доходы на душу населения составили 37846 рублей – на 1,1% или 412 рублей больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. В июне 2017 года цены на товары и услуги на потребительском рынке выросли в среднем на 2,3% к декабрю 2016 года (в целом по стране – также на 2,3%), что на 0,8 процентных пункта меньше аналогичного периода 2016 года (на 3,1%).

Средняя величина прожиточного минимума за 1 полугодие 2017 года по Волгоградской области составила 9464 рубля на душу населения, и увеличилась на 295 рублей. Для трудоспособного населения данная величина составила 10146 рублей, для пенсионеров – 7670 рублей, для детей – 9664 рубля.

Таким образом, среднедушевые доходы населения в 4,0 раза превысили средний для всего населения показатель прожиточного минимума. Среднемесячная пенсия за 1 полугодие 2017 года в 1,7 раза превышает величину прожиточного минимума по Волгоградской области, установленного для пенсионеров.

Экономика

Город находится в очень сложном экономическом положении — он самый бедный из городов России с миллионным населением. Также Волгограду принадлежит ещё несколько антирекордов среди городов его размера: самые низкие зарплаты, самая изношенная инфраструктура (вместе с Красноярском), самое маленькое число предприятий малого бизнеса на 1000 населения.

После распада СССР промышленный потенциал Волгограда используется частично и уже понёс значительные потери. Предприятия в зависимости от отрасли и эффективности руководства по разному пережили переход к новому экономическому укладу. Энергетический комплекс (Волжская ГЭС, ГРЭС, ТЭЦ-2, ТЭЦ-3) не снизил производство электроэнергии и тепла, предприятия проводят модернизацию и чувствуют себя уверенно. В транспорте произошел переход промышленных перевозок от речного транспорта к автомобильному, значение речного пути Волга-Дон упало, поэтому строительство канала Волго-Дон-2 было заморожено, а трафик канала Волго-Дон значительно упал с 1990—2010 годы, однако сейчас вновь подходит к рекордным значениям. Оборонные предприятия Баррикады и Южное производство ВГТЗ (Судоверфь) после кризиса 1990-х годов получают государственные заказы на производство вооружений и проводят модернизацию. Перерабатывающая сырьевая промышленность (Красный Октябрь, Алюминиевый завод) и производящие оборудование для добычи сырья предприятия (Волгограднефтемаш, Завод буровой техники, Завод имени Петрова) находятся в сильной зависимости от мировой конъюнктуры и при каждом общероссийском спаде снижают или останавливают производство. Примером неудачной судьбы тяжелого машиностроения может служить судьба ВГТЗ. Прежде давший название Тракторозаводскому району завод был одним из крупнейших производителем гусеничных тракторов, производителем ДТ-75 — самого массового в СССР (более 2-х миллионов тракторов). Производство было унифицировано с танковым, чтобы при возможной войне с блоком НАТО в кратчайшие сроки перейти на производство бронетехники. Однако гражданской промышленности нужны прежде всего колесные трактора, а завод не смог предоставить конкурентоспособную продукцию и сейчас находится в состоянии банкротства. Примером удачной судьбы может служить корпорация ВОЛМА, которая в кризис 1998 года купила разорившийся Волгоградский гипсовый завод, на его базе наладила эффективное производство строительных смесей и гипсокартона, и стала одним из лидеров этого рынка в России.



Туристический потенциал города используется слабо, несмотря на имеющиеся «туристические магниты» — памятники Сталинградской битвы, Сарепта, отдых и рыбалка в Волго-Ахтубинской пойме, путь на Эльтон. Есть шанс на привлечение туристов в связи с проведением чемпионата мира по футболу в 2018 году, под который в городе строятся гостиницы и стадион Победа.

Наибольший вклад в развитие экономики города занимают тяжелые отрасли, а именно: металлургия, машиностроение, металлообработка, химические предприятия, энергетика.

Предприятия электро и теплоэнергетики: Волжская ГЭС (самая крупная в Европейской части России), Волгоградская ТЭЦ-3 и ТЭЦ-2, Волгоградская ГРЭС.

Металлургические предприятия: Завод «Красный октябрь», производящий сталь специального назначения; ОАО «Волгоградский алюминиевый завод»; ООО «Волгоградский завод труб малого диаметра»; ООО «Волгоградский завод цветных металлов». Металлообработка и машиностроение: ОАО «Волгограднефтемаш» — продукция для добычи нефти; ОАО «Волгоградский завод буровой техники»; ОАО «Волгоградский завод тракторных деталей и нормалей»; ЗАО «Волгоградский завод транспортного машиностроения»; ОАО «Волгоградский судостроительный завод» и другие.

Химические заводы и предприятия: ОАО «Каустик» — один из крупнейших хим. заводов России; ОАО «Химпром»; ОАО «Пласткард»; ОАО «Волгоградский кислородный завод».

Эти предприятия составляют 46% от общего промышленного производства. Они обеспечивают работой большую часть населения. Но в результате их работы происходит значительное загрязнение окружающей среды.

Большое количество людей задействовано в пищевой промышленности и в сфере обслуживания. В городе всегда требуются специалисты с техническим образованием, так как на вышеупомянутых предприятиях нужны квалифицированные кадры. Так же в Волгограде много компаний, занимающейся реализацией производимой продукции, соответственно требуются люди, готовые работать в сфере торговли.

Анализ экономической ситуации в Волгограде за 1 полугодие 2017 года свидетельствует как о положительных, так и о негативных тенденциях развития города. Положительная динамика наблюдалась только в промышленном производстве и обороте общественного питания. Индекс промышленного производства за отчетный период составил 109,7% к аналогичному периоду прошлого года, оборот общественного питания увеличился в сопоставимых ценах на 6,9%.

Объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах составил 89,7% к 1 полугодю 2016 года; строительных работ — 56,7% при снижении объемов жилищного строительства на 16,4%; оборот розничной торговли в товарной массе — 98,8% вследствие сокращения реальных доходов населения на 7,1%. Реальные денежные доходы населения уменьшились на фоне роста цен на товары и услуги на потребительском рынке Волгоградской области (цены выросли на 2,3% с начала года).

Макроэкономические показатели социально-экономического развития Волгограда за I полугодие 2017 года

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	1 полугодие 2017 года (отчет)
1.1.	Индекс промышленного производства	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	109,7
1.2.	Производство промышленной продукции (работ, услуг) в действующих ценах каждого года всего, в том числе:	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	243214,6
1.2.1.	Добыча полезных ископаемых	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	19102,2
1.2.2.	Обрабатывающие производства	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	211131,0
1.2.3.	Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	12981,4
2.	Строительство		
2.1.	Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство»	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	5231,3
2.2.	Индекс производства по виду деятельности «Строительство»	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	56,7
2.3.	Ввод в эксплуатацию жилых домов	тыс.	123,5



		кв. м	
2.4.	Удельный вес жилых домов, построенных населением	%	32,7
3.	Инвестиции		
3.1.	Инвестиции в основной капитал	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	31985,9
3.2.	Индекс физического объема инвестиций в основной капитал	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	89,7
4.	Торговля и услуги населению		
4.1.	Индекс потребительских цен за период с начала года	в % к декабрю предыдущего года	102,3
4.2.	Оборот розничной торговли	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	125152,2
4.3.	Индекс физического объема оборота розничной торговли	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	98,8
4.4.	Оборот общественного питания	млн руб. (в ценах соответствующих лет)	3923,3
4.5.	Индекс физического объема оборота общественного питания	в % к предыдущему году в сопоставимых ценах	100,4
5.	Население		
5.1.	Численность населения (среднегодовая)	тыс. чел.	1012,8
5.2.	Общий коэффициент рождаемости	на 1 тыс. чел. населения	9,50
5.3.	Общий коэффициент смертности	на 1 тыс. чел. населения	13,0
5.4.	Коэффициент естественного прироста населения	на 1 тыс. чел. населения	-3,50
5.5.	Коэффициент миграционного прироста	на 1 тыс. чел. населения	-1,05
6.	Уровень жизни населения		
6.1.	Фонд оплаты труда	млн руб.	61464,8
6.2.	Фонд оплаты труда	в % к предыдущему году	99,8
6.3.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата	руб.	26736
6.4.	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата	в % к предыдущему году	104,1
6.5.	Средний размер назначенной месячной пенсии	руб.	12887,4
6.6.	Численность пенсионеров	тыс. чел.	300,0
6.7.	Численность экономически активного населения	тыс. чел.	x
6.8.	Численность занятых в экономике	тыс. чел.	x
6.9.	Уровень зарегистрированной безработицы	%	0,62

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объектом оценки является: **Производственная база в составе производственно-складских и административно бытовых помещений.**

Соответственно, объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости в целом, и принадлежит к сегменту рынка **производственно-складских объектов.**

Отсюда наиболее целесообразно проведение анализа рынка коммерческой недвижимости в разрезе сегмента рынка **производственно-складских объектов.**

Территория исследования – г. **Волгоград**, в силу достаточности данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, необходимости в расширении территории исследования не выявлено.

3.3 Анализ сегментов альтернативного использования объекта оценки.

Учитывая, что целью оценки является определение рыночной стоимости **базы в составе производственно-складских и административно бытовых помещений для целей принятия управленческих решений при реализации в рамках конкурсного производства**, альтернативные варианты использования объекта оценки не рассматривались.



3.4 Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

3.4.1 Анализ рынка *коммерческой недвижимости* в сегменте *производственно-складской недвижимости*

Рынок производственно-складской недвижимости Волгограда

По своему функциональному назначению и качественному составу производственно-складской фонд Волгограда может быть представлен следующими группами⁵:

профессиональные склады

комплексы объектов, содержащих качественные и высоко оборудованные складские помещения (терминалы, логистические центры и т.д.), представляющие значительный спектр сопутствующих услуг арендаторам и имеющие профессиональное управление

склады-холодильники

специализированные комплексы, аналогичные профессиональным складам, но оснащенные холодильным оборудованием.

специализированные площадки

территории земли, имеющие твердое качественное покрытие, приспособленные для складирования, сортировки, перевалки, хранения, реализации и любых подобных мероприятий с продукцией, оборудованием, сырьем и материалами и т.п., не требующими хранения в обустроенных или холодных производственно-складских объектах. Как правило, имеют качественные и разноплановые подъездные пути и сопутствующее оборудование (козловые краны и т.д.). Могут содержать небольшие сопутствующие постройки (сторожки; гаражи и т.п.).

оборудованные производственно-складские объекты

наиболее распространенные объекты, предназначенные для осуществления производства или складирования и оснащенные полным или более или менее полным набором инженерного обеспечения (из состава: отопление, электричество, вода, стоки и т.п.).

холодные производственно-складские объекты

производственно-складские объекты, аналогичные отапливаемым, но не предполагающие наличие отопления.

цеха и склады монополий

любые из выше перечисленных видов производственно-складских объектов, принадлежащие и используемые предприятиями, которые либо являются, либо могут считаться в масштабах региона монополиями (Трансгаз, Лукойл Тепловые сети и т.д.). Как правило, данные площади являются изъятymi из рыночного оборота, так как сторонние собственники в подобные здания не допускаются, а случаи аренды редки. Исходя из этого, в дальнейшем анализе данная категория не участвует.

цеха и склады действующих предприятий

любые из выше перечисленных видов производственно-складских объектов, принадлежащие или используемые действующими крупными производствами. Как правило, основная масса таких объектов изъята из рыночного оборота, и поэтому ее использование на открытом рынке существенно затруднено или невозможно, исходя из местоположения и плохой транспортной доступности. Часть подобных объектов поступает на открытый рынок только в случае банкротств или частичных продаж, связанных с реструктуризацией активов таких заводов. При этом они, предположительно пропорционально общему составу фонда пополняют соответствующие виды объектов. Как правило, не более 25% таких площадей могут позиционироваться на рынке, при условии физической и технологической возможности их автономного использования.

Согласно классификации "Статриелт" (Statrielt) <http://statrielt.ru/> – информационный портал недвижимости, производственно-складская недвижимость представлена следующими категориями:

Класс А,А+ - Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной

⁵ <https://34market.ru/klassifikaciya-nedvizhimosti>



сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Оптоволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежность с центральными автомагистралями

Класс В - Здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 6 до 10 м. Пол – асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабель связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение

Класс С - Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей

Класс D - Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения

Рынок производственно-складской недвижимости является менее популярным сегментом рынка коммерческой недвижимости, отличается не столь высоким уровнем доходности и более длительным сроком окупаемости. Производственно-складские помещения в основном сконцентрированы в промышленной зоне города.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Объектом оценки является **база в составе производственно-складских и административно бытовых помещений.**

На период проведения оценки в Краснооктябрьском и сопоставимом с ним Тракторозаводском районах г.Волгограда выявлено ряд объявлений о продаже **баз в составе производственно-складских и административно бытовых помещений.**

Для отображения полноты информации представлены все выявленные объявления.

Таблица 3.1 Объявления о продаже промышленных объектов в Краснооктябрьском Тракторозаводском районах г.Волгограда

№ пп	Содержание публикации	Адрес	Площадь объекта, м2	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта, руб./м2
1	Продам производственные помещения от бтыс. за кв.м. Административное двухэтажное здание с мастерской 965,9кв.м, боксы, гаражи под грузовики, помещения под мастерские от 100 кв.м.общая площадь строений 2300кв.м., площадь земельного уч-ка 7500 кв.м., земля в аренде, своя ТП, есть проект на газ и воду.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Волгоград ул. Былинная 57	3322	13 200 000	3 974
2	Продается производственная база. Офис 60 м2-2 комнаты, сплит-система, тепловая завеса, отопление-теплый пол. Видеодомофон. Цех -750 м2, высота потолка 4,5 м, не отапливается. Хозяйственные помещения: с/у, 2-й с/у с душем, раздевалка-14,6 м2, склад-20 м2, компрессорная-6 м2, полы плитка. Вентиляция, отопление-теплый пол. Электроэнергия-собственная ТП, 3 фазы, все электрооборудование новое. Интернет, телефония-по выделенному радиоканалу. Видеонаблюдение, охранная сигнализация (обслуживание во вневедомственной охране). Ворота в цех секционные автоматические ШЗ,5хВЗ,8. Въезд на территорию ворота откатные автоматические 6 м. Запасной выход-противопожарная дверь. Канализация-септик. Вода привозная. Территория 4100 м2. Здание в собственности, земля в аренде. Торг. С реальным покупателем готовы к диалогу. рассмотрим любые договоренности.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул Хрустальная, 80	856	6 300 000	7 360



3	Продаю базу с земельным участком в Краснооктябрьском р-не на территории таксопарка. Площадь земельного участка 2 960 кв. м., площадь Производственного (складского) помещения 1870 кв. м., площадь проходной 15 кв. м., площадь отдельно стоящего склада 120 кв. м. Все в собственности. документы в порядке. есть центральная канализация и водоснабжение, отопление, электричество, телефоны. Территория имеет собственные подъездные пути, ворота. Объект огорожен ж/б забором. Сосед – рынок «ВОСТОК». Возможна организация торговли.	Волгоград, улица Горная 2-я Краснооктябрьский район	2005	29 500 000	14 713
4	Площадь: 6 200 м ² О здании ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ. -Продаётся производственное помещение на территории 6200 кв.м, -территория с постройками, производственный цех в цеху есть кран балка -4 гаража-раздельные в некоторых есть кран балки, -так же кран балка есть на территории всё входит в стоимость. -свет 3 фазы 380 Вольт. -газ проходит по территории. -1 помещение сдано в аренду которое полностью окупает расходы по данному объекту.	Волгоград, район Краснооктябрьский, ул. Руднева, 2А	1500	9 300 000	6 200
5	отдельно стоящее здание в Тракторозаводском районе, ул. Шкирятова, 2-этажное, кирпичное здание 427 кв.м + гараж 46 кв.м., 1953 года постройки, электричество, газ, вода (на всех коммуникациях стоят счетчики), земельный участок 1710 кв.м. в собственности, отделка, заезд для автомобилей, забор, видео-наблюдение	Волгоград, р-н Тракторозаводский, ул им Шкирятова	539	3 900 000	7 236
6	Производственная база в собственности, площадью 1700м2 (Помещения производственные 350 м2 и офисное здание 70 м2), с централизованным отоплением, электричеством, водой и канализацией, Большие ворота 4х4,5м, смотровая яма Высота потолка - 9 метров, проведены кровельные работы! На одной из сторон - остеклено! - хорошее освещение днем. Общая площадь составляет - 1700 м2 реальному покупателю торг на месте	Волгоград, р-н Тракторозаводский, р-н Тракторозаводский, ул. Лавренева, д. 21	420	4 000 000	9 524
7	Продается производственная база площадью 5500 кв\м из них отапливаемые помещения 1500 кв\м остальное земля(аренда 49 лет) все в собственности. Новая газовая котельная с новым оборудованием,свой свет, вода!Более подробная информация по телефону.	Волгоград, р-н Тракторозаводский, Днепрогэсовская улица, 16	1500	16 000 000	10 667
8	Объект в Волгограде, в центре Краснооктябрьского района имеет два адреса ул. Созидательская 6 А и ул.Поддубного 15Б, на территории есть склады, двух этажное здание офиса. Газ, свет 380 В есть (мощность 50 квт), центральная канализация, своя котельная, 3 номера, интернет, видео наблюдение по всему периметру. База приносит постоянный доход 50 т.р в месяц + за свет (сотовая компания арендует трубу). Оплата безналичными возможна. Ипотека возможна. Собственник.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Поддубного 15 Б	980	14 600 000	14 898

Источники информации:

№ пп	Ссылка
1	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3322_m_64107725
2	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_856_m_1157011391
3	https://rosrealt.ru/volgograd/kommercheskaja/245424
4	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/163786048/
5	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_539_m_751970397
6	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_420_m_599687674
7	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5500_m_821215085
8	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_volgograd_stroeniya_980_m_zemlya_2300_m2_616356087



Средняя цена предложения составила округленно 9 тыс. руб./м², диапазон 3,9 – 14,9 тыс. руб./м², медианное значение 8 тыс. руб./м².

Наиболее дорогими являются помещения с широким потенциалом, расположенные на красных линиях, в местах с оживленным транспортным движением. Причем, следует отметить, что в составе многих объектов помимо производственно-складских площадей присутствуют и административно-бытовые, что увеличивает удельную стоимость единицы площади объекта.

Нижние значения указанных диапазонов относятся к объектам, занимающим неудачное местоположение, и требующих проведение ремонтных работ.

Наличие существенных расхождений между нижней и верхней границей цен предложений коммерческой недвижимости традиционно объясняется влиянием ценообразующих факторов. Так, низкая цена 1 кв.м. объекта может объясняться его неудачным месторасположением, отсутствием инженерных коммуникаций, неудовлетворительным физическим состоянием, и прочим несоответствием современным требованиям, предъявляемым к данным объектам.

Однако встречаются также предложения, цена 1 кв.м. которых значительно превышает среднерыночную. На цену, в этом случае, влияют не только объективные качества объекта, но и субъективные факторы, связанные с намерениями продавца.

На период проведения оценки в Краснооктябрьском и сопоставимом с ним Тракторозаводском районах г.Волгограда выявлено ряд объявлений о сдаче в аренду производственно-складских помещений.

Для отображения полноты информации представлены все выявленные объявления.

Таблица 3.2 Объявления о продаже встроенных нежилых помещений в Краснооктябрьском районе г.Волгограда

№ пп	Содержание публикации	Адрес	Площадь объекта, м ²	Ставка арендной платы объекта, руб./м ² /мес.
1	Сдаю производственные помещения от 100 до 600кв.м. Можно использовать под склад. Капитальное строение, высота потолка 6м. (в занимаемой площади могу сделать высоту ниже). Свет 3 фазы, вода, круглосуточное видеонаблюдение. Собственник. Цена за 1кв.м. От 2-ой продольный ост.Юность 1500м., от остановки трамвая №13 600м. в сторону частного сектора.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Былинная 57	600	100
2	3 бокса площадью по 80 кв.м каждый. - боксы сухие, не отапливаемые - один бокс оборудован под покраску автомобилей, установлена приточно-вытяжная вентиляция - высота ворот 3 м. - охраняемая территория - возможность подъезда грузового транспорта (до 10 тонн) - удобная транспортная доступность - разрешенная электрическая мощность: 100 кВт - доступ для арендатора 24/7	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул Созидательская 17	240	125
3	Отдельно стоящие производственно-складское здание площадью 384,1 м.кв., расположенное на земельном участке площадью 787,0 м.кв. Огороженная территория, забетонированная площадка, пандус, возможность погрузки-разгрузки большегрузных авто. Отличные подъездные пути, близость ко второй продольной магистрали. В здании предполагается возможность размещения производственно складской зоны с высотой потолков 6,3 м. совместно с офисами в два уровня. Есть возможность внесения конструктивных изменений для более рационального использования площадей.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Волгоград, ул. Связистов 15г	384	104
4	Сдается в аренду помещение под склад или производство. Без отопления. Двое ворот. Видеонаблюдение. Высота потолка 7,55 м. Водоснабжение. Электроталь. Отремонтированная кровля. Площадь земельного участка 3064 кв. м.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, ул. Гаражная, 17 а	549,5	91
5	Сдаются отапливаемые склады с пандусом, высота потолков от 7 до 9 метров, полы с пылеобразующим покрытием. Площади от 400м ² до 1000м ² Доступ на территорию круглосуточный. На территории складского комплекса расположено офисное здание. Подведен высокоскоростной интернет.	Волгоград, р-н Краснооктябрьский, проспект волжский 4К	от 300	220
6	Сдаётся помещение производственного назначения площадью 1035 м ² . Круглосуточная охрана,удобная логистика рядом проходит вторая и третья продольная автотрасса. На территории есть вода. Отдельно оплачивается коммуналка.	Волгоград, р-н Тракторозаводский, ул им Шкирятова, 31 вл	1035	80



	Помещение 1035 кв/м кранбалка 2т, бытовка. Электричество 220-380 вольт.			
7	Сдается неотапливаемое помещение, 50 руб за кв. м. Общая площадь 1949.4 м². Можно отдельными секциями. На пересечении 1,2 и 3 продольных на Спартановке. Секции - 160 / 180 / 210 / 360 / 320 / 900 м2 Звоните, подберём!	Волгоград, р-н Тракторозаводский, ул. Калужская 27	1949	50

Источники информации:

№ пп	Ссылка
1	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_sklad_proizvodstvo_100_-_600_m_1001486387
2	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_240_m_1208242469
3	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_384_m_435409012
4	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_549.5_m_353520934
5	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_300_-_1000_m_429390776
6	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_dlya_proizvodstva_skladskie_pomescheniya_925287366
7	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_skladskie_pomescheniya_160_-_900m2_421678513

Средняя цена предложения в аренду производственно-складских помещений расположенных в Краснооктябрьском и Тракторозаводском районах г. Волгограда составила округленно 110 руб./м2/мес., диапазон 50 – 220 руб./м2/мес, медианное значение 100 руб./м2/мес.

Наиболее дорогими являются помещения с широким потенциалом, расположенные на красных линиях, в местах с оживленным транспортным движением. Причем, следует отметить, что в составе многих объектов помимо производственно-складских площадей присутствуют и административно-бытовые, что увеличивает удельную стоимость единицы площади объекта.

Нижние значения указанных диапазонов относятся к объектам, занимающим неудачное местоположение, и требующих проведение ремонтных работ.

Наличие существенных расхождений между нижней и верхней границей цен предложений коммерческой недвижимости традиционно объясняется влиянием ценообразующих факторов. Так, низкая цена 1 кв.м. объекта может объясняться его неудачным месторасположением, отсутствием инженерных коммуникаций, неудовлетворительным физическим состоянием, и прочим несоответствием современным требованиям, предъявляемым к данным объектам.

Однако встречаются также предложения, цена 1 кв.м. которых значительно превышает среднерыночную. На цену, в этом случае, влияют не только объективные качества объекта, но и субъективные факторы, связанные с намерениями продавца.

В результате анализа была выделена группа основных факторов, существенно влияющих на стоимость недвижимости рассматриваемого сегмента рынка:

Таблица 3.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых с объектом оценки объектов недвижимости

Наименование фактора	Вес фактора
Местоположение	0,14
Физическое состояние здания	0,11
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Наличие отопления	0,11
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,07
Наличие железнодорожной ветки	0,07
Этаж расположения	0,04
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04
Доступная электрическая мощность	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,04
Доля холодильных / низкотемпературных площадей	0,04

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.

Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансово-вого консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г..



3.4.2 Основные выводы относительно рынка недвижимости Волгограда в сегментах, необходимых для оценки.⁶

Общая динамика рынка, спрос и предложение.

Основной вектор развития: Рынок слабо активен, в связи с депрессивным состоянием экономики и отсутствием достаточного количества качественного предложения по всем сегментам. Общий вектор развития направлен на формирование обоюдоприемлемых требований к качеству предложения, что уже приводит к распределению предложения на слабо ликвидное (устаревшее) и высоколиквидное.

Активность и предпочтения спроса: Возрастает (а точнее выходит из уровня стагнации) спрос в отношении коммерческих площадей. Спрос по-прежнему находится в стадии формирования современных запросов, которые в слабой степени могут быть удовлетворены существующим предложением. Также существуют некоторая инертность спроса из-за определенного депрессивного настроя, связанного с санкциями и девальвацией рубля, однако при этом особую активность проявляют средние инвесторы в арендную недвижимость

Общая структура предложения: Предложение слабо удовлетворяет спросу, хотя его количество может быть оценено выше среднего. При ощутимом количестве предложения наблюдается недостаток качественных и современных объектов.

Общая ликвидность, объем продаж, колебания цен и ставок, емкость рынка

Ликвидность: Высокой ликвидностью на рынке обладают торговые помещения в ключевых коридорах, современные качественные офисы, земельные участки с хорошей степенью градостроительной проработки. Самая низкая ликвидность: торговые и офисные помещения старого формата, производственные помещения и комплексы старой постройки и земельные участки, связанные с градостроительными рисками, либо имеющие завышенную цену предложения.

Объем продаж и емкость рынка: В целом темпы продаж по всем сегментам невысокие. Приостановились темпы продажи земельных участков. Наименее наполнены рынки офисов и торговых помещений в коридорах в части аренды, общий объем этого сегмента насчитывает несколько сотен тысяч кв.м. качественных площадей при умеренном росте объемов годового платежеспособного спроса.

Колебания цен и ставок: Незначительные колебания цен в обе стороны (в пределах 0,5-1%) связанные с постоянным изменением структуры предложения и перераспределения разумного ценового предложения между высоко и слабо ликвидными объектами. На рынке земельных участков наблюдается снижение цен, связанное не со слабой активностью спроса, а с большим количеством неадекватного ценового предложения (переоцененных земельных участков).

Мотивации покупателей и продавцов

Покупатели: Основная мотивация покупателей направлена на смену предпочтений в пользу качественных площадей или на приобретения по выгодной цене при вынужденных продажах. Однако сам спрос пока еще сопоставляет свои запросы с качеством существующего предложения. Формируя тем самым отложенный и неудовлетворенный спрос.

Продавцы: Продавцы в данный момент более мотивированы на движение на встречу спросу и проявляют это в двух аспектах: внесении изменений и доделок в свои объекты и более гибкому подходу ценам и ставкам, за исключением объектов, расположенных в ключевых коридорах города.

Общее: В общем, спрос и предложение на данный момент в некоторой степени уже мотивированы на движение на встречу друг другу, однако еще не совсем.

Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

⁶ ООО «Нстиль пресс», «Исследования рынка коммерческой недвижимости и земельных участков г. Волгограда по состоянию на 01.04.2017 г.»



4 ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ (ПОДХОДА) К ОЦЕНКЕ

4.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки.

Этапы процесса проведения оценки объекта оценки (в соответствии с п. 23 ФСО №1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

При проведении оценки, согласно п. 11 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297), основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Основным документом, регламентирующим порядок оценки объектов недвижимости является Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО №1). В соответствии с п.19 ФСО №1: Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п.24 ФСО №7: Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1). В соответствии с п.13 ФСО №1: Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Согласно п.22 ФСО №7: Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

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

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО №1). В соответствии с п.16 ФСО №1: Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п.23 ФСО №7: Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.



4.2 Выбор подходов оценки

Основные предпосылки, на которых основывается выбор подходов и методов оценки:

- Объектом оценки является база в составе производственно-складских и административно бытовых помещений, расположенная в г. Волгоград.
- На момент оценки объект используется по назначению.
- Физическое состояние объекта оценки: условно-удовлетворительное.
- Рынок промышленных нежилых помещений в г. Волгоград достаточно развит.
- На дату оценки было выявлено достаточно предложений на продажу и в аренду объектов, аналогичных оцениваемому.

Подходы, применяемые к оценке объекта оценки:

- сравнительный
- доходный

Обоснование выбора используемых подходов и отказа от неиспользуемых:

- оценка затратным подходом в рамках настоящей оценки не производилась, в связи с отсутствием возможности возможность корректной оценки функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.. Т.о. не удовлетворяются условия применения подхода⁷.
- на момент проведения оценки на рынке предложений выявлено достаточное количество информации о ценах и характеристиках объектов, сопоставимых с оцениваемым (удовлетворяет условиям применения сравнительного подхода⁸);
- на момент оценки выявлена информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить – имеются сопоставимые с объектом оценки аналоги для определения ставки арендной платы (удовлетворяет условиям применения подхода⁹).

В соответствии с п. 24 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Выбор и обоснование выбора примененного метода оценки в рамках вышеуказанного подхода приведен в соответствующих разделах отчета.

⁷ п.24 ФСО №7: 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.

⁸ п.13 ФСО №1: Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

П.22 ФСО №7: Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

⁹ п.16 ФСО №1: Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

п.23 ФСО №7: Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.



4.3 Сравнительный подход.

Основопологающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, который говорит о том, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 14 ФСО №1).

В соответствии с теорией оценки¹⁰, в рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты - метод соотношения цены и дохода, основывается на предположении, что величина дохода, приносимого недвижимостью, является ценообразующим фактором, и соизмерение цены и дохода по аналогичным объектам дает основание для использования усредненных результатов при оценке конкретного объекта недвижимости;
- метод сравнения продаж - основывается на сопоставлении и анализе информации о ценах аналогичных объектов.

При применении сравнительного подхода подбираются объекты-аналоги, в цену которых вносятся поправки (корректировки) на выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Определение корректировок к объектам-аналогам может осуществляться различными методами.

Согласно п.22 ФСО №7: В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

Выбор метода оценки объекта оценки в рамках подхода

Так как в настоящее время на рынке недвижимости имеется достаточное количество информации о ценах объектов, сопоставимых с оцениваемым, однако не всегда имеется достаточное количество достоверной информации о доходах тех же объектов, применение метода валовой ренты затруднительно. Таким образом, наиболее целесообразно определение стоимости объекта сравнительным подходом осуществлять в рамках метода сравнения продаж.

Этапы применения сравнительного подхода:

1. Выбор объектов – аналогов.
2. Выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
3. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

¹⁰ Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005
Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007.
С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004



Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов (выбор объектов – аналогов).

В соответствии с 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 единообразно.

При отборе объектов – аналогов, предприняты следующие шаги:

Изучение состояния и тенденций развития рынка оцениваемого объекта. Выявление из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым, из числа сделок купли-продажи и/или предложений на продажу. **Сведения об условиях реально совершенных сделок купли-продажи на рынке недвижимости в основном носят конфиденциальный характер. В связи с чем, для реализации подхода, использовались данные о ценах предложения объектов, сходных с оцениваемым, с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.**

Сбор и проверка информации по всем выявленным объектам, сопоставимым с оцениваемым, анализ собранной информации и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по всем ценообразующим характеристикам (элементам сравнения), в процессе чего внимание уделялось тому, чтобы у оцениваемого Объекта и выявленных объектов не было различий, на которые было бы трудно рассчитать и внести корректировку.

Далее на основе проведенного анализа была подготовлена выборка объектов-аналогов, согласно приведенным ниже правилам отбора. На момент проведения оценки на рынке выявлен ряд аналогов сопоставимых по своим основным ценообразующим параметрам, т.е. местоположению, техническим, экономическим, материальным и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах и их основных ценообразующих параметрах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу, которая приведена ниже. **В расчетах использовались все доступные оценщику объекты-аналоги, удовлетворяющие приведенным ниже правилам отбора.**

При отборе объектов – аналогов, учитывались следующие основные параметры:

Параметр	Правила отбора объектов-аналогов	Обоснование
Местоположение	Выбирались объекты аналоги, как и объект оценки, расположенные в Краснооктябрьском районе г. Волгограда, расположенные в зоне жилой застройки, на удаленности в пределах ~500 м от городских и/или районных коридоров и остановок общественного транспорта.	Местоположение объекта является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Это наиболее важная составляющая успешности коммерческой недвижимости. При анализе инвестиционной привлекательности объекта недвижимости этот показатель является главным. Основными параметрами такого выбора являются: положение недвижимости в планировочной структуре города, престижность района расположения объекта, качество ближайшего окружения, транспортная инфраструктура района, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, удобные подъездные пути. В связи с этим, именно данный параметр был определяющим в процессе выбора объектов аналогов.
Тип и назначение объекта	Выбирались объекты аналоги, как и объект оценки, являющиеся базами в составе производственно-складских и административно бытовых помещений.	Приняты объекты, относящиеся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки в соблюдение требований п. 22 ФСО №7.
Капитальность и состояние здания расположения объекта	Выбирались объекты аналоги, как и объект оценки, в составе капитальных зданиях (материал стен – кирпич, ж/б) в состоянии не ниже условно-довлительного.	Капитальность и состояние здания в целом напрямую и критично влияет на длительность дальнейшей эксплуатации помещений данного здания, а соответственно на доходность и рыночную стоимость.



Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема (п. 22 ФСО №7)

На рынке недвижимости используют следующие единицы сравнения¹¹:

- цена за 1м2 общей площади (для земельных участков и строений);
- цена за 1 га (для земельных участков);
- цена за 1 сотку (для земельных участков);
- цена за 1 фронтальный метр (для строений);
- цена за 1 м2 чистой площади сдаваемой в аренду (для земельных участков и строений);
- цена за 1 м3 (для строений);

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки выбрана единица сравнения – цена за 1 м2 общей площади.

Обоснование:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка (цены предложения коммерческой и жилой недвижимости приводится в рублях за 1 м2);
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов сравнения);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Прочие, из вышеперечисленных единиц сравнения не применялись, т.к. они не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка, не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов, не являются удельными характеристиками (удельными ценами), что неоправданно повышает зависимость этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор элементов сравнения

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы.

В соответствии с п.22 ФСО №7 и теорией оценки¹² принято выделять следующие основные элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

1. Качество прав. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав: состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок), обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения.
2. Условия финансирования (состоявшейся или предполагаемой сделки). Вид оплаты, условия кредитования, иные условия – оплата единовременным денежным платежом, в рассрочку, государственное финансирование, льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств, ипотечный кредит, ссуда, и т.п.
3. Условия продажи. Нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия.
4. Условия рынка. Изменение цен во времени (за период между датами сделки и оценки), отличие цены предложения от цены сделки (скидки к ценам предложений), иные условия.
5. Местоположение. Привлекательность локального местоположения, престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология), и т.п.

¹¹ Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005

¹² Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005
Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007.
С.В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004



6. Физические характеристики. Объемно-планировочное решение (встроенное помещение или отдельно стоящее здание и т.п.), этаж расположения, площадь, состав площадей (для многофункциональных объектов), состояние объектов капитального строительства, уровень отделки, износ и потребность в ремонте, состав и наличие коммуникаций, свойства земельного участка, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики и т.п.

7. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Характеристики, влияющие на доход, включающие эксплуатационные расходы, возможности ресурсосбережения, качество управления, надежность арендаторов, условия договоров аренды и пр., характер использования объекта, и т.п.

8. Вид использования и (или) зонирование. Функциональная пригодность, соответствие использования объекта его НЭИ, наличие законодательных ограничений в использовании, и т.п.

9. Сервис и дополнительные элементы. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, наличие парковки и (или) гаража, состояние системы безопасности, наличие оборудования для бизнеса и т.п.

Первые четыре элемента сравнения должны анализироваться всегда в указанной очередности (после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново) и определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

На основании данных о характеристиках объектов аналогов принимается решение, какие элементы подлежат корректировке. При условии полного сходства показателя Объекта оценки и объектов аналогов, корректировка по данному показателю не производится, в случае отличия показателя, по данному элементу необходимо произвести корректировку.

После проведения всех необходимых корректировок объектов сравнения, проводится проверка выборки на однородность и нормальность распределения, путем расчета коэффициента вариации (при помощи прикладных программ MS Excel).

Коэффициент вариации дает относительную оценку вариации и показывает, насколько сильно в среднем отличаются результаты наблюдений от среднего значения. Для однородного распределения должен быть не более 33%.¹³

Коэффициент вариации

$$\left(\hat{V} = \frac{\hat{\sigma}}{\bar{X}}\right), \text{ где: Среднеквадратическое отклонение } \hat{\sigma} = \sqrt{\frac{1}{n-1} \times \sum_{j=1}^n (x_j - \bar{X})^2}$$

Описание отобранных и принятых к расчету объектов – аналогов, сопоставление объектов – аналогов с оцениваемым объектом по всем элементам сравнения, их сравнительный анализ, внесение и обоснование корректировок, расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведены в [таблице 4.1.](#)

Предварительные комментарии к расчетной таблице:

- Поскольку объект оценки - база в составе производственно-складских и административно бытовых помещений, в расчетных таблицах применяются корректирующие коэффициенты по соответствующей категории объектов.

¹³ С. В. Грибовский, С. А. Сивец. Математические методы оценки стоимости недвижимости



Таблица 4.1 Расчет и результаты оценки объекта оценки сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Объект	Здания промышленной площади	Здания промышленной площади	Здания промышленной площади	Здания промышленной площади	Здания промышленной площади	Здания промышленной площади
Цена предложения, руб. (НДС в т.ч.)		13 200 000	6 300 000	4 000 000	16 000 000	14 600 000
Общая площадь помещений, м2, в.ч.:	1 250,6	3 322,0	856,0	420,0	1 500,0	980,0
Пояснение: Строение объекта оценки литер Ж в расчетах не участвует в силу его полного разрушения.						
Административно-бытовые площади, м2	123,1	965,9	94,6	70,0	600,0	490,0
Промышленные площади, м2	1 127,5	2 356,1	761,4	350,0	900,0	490,0
Общая площадь земельного участка, м2	5 050,0	7 500,0	4 100,0	1 700,0	5 500,0	2 300,0
Цена предложения за единицу площади, руб./м2		3 974	7 360	9 524	10 667	14 898
Источник информации		https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3322_m_64107725	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_856_m_1157011391	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_420_m_599687674	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5500_m_821215085	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_volgogradstroeniya_980_m_zemlya_2300_m2_616356087
Строгопоследовательные корректировки:						
1. Качество (состав) передаваемых прав						
Состав прав на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Состав прав на земельный участок:	собственность	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	собственность	собственность	собственность
собственность	100%	0%	0%	100%	100%	100%
долгосрочная аренда	0%	100%	100%	0%	0%	
Стоимость земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, руб.		3 036 000	1 449 000	920 000	3 680 000	3 358 000
обоснование	Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости по категории "Складские и производственные здания" - 0,23. Ист. Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года. Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2017 года, подготовлен "Стампуелм" (Statrielt) http://statrielt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-					
корректировка к стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости		1,16	1,16	1,00	1,00	1,00
обоснование	Отношение удельной цены земельных участков (под индустриальную застройку) в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности 0,86. («Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для земельных участков. Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г.»), стр. 136.					
Корректировка к стоимости единого объекта недвижимости, руб.		494 233	235 884	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб		13 694 233	6 535 884	4 000 000	16 000 000	14 600 000



2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб		13 694 233	6 535 884	4 000 000	16 000 000	14 600 000
3. Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб		13 694 233	6 535 884	4 000 000	16 000 000	14 600 000
Примечание: рыночные условия финансирования и продажи – купля-продажа, единовременный платеж денежными средствами, без отсрочки платежа, финансового давления на сделку и отклонений от чистоты сделок.						
4. Условия рынка:						
Дата актуальности предложения	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб		13 694 233	6 535 884	4 000 000	16 000 000	14 600 000
Отличие цен предложения и сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка (скидка на торг), %		18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%
Обоснование корректировки	Принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г., стр. 81, Таблица 6.3.1 "Не активный рынок. Скидки на цены предложений", принято среднее значение скидки по категории 1.2 Низкокласные производственно-складские объекты. (т.к. рынок объекта оценки является неактивным, согласно анализу рынка объекта оценки).					
Скорректированная стоимость, руб		11 229 271	5 359 425	3 280 000	13 120 000	11 972 000
Скорректированная стоимость за единицу площади, руб./м2		3 258	6 261	7 810	8 747	12 216
Независимые относительные корректировки:						
5. Местоположение	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45д.	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Былинная, 57	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Хрустальная, 80	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Лавренева, д. 21	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Днепрогэзовская, 16	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Созидательская, 6 А
Район города	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский	Тракторозаводский	Тракторозаводский	Краснооктябрьский
Расположение на красной линии	отсутствует	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка (коэф.)		1,00	0,92	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировки	Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала (на второстепенной улице), к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии - 0,92. Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Поправки Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.10.2017 года. Подготовлен "Статриелм" (Statrielt) http://statrielt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1182-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda					
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6. Физические характеристики:						
Класс качества зданий	Эконом (Класс D)	Стандарт (Класс C)	Стандарт (Класс C)	Стандарт (Класс C)	Стандарт (Класс C)	Премиум (Класс B)
Коэффициент поправки класса качества	0,64	1	1	1	1	1,28
корректировка, коэф.		0,64	0,64	0,64	0,64	0,50



Обоснование корректировки	Расчет корректировки на класс определялся как отношение коэффициентов поправки класса качества оцениваемого объекта и объекта сравнения. Коэффициенты поправки класса качества (средние значения коэффициентов, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды) для складских и производственных зданий и помещений в таких зданиях: Класс "А" - 1,70; Класс "В" - 1,28; Класс "С" - 1; Класс "D" - 0,64; Ист. Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Поправки на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений. Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) http://statrielt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1188-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-10-2017-goda					
Материал стен зданий	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные
Коэффициент поправки капитальности	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
корректировка, коэф.		1,000	1,000	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировки	Отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста (металлические) к удельной цене такого-же кирпичного/бетонного (капитального) объекта 0 - ,83. Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого-же кирпичного/бетонного (капитального) объекта - 0,71. Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г.». табл. 9.1.2					
Техническое состояние (уровень изношенности конструкций, коммуникаций, отделки) объекта	условно-удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	удовлетворительное	отличное и очень хорошее
Коэффициент поправки состояния объекта	0,44	0,74	0,85	0,85	0,74	1,00
корректировка (коэф.)		0,59	0,52	0,52	0,59	0,44
Обоснование корректировки	Величина поправки на физическое состояние была определена по результатам среднерыночных корректирующих коэффициентов, выражающих отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Поправки на уровень изношенности коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки) офисных и общественных зданий и помещений: <u>Отличное и очень хорошее</u> (новое или почти новое - без внешних признаков износа) - <u>1,0</u>; <u>Хорошее</u> (без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки) - <u>0,85</u>; <u>Удовлетворительное</u> (без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки) - <u>0,74</u>; <u>Условно-удовлетворительное</u> (с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания) - <u>0,44</u>; <u>Ветхое</u> (необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство) - <u>0,23</u>. Источник: Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Корректировки на уровень изношенности коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки). Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) http://statrielt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1190-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2017-goda					



Обеспеченность инженерными коммуникациями:						
отопление	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется	имеется	имеется
Коэффициент поправки	0,74	1,00	0,74	1,00	1,00	1,00
корректировка, коэф.		0,74	1,00	0,74	0,74	0,74
водоснабжение и канализация	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Коэффициент поправки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
электроснабжение	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Коэффициент поправки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
системы автоматического пожаротушения	отсутствует	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент поправки	0,94	0,94	1,00	0,94	0,94	0,94
корректировка, коэф.		1,00	0,94	1,00	1,00	1,00
системы комплексного видеонаблюдения и охраны	отсутствует	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует	имеется
Коэффициент поправки	0,97	0,97	1,00	0,97	0,97	1,00
корректировка, коэф.		1,00	0,97	1,00	1,00	0,97
Обоснование корректировки	Отношение рыночных цен предложений коммерческих зданий и помещений без коммуникаций к рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями. 1 Неотапливаемые /отапливаемые здания и помещения - 0,74 2 Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,9 3 Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,93 4 Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,94 5 Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,97 Источник: Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Корректировки на инженерные коммуникации коммерческой недвижимости . Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) http://statrielt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1180-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda					
Фактор масштаба (площадь объекта, кв.м)	1 250,6	3 322,0	856,0	420,0	1 500,0	980,0
корректировка		1,228	0,923	0,795	1,039	0,950
Обоснование корректировки	Корректировка на масштаб производилась исходя из общей площади объекта. Данная корректировка подразумевает тот факт, что с увеличением площади объекта уменьшается удельный показатель стоимости объекта. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на объекты недвижимости от их площади. Расчет корректировка на площадь определялся по формуле: $K_s = (S_o/S_a)^n$, где, S_o – общая площадь оцениваемого объекта, S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) объекта. n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади объекта снижается при увеличении общей площади. Коэффициент торможения для промышленных зданий и помещений: - 0,21. Ист. Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь. Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) http://statrielt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1181-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2017-goda					



Объемно-планировочное решение	Промышленные здания в составе производственно-складских и административно-бытовых зданий(помещений)	Промышленные здания в составе производственно-складских и административно-бытовых зданий(помещений)	Промышленные здания в составе производственно-складских и административно-бытовых зданий(помещений)	Промышленные здания в составе производственно-складских и административно-бытовых зданий(помещений)	Промышленные здания в составе производственно-складских и административно-бытовых зданий(помещений)	Промышленные здания в составе производственно-складских и административно-бытовых зданий(помещений)
Соотношение площадей:						
административные площади	9,84%	29,08%	11,05%	16,67%	40,00%	50,00%
промышленные площади	90,16%	70,92%	88,95%	83,33%	60,00%	50,00%
корректировка, коэф.		0,92	1,00	0,97	0,88	0,84
Обоснование корректировки	Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса 1,66. Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г.». табл. 9.1.2					
7. Экономические характеристики объекта	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
8. Вид использования объекта и/или зонирование	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
9. Сервис и доп. элементы						
Наличие дополнительного оборудования	нет	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Итоговая относительная корректировка		0,32	0,26	0,19	0,26	0,11
Скорректированная стоимость за единицу площади, руб./м2		1 040	1 599	1 481	2 252	1 316
Коэффициент вариации (не более 33%)	29,33%	Выборка соответствует нормальному однородному распределению				
Стоимость за единицу площади объекта оценки, руб. /м2	1 538	Стоимость за единицу площади объекта оценки принята равной среднеарифметическому значению скорректированных стоимостей (за ед. площади) всех объектов-аналогов.				
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб. (НДС в т.ч.)	1 923 221					

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости объекта оценки: Отсутствуют.



4.4 Доходный подход.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который утверждает, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца. Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.¹⁴ Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.¹⁵ Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.¹⁶

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.¹⁷

Методы доходного подхода в соответствии с п.23 ФСО №7:

- 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 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.

- 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.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена ее способностью генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода. При использовании метода капитализации в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить объект, в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Согласно п.23 ФСО №7:

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

- Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

¹⁴ п. 15 ФСО №1

¹⁵ п.23 ФСО №7

¹⁶ п.16 ФСО №1

¹⁷ п. 17 ФСО №1



В соответствии с теорией оценки,¹⁸ метод капитализации доходов применяется, если потоки доходов:

- стабильны длительный период времени;
- представляют собой значительные положительные величины;
- возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод капитализации доходов не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить объект, в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления, и применяется, если:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

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.¹⁹

В соответствии с п. 20 ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

В рамках выполнения данной оценки Оценщик принял решение о применении метода капитализации доходов на основании следующих фактов:

- объект оценки – завершенный, продолжительное время функционировавший объект, не требующий реконструкции (ремонт и замена короткоживущих элементов здания, реконструкцией не является²⁰);
- текущее состояние долгоживущих конструктивных элементов объектов позволяет ожидать его функционирования в течение продолжительного времени, а, следовательно, и генерирования потоков доходов в будущем;
- в соответствии с данными Минэкономразвития России²¹ происходит постепенное снижение индекса потребительских цен и базовой инфляции, и как следствие, можно ожидать, что доход генерируемый объектами оценки будет меняться устойчивыми, умеренными темпами.

Т.о. вышеперечисленные факты указывают на целесообразность применения метода капитализации доходов.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение ожидаемого годового чистого операционного дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- расчет ставки капитализации;

¹⁸ Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005

Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007.

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

Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. - СПб: Питер, 2001

¹⁹ п.23 ФСО №7

²⁰ Согласно статьи 1 ГрК РФ, реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

²¹ Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года (8 ноября 2013 г.)



- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Базовая формула расчета стоимости объекта методом капитализации дохода имеет следующий вид:

$$C = \frac{\text{ЧОД}}{K_{\text{кап}}} \quad (1)$$

где:

C – стоимость объекта недвижимости, руб.

ЧОД – чистый операционный доход, руб.

$K_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации, %.

В связи с тем, что в рамках доходного подхода применяется метод капитализации доходов, период прогнозирования составляет 1 год. В течении периода прогнозирования и в последующий период Объект оценки способен генерировать доход, т.к. является объектом коммерческого назначения, востребован на рынке, и значительный оставшийся срок экономической службы объекта позволяет ожидать его функционирования в течение продолжительного времени.

Чистый операционный доход – это доход, получаемый от коммерческого использования недвижимости, после вычета всех потерь и расходов, необходимых в процессе эксплуатации объекта. Определение ЧОДа проводится в три этапа.

1. Рассчитывается потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается как произведение ставки арендной платы и площади, сдаваемой в аренду:

2. Рассчитывается действительный валовой доход (ДВД) - потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки (недоиспользования площадей и при сборе арендной платы вызванные неполной загрузкой объекта недвижимости в течение всего года, неполным сбором арендных платежей и пр.), с добавлением дополнительных доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости (доходы, приносимые объектом недвижимости, но не связанные с основным способом эксплуатации – например, доход от платной автомобильной парковки, рекламы и пр.)

3. На последнем этапе рассчитывается уже непосредственно чистый операционный доход (ЧОД) путем вычитания из ДВД операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений). Операционные расходы – это текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Ставка (коэффициент) капитализации – коэффициент, позволяющий перевести поток доходов в единую текущую стоимость.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- Ставки дохода на инвестиции – Y , являющейся нормой доходности на вложенный капитал, требуемой инвестором с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- Нормы возврата инвестиций – SFF (погашение суммы первоначальных вложений, применительно только к изнашиваемой части активов).

Методы определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной экстракции (рыночной выжимки).
2. Аналитический метод (кумулятивное построение).
3. Методы ипотечно-инвестиционного анализа (при использовании заемного капитала).
4. Метод экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости).

Первые два метода являются самыми распространенными при оценке рыночной стоимости недвижимости.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Объекты, используемые для определения коэффициента капитализации должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих



характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение).

Метод рыночной экстракции, позволяет определить наиболее адекватную величину коэффициента капитализации для объектов недвижимости.

Модель кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов. При построении ставки дохода на инвестиции за основу расчета берется безрисковая норма доходности, а затем к ней добавляется норма доходности за риск инвестирования объекта оценки.

Для определения стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода, принято расчетное значение ставки капитализации методом рыночной экстракции, подготовленное специалистами информационного портала недвижимости "Статриелт" (Statrielt) на основе рыночных данных за 3 квартал 2017 г. исходя из следующих условий:

- Коэффициенты капитализации определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.
- Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.
- Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Таблица 4.2 Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория/Параметр	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

Источник: Статистика рынка недвижимости. Итоги 3 квартала 2017 года. Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года. Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) <http://statrielt.ru/> – информационный портал недвижимости. Ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1194-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

Основные предпосылки, на которых основывается выбор коэффициента капитализации:

- Объект оценки - база в составе производственно-складских и административно бытовых помещений класса "D".
- Физическое состояние объекта оценки: условно-удовлетворительное.
- Объект оценки имеет внутриквартальное расположение, на улице (той ее части), не относящейся к городским или районным коридорам.

На основании вышеизложенного, для оцениваемого объекта, коэффициент капитализации принят на уровне среднего значения коэффициентов капитализации для складских и производственных зданий и помещений - 0,2.

Обоснование: В силу соответствия оцениваемого объекта категории помещений «Складские помещения и здания» и «Производственные помещения и здания» по параметру «Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком».



На этапе определения **потенциального валового дохода (ПВД)** объекта оценки, определялась площадь для сдачи в аренду (полезная или арендопригодная) оцениваемого объекта и арендная ставка.

Понятие полезная или арендопригодная площадь, это та площадь, за которую непосредственно платит арендатор. В зависимости от типа объекта недвижимости и предполагаемых условий сдачи в аренды, при расчете данной площади могут не включаться такие помещения как: санузлы, коридоры, места общего пользования, вспомогательные помещения, лестничные клетки, котельные, вентиляционные и пр.

Учитывая тип, объемно-планировочное решение и площадь оцениваемого объекта и принятые к расчету ставки арендной платы, аналогов, в качестве площади сдаваемой в аренду (полезной или арендопригодной площади) принимается общая площадь объекта оценки. Строение объекта оценки литер Ж в расчетах не участвует в силу его полного разрушения.

Арендная ставка может быть контрактной (определяемая договором аренды) или рыночной (преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости).

Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец (каков был бы поток доходов если бы недвижимость была сдана в аренду). Контрактная арендная ставка используется для оценки частичных имущественных прав арендодателя. В этом случае целесообразно проанализировать арендные соглашения с точки зрения условий их заключения.

В рамках настоящей оценки используется рыночная арендная ставка, т.к.:

- оценке подлежит полное право собственности;
- обременения права отсутствуют.

Арендная ставка - определялась с применением метода сравнения продаж.

Методология, обоснование выбора метода, единиц и элементов сравнения, выбор и обоснование шкалы корректировок приведены в главе «Сравнительный подход». Подробные расчеты ставок арендной платы для оцениваемых объектов приведены ниже.

Описание отобранных и принятых к расчету объектов – аналогов, сопоставление объектов – аналогов с оцениваемым объектом по всем элементам сравнения, их сравнительный анализ, внесение и обоснование корректировок, расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом приведены в [таблице 4.3](#).

Предварительные комментарии к расчетной таблице:

- Поскольку объект оценки - база в составе производственно-складских и административно бытовых помещений, в расчетных таблицах применяются корректирующие коэффициенты по соответствующей категории объектов.



Таблица 4.3 Расчет и результаты расчета арендной ставки объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5	Объект аналог №6
Объект	Производственно-складские площади	Производственно-складские площади	Производственно-складские площади	Производственно-складские площади	Производственно-складские площади	Производственно-складские площади	Производственно-складские площади
Цена предложения (аренда) за объект, руб./мес. (НДС в т.ч.)		60 000	30 000	40 000	50 000	66 000	97 470
Общая площадь помещений, м2	1 127,5	600,0	240,0	384,0	549,5	300,0	1 949,4
Пояснение: Строение объекта оценки литер Ж в расчетах не участвует в силу его полного разрушения.							
Цена предложения (аренда) за единицу площади, руб./м2/мес.		100	125	104	91	220	50
Источник информации		https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_sklad_proizvodstvo_100_-600_m_1001486387	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_240_m_1208242469	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_384_m_435409012	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_549.5_m_353520934	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_300_m_429390776	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_160_m_421678513
Строгопоследовательные корректировки:							
1. Качество (состав) передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
обременения, сервитуты	не учитываются	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб		60 000	30 000	40 000	50 000	66 000	97 470
2. Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб		60 000	30 000	40 000	50 000	66 000	97 470
3. Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб		60 000	30 000	40 000	50 000	66 000	97 470
Примечание: рыночные условия финансирования и продажи – купля-продажа, единовременный платеж денежными средствами, без отсрочки платежа, финансового давления на сделку и отклонений от чистоты сделок.							
4. Условия рынка:							
Дата актуальности предложения	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.	02.11.2017 г.
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб		60 000	30 000	40 000	50 000	66 000	97 470
Отличие цен предложения и сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка (скидка на торг), %		15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Обоснование корректировки	Принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г., стр. 91, Таблица 6.4.1 "Не активный рынок. Скидки на цены предложений", принято среднее значение скидки по категории 1.2 Низкокласные производственно-складские объекты. (т.к. рынок объекта оценки является неактивным, согласно анализу рынка объекта оценки).						
Скорректированная стоимость, руб		51 000	25 500	34 000	42 500	56 100	82 850
Скорректированная стоимость за единицу площади, руб./м2		85	106	89	77	187	43



Независимые относительные корректировки:							
5. Местоположение	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45д.	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Былинная, 57	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Созидательская, 17	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Связистов, 15г	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. ул. Гаражная, 17 а	Волгоградская обл., г. Волгоград, пр. Волжский 4К	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Калужская 27
Район города	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский	Краснооктябрьский	Тракторозаводский
Расположение на красной линии	отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировки	Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала (на второстепенной улице), к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии - 0,93. Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Поправки Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.10.2017 года. Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) http://statrielt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1182-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda						
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6. Физические характеристики:							
Класс качества зданий	Эконом (Класс D)	Эконом (Класс D)	Эконом (Класс D)	Эконом (Класс D)	Эконом (Класс D)	Премиум (Класс В)	Эконом (Класс D)
Коэффициент поправки класса качества	0,64	0,64	0,64	0,64	0,64	1,28	0,64
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	1,00
Обоснование корректировки	Расчет корректировки на класс определялся как отношение коэффициентов поправки класса качества оцениваемого объекта и объекта сравнения. Коэффициенты поправки класса качества (средние значения коэффициентов, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды) для складских и производственных зданий и помещений в таких зданиях: Класс "А" - 1,70; Класс "В" - 1,28; Класс "С" - 1; Класс "D" - 0,64; Ист. Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Поправки на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений. Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) http://statrielt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1188-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-10-2017-goda						
Материал стен зданий	капитальные	капитальные	капитальные	капитальные	металл	капитальные	капитальные
Коэффициент поправки капитальности	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00
корректировка, коэф.		1,000	1,000	1,00	1,12	1,00	1,00
Обоснование корректировки	Отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста (металлические) к удельной цене такого-же кирпичного/бетонного (капитального) объекта 0 - ,89. Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого-же кирпичного/бетонного (капитального) объекта - 0,77. Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г.». табл. 9.2.2						



Техническое состояние (уровень изношенности конструкций, коммуникаций, отделки) объекта	условно-удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	условно-удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	условно-удовлетворительное
Коэффициент поправки состояния объекта	0,44	0,74	0,74	0,44	0,85	0,74	0,44
корректировка (коэф.)		0,59	0,59	1,00	0,52	0,59	1,00
Обоснование корректировки	Величина поправки на физическое состояние была определена по результатам среднерыночных корректирующих коэффициентов, выражающих отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Поправки на уровень изношенности коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки) офисных и общественных зданий и помещений: <u>Отличное и очень хорошее</u> (новое или почти новое - без внешних признаков износа) - <u>1,0</u> ; <u>Хорошее</u> (без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки) - <u>0,85</u> ; <u>Удовлетворительное</u> (без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки) - <u>0,74</u> ; <u>Условно-удовлетворительное</u> (с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания) - <u>0,44</u> ; <u>Ветхое</u> (необходимы полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или слом и новое строительство) - <u>0,23</u> . Источник: Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Корректировки на уровень изношенности коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки). Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) http://statrielt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1190-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2017-goda						
	Обеспеченность инженерными коммуникациями:						
отопление	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется	отсутствует
Коэффициент поправки	0,74	0,74	0,74	0,74	0,74	1,00	0,74
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	0,74	1,00
водоснабжение и канализация	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется	имеется	отсутствует
Коэффициент поправки	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	0,90
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00
электроснабжение	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Коэффициент поправки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
системы автоматического пожаротушения	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Коэффициент поправки	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
системы комплексного видеонаблюдения и охраны	отсутствует	отсутствует	имеется	отсутствует	имеется	отсутствует	отсутствует
Коэффициент поправки	0,97	0,97	1,00	0,97	1,00	0,97	0,97
корректировка, коэф.		1,00	0,97	1,00	0,97	1,00	1,00



Обоснование корректировки	Отношение рыночных цен предложений коммерческих зданий и помещений без коммуникаций к рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями. 1 Неотапливаемые /отапливаемые здания и помещения - 0,74 2 Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,9 3 Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,93 4 Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,94 5 Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие) - 0,97 Источник: Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Корректировки на инженерные коммуникации коммерческой недвижимости . Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) http://statrielt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1180-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda						
Фактор масштаба (площадь объекта, кв.м)	1 127,5	600,0	240,0	384,0	549,5	300,0	1 949,4
корректировка		0,876	0,723	0,798	0,860	0,757	1,122
Обоснование корректировки	Корректировка на масштаб производилась исходя из общей площади объекта. Данная корректировка подразумевает тот факт, что с увеличением площади объекта уменьшается удельный показатель стоимости объекта. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на объекты недвижимости от их площади. Расчет корректировка на площадь определялся по формуле: $K_s = (S_o/S_a)^n$, где, S_o – общая площадь оцениваемого объекта, S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) объекта. n – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади. В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади объекта снижается при увеличении общей площади. Коэффициент торможения для промышленных зданий и помещений: - 0,21. Ист. Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь. Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) http://statrielt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1181-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2017-goda						
Объемно-планировочное решение	Промышленные здания в составе производственно-складских зданий(помещений)	Промышленные здания в составе производственно-складских зданий(помещений)	Промышленные здания в составе производственно-складских зданий(помещений)	Промышленные здания в составе производственно-складских зданий(помещений)	Промышленные здания в составе производственно-складских зданий(помещений)	Промышленные здания в составе производственно-складских зданий(помещений)	Промышленные здания в составе производственно-складских зданий(помещений)
Соотношение площадей:							
административные площади	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
промышленные площади	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
корректировка, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировки	Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса 1,69. Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том1. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г.». табл. 9.2.2						



7. Экономические характеристики объекта	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости	типичный объект доходной недвижимости
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состав арендной ставки	не включает коммунальные платежи	не включает коммунальные платежи	не включает коммунальные платежи	не включает коммунальные платежи	не включает коммунальные платежи	не включает коммунальные платежи	не включает коммунальные платежи
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
8. Вид использования объекта и/или зонирование	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
9. Сервис и доп. элементы							
Наличие дополнительного оборудования	нет	не выявлены	не выявлены	не выявлены	ГПМ	не выявлены	не выявлены
корректировка (коэф.)		1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Обоснование корректировки	Величина корректировки на наличие дополнительных элементов была определена на основании данных Справочника оценщика недвижимости. «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Лейфер Л. А., Шегурова Д. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2012 г., стр. 145, Таблица 23: коэффициент, учитывающий отношение цен производственно-складских объектов не обеспеченных грузоподъемными механизмами, к ценам аналогичных объектов, с ГПМ - 0,9; коэффициент, учитывающий отношение цен производственно-складских объектов имеющих ж/д подъезд, к к ценам аналогичных объектов без ж/д путей - 1,14.						
Итоговая относительная корректировка		0,52	0,42	0,74	0,39	0,15	0,96
Скорректированная стоимость за единицу площади, руб./м2		44	44	66	30	28	41
Коэффициент вариации (не более 33%)	31,80%	Выборка соответствует нормальному однор Выборка соответствует нормальному однородному распределению					
Стоимость аренды за единицу производственно-складской площади объекта оценки, руб. /м2 /мес.	42	Стоимость за единицу площади объекта оценки принята равной среднеарифметическому значению скорректированных стоимостей (за ед. площади) всех объектов-аналогов.					
Стоимость аренды за единицу административно-офисной площади объекта оценки, руб. /м2 /мес.	71	Отношение арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса - 1,69. (Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том1. «Корректирующие кэффиценты для сравнительного подхода», Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г.». табл. 9.2.2)					



На этапе определения действительного валового дохода (ДВД), определялся уровень потерь от недозагрузки объекта оценки на основании справочных данных о значениях процента недозагрузки при сдаче в аренду низкокласных производственно-складских объектов на неактивном рынке (т.к. согласно проведенному анализу, рынок объекта оценки является неактивным).

Таблица 4.4 Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Низкокласные производственно-складские объекты	21%	20%	23%

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Том 2. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г.». Раздел 2.2. Процент недозагрузки при сдаче в аренду Неактивный рынок, стр. 27.

Значения принимаются для неактивного рынка, т.к. рынок объекта оценки является неактивным, (согласно анализу рынка объекта оценки).

Размер потерь от недозагрузки объекта оценки принят для класса «Низкокласные производственно-складские объекты» (соответствует классу и категории объекта оценки) на уровне 21% (среднее значение).

Дополнительных доходов от эксплуатации объекта оценки не выявлено.

На этапе определения чистого операционного дохода (ЧОД) объекта оценки, определялся уровень операционных расходов на основании справочных данных о значениях процента операционных расходов от потенциального валового дохода производственно-складской недвижимости.

Таблица 4.5 Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Производственные помещения и здания	22,0%	17%	29%

Источник: Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года, Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2017 года. Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) <http://statrielt.ru/> – информационный портал недвижимости. Ссылка: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda>.

Размер операционных расходов объекта оценки принят для класса «Производственные помещения и здания» (соответствует классу и категории объекта оценки) на уровне 22% (среднее значение).

К данным операционным расходам относятся расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом приведен в таблице ниже.

**Таблица 4.6 Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом**

Показатель	Значение
Срок аренды, мес	12,0
Общая арендопригодная производственно-складская площадь Объекта оценки, м2	1 127,5
Ставка арендной платы за арендопригодную производственно-складскую площадь Объекта оценки, руб./м2/мес. (НДС в т.ч.)	42
Общая арендопригодная административно-бытовая площадь Объекта оценки, м2	123
Ставка арендной платы за арендопригодную административно-бытовую площадь Объекта оценки, руб./м2/мес. (НДС в т.ч.)	71
Итого потенциальный валовый доход (ПВД) от всего объекта, руб./год	676 872
Убытки от вакансий и неплатежей, % от ПВД	21,0%
Действительный валовый доход (ДВД), руб./год	534 729
Операционные расходы (ОР), % от ПВД	22,0%
Операционные расходы (ОР), руб./год	148 912
Чистый операционный доход (ЧОД) руб./год	385 817
Ставка капитализации %	20,00%
Стоимость объекта оценки рассчитанная доходным подходом, руб. (НДС в т.ч.)	1 929 086

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости объекта оценки:

Отсутствуют.



5 ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе различных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода. Процесс согласования результатов подходов приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

Для выбора окончательной величины стоимости, основывающейся на факторах нескольких промежуточных результатов, использовали метод весовых коэффициентов, в соответствии с которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

При выборе весовых коэффициентов принимались во внимание следующие факторы:

- Оценка сравнительным подходом использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить. Использование сравнительного подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых объектах. Учитывая количество и качество информации, использованной при оценке объекта, результат, полученный данным подходом, имеет значительный вес при решении вопроса об окончательной стоимости.
- Доходный подход считается надежным подходом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Анализ потока доходов, приведенный в данном исследовании, представляет собой реальную модель извлечения дохода от оцениваемого объекта. И пользователь, и инвестор в своих решениях при покупке подобных объектов, в значительной мере будут ориентироваться на результаты доходного подхода. Исходя из данных соображений, результат доходного подхода получил также значительный вес.

Расчет весовых коэффициентов и согласование результатов приведено в таблицах ниже.

Таблица 5.1 Расчет весовых коэффициентов

№ п.п	Критерий	Вес подхода, %	
		Сравнительный	Доходный
1	Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ	50	50
2	Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца	50	50
3	Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	50	50
4	Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)	50	50
5	Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	50	50
Итоговый вес метода, %		50	50

Комментарии:

В настоящей оценке результаты, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов, подкрепляют друг друга, разница между ними составляет менее 1%. Т. о. учитывая цели и задачи оценки, а так же вид определяемой стоимости, результатам, полученным в рамках сравнительного и доходного подходов присвоены одинаковые веса.



Таблица 5.2 Согласование результатов оценки

Наименование	Стоимость объекта оценки полученная в рамках подхода, руб. (НДС в т.ч.)	Весовой коэффициент подхода	Доля в итоговой рыночной стоимости, руб.
Сравнительный подход	1 923 221	0,500	961 611
Доходный подход	1 929 086	0,500	964 543
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (НДС в т.ч.)			1 926 154
Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб. (НДС в т.ч.)			1 926 000
Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости по категории "Складские и производственные здания" (Ист. Статистика рынка недвижимости, Итоги 3 квартала 2017 года. Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2017 года, подготовлен "Статриелт" (Statrielt) http://statrielt.ru/ – информационный портал недвижимости. Ссылка: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1208-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda)			0,23
Стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)			442 980
Рыночная стоимость зданий без учета стоимости земельного участка, руб., в т.ч. НДС			1 483 020
Рыночная стоимость зданий без учета стоимости земельного участка, руб., без НДС			1 256 797
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (без НДС)			1 699 777



6 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ

Нормативные документы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98 в действующей редакции.
2. Налоговый кодекс РФ от 05.08.2000 г. №117-ФЗ в действующей редакции.
3. Гражданский кодекс РФ часть № 2 от 26.01.1996г №14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) в действующей редакции.
4. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
5. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
7. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.
8. ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (текст стандарта является идентичным ФСО № 1)
9. ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 2)
10. ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (текст стандарта является идентичным ФСО № 3)
11. ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 7)
12. Методика определения физического износа гражданских зданий. Утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27.10.1970г. № 404.
13. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий. Утв. Госстроем СССР, приказ от 8 сентября 1964 г. N 147.

Документы, предоставленные Заказчиком:

14. Свидетельство о государственной регистрации права серия 34-АА № 610583.
15. Свидетельство о государственной регистрации права серия 34-АА № 610584.
16. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 14.09.2017 г. № 34/075/001/2017-2913
17. Копия технического паспорта на комплекс производственной базы, расположенный по адресу: ул. им. Германа Титова, 45д, Краснооктябрьского района, г. Волгограда, по состоянию на 14.05.2005 г.

Другие материалы и литература, используемые в отчете:

18. С. В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009 г.
19. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка недвижимости» М «Финансы и статистика» 2005 г.
20. Е. С. Озеров «Экономический анализ и оценка недвижимости». Спб. «МКС», 2007 г.
21. С. В. Грибовский, Е. Н. Иванова, Д. С. Львов, О. Е. Медведева «Оценка стоимости недвижимости», Москва, 2003 г.
22. Д. В. Виноградов Д. В. «Экономика недвижимости», учебное пособие — Владим. гос. ун-т, 2007 г.
23. С. В. Гриненко, «Экономика недвижимости», Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004 г.
24. Статистика рынка недвижимости. Итоги 3 квартала 2017 года. Подготовлен "Статриелт" (Statrielt) www.statrielt.ru – информационный портал недвижимости.
25. Материалы государственной статистики по Волгоградской области: «Оперативные итоги социально-экономического развития Волгограда за 1 полугодие 2017 года»
26. ООО «Нстиль пресс», «Исследования рынка коммерческой недвижимости и земельных участков г. Волгограда по состоянию на 01.04.2017 г.».
27. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1: корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», издание третье актуализированное и расширенное, под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 г.
28. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Издание третье актуализированное и расширенное. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2014 г.
29. Интернет-ресурсы www.avito.ru, www.domofond.ru, www.beboss.ru

Иные сведения, используемые в отчете: Иные сведения в отчете отсутствуют.



7 ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, представленных в настоящем отчете об оценке, рыночная стоимость объекта оценки:

Комплекс производственной базы, назначение: производственное, площадь: общая 1325,3 кв.м, Инвентарный номер: 18:401:002:000000200, литер: А,Б,В,В1,Д,Е,Ж,З,31,К,К1,К2, на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения производственных зданий, площадью 5050 кв.м. Адрес: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45д.

по состоянию на 02.11.2017 г., округленно, с НДС, составляет:

1 926 000

(Один миллион девятьсот двадцать шесть тысяч) рублей

Рыночная стоимость объекта оценки:

Комплекс производственной базы, назначение: производственное, площадь: общая 1325,3 кв.м, Инвентарный номер: 18:401:002:000000200, литер: А,Б,В,В1,Д,Е,Ж,З,31,К,К1,К2, на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения производственных зданий, площадью 5050 кв.м. Адрес: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45д.

по состоянию на 02.11.2017 г., без НДС, составляет:

1 699 777

(Один миллион шестьсот девяносто девять тысяч семьсот семьдесят семь) рублей

Отчет об оценке выполнили специалисты ООО «КРОНА»:

Оценщик

Член Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков», включен в реестр
членов РОО 16.07.2008г., регистрационный № 004715.

Лойко В.В.

«Утверждаю»

17.11.2017 г.

Директор ООО «КРОНА»

Лойко В.В.



8 ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Копии документов, свидетельствующие о членстве оценщика(ов) в саморегулируемой организации, о страховании гражданской ответственности оценщика(ов), о страховании профессиональной ответственности исполнителя.


**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:

Лойко Виолетта Валерьевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 1808 № 177017, выдан 01.08.2008г.
Отделом УФМС России по Волгоградской области в г. Волжском
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 16 » июля 2008г., регистрационный № 004715
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 30 » июня 2017 года.

Президент  С.А. Табакова

0024099 *

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**

№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004715 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 004715 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лойко Виолетта Валерьевна
Паспортные данные: Сер. 1808 №177017 выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в г. Волжском (код подразделения - 340-011) 01.08.2008
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнившим свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по страховым премиям уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Лойко Виолетта Валерьевна

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1:

(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 52514/2-3/16 от 18.11.2016 г.
и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)



ПОЛИС № 4191R/776/00027/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4191R/776/00027/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «КРОНА»

Юридический адрес: 404105, Волгоградская обл., г. Волжский, ул. Дружбы, 85«а», оф.3

ИНН 3435127382

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек.

Лимит ответственности на один страховой случай: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «09» июня 2017 года и действует по 24 часа 00 минут «08» июня 2018 года включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «04» апреля 2017 года и действует по 24 часа 00 минут «03» апреля 2018 года включительно

Страховщик: ОАО "АльфаСтрахование"

Волгоградский филиал

Заместитель директора-руководитель блока корпоративных продаж Волгоградского филиала Голишиников М.П.

Доверенность № 9551/14 от 08.12.2014 г.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «КРОНА»

Директор Лойко В.В.



Место и дата выдачи полиса
Волгоград, «08» июня 2017 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Копии документов, используемых в отчете и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов, предоставленных Заказчиком).



КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
В. А. Беляков

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

ОБЯТЕЛЬНОСТЬ
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Волгоградской области

Дата выдачи: 28.03.2012 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества находящегося в залоге от 03.11.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "БиО-Технология", ИНН 3442112330, ОГРН 1113459000490, КПП 344201001, Дата регистрации: 26.01.2011 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №9 по Волгоградской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Рудисва, дом 2Д.

Вид права: Собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - Для размещения производственных зданий. Площадь: 5050 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, 45д

Кадастровый (или условный) номер:
34:34:020025.0051

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
28.03.2012 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/072/2012-253

Регистратор: / Костенко М. С. /



34-АА № 610584



КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
В.А. Беряков

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Волгоградской области

Дата выдачи: 28.03.2012 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимого имущества находящегося в залоге от 03.11.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "БиО-Технология", ИНН 3442112330, ОГРН 1113459000490, КПП 344201001. Дата регистрации: 26.01.2011 г., наименование органа регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №2 по Волгоградской области. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Руднева, дом 2д.

Вид права: собственность

Объект права:
Комплекс производственной базы, назначение: производственное. Площадь: общая 1325,3 кв.м. Инвентарный номер: 18:401-002-000000200. Литер: А,Б,В,В1,Д,Е,Ж,З,З1,К,К1,К2.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, 45д.

Кадастровый (или условный) номер:
34-34-01/176/2011-227

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.03.2012 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/072/2012-252

Регистратор:  / Костенко М.С. /

34-АА № 610583

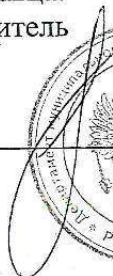


Приложение № 1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на комплекс
производственной базы,
расположенный
по ул. им. Германа Титова, 45д
Краснооктябрьского района
г.Волгограда

От Продавца:
Руководитель


А.И. Козлова

От Покупателя:
Директор ООО «Емкор»


В.А. Субачева

2005 год



Утвержден приказом
Министерства Российской
Федерации по земельной
политике, строительству и
жилищно-коммунальному хозяйству

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

комплекс производственной базы

(назначение нежилого строения)

Адрес (местоположение):

Область, республика, край Волгоградская
Район Краснооктябрьский
Город (др. поселение) Волгоград
Улица (улицы) ул. им. маршала Еременко Германа Титова 459
Исправлено начальником

Инвентарный номер	18:401:002:000000200					
Реестровый номер	140505:002: 000000200					
Кadaстровый номер	34	34	020000	0000		
	18	401	002	00000020		
	A	B	B	Г	Д	Е

Составлен по состоянию на « 14 » мая 2005г.

Наименование организации технической инвентаризации	
Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»	
Директор (Ф.И.О.)	Подпись
Пушнина Т.	



I. Описание (содержание) технической документации

№ п.п.	Наименование составных частей технического паспорта	Номера листов	Дата составления	Примечание
1	2	3	4	5
1	Технический паспорт	1 экз.	14.05.2005г.	
2	Схема земельного участка	1		
3	Позтажный план	8		
4	Экспликация	8		
5	Правовая информация			
6	Судебная экспертиза	1		
7	Земельный кадастр	9		

II. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
			Департамент муниципального имущества Администрации г. Волгограда		

III. Экспликация земельного участка кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая
		1645,9			

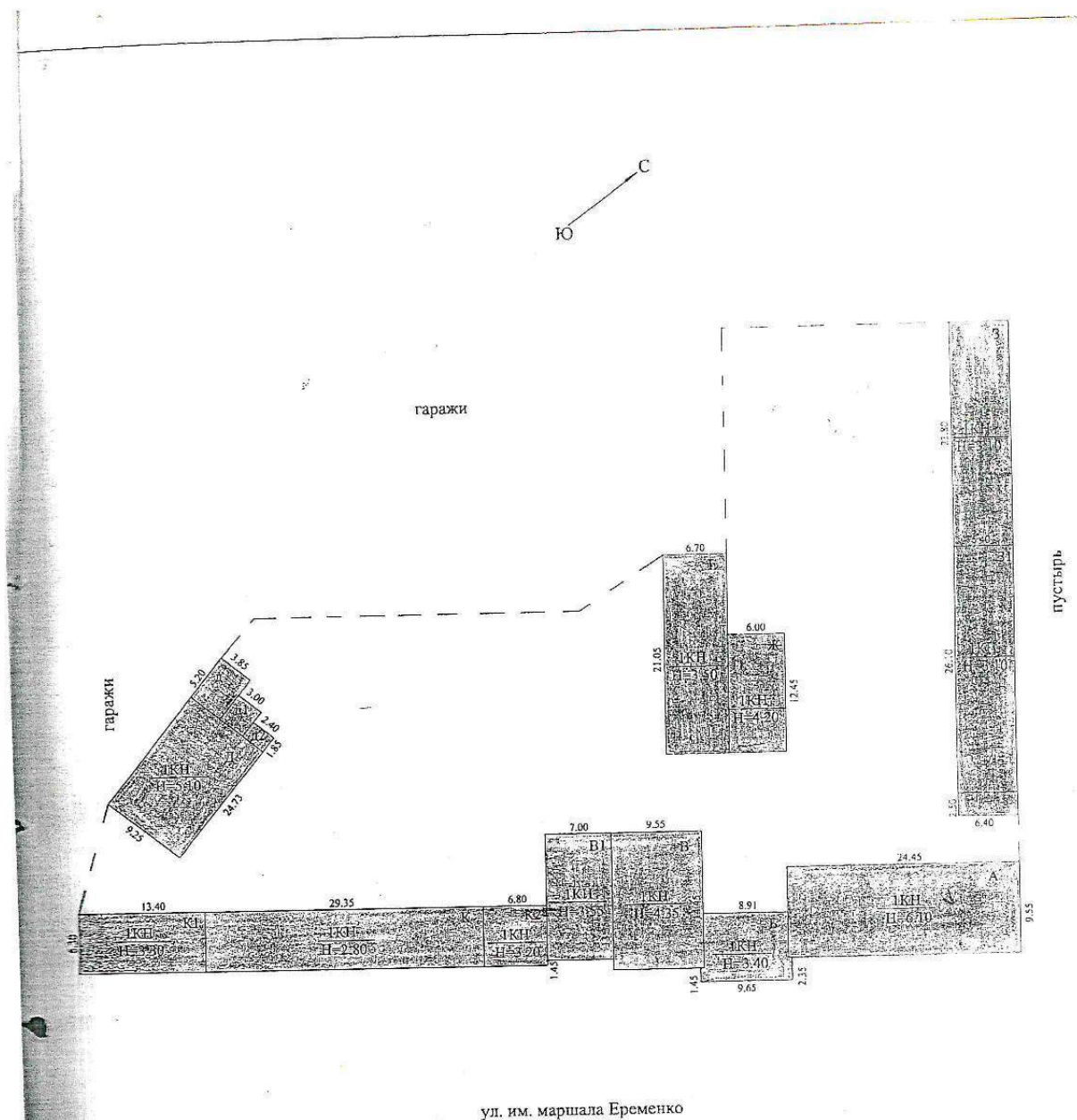
IV. Благоустройство здания кв. м

Водопривод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.		вентиляция
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ		с централизован. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые	



Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	Год постройки	Износ	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
				Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ²	фундамент	стены	Перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	Основное строение (здание склада)	1960	24	24,45	9,55	233,5	бетонный	кирпичные	ж/б плиты	рубероид	бетонные
Б	Основное строение (здание склада)	1960	24			36,6	бетонный	кирпичные	ж/б плиты	рубероид	бетонные
В	Основное строение (здание гаража)	1960	30	9,55	14,45	138,0	бетонный	кирпичные	ж/б плиты	рубероид	бетонные
В1	Пристройка	1960	30	7,00	13,35	93,5	бетонный	кирпичные	ж/б плиты	рубероид	бетонные
Д	Основное строение (здание автомастерской)	1960	31	24,73	9,25	228,8	бетонный	кирпичные	ж/б плиты	рубероид	бетонные
Д1	Пристройка	1960	30	3,85	5,20	20,0 ✓	бетонный	кирпичные, блочные	ж/б плиты	рубероид	бетонные
Д1'	Пристройка	1960	30	3,00	3,2	9,6 ✓	бетонный	кирпичные	ж/б плиты	рубероид	бетонные
Д2	Пристройка	1960	30	2,40	1,85	4,4 ✓	бетонный	кирпичные	ж/б плиты	рубероид	бетонные
Е	Основное строение (здание склада)	1960	24	21,05	6,70	141,0	бетонный	кирпичные	ж/б плиты	рубероид	бетонные
Ж	Основное строение (здание гаража) <i>это д. 08-08</i>	1960	30	12,45	6,0	74,7	бетонный	металлич.		металлич.	бетонные
З	Основное строение	1960	24	23,80	6,40	152,3	бетонный	кирпичные	ж/б плиты	рубероид	бетонные
И	Пристройка (складские помещения)	1960	24	26,10	6,40	167,0	бетонный	кирпичные	ж/б плиты	рубероид	бетонные
И1	Холодная пристройка	1960	25	2,50	6,40	16,0 ✓	бетонный	кирпичные	ж/б плиты	рубероид	бетонные
И2	Основное строение (складские помещения)	1960	24	29,35	6,30	184,9	бетонный	кирпичные	ж/б плиты	рубероид	бетонные
И3	Пристройка (складские помещения)	1960	24	13,40	6,30	84,4	бетонный	кирпичные	ж/б плиты	рубероид	бетонные
И4	Пристройка (складские помещения)	1960	24	6,80	6,30	42,8	бетонный	кирпичные	ж/б плиты	рубероид	бетонные
И5	Холодная пристройка	1960	30	7,50	2,45	18,4 ✓	бетонный	кирпичные	ж/б плиты	рубероид	бетонные



Исправленному берется
начальнику
В.В.Торбуз



Схема земельного участка, расположенного по ул. им. маршала Еременко Краснооктябрьского района Волгограда					
Выполнил		Проверил		Директор филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Семенихина Н.Г.	<i>Н.Г. Семенихина</i>	<i>И</i>		Пупнина Т.И.	<i>Т.И. Пупнина</i>



II. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
			Департамент муниципального имущества Администрации г. Волгограда		

III. Экспликация земельного участка кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая
		233,5			

IV. Благоустройство здания кв. м

Литер	Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.		Вентиляция
			от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ		с централизован. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые	
A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	186,7	-	-	-



Назначение складское (здание склада)

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

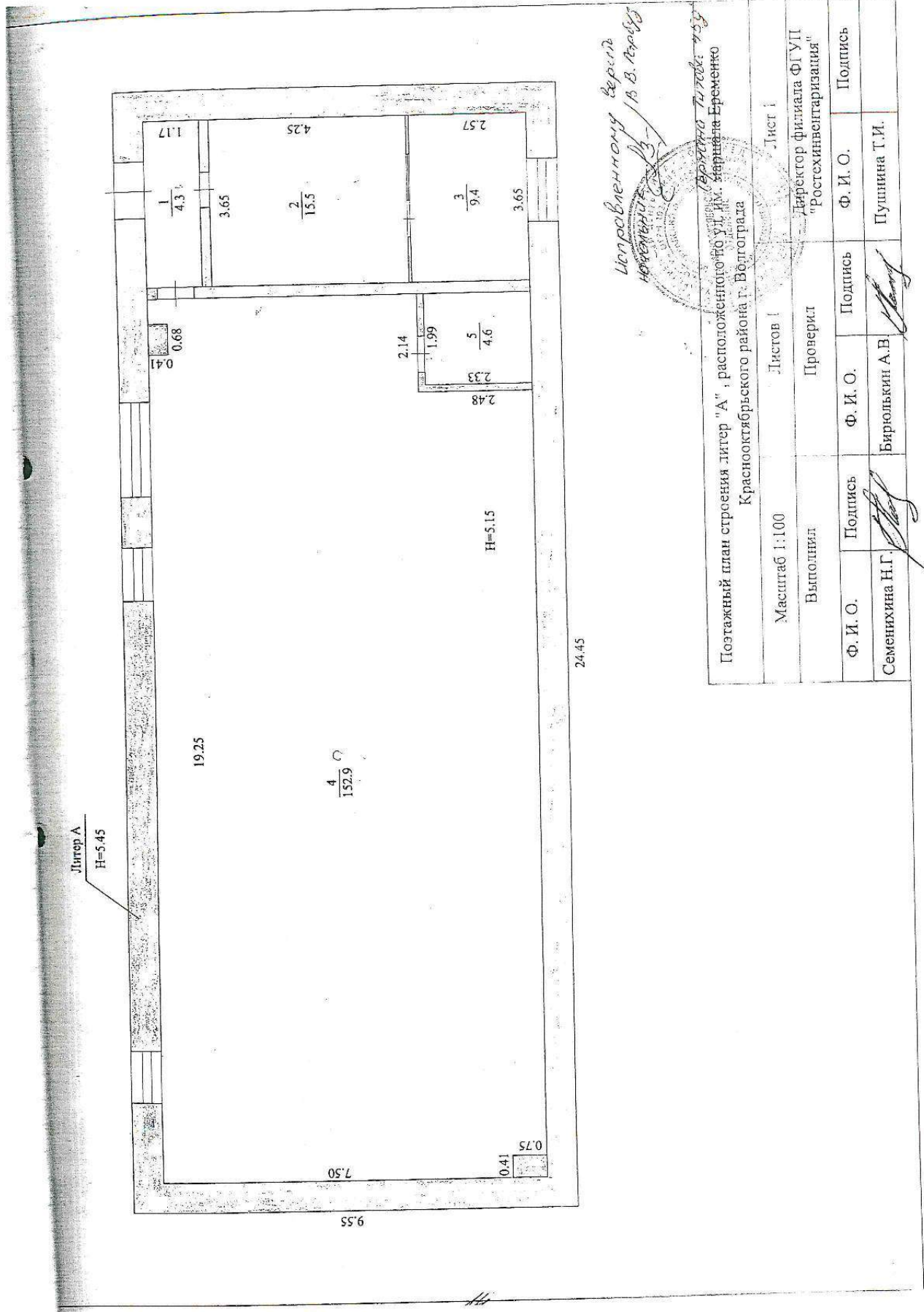
a)

6)

B)

VI. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

13





ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поставляемому плану здания (строения), расположенного по ул. им. Германа Титова, 45д Краснооктябрьского района г. Волгограда

[illegible]



VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера А

Год постройки 1960

Число этажей 1

Группа капитальности I

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 %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный	неравномерная осадка	10	1	10	25	2,5		
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	выветривание швов, трещины	25	1	25	25	6,3		
2	б) Перегородки	кирпичные	трещины							
3	Перекрытия	ж/б плиты	следы протечек, трещины в местах сопряжения	14	1	14	20	2,8		
3	чердачное									
3	междуэтажное									
3	надподвальное									
4	Крыша	рубероидная	следы протечек, вздутые поверхности	19	1	19	20	3,8		
5	Полы	бетонные	стирание поверхности в ходовых местах	11	1	11	20	2,2		
6	Проемы	оконные	по 2 створных переплеты разошлись	6	1	6	20	1,2		
6	дверные	металлические	коррозия на площади до 30%							
7	Внутренняя отделка	штукатурено побелено	отпадение штукатурки	3	1	3	25	0,8		
8	Санитарно и электротехн. работы	отопление	-							
8	водопровод	-	-							
8	канализация	-	-							
8	горячее водосн.	-	-							
8	ванны	-	-							
8	электроосвещ.	проводка открытая	хорошее	12	1	12	25	3,0		
8	радио	-	-							
8	телефон	-	-							
8	вентиляция	-	-							
8	лифты	-	-							
9	Прочие работы	-	-	5	-	-	-	-		
Итого				100		95		22,6		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 24\%$$



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице		
		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												
Двери												
Окна												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100				100				100		
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице		
		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												
Двери												
Окна												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100				100				100		
Формулы для подсчета площади, объема												

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на								Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
					удельный вес	группу капитальности	климатический район										
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Основное строение	33	32	м ³	18,9	0,95	II	0,94					16,88	1273	21488	24	16331	



II. Запись о правообладателях

№ п/п	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
1			Департамент муниципального имущества Администрации г. Волгограда		
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

III. Экспликация земельного участка кв. м

[illegible]

IV. Благоустройство здания КВ. М

Э	Лифты
	Водопровод
	Канализация
	от ТЭЦ
	от групповой (квартирной) котельной
	от собственной котельной
	от АГВ
	Электрическое
	Централизованное горячее водоснабжение
	с централизован. горячим водоснабжением
	с газовыми колонками
	с газовыми колонками
	Газоснабжение
	централизованное
	жилищным газом
27,6	Электроснабжение
	пассажирские
	грузовые
	вентиляция



Назначение складские (здание склада)

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

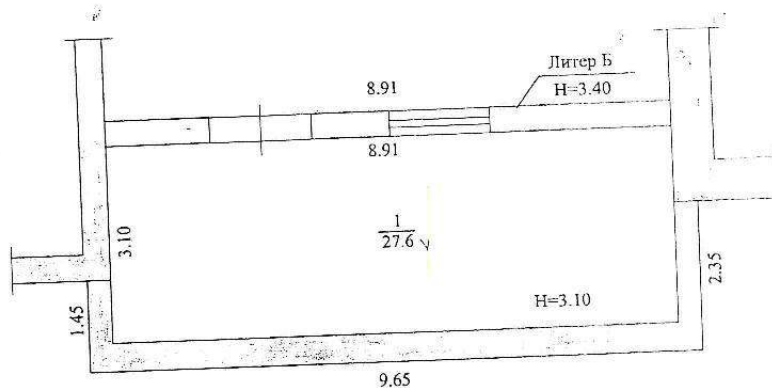
a)

6)

B)

(подвалов, пристроек и т.п.)

[illegible]



Исправленному
Исполнитель

Версия
13.03.2017

Позэтажный план строения литер "Б", расположенного по ул. им. маршала Тимошенко Краснооктябрьского района г. Волгограда					
Масштаб 1:100		Листов 1		Лист 1	
Выполнил		Проверил		Директор филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Семенихина Н.Г.	<i>Н.Г. Семенихина</i>	Бидюлькин А.В.	<i>А.В. Бидюлькин</i>	Поповина Т.И.	<i>Т.И. Поповина</i>



к поэтажному плану здания (строения), расположенного по ул. им. Германа Титова, 45д Краснооктябрьского района г. Волгограда

[illegible]



VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Экстерьер Б

Год постройки 1960

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 %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетонный	неравномерная осадка	10	1	10	25	2,5		
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	выветривание швов, трещины	25	1	25	25	6,3		
	б) Перегородки	-	-							
3	Перекрытия	ж/б плиты	следы протечек, трещины в местах сопряжения	14	1	14	20	2,8		
		чердачное								
		междуэтажное								
	надподвальное									
4	Крыша	рубероидная	следы протечек, вздутие поверхности	19	1	19	20	3,8		
5	Полы	бетонные	стирание поверхности в ходовых местах	11	1	11	20	2,2		
6	Проемы	оконные	по два створных переплеты разошлись	6	1	6	20	1,2		
		дверные	металлические коррозия на площади до 30%							
7	Внутренняя отделка	-	-	3	-	-	-	-		
8	Санитарно и электротехн. работы	отопление	-							
		водопровод	-							
		канализация	-							
		горячее водосн.	-							
		ванны	-							
		электроосвещ.	проводка открытая	12	1	12	25	3,0		
		радио	-							
		телефон	-							
		вентиляция	-							
		лифты	-							
9	Прочие работы	-	-	5	-	-	-	-		
Итого				100		92		21,8		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 24\%$$

22



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на								Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
						удельный вес	группа капитальности	климатический район										
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
Основное строение	33	32	м3	18,90	0,92	II	0.94					16,34	124	2027	24			



II. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
			Департамент муниципального имущества Администрации г. Волгограда		

III. Экспликация земельного участка кв. м

По документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
		231,5				

IV. Благоустройство здания кв. м

Лифтер	Водопровод	Канализация	Отопление				Электрическое	Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.		Вентиляция	
			от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ			с централизован. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
В	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	198,3	.	.	.	.



Назначение гаражи (здание гаража)

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

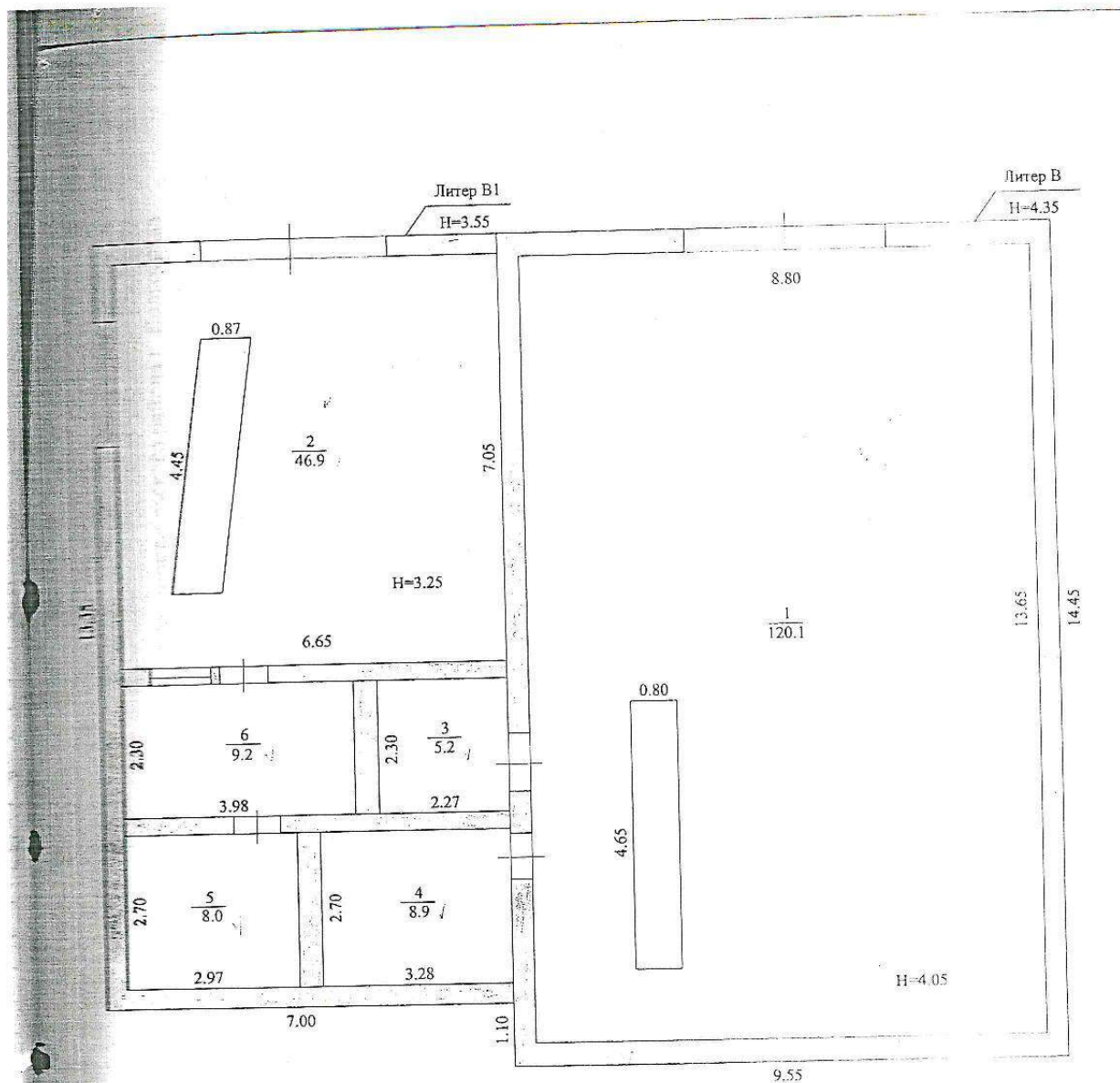
a)

6)

B)

(подвалов, пристроек и т.п.)

95



Исполнитель В. В. Горбуз



Генеральный директор

Позэтажный план строения литер "В", расположенного по ул. им. М. Горького в поселке Еременко Краснооктябрьского района г. Волгограда					
Масштаб 1:100		Листов 1		Лист 1	
Выполнил		Проверил		Директор филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Семенихина Н.Г.		Бирюлькин А.В.		Пушпина Т.И.	



ОКСИДІРКАЦІЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по ул. им. Германа Титова, 45д Краснооктябрьского района г. Волгограда

[illegible]



ВII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа Дата: В,В1 Год постройки: 1960 Число этажей: 1

Вид внутренней отделки: простая
 Вид капитальности:

Текущие изменения износа в %										Текущие изменения	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %	
										износ в %</	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа}(гр. 9) \times 100}{\text{удельный вес}(гр. 7)} = 30\%$$



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Основа												
Стены и перегородки												
Полы												
Крыша												
Двери												
Оконные работы												
Электроосвещение												
Санитарные работы												
Итого:		100				100				100		
Формулы для расчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Основа												
Стены и перегородки												
Полы												
Крыша												
Двери												
Оконные работы												
Электроосвещение												
Санитарные работы												
Итого:		100				100				100		
Формулы для расчета площади, объема												

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
						удельный вес	группа капитальности	климатический район									
2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
О	Основное строение	23	22'	м ³	18,60	0,92		0,94					16,09	536	8624	30	6037



II. Запись о правообладателях

[illegible]

III. Экспликация земельного участка кв. м

[illegible]

IV. Благоустройство здания кв. м

Д-1	Интер
.	Водопровод
.	Канализация
.	от ТЭЦ
.	от групповой (квартирной) котельной
.	от собственной котельной
.	от АГВ
.	Электрическое
.	Централизованное горячее водоснабжение
.	с централизован. горячим водоснабжением
.	с газовыми колонками
.	с дровяными колонками
.	централизованное
.	жидким газом
198,5	Электроснабжение
.	Лифты, шт.
.	пассажирские
.	грузовые
.	вентиляция
.	



Назначение	прочие (здание автомастерской)
------------	--------------------------------

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

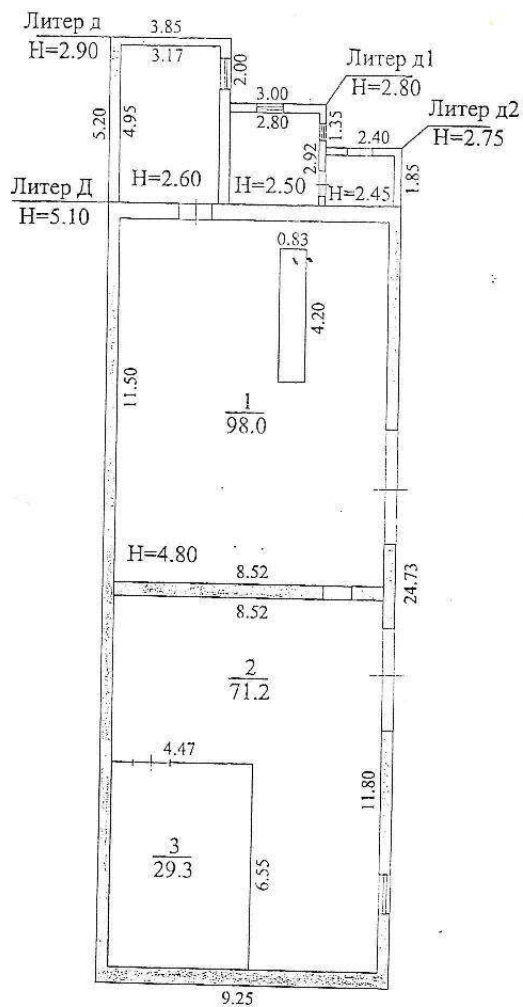
a)

6)

B)

VI. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

.. 2..



Исправленному верить
начальник В.В. Гергуз

Позтажний план строения Литер "Д", расположенного по ул. им. маршала Бременко Краснооктябрьского района г. Волгограда					
Масштаб 1:200		Листов 1		Лист 1	
Выполнил		Проверил		Директор филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Семенихина Н.Г.	<i>[Signature]</i>	32		Пушнина Т.И.	



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по ул. им. Германа Титова, 45 д Краснооктябрьского района г. Волгограда

[illegible]



VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Д

Год постройки 1960

Число этажей 1

Группа капитальности

Вид внутренней отделки

простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения	
										износ в %	
										элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты		ж/бетонный	неравномерная осадка	11	1	11	40	4,4		
2	а) Стены и их наружная отделка		кирпичные блочные	выветривание швов, трещины	26	1	26	40	10,4		
	б) Перегородки		блочные	трещины							
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	следы протечек, трещины в местах сопряжения	10	1	10	40	4,0		
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		рубероидная	следы протечек, вздутие поверхности	7	1	7	40	2,8		
5	Полы		бетонные	стирание поверхности в ходовых местах	10	1	10	40	1,0		
6	Проемы	оконные	-	-	6	1	6	40	2,4		
		дверные	металлические	коррозия на площади до 30%							
7	Внутренняя отделка		-	-	4	-	-	-	-		
8	Санитарно и электротехн. работы	отопление	-	-	21	1	21	15	3,2		
		водопровод	-	-							
		канализация	-	-							
		горячее водосн.	-	-							
		ванны	-	-							
		электроосвещ.	проводка открытая	хорошее							
		радио	-	-							
		телефон	-	-							
9	Прочие работы	вентиляция	-	-	5	-	-	-	-		
		лифты	-	-							
Итого				100		91,0		28,2			

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 31\%$$

31



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправкой
		Поправка	Поправка			Поправка	Поправка			Поправка	Поправка	
Фундаменты												
Стены перегородки												
Полы												
Двери												
Окна												
Кровельные работы												
Устройство												
Кровельные работы												
Итого		100				100				100		
Площадь												
Площади,												

Наименование конструктивных элементов	холодная пристройка	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	холодная пристройка	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	холодная пристройка	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Литера д, износ-30%				Литера д1, износ-30%				Литера д2, износ-30%			
Фундаменты	бетонный				бетонный				бетонный			
Стены перегородки	кирпичные				кирпичные				кирпичные			
Полы	ж/б плиты				ж/б плиты				ж/б плиты			
Двери	рубероидная				рубероидная				рубероидная			
Окна	бетонные				бетонные				бетонные			
Кровельные работы	по 2 глухих				по 2 глухих				по 2 глухих			
Устройство	-				-				-			
Кровельные работы	открытая				открытая				открытая			
Итого	-	100			-	100			-	100		
Площадь	S=3,85x5,20=20,0 м2				S=3,00x3,2=9,6 м2				S=2,40x1,85=4,4 м2			
Площади,												

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на								Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
					удельный вес	группу капитальности	климатический район										
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
26	91	м3	18,60	0,91			0,94					15,91	1264	20110	31	13876	



II. Запись о правообладателях

[illegible]

III. Экспликация земельного участка кв. м

[illegible]

IV. Благоустройство здания кв. м

[illegible]



Назначение складские (здание склада)

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

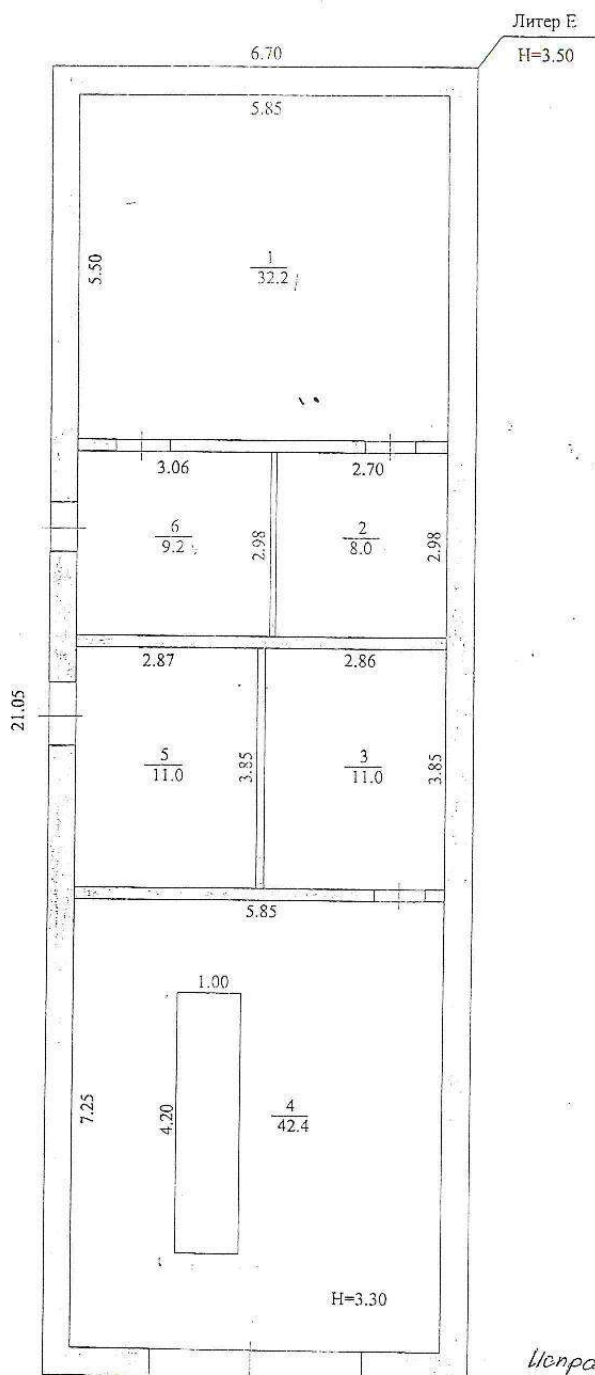
a)

6)

B)

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

[illegible]



Исправленному 버전
Начальник В.В. Гурьев

Позтажний план строения литер "Е", расположенного по ул. им. маршала Еременко Краснооктябрьского района г. Волгограда					
Масштаб 1:100		Листов 1		Лист 1	
Выполнил		Проверил		Директор филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Семенихина Н.Г.		Бирюлькин А.В.		Пушнина Т.И.	



КЛИНКАЦИ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по ул. им. Германа Титова, 45 д Краснооктябрьского района г. Волгограда

[illegible]



VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера **Е** Год постройки **1960** 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 %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	ж/бетонный	неравномерная осадка	10	1	10	25	2,5			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	выветривание швов, трещины	25	1	25	25	6,3			
	б) Перегородки	кирпичные	трещины								
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	14	1	14	20	2,8			
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша	рубероидная	следы протечек, воздушные поверхности	19	1	19	20	3,8			
5	Полы	бетонные	стирание поверхности в ходовых местах	11	1	11	20	2,2			
6	Проемы	оконные		6	1	6	20	1,2			
		дверные	металлические						коррозия на площади до 30%		
7	Внутренняя отделка	оштукатурено	отпадение штукатурки	3	1	3	25	0,8			
8	Санитарно и электротехн. работы	отопление	-	12	1	12	25	3,0			
		водопровод	-								
		канализация	-								
		горячее водосн.	-								
		ванны	-								
		электроосвещ.	проводка открытая						хорошее		
		радио	-								
		телефон	-								
9	Прочие работы	вентиляция	-	5	-	-	-				
		лифты	-								
Итого				100		95,0		22,6			

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 24\%$$



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице		
		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
Элементы												
Стены и перегородки												
Полы												
Крыши												
Двери												
Оконные работы												
Электроосвещение												
Санитарные работы												
ИТО:		100				100				100		
Формулы для расчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице			Литера	Удельный вес по таблице		
		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
Элементы												
Стены и перегородки												
Полы												
Крыши												
Двери												
Оконные работы												
Электроосвещение												
Санитарные работы												
ИТО:		100				100				100		
Формулы для расчета площади, объема												

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

А. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей																	
Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на								Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
					удельный вес	группу капитальности	климатический район										
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Основное строение	23	22	м ³	18,90	0,95		0,94					16,88	494	8339	24	6337	

[illegible][illegible][illegible]



Назначение гараж

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

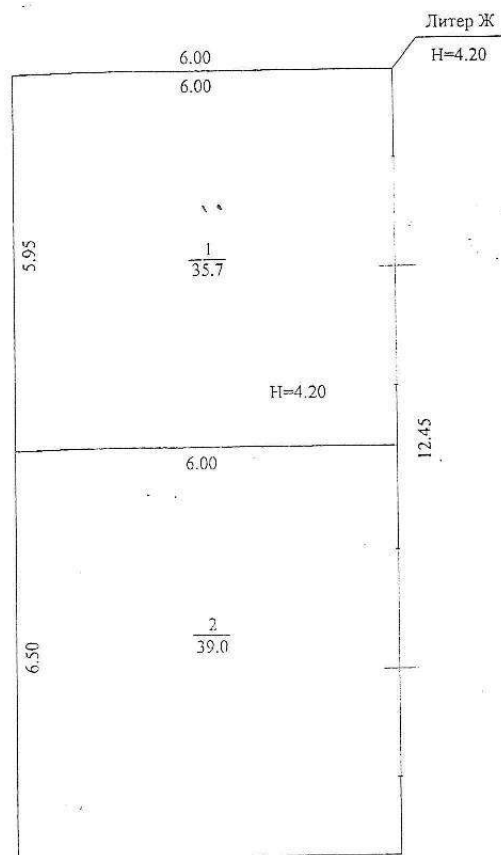
a)

6)

B)

VI. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

3 محرم



Неуправленному барьеру
напольному В.А. Горбунов

Получено 10.05.17

Позэтажный план строения литер "Ж", расположенного по ул. им. маршала Еременко Краснооктябрьского района г. Волгограда					
Масштаб 1:100		Листов 1		Лист 1	
Выполнил		Проверил		Директор филиала ФГУП «Востехинвентаризация»	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Семенихина Н.Г.				Пушнина Т.И.	



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по ул. им. Германа Титова, 45д Краснооктябрьского района г. Волгограда

[illegible]



VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Жилая Ж

Год постройки 1960

Число этажей 1

Стена капитальности

Вид внутренней отделки

простая

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износ в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	ж/бетонный	неравномерная осадка	9	1	9	30	2,7		
	металлические	выстиривание швов, трещины	24	1	24	30	7,2		
а) Стены и их наружная отделка	металлические	коррозия на площади до 20%							
б) Перегородки	металлические	коррозия на площади до 20%							
Перекрытия	чердачное		9	-	-	-	-		
	междуэтажное								
	надподвальное								
Крыша	металлические	коррозия на площади до 20%	9	-	-	-	-		
	бетонные	стирание поверхности в ходовых местах	7	1	7	40	2,8		
Проемы	оконные		4	1	4	30	1,2		
	дверные	металлические							
Внутренняя отделка			10	-	-	-	-		
Санитарно и электротехн. работы	отопление		20	1	20	25	5,0		
	водопровод								
	канализация								
	горячее водосн.								
	ванны								
	электроосвещ.	проводка открытая							
	радио								
	телефон								
Прочие работы	вентиляция								
	лифты								
Итого			100		64,0		20,5		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа}(гр.9) \times 100}{\text{удельный вес}(гр.7)} = 32\%$$

16



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
						удельный вес	группу капитальности	климатический район									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Ж	Основное строение	23	22	м ³	18,60	0,64		0,94					11,19	314	3514	32	2390



II. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
			Департамент муниципального имущества Администрации г. Волгограда		

III. Экспликация земельного участка кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	
		335,3				

IV. Благоустройство здания кв. м

Этаж	Лифтер	Волопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.		вентиляция
				от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ		с централизован. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жилищным газом		пассажирские	грузовые	
3														263,5			



Значение складские (здание склада)

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

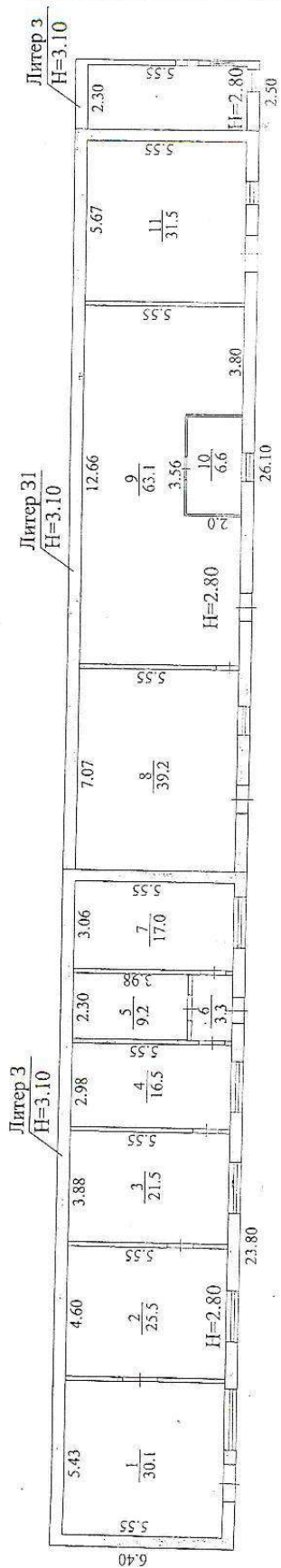
a)

6)

B)

(подвалов, пристроек и т.п.)

10

[illegible]

Постажный план строения литер "З", расположенного по ул.м. Мирная Еременко Краснооктябрьского района Волгограда			
Масштаб 1:200		Листов 1	
Выполнил		Лист 1	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Семеняхина Н.Г.	<i>Н.Г. Семеняхина</i>	Проверил	Директор филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"
Бирюлькин А.В.		Ф. И. О.	
Пущина Т.И.		Пущина Т.И.	



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по ул. им. Германа Титова, 45д Краснооктябрьского района г. Волгограда

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., предназначенная под помещения										Высота помещения
						Складские		основная	вспомогат.- тепловая	основная	вспомогат.- тепловая	основная	вспомогат.- тепловая	основная	вспомогат.- тепловая	итого
						7	8									
1	2	3	4	5	6											18
14.05.05г.	3	1		1	Помещение	30,1										2,80
				2	Помещение	25,5										2,80
				3	Помещение	21,5										2,80
				4	Помещение	16,5										2,80
				5	Помещение	9,2										2,80
				6	Коридор		3,3									2,80
				7	Помещение	17,0										2,80
31				8	Помещение	39,2										2,80
				9	Помещение	63,1										2,80
				10	Помещение	6,6										2,80
				11	Помещение	31,5										2,80
					Всего по зданию:	260,2	3,3									263,5



VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера 3, 31

Год постройки 1960

Число этажей 1

Группа капитальности

Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения		
									износ в %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	ж/бетонный	неравномерная осадка	10	1	10	25	2,5			
		кирпичные	выветривание швов, трещины								
2	а) Стены и их наружная отделка			25	1	25	25	6,3			
	б) Перегородки	кирпич, гипсокартон	мелкие трещины								
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	следы протечек, трещины в местах сопряжения							
		междуэтажное			14	1	14	20	2,8		
4	Крыша	рубероидная	следы протечек, вздутие поверхности	19	1	19	20	3,8			
5	Полы	бетонные	стирание поверхности в ходовых местах	11	1	11	20	2,2			
6	Проемы	оконные	по 2 створных	переплеты разошлись	6	1	6	20	1,2		
		дверные	металлические	коррозия на площади до 30%							
7	Внутренняя отделка	50%-без отделки, 50%-гипсокартон		3	1	3	25	0,8			
8	Санитарно и электротехн. работы	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		горячее водосн.									
		ванны									
		электроосвещ.	проводка открытая	хорошее	12	1	12	25	3,0		
		радио	-	-							
		телефон	-	-							
9	Прочие работы	вентиляция	-	-							
		лифты	-	-							
					5	-	-	-	-		
Итого				100		95,0		22,6			

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 24\%$$



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

[illegible][illegible]

Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]



II. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
			Департамент муниципального имущества Администрации г. Волгограда		

III. Экспликация земельного участка кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	
		330,5				

IV. Благоустройство здания кв. м

Литер	Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.		
			от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ		с централизован. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые	вентиляция
К	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	262,2	.	.	.



назначение	складские (здание склада)
------------	---------------------------

Использование по назначению

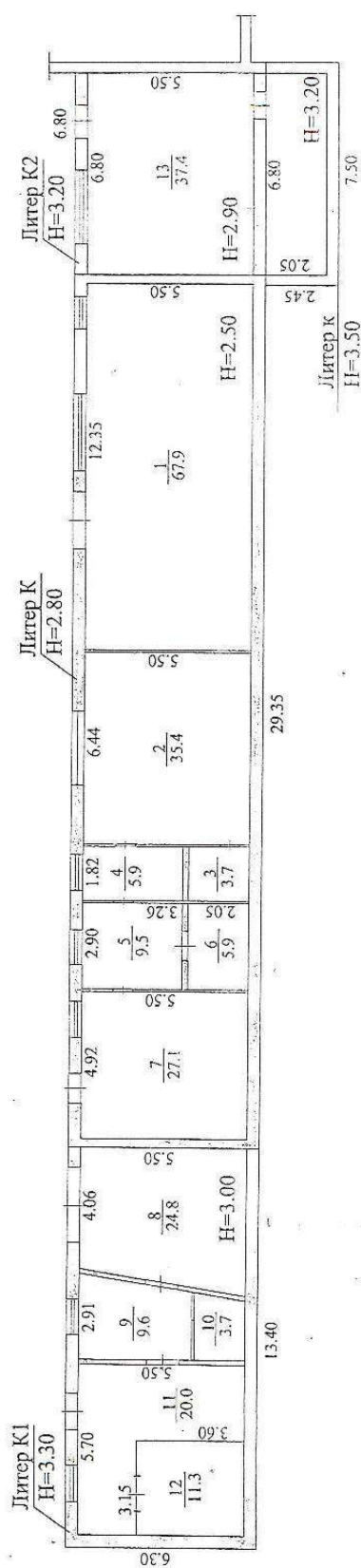
количество мест (мощность)

a)

6)

B)

(подвалов, пристроек и т.п.)



Бериславскому Бериславскому
Наславскому 13/3 1940

Масштаб 1:200		Листов 1		Лист 1	
Выполнил		Проверил		Директор филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"	
Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись	Ф. И. О.	Подпись
Семенухина Н.Г.	<i>Н.Г. Семенухина</i>	Берюлькин А.В.	<i>А.В. Берюлькин</i>		Пушнина Т.И. <i>Т.И. Пушнина</i>



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по ул. им. Германа Титова, 45д Краснооктябрьского района г. Волгограда

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		
						Складские		основная		вспомогат- ельная		основная		вспомогат- ельная		основная				вспомогат- ельная	
						основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18				
14.05.05г.	К	1		1	Помещение	67,9											2,50				
				2	Помещение	35,4											2,50				
				3	Подсобное помещение		3,7										2,50				
				4	Подсобное помещение		5,9										2,50				
				5	Подсобное помещение		9,5										2,50				
				6	Подсобное помещение		5,9										2,50				
				7	Помещение	27,1											2,50				
	К1			8	Помещение	24,8											3,00				
				9	Подсобное помещение		9,6										3,00				
				10	Подсобное помещение		3,7										3,00				
				11	Помещение	20,0											3,00				
				12	Подсобное помещение		11,3										3,00				
	К2			13	Помещение	37,4											2,90				
					Всего по зданию:	212,6	49,6									262,2					



VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера К,К1,К2

Год постройки 1960

Число этажей 1

Группа капитальности

Вид внутренней отделки

простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения	
										износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		ж/бетонный	неравномерная осадка	10	1	10	25	2,5		
2	а) Стены и их наружная отделка		кирпичные	выветривание швов, трещины	25	1	25	25	6,3		
	б) Перегородки		кирпичные	трещины							
3	Перекрытия	чердачное	ж/б плиты	следы протечек, трещины в местах сопряжения	14	1	14	20	2,8		
		междуэтажное									
4	Крыша	рубероидная	следы протечек, вздутие поверхности	19	1	19	20	3,8			
5	Полы	деревянные, бетонные	стирание поверхности в ходовых местах	11	1	11	20	2,2			
6	Проемы	оконные	по 2 створных	переплеты разошлись	6	1	6	20	1,2		
		дверные	металлические	коррозия на площади до 30%							
7	Внутренняя отделка		оштукатурено	отпадение штукатурки	3	1	3	25	0,8		
8	Санитарно и электротехн. работы	отопление	-	-	12	1	12	25	3,0		
		водопровод	-	-							
		канализация	-	-							
		горячее водосн.	-	-							
		ванны	-	-							
		электроосвещ.	проводка открытая	хорошее							
		радио	-	-							
		телефон	-	-							
		вентиляция	-	-							
9	Прочие работы	лифты	-	-	5	-	-	-	-		
			-	-							
			-	-							
Итого					100		95,0		22,6		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{процент износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 24\%$$



IX. Технические характеристики конструктивных элементов здания

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

Наименование конструктивных элементов	Холодная пристройка	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты	бетонный											
Стены и перегородки	кирпичные											
Перекрытия	ж/б плиты											
Полы	рубероидная											
Двери	деревянные											
Окна	-											
Отделочные работы	-											
Электроосвещение	открытая											
Прочие работы	-											
ИТОГО:	-	100				100				100		
Формулы для подсчета площади, объема	$S=7.50 \times 2,45 = 18,4 \text{ м}^2$											

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на							Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
						удельный вес	группу капитальности	климатический район									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
К	Основное строение	33	32	кв	18,90	0,95		0,94					16,88	485	8186	24	6221



Effect on volatility

XIV. Общая стоимость (в рублях)

в ценах
какого
года

Дата
исполнен
работы



**К ДОГОВОРУ КУПИ-ПРОДАЖИ № 04/00146/17 от 04.04.2017 г.**составлен 04.04.2017 г.

Департамент муниципального имущества администрации Волгоградской области в лице руководителя Департамента муниципального имущества администрации Волгоградской области, действующий на основании Положения о департаменте, утвержденный в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, Общество с ограниченной ответственностью «Емкор» в лице директора Субачевой Валентины Александровны, действующий на основании Устава именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий акт о том, что на основании договора купли-продажи № 04/00146/17 от 04.04.2017 г. «Продавец» передает, а «Покупатель» принимает отдельно стоящие здания производственной базы общей площадью 1325,3 кв. м и земельный участок площадью 5 050,0 кв. м, кадастровый № 34:34:020025:0051 (категория земель – земли населенных пунктов), расположенные по адресу: г. Волгоград, Краснооктябрьский район, ул. им. Германа Титова, 45а.

Настоящий документ подтверждает отсутствие претензий у «Покупателя» в отношении приобретенного им нежилого помещения, а также документации.

Настоящий документ не является Свидетельством о праве собственности.

Продавец:
400131, г. Волгоград,
ул. Волгодонская, 16.
Департамент муниципального
имущества администрации
Волгограда
ИНН 3444074200; КПП 344401001
УФК по Волгоградской области
(департамент муниципального
имущества администрации
Волгограда)
в ГРКЦ ГУ Банка России по
Волгоградской области, г. Волгоград
Р/счет № 40101810300000010003
БИК 041806001
КБК 768 114 02033 04.0000 410
ОКАТО 18401000000
Руководитель:

А. И. Козлова

Покупатель:
400123, г. Волгоград,
Ул. им. Германа Титова, 38
ООО «Емкор»
ИНН 3442045010
КПП 344201001
Р/счет 40702810501000002103
Ф. ЗАО АКБ «Экспресс-Волга»
в г. Волгоград г. Волгоград
К/счет 30101810200000000835
БИК 041806835

Директор:

В.А. Субачева





Филиал ФГБУ «Федеральный
кадастровый палата
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по
Волгоградской области»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица
на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

Дата 14.09.2017

№ 34/075/001/2017-2913

На основании запроса от 12.09.2017, поступившего на
рассмотрение 12.09.2017, сообщаем, что правообладателю

ООО "Био-Технология", ИНН 3442112330 в период с 01.01.2014 по 12.09.2017
принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости.

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	34:34:020025:898
		Назначение объекта недвижимости:	Производственное (промышленное)
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Гермафа Титова, 45д
		Площадь:	Площадь 1325.3 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	28.03.2012
		номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-252
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества находящегося в залоге от 03.11.2011 г.
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-252
		1.3.2. вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	34-34/001-34/001/067/2016-1748/1
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	34:34:020025:51
		Назначение объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Виды разрешенного	производственная база



использования объекта недвижимости:		КОПИЯ ВЕРНА Арбитражный управляющий <i>В. А. Беляков</i> В. А. Беляков	
Адрес:		обл. Волгоградская, г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 45 д	
Площадь:		5050 кв. м	
2.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	28.03.2012	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-253	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества находящегося в залоге от 03.11.2011 г.	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
2.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-253	
2.3.2.	вид:	Запрещение	
	номер государственной регистрации:	34-34/001-34/001/067/2016-1747/1	
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	34:34:020079:642	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Тарашанцев, д 26	
	Площадь:	74.5 кв. м	
3.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	28.03.2012	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-254	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества находящегося в залоге от 03.11.2011 г.	
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-254	
3.3.2.	вид:	Запрещение	
	номер государственной регистрации:	34-34/001-34/001/067/2016-1750/1	





		регистрации:	
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	34:34:020049:2837
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Германа Титова, дом 38
		Площадь:	231.8 кв. м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	28.03.2012
		номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-255
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества находящегося в залоге от 03.11.2011 г.
	4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	4.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	34-34-01/072/2012-255
	4.3.2.	вид:	Запрещение
		номер государственной регистрации:	34-34/001-34/001/067/2016-1749/1
5.	Получатель выписки:		Конкурсный управляющий Беляков Владимир Алексеевич

КОПИЯ ВЕРНА

Арбитражный управляющий

В. А. Беляков

Владимир Алексеевич



Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Ведущий инженер
(полное наименование должности)



Сазонова Т.А.
(инициалы, фамилия)



Арбитражный суд Волгоградской области

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕгород Волгоград
«31» августа 2017 г.

Дело № А12-2062/2017

Резолютивная часть решения оглашена 30 августа 2017 года. Полный текст решения изготовлен 31 августа 2017 года.

Судья Арбитражного суда Волгоградской области Хитенкова Е.М.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Войтовой Н.О.,
рассмотрев в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной
ответственностью «Био-Технология» (далее – ООО «Био-Технология»): ИНН – 3442112330;
ОГРН – 111345900490; адрес: 40040, г.Волгоград, ул.Руднева, 2Д,
результаты проведения процедуры наблюдения,
при участии в судебном заседании: от в/у – Бергольд В.В., доверенность от 08.06.2017;
от Зейналова Р.М. – Мезенцева Е.В., доверенность от 21.06.2017;

У С Т А Н О В И Л:

24.01.2017 в Арбитражный суд Волгоградской области (далее суд) обратилось
муниципальное унитарное производственное предприятие «Волгоградские межрайонные
электрические сети» (далее – МУП «ВМЭС») с заявлением о признании ООО «Био-
Технология» (далее также должник) несостоятельным (банкротом), принятое 30.01.2017 к
производству.

Определением суда от 27.02.2017 (резолютивная часть оглашена 21.02.2017) в
отношении ООО «Био-Технология» введена процедура наблюдения, временным
управляющим утвержден Астафуров Сергей Витальевич.

Информационное сообщение о признании должника банкротом опубликовано в газете
«Коммерсантъ» 04.03.2017.

Временным управляющим суду представлен отчет о результатах проведения
процедуры наблюдения, анализ о финансовом состоянии должника, заключение о



3

КОПИЯ ВЕРНА
Арбитражный управляющий
Восес В. А. Беляков



В связи с тем, что при подаче заявления о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Био-Технология» заявителем – МУП «ВМЭС» была оплачена государственная пошлина за подачу заявления в суд, то суд считает необходимым в силу ст.ст. 102, 110 АПК РФ взыскать с ООО «Био-Технология» в пользу МУП «ВМЭС» расходы по оплате госпошлины в размере 6 000 руб.

На основании изложенного и руководствуясь п.2 ст.3, ст. ст. 6, 53, 124, 231 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002, ст. ст. 102, 110, 167-170 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать общество с ограниченной ответственностью «Био-Технология» (ИНН – 3442112330; ОГРН – 1113459000490; адрес: 40040, г.Волгоград, ул.Руднева, 2Д) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него конкурсное производство сроком на 6 месяцев.

Конкурсным управляющим ООО «Био-Технология» утвердить Белякова Владимира Алексеевича (участника Ассоциации арбитражных управляющих «ГАРАНТИЯ», ИНН 550510046600, адрес для корреспонденции: 404118, Волгоградская область, г.Волжский, ул.Дружбы, д.141, кв.116).

Директору ООО «Био-Технология» в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему ООО «Био-Технология» Белякову Владимиру Алексеевичу.

Взыскать с ООО «Био-Технология» в пользу МУП «ВМЭС» расходы по уплате госпошлины в размере 6 000 руб.

Назначить судебное заседание по вопросам продления срока конкурсного производства в отношении должника или завершения конкурсного производства на 28 февраля 2018 года на 10 час. 40 мин. по адресу: 400005, г. Волгоград, ул. 7-ая Гвардейская, дом 2, пятый этаж, кабинет 507.

Конкурсному управляющему – заблаговременно представить суду и основным участникам дела отчет в соответствии со ст.ст.143, 149 ФЗ РФ "О несостоятельности (банкротстве)" №127-ФЗ от 26.10.2002.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный апелляционный суд Волгоградской области в установленный законодательством срок.

Судья

Е.М. Хитенкова





ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Копии источников информации.

Копии источников информации (скриншоты) о объектах-аналогах для сравнительного подхода

Аналог №1

Скриншоты веб-страниц с сайта Avito.ru, демонстрирующие объявления о производственных помещениях (3322 м²) в Волгограде.

Верхний скриншот: Объявление о производственном помещении, 3322 м², за 13 200 000 руб. Фотография здания и прилегающей территории.

Средний скриншот: Детальное описание объявления, включая фотографии, площадь (3322 м²), адрес (Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Волгоград ул. Былинная 57) и текст о продаже производственных помещений.

Нижний скриншот: Объявление о производственном помещении, 3322 м², за 13 200 000 руб. Фотография здания и прилегающей территории.



Аналог №2

Надежный | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_856_m_1157011391

★ Bookmarks Translate Topri Online JavaScript be- Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети (Россия) НР НР_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информ...

★ Производственная база, 856 м²

№ 1157011391, размещено 7 ноября в 11:16 1152 (+8)

6 300 000 ₽

8 961 676-80-80

Написать сообщение

ООО "МедиаСтрой"
На Avito с октября 2012
Продавец

1 объявление пользователя

Адрес
Волгодонская область, Волгодонск р-н
Краснооктябрьский, ул Хрустальная, 80

БОЛЬШАЯ РАСПРОДАЖА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
РАСПРОДАЖА КВАРТИР
СТАНДАРТНОЕ

Распродажа квартир

Надежный | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_856_m_1157011391

★ Bookmarks Translate Topri Online JavaScript be- Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети (Россия) НР НР_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информ...

★ Производственная база, 856 м²

№ 1157011391, размещено 7 ноября в 11:16 1152 (+8)

6 300 000 ₽

8 961 676-80-80

Написать сообщение

ООО "МедиаСтрой"
На Avito с октября 2012
Продавец

1 объявление пользователя

Адрес
Волгодонская область, Волгодонск р-н
Краснооктябрьский, ул Хрустальная, 80

БОЛЬШАЯ РАСПРОДАЖА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
РАСПРОДАЖА КВАРТИР
СТАНДАРТНОЕ

Распродажа квартир

Надежный | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_856_m_1157011391

★ Bookmarks Translate Topri Online JavaScript be- Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети (Россия) НР НР_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информ...

★ Производственная база, 856 м²

№ 1157011391, размещено 7 ноября в 11:16 1152 (+8)

6 300 000 ₽

8 961 676-80-80

Написать сообщение

ООО "МедиаСтрой"
На Avito с октября 2012
Продавец

1 объявление пользователя

Адрес
Волгодонская область, Волгодонск р-н
Краснооктябрьский, ул Хрустальная, 80

БОЛЬШАЯ РАСПРОДАЖА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
РАСПРОДАЖА КВАРТИР
СТАНДАРТНОЕ

Распродажа квартир

← → ↻ Надежный | https://www.avito.ru/vologograd/kommercheskaya_proizvodstvennaya_baza_856_m_1157011391

★ Bookmarks Translate Topri Avto Online JavaScript Биткоин Яндекс SEO Яндекс FORD say volgoinform сощзени (Россия) HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информ

☆ Производственная база, 856 м² в 300 000 ООО "МедиаСтрой" 8 961 676-80-80 Написать сообщение

кадастровый номер эл:эц/эл/у проверен посмотреть отчет

Площадь: 856 м²

Адрес: Вологда, р-н Краснооктябрьский, ул Хрустальная, 80
[Посмотреть карту](#)

Продается производственная база.
 Офис 60 м2-2 комнаты, сплит-система, тепловая завеса, отопление-теплый пол. Видеодомофон.
 Цех -760 м2, высота потолка 4,5 м, не отапливается. Хозяйственные помещения: с/у, 2-й с/у с душем, раздевалка-14,6 м2, склад-20 м2, компрессорная-6 м2, полы плитка. Вентиляция, отопления-теплый пол. Электроэнергия-собственная ТП, 3 фазы, все электрооборудование новое. Интернет, телефония-по выделенному радиоканалу.
 Видеонаблюдение, охранная сигнализация (обслуживание во вневедомственной охране).
 Ворота в цех секционные автоматические ШЗ,5хБ3,8.
 Въезд на территорию ворота откатные автоматические 6 м.
 Запасной выход-противопожарная дверь.
 Канализация-септик.
 Вода привозная.
 Территория 4100 м2.
 Здание в собственности, земля в аренде.
 Торг. С реальными покупателями готовы к диалогу, рассмотрим любые предложения.

SHEIN
КУПИТЕ СЕЙЧАС

Продаётся производственная база! ✓
komplexprodazha.com

Аналог №3

Производственное помещение, 420 м² ▼ 4 000 000 ₽

№ 599687674, размещено 3 ноября в 07:36 🗨️ 4163 (+11)



8 988 392-28-88

Написать сообщение
⌚ Отвечает за несколько часов

Александр
 На Avito с января 2011
 Агентство

5 объявлений пользователя

Контактное лицо:
 Александр

 Адрес:
 Волгоградская область, Волгоград р-н
 Тракторозаводский, р-н
 Тракторозаводский, ул. Лаврентева, д. 21

← → ↻ Надежный | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhnost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_420_m_599687674

★ Bookmarks Translate Topri Online JavaScript б... Яндекса SEO Яндекс FORD say volginform содэги (Росси) НР HP_in Файлы - oneCloud inopress site Волжский информа»

☆ Производственное помещение, 420 м² 4 000 000 ₽
Александр 8 988 382-28-88 Написать сообщение











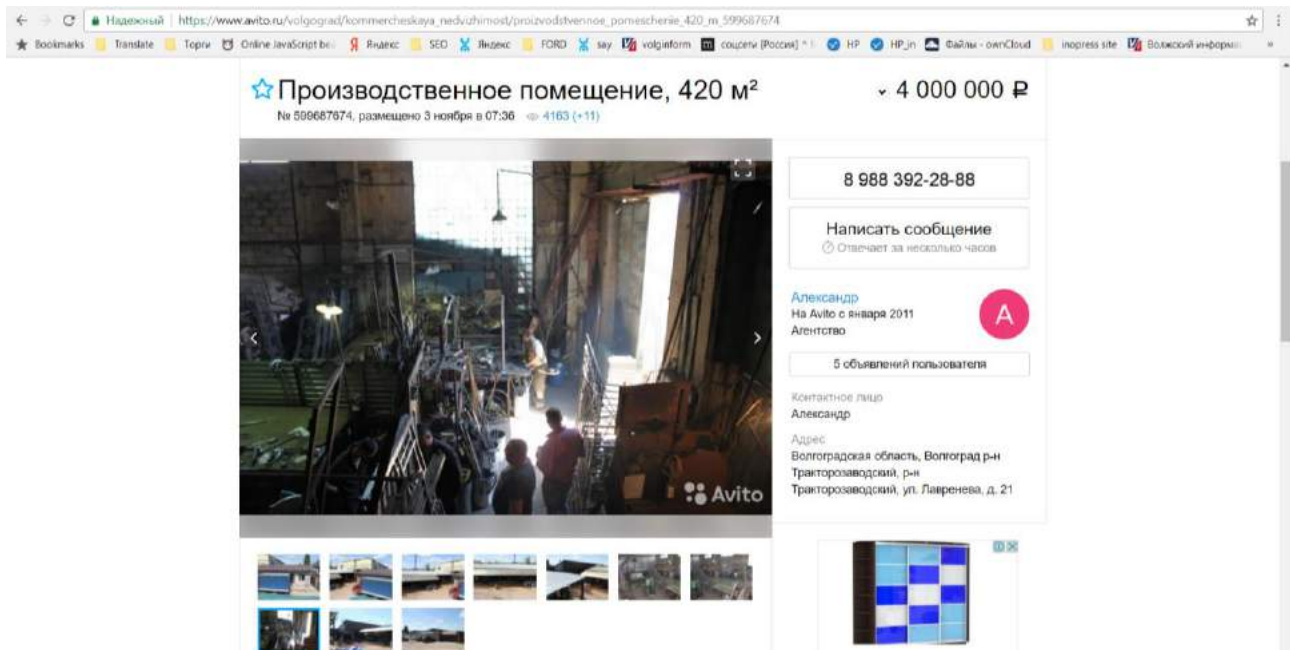



Площадь: 420 м²

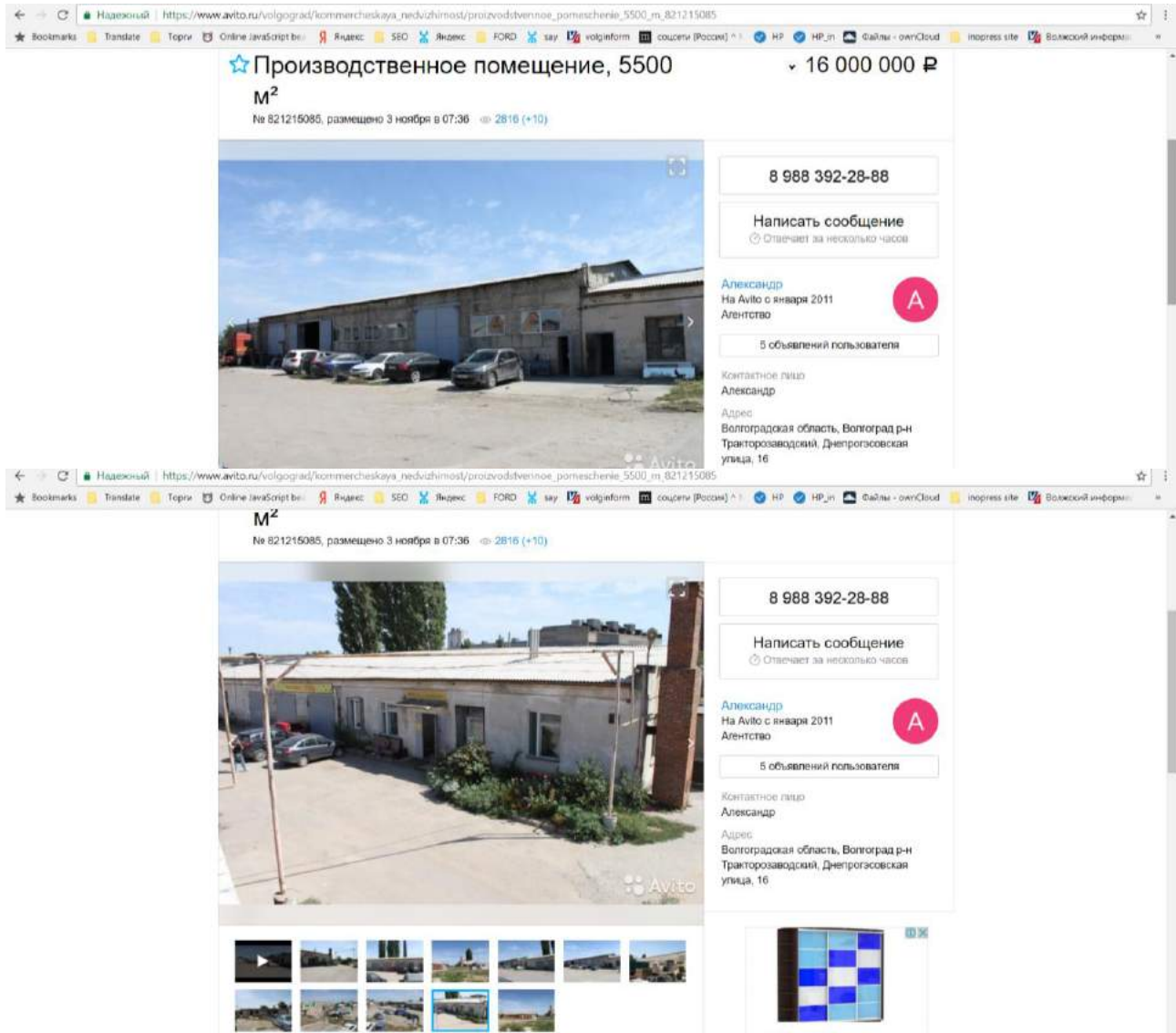
Адрес: Волгоград, р-н Тракторозаводский, р-н Тракторозаводский, ул. Лавренева, д. 21 [Посмотреть карту](#)

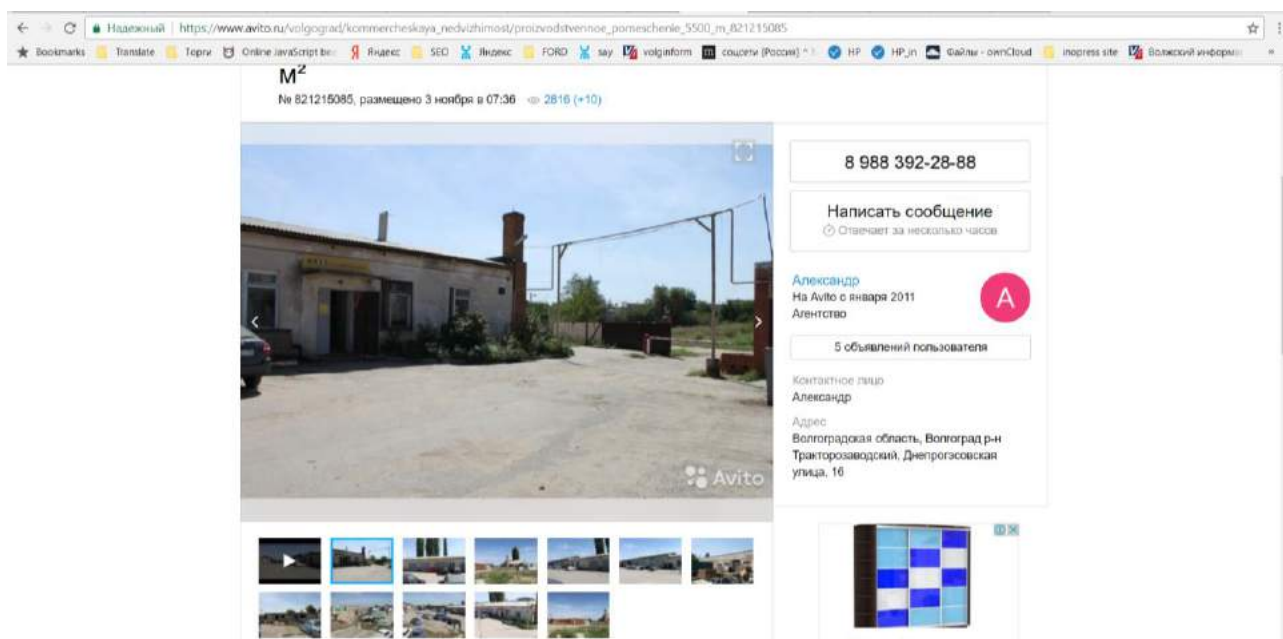
Производственная база в собственности, площадью 1700м2 (Помещения производственные 350 м2 и офисное здание 70 м2), с централизованным отоплением, электричеством, водой и канализацией. Большие ворота 4х4,5м, смотровая яма
Высота потолка - 9 метров, проведены кровельные работы!
На одной из сторон - остеклено! - хорошее освещение днем.
Общая площадь составляет - 1700 м2 реальному покупателю торг на месте



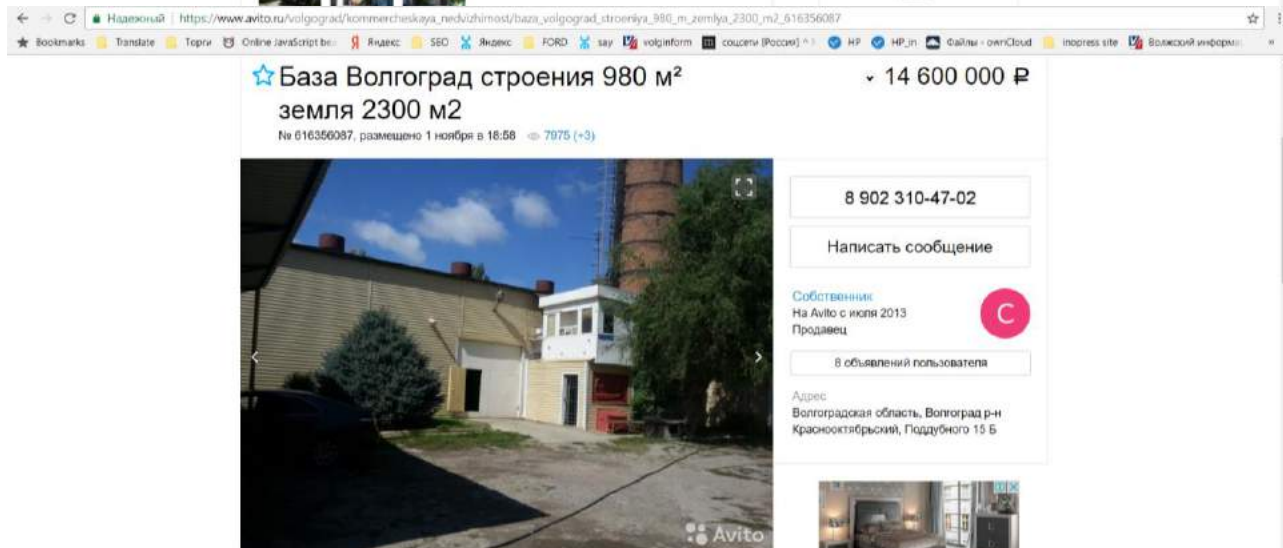
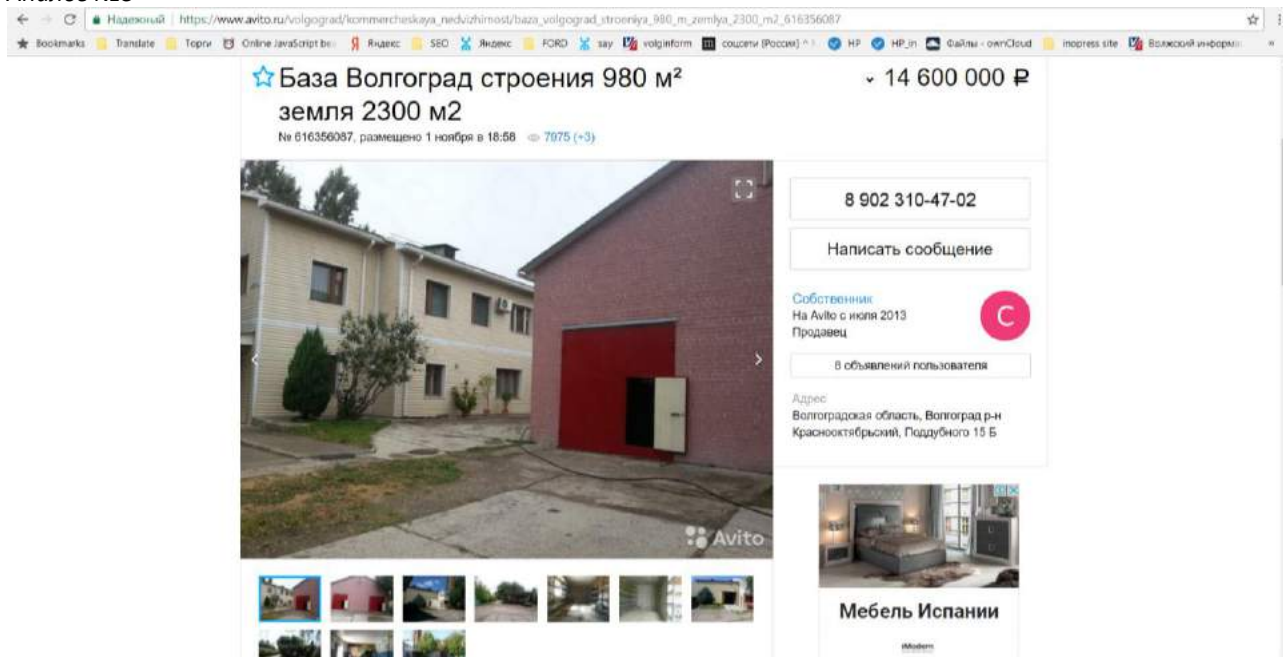



Аналог №4





Аналог №5





База Волгоград строения 980 м²
земля 2300 м²
№ 616356087, размещено 1 ноября в 18:58 (7975 (+3))

14 600 000 Р

8 902 310-47-02

Написать сообщение

Собственник
На Avito с июля 2013
Продавец

В объявлений пользователя

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н
Краснооктябрьский, Поддубного 15 Б

Площадь: 980 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Поддубного 15 Б
Посмотреть карту

Объект в Волгограде, в центре Краснооктябрьского района имеет два адреса ул. Созидательская 6 А и ул. Поддубного 15Б, на территории есть склады, двухэтажное здание офиса.
Газ, свет 380 В есть (мощность 50 кВт), центральная канализация, своя котельная, 3 номера, интернет, видео наблюдение по всему периметру.
База приносит постоянный доход 50 тр в месяц + за свет (сотовая компания арендует трубу).
Оплата безналичными возможна.
Ипотека возможна.
Собственник.

Мебель Испании

Эксклюзивные коллекции, цены от производителей. Гарантия, доставка в любую точку.

Дизайнерские TV-тумбы в наличии. Эксклюзивный дизайн, цены от производителей, доставка.

Копии источников информации (скриншоты) о объектах-аналогах для доходного подхода

Аналог №1

База склад производство, 100 - 600 м²
№ 1001486387, размещено 31 октября в 09:09 (1654 (+3))

100 Р в месяц за м²
Без залога

8 961 676-44-11

Автодетали
На Avito с июля 2014
Агентство

1352 объявления пользователя

Контактное лицо
Александр

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н
Краснооктябрьский, Былинная 57

Площадь: 100 м²



База склад производство, 100 - 600 м² 100 ₽ в месяц за м²

Площадь: 100 м²

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Былинная 57 [Скрыть карту](#)



Сдаю производственные помещения от 100 до 600 кв. м. Можно использовать под склад. Капитальное строение, высота потолка 8 м. (в занимаемой площади могу сделать высоту ниже). Свет 3 фазы, вода, круглосуточное видеонаблюдение. Собственник. Цена за 1 кв. м. От 2-ой продольной ост. Юность 1500 м., от остановки трамвая №13 600 м. в сторону частного сектора.

Александр 8 901 676-44-11

Верни кредитную страховку

Брал кредит? в 2014-2017? Вернем все деньги за страховку!

Обувь от PAZOLINI

Изысканные модели, натуральные материалы и квадратные носочки

Аналог №2

Склад 240 м² № 1206242469, размещено 18 ноября в 11:54 787 (+3)

30 000 ₽ в месяц Залог не указан

8 902 098-77-00

[Написать сообщение](#)

Агентство регионального развития
На Avito с сентября 2013

Агентство

Контактное лицо
Волгоград АРР

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н Краснооктябрьский, ул Созидательная 17

[Агентство регионального развития](#)



Склад 240 м² 30 000 ₽ в месяц Волгоград АРР 8 902 098-77-00 [Написать сообщение](#)



ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ КОМИССИИ.

- 3 бокса площадью по 80 кв. м каждый;
- боксы сухие, не отапливаемые
- один бокс оборудован под покраску автомобилей, установлена приточно-вытяжная вентиляция
- высота ворот 3 м.
- охраняемая территория
- возможность подъезда грузового транспорта (до 10 тонн)
- удобная транспортная доступность
- разрешенная электрическая мощность: 100 кВт
- доступ для арендатора 24/7

Офисные помещения 390-450 руб/м²

[volgork.ru/заказать-услугу](#)

Франшиза сети пекарен «Добропок»



Аналог №3

Надежный | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_384_m_435409012

Производственное помещение, 384 м² 40 000 ₽ в месяц
№ 435409012, размещено 8 ноября в 10:48 3837 (+6) Без залога, без комиссии

8 800 222-09-88

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Арикорса
На Avito с июля 2012
Агентство

Контактное лицо
Артем

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н Краснооктябрьский, Волгоград, ул. Связистов 15г

Арикорса
РЕАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ - ЖИЛАЯ И КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, НОВОСТРОЙКИ, ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ

Площадь: 384 м²

Производственное помещение, 384 м² 40 000 ₽ в месяц Артем 8 800 222-09-88 Написать сообщение

Адрес: Волгоград, р-н Краснооктябрьский, Волгоград, ул. Связистов 15г
Скрыть карту

325 объявлений агентства

точка
Ваше дело профессионалов

Помощь с регистрацией ИП за 7 дней

- Без похода в налоговую
- 3 месяца обслуживания бесплатно

Зарегистрировать

Точка PAD Банка «ВТБ Открытие»
Генеральный лицензия №1209

ИКЕА: мебель и аксессуар для

Отдельно стоящее производственно-складское здание площадью 384,1 м.кв., расположенное на земельном участке площадью 787,0 м.кв. Огороженная территория, забетонированная площадка, пандус, возможность погрузки-разгрузки большегрузных авто. Отличные подъездные пути, близость ко второй продольной магистрали. В здании предполагается возможность размещения производственно-складской зоны с высотой потолков 6,3 м. совместно с офисами в два уровня. Есть возможность внесения конструктивных изменений для более рационального использования территории.

Аналог №4



Надежный | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_549.5_m_353520934

Складское помещение, 549.5 м² 50 000 Р в месяц Александр 8 905 434-91-09 Написать сообщение



Александр
На Avito с августа 2012
Агентство

3 объявления пользователя

Адрес:
Волгодонская область, Волгодонск р-н
Краснооктябрьский, ул. Гаражная, 17 а

Площадь: 549.5 м²

Адрес: Волгодонск, р-н Краснооктябрьский, ул. Гаражная, 17 а
[Посмотреть карту](#)

Сдается в аренду помещение под склад или производство. Без отопления. Двое ворот. Видеонаблюдение. Высота потолка 7,55 м. Водоснабжение. Электроталь. Отремонтированная крыша. Площадь земельного участка 3064 м²

Кредит от 12,9%
в Почта Банке. Оформите заявку. Решение онлайн за 1 минуту!
[>](#)
prostavanki.ru

Аналог №5

Надежный | https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_300_-_1000_m_429390776

Складское помещение, 300 - 1000 м² 220 Р в месяц за м² № 429390776, размещено 13 ноября в 13:50 2720 (+3) Запрос 220 Р



8 961 076-70-10

Александр
На Avito с сентября 2013
Агентство

10 объявлений пользователя

Адрес:
Волгодонская область, Волгодонск р-н
Краснооктябрьский, проспект волжский 4К

Фабрика торгового оборудования
[standes.ru](#)

Складское помещение, 300 - 1000 м² 220 Р в месяц за м² Александр 8 961 076-70-10

Волгодонская область, Волгодонск р-н
Краснооктябрьский, проспект волжский 4К

Фабрика торгового оборудования
[standes.ru](#)



Площадь: 300 м², Класс здания: b

Адрес: Волгодонск, р-н Краснооктябрьский, проспект волжский 4К
[Посмотреть карту](#)

Сдаются отапливаемые склады с пандусом, высота потолков от 7 до 9 метров, полы с пыленеобразующим покрытием. Площади от 400м2 до 1000м2. Доступ на территорию круглосуточный. На территории складского комплекса расположено офисное здание. Подведен высокоскоростной интернет.

Малый грузовой подъемник - 60 000
[zavod-ptm.ru/подъемник-мини](#)





Аналог №6

Сдаю складские помещения, 160 - 900м2
№ 421678513, размещено вчера в 23:25 1375 (+11)
50 Р в месяц за м²
Без залога

8 937 089-98-04
Написать сообщение

Владимир
На Avito с сентября 2014
Агентство

6 объявлений пользователя

Контактное лицо
Владимир

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н
Тракторозаводский, ул. Калужская 27

Фабрика торгового оборудования
standes.ru

Сдаю складские помещения, 160 - 900м2
№ 421678513, размещено вчера в 23:25 1375 (+11)
50 Р в месяц за м²
Без залога

8 937 089-98-04
Написать сообщение

Владимир
На Avito с сентября 2014
Агентство

6 объявлений пользователя

Контактное лицо
Владимир

Адрес
Волгоградская область, Волгоград р-н
Тракторозаводский, ул. Калужская 27

Сдаю складские помещения, 160 - 900м2 50 Р в месяц за м² Владимир 8 937 089-98-04 Написать сообщение

Площадь: 1949.4 м²

Адрес: Волгоград, р-н Тракторозаводский, ул. Калужская 27
Скрыть карту

Готовые
Фирмы+ВТБМ+Карта
=79.450руб!
all2b.ru/продажа-фирм-москва

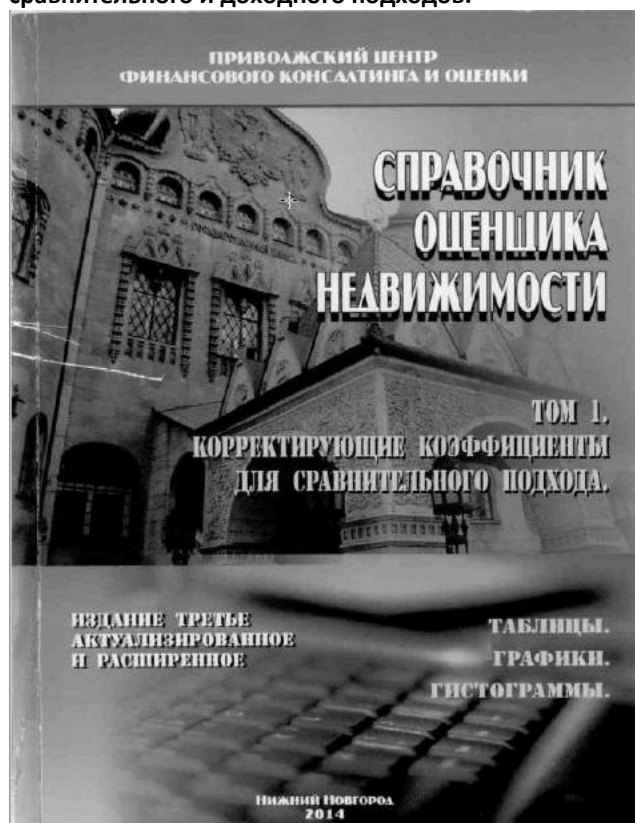
Готовые
ТИНЬКОФФ
КОМПАНИИ

Франшиза пекарни «Дом хлеба»
dom-hleba.ru/Франшиза-пекарни

Сдается неотапливаемое помещение, 50 руб за кв. м. Общая площадь 1949.4 м². Можно отдельными секциями. На пересечении 1,2 и 3 продольных на Спартановке.
Секции - 160 / 180 / 210 / 360 / 320 / 900 м2.
Звоните, подберем!



Копии источников информации (сканированные и скриншоты) используемой в процессе реализации сравнительного и доходного подходов.



Скидка на торг %	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены объектов		
торговые объекты		
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	19% 21%
4.1 Квартиры	7%	6% 7%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	9% 11%
5.1 Базы отдыха	17%	16% 18%

Таблица 6.3.2.

Скидка на торг %	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены объектов		
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	8% 23%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	8% 30%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	8% 23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	9% 23%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	13%	8% 18%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	20%	10% 30%
4.1 Квартиры	7%	4% 13%
4.2 Жилые дома и коттеджи	10%	6% 18%
5.1 Базы отдыха	17%	10% 26%

81

9. Низко классные производственно-складские объекты

Таблица 9	
Название фактора	Вес фактора
Местоположение	0,14
Физическое состояние здания	0,11
Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
Наличие отопления	0,11
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
Материал стен	0,07
Наличие железнодорожной ветки	0,07
Этаж расположения	0,04
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04
Доступная электрическая мощность	0,04
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
Рабочая высота потолка	0,04
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,04
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04

9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 9.1.1.				
Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

148

Таблица 9.1.2.

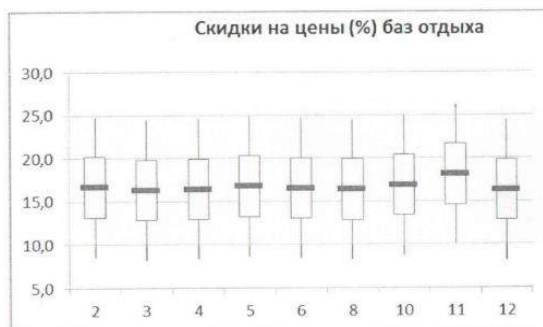
Наименование коэффициента	Цена	
	Среднее	Доверительный интервал
Общая площадь (фактор масштаба)		
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,78	0,77 0,80
Материал стен		
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81 0,85
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,69 0,73
Физическое состояние здания		
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,79 0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72 0,76
Наличие отопления		
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73 0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения		
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,57 1,75

149



Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,57	1,75
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене отапливаемого производственно-складского объекта, не приспособленного под пищевое производство	1,36	1,32	1,40
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	-	-	-
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене отапливаемого складского объекта	1,30	1,24	1,36
Наличие железнодорожной ветки			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,16
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,74	0,77
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

150



1 Владивосток	2 Иваново	3 Ижевск
4 Калининград	5 Нижний Новгород	6 Пермь
7 Петропавловск Камчатский	8 Омск	9 Казань
10 Хабаровск	11 Архангельск	12 Саратов

6.4. Не активный рынок. Скидки на арендные ставки

Таблицы

Таблица 6.4.1.

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	14%	13%	15%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	15%	14%	17%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	11%	10%	12%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11%	10%	12%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	12%	11%	12%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17%	20%
4.1 Квартиры	7%	7%	8%

91

Таблица 9.2.2.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной ставки аренды объекта площадью 1000 кв. м к удельной ставке аренды такого же объекта площадью 100 кв. м	0,80	0,78	0,82
Материал стен			
Отношение удельной ставки аренды объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,89	0,87	0,90
Отношение удельной ставки аренды деревянного объекта к удельной ставке аренды такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,74	0,78
Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,69	1,58	1,80

165

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,69	1,58	1,80
Отношение удельной ставки аренды объекта под пищевое производство, к удельной ставке аренды отапливаемого производственно-складского объекта, не приспособленного под пищевое производство	1,43	1,27	1,59
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,57	0,52	0,61
Наличие в составе объекта холодильных/низкотемпературных камер			
Отношение удельной ставки аренды объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной ставке аренды отапливаемого складского объекта	1,38	1,29	1,46
Наличие железнодорожной ветки			
Отношение удельной ставки аренды объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной ставке аренды такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,12	1,16
Этаж расположения			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,74	0,77
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

166



2.2. Процент недозагрузки при сдаче в аренду. Неактивный рынок

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	19%	18%	20%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	21%	20%	23%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	17%	16%	18%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	16%	15%	17%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17%	16%	18%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	25%	23%	26%
4.1 Квартыры	14%	13%	15%

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	19%	8%	30%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	21%	12%	35%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	17%	9%	28%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	16%	8%	28%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	17%	10%	28%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	25%	15%	35%
4.1 Квартыры	14%	5%	23%

27

→ <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti-1180-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-10-2017-goda>

Bookmarks Translate Topri Online JavaScript bea Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform couceti [Россия] HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site

ассоциация
развития рынка недвижимости

СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и пред

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,67	0,83	0,74
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,95	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,96	0,94
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	0,97

* - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.



→ <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/1190-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-ndvizhivosti-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

Bookmarks Translate Topri Online JavaScript be Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in файлы - ownCloud inopress site

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и пред

на Физический износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений



- поправки на уровень износа коммерческих зданий и помещений (конструкций, коммуникаций, отделки). Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости. Оценка состояния - мнение продавца согласно предложению. К расчету приняты цены предложений при аналогичных характеристиках: местоположении, назначении и конструкции зданий, классе качества, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчетов Statirel на основе актуальных рыночных данных

Назначение	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Коммерческие (торговые, офисные и производственные) здания и помещения	Отличное и очень хорошее	Новое или почти новое - без внешних признаков износа			1,00
Торговые здания и помещения	Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,95	0,90
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,84	0,92	0,88
Складские и производственные здания и помещения			0,79	0,92	0,85
Торговые здания и помещения	Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,74	0,88	0,80
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,71	0,86	0,78
Складские и производственные здания и помещения			0,64	0,86	0,74
Торговые здания и помещения	Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Для продолжения эксплуатации необходима реконструкция или капитальный ремонт всего здания	0,41	0,59	0,49
Офисные и другие общественные здания и помещения			0,35	0,64	0,48
Складские и производственные здания и помещения			0,34	0,56	0,44
Общественные, производственные или свободного назначения здания	Ветхое	Необходима полная реконструкция или капитальный ремонт несущих конструкций, ограждающих и других элементов здания или снос и новое строительство	0,17	0,30	0,23

← → <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/1188-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdaniy-i-pomeshcheniy>

★ Bookmarks Translate Topri Online JavaScript be Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети [Россия] HP HP_in файлы

некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений



- Коэффициенты, выражающие соотношения удельных рыночных цен предложений продажи складских и производственных зданий и помещений в таких зданиях в зависимости от класса качества.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, общей площади, наличии коммуникаций, техническом состоянии.

Итоги расчетов Statirel на основе актуальной рыночных данных

Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Класс А.А+	Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Оптоволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40-45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Связь с центральными автомагистралями.	1,38	2,09	1,7
Класс В	Здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 6 до 10 м. Пол — асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабель связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение.	1,13	1,46	1,28
Класс С	Капитальные отопляемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол — асфальт или бетон. В случае многоярусного строения — наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей.			1,00
Класс D	Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения.	0,52	0,79	0,64



← → ↻ <https://statrueit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhnosti/1182-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskix-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

★ Bookmarks Translate Topix Online JavaScript be: Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети (Россия) ^ | HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информ:

СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линии застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на "красной линии" улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу).

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположением в ценовой зоне населенного пункта, назначением и классом качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов StatRueit на основе актуальной рыночной информации.

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,80	0,76
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,84	0,80
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	0,92
Б. Аренды:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,75	0,82	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,86	0,82
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,96	0,93
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,93

← → ↻ <https://statrueit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhnosti/1181-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2017-goda>

★ Bookmarks Translate Topix Online JavaScript be: Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети (Россия) ^ | HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжский информ:

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией.

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K трм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,20	0,708
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,21	0,627

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.



→ <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda>

Bookmarks Translate Topri Online JavaScript be Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети (Россия) HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжск

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода. Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на [Statrleit](#) на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,19	0,30	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,29	0,22
3	Складские помещения и здания	0,14	0,23	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,17	0,29	0,22

→ <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1194-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2017-goda>

Bookmarks Translate Topri Online JavaScript be Яндекс SEO Яндекс FORD say volginform соцсети (Россия) HP HP_in Файлы - ownCloud inopress site Волжск

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов [Statrleit](#) на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или от хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.