



Торгово-промышленная палата Российской Федерации

**Союз «Новоросси́йская**

**торгово-промышленная палата»**

353900, Краснодарский край, г.Новоросси́йск, ул.Губернского, д.6. ИНН/КПП 2315064097/231501001  
Тел. (8617) 61-00-29. Факс (8617) 61-00-59. www.ntpp.biz. E-mail: ntrp@ntpp.biz. ОГРН 1032335028549

Автор отчёта:

Оценщик: Расторгуев В. Н.

## **ОТЧЕТ № 45-16 от 23.11.2016 г.**

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества,  
расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,  
г. Новоросси́йск, с. Гайдук, ул. Труда, № 9.**

Заказчик оценки: ЗАО «Новоросси́йский машиностроительный завод «Молот»

Адрес: Краснодарский край, г. Новоросси́йск, с. Гайдук ул. Труда, 9



**Основание для проведения оценки:**

**Договор № 141 от 13.09.2016 г.**

**Дата оценки: 10.11.2016 г.**

**Дата составления отчета:**

**23.11.2016 г.**

Новоросси́йск, 2016 г.



Торгово-промышленная палата Российской Федерации

**Союз «Новороссийская  
торгово-промышленная палата»**

353900, Краснодарский край, г.Новороссийск, ул.Губернского, д.6. ИНН/КПП 2315064097/231501001  
Тел. (8617) 61-00-29. Факс (8617) 61-00-59. www.ntpp.biz. E-mail: ntp@ntpp.biz. ОГРН 1032335028549

Автор отчёта:

Оценщик: Расторгуев В. Н.

## **ОТЧЕТ № 45-16 от 23.11.2016 г.**

**об определении рыночной стоимости недвижимого имущества,  
расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,  
г. Новороссийск, с. Гайдук, ул. Труда, № 9.**

Заказчик оценки: ЗАО «Новороссийский машиностроительный завод «Молот»

Адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук ул. Труда, 9

Президент Союза Н



Жирясов И. Г.

Новороссийск, 2016 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>10</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>13</b>
<b>4. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>16</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>18</b>
<b>6. ФОРМА ОТЧЕТА. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....</b>	<b>18</b>
<b>7. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>22</b>
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>46</b>
<b>8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....</b>	<b>46</b>
8.1.2 СВЕДЕНИЯ О РЕГИОНЕ.....	48
<b>8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....</b>	<b>54</b>
<b>8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....</b>	<b>56</b>
8.3.1 Анализ рынка промышленных объектов Краснодарском крае .....	56
8.3.2 Анализ рынка производственно-складской недвижимости Новороссийска. ....	58
8.3.3 Подбор аналогов для определения рыночной стоимости объекта исследования .....	71
<b>8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ.....</b>	<b>73</b>
<b>8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>78</b>
<b>9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>79</b>
<b>10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....</b>	<b>82</b>
<b>10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>82</b>
10.1.1 Процедура оценки.....	82
10.1.2 Подходы к оценке.....	82
<b>11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>94</b>
<b>11.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД - ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЁТОВ .....</b>	<b>94</b>
11.1.1. Определение стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	96
11.1.2. Определение стоимости ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ .....	106
<b>12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>125</b>
<b>12.1. Принцип согласования результатов, принятый оценщиком .....</b>	<b>125</b>
<b>12.2. Итоговая величина согласования результатов. ....</b>	<b>125</b>
<b>13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>129</b>
<b>14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>129</b>

<b>15. ПРИЛОЖЕНИЯ:</b> .....	<b>130</b>
<b>Фотографии объекта оценки</b> .....	<b>131</b>
<b>Копии источников информации об аналогах объекта оценки</b> .....	<b>180</b>
<b>Материалы, использованные для анализа рынка</b> .....	<b>182</b>
<b>Документы, предоставленные заказчиком оценки</b> .....	<b>207</b>
<b>Документы оценщика и оценочной организации</b> .....	<b>372</b>



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<b>Объект оценки</b>	Недвижимое имущество ЗАО «Новороссийский машиностроительный завод «Молот», расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук ул. Труда, № 9 в составе:		
	1.	Автодорога (кадастровый номер 23:47:0119010:70)	
	2.	Ав/дороги и площадки внутризав. (СО-32)	
	3.	Нежилое здание-Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)	
	4.	Здание силовой башни (кадастровый номер 23:47:0119046:68)	
	5.	Нежилое строение- Водокачка (Кадастровый номер 23:47:0119046:69)	
	6.	Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)	
	7.	Кислородная (кадастровый номер 23:47:0119046:56)	
	8.	Котельно-кузнечный цех ( кадастровый номер 23:47:0119046:64)	
	9.	Нежилое здание- Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)	
	10.	Литейный цех №1 ( кадастровый номер 23:47:0119046:54)	
	11.	Нежилое здание -литейный цех №2 (23:47:0119046:60)	
	12.	Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)	
	13.	Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)	
	14.	Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)	
	15.	Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)	
	16.	Нежилое здание-склад ( кадастровый номер 23:47:0119046:72)	
	17.	Нежилое здание -Электроотделение РЭУ ( кадастровый номер 23:47:0119046:70)	
	18.	Цех редукторных пар (кадастровый номер 23:47:0119046:58)	
	19.	Ограда завода	
	20.	Остановка автобусная	
	21.	Нежилое здание -Проходная ( кадастровый номер 23:47:0119046:61) нет в наличии	
	22.	Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)	
	23.	Склад (кадастровый номер 23:47:0119046:71)	
	24.	Ремонтно-Энергетический участок (кадастровый номер 23:47:0119046:63)	
	25.	Нежилое строение-Площадка металлоконструкций РЭУ (Кадастровый номер 23:47:0119046:52)	
	26.	Производственное здание - Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)	
	27.	Нежилое здание - Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:57)	
	28.	Нежилое здание - (кадастровый номер 23:47: 0106041:400)	
	29.	Земельный участок (20047 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:84 )	
	30.	Земельный участок (62969 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:86 )	
<b>Дата оценки</b>	10.11.2016г.		
<b>Дата визуального обследования объекта оценки</b>	10.11.2016г.		
<b>Дата проведения оценки</b>	с 10.11.2016г. по 23.11.2016 г.		
<b>Дата составления отчета</b>	23.11.2016 г.		
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 141 от 13.09.2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки.		
<b>Цели и задачи проведения оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 10.11.2016 г., для реализации имущества должника.		
<b>Собственник объекта оценки</b>	ЗАО «Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН 2315020702, КПП 231501001, ОГРН: 1032309083388, дата присвоения 08.02.2003г. р/с 40802810108060000119 в КРФ АО «СМП БАНК» г. Краснодар, БИК 040349838 к/с 30101810000000000838 Адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук ул. Труда, 9		
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>№№ п/п</b>	<b>Наименование объектов основных средств, представленных к оценке</b>	<b>Балансовая стоимость по данным бухучё-</b>

		та на 01.11.2016г., в руб. без НДС
1.	Автодорога(кадастровый номер 23:47:0119010:70)	460 247,00
2.	Ав/дороги и площадки внутризав. (СО-32)	458 406,00
3.	Нежилое здание-Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)	532 743,00
4.	Здание силосной башни (кадастровый номер 23:47:0119046:68)	298 939,00
5.	Нежилое строение- Водокачка (Кадастровый номер 23:47:0119046:69)	0,00
6.	Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)	29 040,00
7.	Кислородная (кадастровый номер 23:47:0119046:56)	0,00
8.	Котельно-кузнечный цех ( кадастровый номер 23:47:0119046:64)	3 582 679,18
9.	Нежилое здание- Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)	108 873,00
10.	Литейный цех №1 ( кадастровый номер 23:47:0119046:54)	6 114 766,12
11.	Нежилое здание -литейный цех №2 (23:47:0119046:60)	5 356 905,00
12.	Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)	4 380 385,00
13.	Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)	2 423 971,00
14.	Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)	1 297 060,00
15.	Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)	308 815,00
16.	Нежилое здание-склад ( кадастровый номер 23:47:0119046:72)	896 845,00
17.	Нежилое здание -Электроотделение РЭУ ( кадастровый номер 23: 47:0119046:70)	49 702,00
18.	Цех редукторных пар (кадастровый номер 23:47:0119046:58)	3 677 700,00
19.	Ограда завода	304 512,00
20.	Остановка автобусная	30 355,00
21.	Нежилое здание - Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:61)	88 797,00
22.	Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)	260 219,00
23.	Склад (кадастровый номер 23:47:0119046:71)	305 996,00
24.	Ремонтно-Энергетический участок (кадастровый номер 23:47:0119046:63)	2 421 583,73
25.	Нежилое строение-Площадка металлоконструкций РЭУ (Кадастровый номер 23:47:0119046:52)	753 659,00
26.	Производственное здание - Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)	142 624,00
27.	Нежилое здание - Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:57)	133 110,00
28.	Нежилое здание - (кадастровый номер 23:47:0106041:400)	60 700,00
29.	Земельный участок (20047 кв.м, кадастровый № 23:47:0119010:84 )	1 685 664,62
30.	Земельный участок (62969 кв.м. кадастровый № 23:47:0119010:86 )	4 907 156,98
	<b>ИТОГО:</b>	41 071 453,63
<b>Перечень документов, предоставленных заказчиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Копии. Выписки из ЕГРП (Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в количестве 30 шт.).</li> <li>2. Копии. Свидетельства о праве собственности на земельные участки в количестве 2 шт.</li> <li>3. Технический паспорт БТИ по состоянию на 14.12.2007г.</li> <li>4. Справка о балансовой стоимости оцениваемого имущества.</li> </ol>	
<b>ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ</b>		
<b>Объект оценки</b>	Недвижимое имущество ЗАО «Новороссийский машиностроительный завод «Молот», расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук ул. Труда, № 9 в составе:	

	1.	Автодорога (кадастровый номер 23:47:0119010:70)
	2.	Ав/дороги и площадки внутризав. (СО-32)
	3.	Нежилое здание-Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)
	4.	Здание силовой башни (кадастровый номер 23:47:0119046:68)
	5.	Нежилое строение- Водокачка (Кадастровый номер 23:47:0119046:69)
	6.	Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)
	7.	Кислородная (кадастровый номер 23:47:0119046:56)
	8.	Котельно-кузнечный цех ( кадастровый номер 23:47:0119046:64)
	9.	Нежилое здание- Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)
	10.	Литейный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:54)
	11.	Нежилое здание -литейный цех №2 (23:47:0119046:60)
	12.	Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)
	13.	Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)
	14.	Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)
	15.	Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)
	16.	Нежилое здание-склад ( кадастровый номер 23:47:0119046:72)
	17.	Нежилое здание - Электроотделение РЭУ ( кадастровый номер 23:47:0119046:70)
	18.	Цех редукторных пар (кадастровый номер 23:47:0119046:58)
	19.	Ограда завода
	20.	Остановка автобусная
	21.	Нежилое здание - Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:61)
	22.	Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)
	23.	Склад (кадастровый номер 23:47:0119046:71)
	24.	Ремонтно-Энергетический участок (кадастровый номер 23:47:0119046:63)
	25.	Нежилое строение-Площадка металлоконструкций РЭУ (Кадастровый номер 23:47:0119046:52)
	26.	Производственное здание -Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)
	27.	Нежилое здание - Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:57)
	28.	Нежилое здание - (кадастровый номер 23:47: 0106041:400)
	29.	Земельный участок (20047 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:84 )
	30.	Земельный участок (62969 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:86 )
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук ул. Труда, 9	
<b>Вид права</b>	Собственность юридического лица ЗАО «Новороссийский машиностроительный завод «Молот»	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб., без НДС</b>		
- затратный подход	519 010 553 руб.	
- доходный подход	Не применялся, обоснованный отказ см. в соответствующем разделе	
- сравнительный подход	Не применялся, обоснованный отказ см. в соответствующем разделе	
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб. без НДС:</b>		
<b>Рыночная стоимость</b>	<b>519 010 553 руб., без НДС</b> <i>(Пятьсот девятнадцать миллионов десять тысяч пятьсот пятьдесят три рубля)</i>	
<b>Границы интервала, в котором может находиться итоговая стоимость объекта оценки</b>	<p>В соответствии с пунктом 30 ФСО-7, оценщик обязан приводить в отчёт свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговая стоимость объекта оценки. При этом оценщик в данном случае считает возможным исходить из положений статьи 40 Налогового Кодекса РФ «Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения». Согласно вышеуказанной статье налоговые органы вправе проверять правильность применения цен по сделкам, в частности «при отклонении более чем на 20% в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен применимых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени».</p> <p>Следовательно, границы интервала, в котором может находиться итоговая стоимость может составлять +/-20% от вышеуказанной итоговой стоимости.</p>	

<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	<p>Для реализации имущества должника.</p> <p>1. Настоящий отчет предназначен для установления рыночной стоимости объекта оценки в целях реализации имущества должника и не может быть использован для каких-либо других целей.</p> <p>2. Согласно Статье 12. Федерального закона N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в ред. от 21.07.2014 N 225-ФЗ) итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для указанных в настоящем отчете целей, если с даты составления отчета прошло не более 6 месяцев, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>3. Заказчик не имеет права публикации данного отчета в средствах массовой информации и передачи методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика.</p>
--	---

По просьбе заказчика итоговая стоимость объекта оценки представлена поэлементно в нижеследующей таблице:

Таблица 1. Поэлементная стоимость оцениваемого недвижимого имущества.

№ п/п	№ по перечню объектов	Наименование по данным бухучета (по перечню)	Наименование по данным техпаспорта БТИ	Дата ввода в эксплуатацию по техпаспорту БТИ постройки	Совокупный износ и устаревания, %	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом без НДС, руб.
<b>Объекты, переданные в залог</b>						
1	3	Нежилое здание-Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)	Управление, лит. Л	1983г.	36	36 438 545
2	4	Здание силосной башни (кадастровый номер 23:47:0119046:68)	Здание силосной башни, лит. О	1914г.	58	2 596 508
3	5	Нежилое строение- Водокачка (Кадастровый номер 23:47:0119046:69) руины	Водокачка, лит. Ф	1950г.	100	0
4	6	Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)	Газораспределительный пункт, лит Ш	1972г.	41	236 370
5	7	Кислородная (кадастровый номер 23:47:0119046:56) руины	Кислородная, лит. Х	1952г.	100	0
6	8	Котельно-кузнечный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:64)	Котельно-кузнечный цех, лит. Б	1970г.	60	46 180 281
7	9	Нежилое здание- Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)	Компрессорный цех, лит. К	1953г.	66	2 539 918
8	10	Литейный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:54)	Литейный цех №1, лит. Е	1952г.	64	47 479 450
9	11	Нежилое здание -литейный цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:60)	Литейный цех №2, лит. Ж	1975г.	54	86 133 142
10	12	Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)	Механический цех № 2, лит. Д	1970г.	61	53 265 542
11	13	Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)	Механический цех № 1, лит. В	1953г.	66	32 181 126
12	14	Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)	Котельная, лит. Т	1951г.	57	11 586 138
13	15	Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)	Ремонтно-строительный участок, лит. З	1953г.	66	8 108 586
14	16	Нежилое здание-склад ( кадастровый номер 23:47:0119046:72)	Склад, лит. М	1954г.	64	2 157 734
15	17	Нежилое здание - Электроотделение РЭУ ( кадастровый номер 23:47:0119046:70)	Электроотделение РЭУ, лит у	1914г.	62	2 375 186
16	18	Цех редукторных пар (кадастровый номер 23:47:0119046:58)	Цех редукторных пар, ит. А	1979г.	51	47 385 152
17	21	Нежилое здание -Проходная (ка-	Проходная, лит. Р	1972г.	48	437 853

№ п/п	№ по перечню объектов	Наименование по данным бухучета (по перечню)	Наименование по данным техпаспорта БТИ	Дата ввода в эксплуатацию по техпаспорту БТИ постройки	Совокупный износ и устаревания, %	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом без НДС, руб.
		дастровый номер 23:47:0119046:61)				
18	23	Склад (кадастровый номер 23:47:0119046:71)	Склад, лит. Ч	1972г.	46	895 614
19	24	Ремонтно-Энергетический участок (кадастровый номер 23:47:0119046:63)	Ремонтно-Энергетический участок, лит. Н	1914-1954г.г.	68	10 314 265
20	25	Нежилое строение-Площадка металлоконструкций РЭУ (Кадастровый номер 23:47:0119046:52)	Площадка металлоконструкций РЭУ, лит. П	1979г.	60	1 834 619
21	26	Производственное здание - Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)	Мастерская, лит. Щ	1972г.	46	1 447 258
22	27	Нежилое здание- Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:57)	Проходная, лит. С	1972г.	39	52 136
		<b>Итого стоимость залогового имущества</b>				<b>393 645 423</b>
<b>Прочие объекты, не находящиеся в залоге</b>						
23	1	Автодорога (кадастровый номер 23:47:0119010:70)	Данные в техпаспорте отсутствуют	нет данных, предположительно 1983г.	84	2 620 205
24	2	Ав/дороги и площадки внутризав. (СО-32)	Данные в техпаспорте отсутствуют	нет данных, предположительно 1983г.	84	2 114 819
25	19	Ограда завода	Данные в техпаспорте отсутствуют	предположительно 1983г.	84	247 758
26	20	Остановка автобусная	Данные в техпаспорте отсутствуют	предположительно 1983г.	84	41 922
27	22	Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)	Данные в техпаспорте отсутствуют	нет данных, предположительно 1983г.	89	1 110 513
28	28	Нежилое здание - (кадастровый номер 23:47: 0106041:400)	Склад химикатов и огнеупоров, лит. Ц	1983г.	51	1 017 619
		<b>Итого стоимость имущества, не находящегося в залоге</b>				<b>7 152 836</b>
		<b>Итого здания и сооружения без стоимости земельных участков</b>	-	-	-	<b>400 798 259</b>
29	29	Земельный участок (20047 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:84 )	-	-	-	<b>28 546 327</b>
30	30	Земельный участок (62969 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:86 )	-	-	-	<b>89 665 967</b>
		<b>Итого объект оценки</b>	-	-	-	<b>519 010 553</b>

**\* Примечание:** Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость. Обоснование: Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (с изм. от 28.02.2006 г. №28-ФЗ), глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 146, п.2, п.п.

С целью устранения возникшего дисбаланса поступлений НДС в бюджет с 01.01.2015 в налоговое законодательство были внесены следующие изменения <1>: п. 2 ст. 146 НК РФ дополнен пп. 15, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не являются объектом обложения НДС. С этой же даты из НК РФ исключена норма п. 4.1 ст. 161, обязывающая покупателя имущества банкрота уплачивать НДС. Обоснование: Федеральный закон от 24.11.2014 N 366-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки:</b>	<p>Недвижимое имущество ЗАО «Новороссийский машиностроительный завод «Молот», расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук ул. Труда, № 9 в составе:</p> <table border="1" data-bbox="544 320 1474 1355"> <tr><td>1.</td><td>Автодорога(кадастровый номер 23:47:0119010:70)</td></tr> <tr><td>2.</td><td>Ав/дороги и площадки внутризав. (СО-32)</td></tr> <tr><td>3.</td><td>Нежилое здание-Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)</td></tr> <tr><td>4.</td><td>Здание силосной башни (кадастровый номер23:47:0119046:68)</td></tr> <tr><td>5.</td><td>Нежилое строение- Водокачка (Кадастровый номер 23:47:0119046:69)</td></tr> <tr><td>6.</td><td>Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)</td></tr> <tr><td>7.</td><td>Кислородная( кадастровый номер 23:47:0119046:56)</td></tr> <tr><td>8.</td><td>Котельно-кузнечный цех ( кадастровый номер 23:47:0119046:64)</td></tr> <tr><td>9.</td><td>Нежилое здание- Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)</td></tr> <tr><td>10.</td><td>Литейный цех №1 ( кадастровый номер 23:47:0119046:54)</td></tr> <tr><td>11.</td><td>Нежилое здание -литейный цех №2 (23:47:0119046:60)</td></tr> <tr><td>12.</td><td>Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)</td></tr> <tr><td>13.</td><td>Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)</td></tr> <tr><td>14.</td><td>Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)</td></tr> <tr><td>15.</td><td>Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)</td></tr> <tr><td>16.</td><td>Нежилое здание-склад ( кадастровый номер 23:47:0119046:72)</td></tr> <tr><td>17.</td><td>Нежилое здание -Электроотделение РЭУ ( кадастровый номер 23:47:0119046:70)</td></tr> <tr><td>18.</td><td>Цех редукторных пар (кадастровый номер 23:47:0119046:58)</td></tr> <tr><td>19.</td><td>Ограда завода</td></tr> <tr><td>20.</td><td>Остановка автобусная</td></tr> <tr><td>21.</td><td>Нежилое здание - Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:61)</td></tr> <tr><td>22.</td><td>Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)</td></tr> <tr><td>23.</td><td>Склад (кадастровый номер 23:47:0119046:71)</td></tr> <tr><td>24.</td><td>Ремонтно-Энергетический участок (кадастровый номер 23:47:0119046:63)</td></tr> <tr><td>25.</td><td>Нежилое строение-Площадка металлоконструкций РЭУ (Кадастровый номер 23:47:0119046:52)</td></tr> <tr><td>26.</td><td>Производственное здание - Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)</td></tr> <tr><td>27.</td><td>Нежилое здание - Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:57)</td></tr> <tr><td>28.</td><td>Нежилое здание - (кадастровый номер 23:47: 0106041:400)</td></tr> <tr><td>29.</td><td>Земельный участок (20047 кв.м, кадастровый № 23:47:0119010:84 )</td></tr> <tr><td>30.</td><td>Земельный участок (62969 кв.м. кадастровый № 23:47:0119010:86 )</td></tr> </table>	1.	Автодорога(кадастровый номер 23:47:0119010:70)	2.	Ав/дороги и площадки внутризав. (СО-32)	3.	Нежилое здание-Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)	4.	Здание силосной башни (кадастровый номер23:47:0119046:68)	5.	Нежилое строение- Водокачка (Кадастровый номер 23:47:0119046:69)	6.	Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)	7.	Кислородная( кадастровый номер 23:47:0119046:56)	8.	Котельно-кузнечный цех ( кадастровый номер 23:47:0119046:64)	9.	Нежилое здание- Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)	10.	Литейный цех №1 ( кадастровый номер 23:47:0119046:54)	11.	Нежилое здание -литейный цех №2 (23:47:0119046:60)	12.	Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)	13.	Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)	14.	Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)	15.	Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)	16.	Нежилое здание-склад ( кадастровый номер 23:47:0119046:72)	17.	Нежилое здание -Электроотделение РЭУ ( кадастровый номер 23:47:0119046:70)	18.	Цех редукторных пар (кадастровый номер 23:47:0119046:58)	19.	Ограда завода	20.	Остановка автобусная	21.	Нежилое здание - Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:61)	22.	Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)	23.	Склад (кадастровый номер 23:47:0119046:71)	24.	Ремонтно-Энергетический участок (кадастровый номер 23:47:0119046:63)	25.	Нежилое строение-Площадка металлоконструкций РЭУ (Кадастровый номер 23:47:0119046:52)	26.	Производственное здание - Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)	27.	Нежилое здание - Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:57)	28.	Нежилое здание - (кадастровый номер 23:47: 0106041:400)	29.	Земельный участок (20047 кв.м, кадастровый № 23:47:0119010:84 )	30.	Земельный участок (62969 кв.м. кадастровый № 23:47:0119010:86 )
1.	Автодорога(кадастровый номер 23:47:0119010:70)																																																												
2.	Ав/дороги и площадки внутризав. (СО-32)																																																												
3.	Нежилое здание-Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)																																																												
4.	Здание силосной башни (кадастровый номер23:47:0119046:68)																																																												
5.	Нежилое строение- Водокачка (Кадастровый номер 23:47:0119046:69)																																																												
6.	Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)																																																												
7.	Кислородная( кадастровый номер 23:47:0119046:56)																																																												
8.	Котельно-кузнечный цех ( кадастровый номер 23:47:0119046:64)																																																												
9.	Нежилое здание- Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)																																																												
10.	Литейный цех №1 ( кадастровый номер 23:47:0119046:54)																																																												
11.	Нежилое здание -литейный цех №2 (23:47:0119046:60)																																																												
12.	Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)																																																												
13.	Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)																																																												
14.	Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)																																																												
15.	Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)																																																												
16.	Нежилое здание-склад ( кадастровый номер 23:47:0119046:72)																																																												
17.	Нежилое здание -Электроотделение РЭУ ( кадастровый номер 23:47:0119046:70)																																																												
18.	Цех редукторных пар (кадастровый номер 23:47:0119046:58)																																																												
19.	Ограда завода																																																												
20.	Остановка автобусная																																																												
21.	Нежилое здание - Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:61)																																																												
22.	Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)																																																												
23.	Склад (кадастровый номер 23:47:0119046:71)																																																												
24.	Ремонтно-Энергетический участок (кадастровый номер 23:47:0119046:63)																																																												
25.	Нежилое строение-Площадка металлоконструкций РЭУ (Кадастровый номер 23:47:0119046:52)																																																												
26.	Производственное здание - Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)																																																												
27.	Нежилое здание - Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:57)																																																												
28.	Нежилое здание - (кадастровый номер 23:47: 0106041:400)																																																												
29.	Земельный участок (20047 кв.м, кадастровый № 23:47:0119010:84 )																																																												
30.	Земельный участок (62969 кв.м. кадастровый № 23:47:0119010:86 )																																																												
<b>Заказчик оценки</b>	<p>ЗАО «Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН 2315020702, КПП 231501001, ОГРН: 1032309083388, дата присвоения 08.02.2003г. р/с 40802810108060000119 в КРФ АО «СМП БАНК» г. Краснодар, БИК 040349838 к/с 30101810000000000838 Адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук ул. Труда, 9</p>																																																												
<b>Исполнитель</b>	<p><b>Союз «Новороссийская торгово-промышленная палата» (сокращенное название - Союз НТПП)</b> является негосударственной, некоммерческой организацией, объединяющей российские юридические лица и индивидуальных предпринимателей, основанной на членстве и созданной в соответствии с Законом Российской Федерации «О торгово-промышленных палатах в Российской Федерации». Союз НТПП зарегистрирован в Управлении Министерства юстиции РФ по Краснодарскому краю и внесен в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1032335028549.</p> <p>Основными целями деятельности Союза НТПП является содействие развитию экономики Краснодарского края и города Новороссийска и ее интегрированию в российскую и мировую хозяйственные системы, создание благоприятных условий для предпринимательской деятельности на территории города Новороссийска, организация взаимодействия между субъектами предпринимательской деятельности и государством в лице</p>																																																												

его органов, а также защита и представление интересов членов Союза НТПП.

Союз НТПП оказывает услуги, способствующие развитию бизнеса согласно Уставу (ст. 14 п. 23, 24), в том числе:

*- проводит по поручению российских и иностранных граждан, предпринимателей и организаций, в том числе организаций, финансируемых за счет бюджетных средств всех уровней, а также уполномоченных государственных и судебных органов независимую экспертизу и оценку всех видов объектов и прав собственности, земельных участков, недвижимости, машин, оборудования, транспортных средств, бизнеса, инвестиционных проектов, интеллектуальной собственности, нематериальных активов, товаров, материалов, услуг, составляет бизнес-планы для предпринимателей и юридических лиц, рассчитывает величину материального ущерба и стоимость восстановительного ремонта, а также проводит маркетинг конкурентной среды и мониторинг рыночных цен на различные виды товаров и услуг, осуществляет определение стоимости выкупа земельных участков на стадии их приватизации и стоимости имущества с целью налогообложения, наследования и иных целей, оговоренных Налоговым Кодексом РФ;*

*- проводит по поручению судебных, дознавательных, таможенных и иных уполномоченных государственных органов судебную, таможенную и иную экспертизу, предусмотренную законодательством Российской Федерации на стадии процессуального и судебного производства, а также проводит по поручению российских и иностранных организаций, предпринимателей, физических лиц независимые экспертизы, в том числе строительно-техническую, автотехническую, экономическую, бухгалтерскую, правовую, материального ущерба, патентоведческую и иные экспертизы в области защиты интеллектуальной собственности и авторских прав.*

НТПП осуществляет оценочную деятельность с 1995 года, руководствуясь Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года (в действующей редакции). В период с 28.09.2001г. по 31.12.2007г. НТПП осуществляла оценочную деятельность на основании лицензии, выданной Минимуществом РФ. После отмены лицензирования с 01.01.2008 г. (ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 157-ФЗ от 27.07.2006г. в редакции от 30.06.2008г. № 108-ФЗ). Согласно требованиям законодательства в области оценочной деятельности в штате Союза НТПП числятся два оценщика, являющиеся членами саморегулируемых организаций оценщиков отвечающих требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года.

Гражданская ответственность Союза «Новороссийская торгово-промышленная палата» за деятельность юридического лица, с которыми оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» застрахована на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей в САО «ВСК» (г. Москва, ул. Островная, 4). Страховой полис № 16620В4000001 сроком действия до 17.01.2017 года.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федера-





<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	Для реализации имущества должника. Альтернативное использование результатов оценки не предусмотрено.
<b>Дата оценки:</b>	по состоянию на 10.11.2016г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	с 10.11.2016г. по 23.11.2016г.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов в состоянии объекта оценки, влияющих на оценку;</li> <li>- Права на объект оценки не нарушены, объект оценки используется по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием, объект не ограничен и не изъят из оборота;</li> <li>- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки;</li> <li>- В процессе оценки оценщик может вводить прочие допущения и ограничения в отношении объекта оценки, которые отражаются в отчете об оценке.</li> </ul>
<b>Применяемые стандарты оценки</b>	<p>1. <b>Федеральные стандарты оценки.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.</li> <li>– Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.</li> <li>– Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.</li> <li>– Федеральный стандарт «Определение кадастровой стоимости (ФСО-4)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508.</li> <li>– Федеральный стандарт «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года N 611.</li> </ul> <p>2. <b>Стандарты саморегулируемой организации оценщиков.</b> В ходе выполнения оценки и составления настоящего отчёта использованы стандарты СРО, в которой состоит оценщик: Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации — Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», в редакции, действующей на дату оценки.</p>

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<b>Сведения о заказчике оценки:</b>	<p><b>ЗАО «Новороссийский машиностроительный завод «Молот»</b> ИНН 2315020702, КПП 231501001, ОГРН: 1032309083388, дата присвоения 08.02.2003г. р/с 40802810108060000119 в КРФ АО «СМП БАНК» г. Краснодар, БИК 040349838 к/с 30101810000000000838 Адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук ул. Труда, 9.</p>
<b>Сведения об оценщике:</b>	<p><b>Расторгуев Владимир Николаевич</b> - (проводил оценку и составлял отчет) образование высшее, специальность – инженер-механик, окончил полный курс Луганского Машиностроительного Института по специальности «15.04 подъёмно-транспортные, строительные, дорожные машины и оборудование» (Диплом УВ № 946501), стаж работы в оценочной деятельности – 6 лет, должность - оценщик (квалификация</p>

	<p>– оценщик 1 категории) Группы оценки и экспертизы собственности, оборудования и автотранспорта (ГОЭСОА) Инспекционного бюро Союза НТПП «Сюрвей-Эксперт» (приказ НТПП № 67 л/с от 31.12.2015 года).</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 424006 от 30.06.2009 г. (оценка стоимости предприятия (бизнеса)). Диплом о профессиональной переподготовке на ведение профессиональной деятельности в сфере независимой технической экспертизы транспортных средств в качестве эксперта-техника ПП-I № 424134 от 24.12.2010 г. Свидетельство о повышении квалификации № 034 от 09.04.2008 г. по программе «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» Южного института менеджмента. Сертификат рег. № 2611/210437 от 29.08.2012 г. о прохождении обучения в АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ в качестве эксперта по направлению «Экспертиза светопрозрачных ограждающих конструкций (окон)». Удостоверение рег. № 2614/00077 от 09.10.2014 г. о прохождении обучения в АНО «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» ТПП РФ по программе повышения квалификации экспертов по направлению «Экспертиза светопрозрачных ограждающих конструкций (окон)».</p> <p>Оценщик является членом межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков" (местонахождение ОПЭО: 125 167, г. Москва, 4-я ул. 8-Марта, дом 6-А), и внесен в реестр членов ОПЭО 26 марта 2010 года, регистрационный № 960.23.</p> <p>Профессиональная деятельность оценщика на случай причинения им (в результате непредвиденных действий, выразившихся в совершении ошибок и упущений) убытков и имущественного вреда третьим лицам, вследствие использования итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете, застрахована на сумму 1 000 000 (один миллион) рублей в САО «ВСК». Страховой полис № 16620B4000002. Срок действия страхования с 14 января 2016 года по 13 января 2017 года. Имущественная ответственность оценщика на случай причинения им (в результате непредвиденных действий, выразившихся в совершении ошибок и упущений) убытков и имущественного вреда третьим лицам, вследствие использования итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в заключении, осуществляется за счет компенсационного фонда саморегулируемой организации оценщиков и не превышает 600 000 (шестьсот тысяч) рублей.</p> <p><b>Степень участия оценщика в подготовке отчета:</b> выполнил отчет об оценке.</p>
<b>-Местонахождение Оценщика</b>	По местонахождению организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор: Союз «Новороссийская торгово-промышленная палата», 353900, Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Губернского, дом 6. Телефоны (8617), 64-27-49; факс (8617) 61-00-59; oexpert@ntpp.biz, тел/факс (8617) 26-51-56, cont_trans@ntpp.biz.
<b>- Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Оценщик является членом межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков" (местонахождение ОПЭО: 125 167, г. Москва, 4-я ул. 8-Марта, дом 6-А), и внесен в реестр членов ОПЭО 26 марта 2010 года, регистрационный № 960.23.
<b>- Номер и дата выдачи документов, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности.</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 424006 от 30.06.2009 г. (оценка стоимости предприятия (бизнеса)).</li> <li>2. Удостоверение о повышении квалификации, выдано Южным институтом менеджмента, г. Краснодар, 29 мая 2015г. рег. № 5871.</li> </ol>

<b>- Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Профессиональная деятельность оценщика на случай причинения им (в результате непредвиденных действий, выразившихся в совершении ошибок и упущений) убытков и имущественного вреда третьим лицам, вследствие использования итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете, застрахована на сумму 1000000 (один миллион) рублей в САО «ВСК». Страховой полис № 16620В4000002. Срок действия страхования с 14 января 2016 года по 13 января 2017 года.
<b>- Стаж работы в оценочной деятельности</b>	7 лет
<b>Сведения об организации, в которой работает оценщик на основании трудового договора</b>	
<b>Организационно-правовая форма</b>	Союз «Новороссийская торгово-промышленная палата» - негосударственная, некоммерческая организация, объединяющая российские юридические лица и индивидуальных предпринимателей, основанной на членстве и созданной в соответствии с Законом Российской Федерации «О торгово-промышленных палатах в Российской Федерации». Союз НТПП зарегистрирован в Управлении Министерства юстиции РФ по Краснодарскому краю и внесен в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1032335028549.
<b>Полное наименование</b>	<i>Союз «Новороссийская торгово-промышленная палата» (сокращенное название - Союз НТПП)</i>
<b>Президент Союза НТПП</b>	Жаринов Игорь Геннадьевич
<b>ИНН</b>	2315064097
<b>КПП</b>	231501001
<b>Адрес местонахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Юридический адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Губернского, дом 6. Телефоны (8617), 64-27-49; факс (8617) 61-00-59; oexpert@ntpp.biz, тел/факс (8617) 26-51-56, cont_trans@ntpp.biz.
<b>Страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Гражданская ответственность Союза «Новороссийская торгово-промышленная палата» за деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» застрахована на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей в САО «ВСК» (г. Москва, ул. Островная, 4). Страховой полис № 16620В4000001 сроком действия до 17.01.2017 года.
<b>Информация об оценщиках, являющихся членами саморегулируемых организаций и числящихся в штате юридического лица</b>	<i>Расторгуев Владимир Николаевич</i> – член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков". Степень участия оценщика в подготовке отчета: <u>проводил оценку и составлял отчет.</u> <i>Ковалев Андрей Валерьевич</i> – член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков. Степень участия оценщика в подготовке отчета: <u>в подготовке отчёта не участвовал.</u>
<b>ОГРН оценочной организации</b>	1032335028549
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	14.03.2003 г.
<b>Информация о привлечении к проведению оценки и подготовке отчёта организациях и специалистах</b>	Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних организаций и специалистов.

#### 4. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Нижеприведенные условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчёта.

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает, что, у подписавшего данный отчёт Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходах к оценке имущества, рассматриваемых в настоящем отчёте, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение.

Настоящий отчёт подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и привлечённый для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

**Отчёт об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и основными предположениями:**

4.1 Оценщик основывался на информации, включающей в себя статистические данные, данные государственного кадастра недвижимости, информации, предоставленной пользователями оцениваемого имущества, данными, полученными Оценщиком за время проведения исследования.

4.2 Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация является точной и правдивой. Перед Оценщиком не ставилась задача и он не проводил специальной проверки данной информации, поэтому не может гарантировать ее точность и полноту.

4.3 Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в данном отчете, получены из источников, заслуживающих доверия. Сведения, полученные Оценщиком, и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Одновременно, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это, возможно, указывается источник информации.

4.4 Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

4.5 Оценщик осуществил сбор и обработку информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки, информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его рыночной стоимости.

4.6 Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов, ни за необходимость выявления таковых. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

4.7 Предполагается разумное владение и компетентное управление объектами оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц.

4.8 Предполагается, что оцениваемый объект соответствуют всем санитарным и экологическим нормам, если противоположное не отмечено в отчете об оценке.

4.9 Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Оценка выполнена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

4.10 Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и тому подобные материалы) по объектам оценки. Все подобные материалы могут быть включены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.

4.11 Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.

4.12 Экспертиза юридических аспектов прав собственности не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц, за исключением оговоренных в Отчете.

4.13 Оценщик исходит из той предпосылки, что права на объект земельный участок оформлены и данный объект находится в собственности на законных основаниях, что подтверждается предоставленными оценщику документами.

4.14 Владелец права на земельный участок не имеет земельных споров по поводу площади и границ участка.

4.15 Владелец использует оцениваемый земельный участок, на котором он расположен строго по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием.

4.16 Владелец гарантирует, что оцениваемый объект не ограничен в обороте и не изъят из оборота.

**Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:**

4.17 Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

4.18 Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или любое соотношение стоимости объектов оценки с какой-либо его частью является неправомерным, если таковое не оговорено в данном отчете.

4.19 Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговоренных законодательством и по отдельным договорам. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.

4.20 От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества участвующего в данной оценке и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на имущество участвующее в данной оценке полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оцениваемая в рамках данного отчета собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4.21 Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости объекта оценки является действительным только на дату оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждения Оценщика.

4.22 Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины рыночной стоимости земельного участка без учета улучшений.

4.23 На период составления отчета, в отношении с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета и договора, Оценщик выступает как консультант.

4.24 Размер вознаграждения Оценщика не связан с выводами о стоимости объекта оценки.

4.25 Заказчику была предоставлена информация о требованиях Законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Оценщика, требованиях к договору и отчету об оценке, а также стандартах оценки.

4.26. Величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная в настоящем отчете, не содержит НДС<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость. Обоснование: Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (с изм. от 28.02.2006 г. №28-ФЗ), глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 146, п.2, п.п.

Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не являются объектом обложения НДС. С этой же даты из НК РФ исключена норма п. 4.1 ст. 161, обязывающая покупателя имущества банкрота уплачивать НДС. Обоснование: Федеральный закон от 24.11.2014 N 366-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Федеральный стандарт «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.
2. Федеральный стандарт «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298.
3. Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
4. Федеральный стандарт «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года N 611.
5. Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации — Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», в которой состоит оценщик.

Указанные стандарты являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности в соответствии с действующим законодательством.

## 6. ФОРМА ОТЧЕТА. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Отчёт составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., а также Федеральных стандартов оценки (ФСО №1; ФСО №2; ФСО №3; ФСО №7). Отчет представляет собой стандартный повествовательный письменный документ на русском языке.

Статус отчета: официальный документ, имеющий доказательственное значение.

**Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Объект оценки** - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Земельным участком** является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (ст.11.1 ЗК РФ).

**Категория земель** – часть земельного фонда, выделенная по целевому назначению. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

**Целевое назначение земельного участка** – установленный законодательством порядок и условия использования земель для конкретных целей.

**Разрешенное использование** – использование земельного участка в соответствии с обязательными требованиями и ограничениями к состоянию и допустимым изменениям состояния земельного участка и расположенных на нем других объектов недвижимости, установ-



ленными на основании градостроительной документации, сервитутов и других ограничений, вытекающих из законодательства.

**Земли населенных пунктов** - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

**Улучшения земельного участка** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющие качественные характеристики земельного участка.

**К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** согласно ст.130 ГК РФ относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения и объекты незавершенного строительства.

**Улучшения** — здания, строения, сооружения а также элементы благоустройства, зеленые насаждения и т.п. объекты, прочно связанные с землей и перемещение которых невозможно без существенного ущерба.

**Объект капитального строительства** — здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. В российском законодательстве понятие «объект капитального строительства» существует с 2005 г. В прежнем градостроительном законодательстве использовались правовые конструкции «объекты недвижимости в градостроительстве», «объекты градостроительной деятельности»

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Рыночная стоимость и кадастровая стоимость** – Понятия рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

**«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:**

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- **цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;**
- **платеж за объект оценки выражен в денежной форме».**

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

При этом в соответствии со стандартом оценки ФСО-2: *«Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях»*

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

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

**Подход к оценке.** Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Объектом - аналогом объекта оценки** для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная

на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

**Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

**Безрисковая ставка доходности** – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

**Итоговая стоимость** объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащих ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжением имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

## 7. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем отчёте определяется рыночная стоимость недвижимого имущества ЗАО «Молот» в соответствии с перечнем, предоставленным заказчиком оценки.

Описание земельных участков, основные технические характеристики и конструктивные элементы недвижимого имущества, расположенного на участках, представлены в таблицах далее по тексту.

Идентификация, количественные и качественные характеристики объекта оценки, влияющие на результат оценки, также приведены в табличной форме в нижеследующих таблицах.

Таблица 2. Идентификация имущества, представленного к оценке.

№ п/п	Наименование по данным бухучета (по перечню)	Наименование по данным техпаспорта БТИ	Наименование по данным выписки из ЕГРП	Правоудостоверяющий документ	Вид права	Сведения об обременениях	Площадь по свидетельству в кв.м	Инв. №	Балансовая стоимость по данным бухучета, руб.	Дата ввода в эксплуатацию
1.	Автодорога (кадастровый номер 23:47:0119010:70)	Данные в техпаспорте отсутствуют	Автодорога (кадастровый номер 23:47:0119010:70)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 30.04.2013, № госрегистрации 23-23-21/054/2013-422	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	длина по данным бухучета 0,57км	597	460 247,00	нет данных, предположительно 1983г.
2.	Ав/дороги и площадки внутризав. (СО-32)	Данные в техпаспорте отсутствуют	Выписка отсутствует	Выписка из ЕГРП отсутствует	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	29000кв.м (справка краевого БТИ)	326	458 406,00	нет данных, предположительно 1983г.
3.	Нежилое здание- Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)	Управление, лит. Л	Нежилое здание- Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/009/2008-118	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	2 402,9	582	532 743,00	1983г.
4.	Здание силосной башни (кадастровый номер 23:47:0119046:68)	Здание силосной башни, лит. О	Здание силосной башни (кадастровый номер 23:47:0119046:68)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/002/2008-369	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	543,0	368	298 939,00	1914г.
5.	Нежилое строение- Водокачка (Кадастровый номер 23:47:0119046:69) руины	Водокачка, лит. Ф	Нежилое строение- Водокачка (Кадастровый номер 23:47:0119046:69) руины	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/054002/2008-371	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	49,2	374	0,00	1950г.
6.	Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)	Газораспределительный пункт, лит Ш	Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/002/2008-488	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	10,7	378	29 040,00	1972г.
7.	Кислородная (кадастровый номер 23:47:0119046:56) руины	Кислородная, лит. Х	Кислородная (кадастровый номер 23:47:0119046:56) руины	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/002/2008-489	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	287,3	372	0,00	1952г.
8.	Котельно-кузнечный цех	Котельно-кузнечный цех,	Котельно-кузнечный цех (	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 №	собственность ЗАО Новорос-	В предоставленной	2 876,8	161	3 582 679,18	1970г.

№ п/п	Наименование по данным бухучета (по перечню)	Наименование по данным техпаспорта БТИ	Наименование по данным выписки из ЕГРП	Правоудостоверяющий документ	Вид права	Сведения об обременениях	Площадь по свидетельству в кв.м	Инв. №	Балансовая стоимость по данным бухучета, руб.	Дата ввода в эксплуатацию
	(кадастровый номер 23:47:0119046:64)	лит. Б	кадастровый номер 23:47:0119046:64)	90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/007/2008-097	сийский машиностроительный завод "Молот"	документации не зарегистрированы				
9.	Нежилое здание-Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)	Компрессорный цех, лит. К	Нежилое здание-Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/009/2008-160	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	312,4	371	108 873,00	1953г.
10.	Литейный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:54)	Литейный цех №1, лит. Е	Литейный цех №1 ( кадастровый номер 23:47:0119046:54)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/002/2008-299	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	4 238,6	247	6 114 766,12	1952г.
11.	Нежилое здание - литейный цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:60)	Литейный цех №2, лит. Ж	Нежилое здание - литейный цех №2 (23:47:0119046:60)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/009/2008-205	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	3 744,8	248	5 356 905,00	1975г.
12.	Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)	Механический цех № 2, лит. Д	Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/009/2008-277	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	5 474,6	68	4 380 385,00	1970г.
13.	Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)	Механический цех № 1, лит. В	Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/007/2008-098	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	3 273,1	1	2 423 971,00	1953г.
14.	Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)	Котельная, лит. Т	Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/009/2008-158	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	1 223,5	377	1 297 060,00	1951г.
15.	Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)	Ремонтно-строительный участок, лит. З	Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/009/2008-119	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	1 089,8	553	308 815,00	1953г.
16.	Нежилое здание-склад ( кадастровый номер 23:47:0119046:72)	Склад, лит. М	Нежилое здание-склад ( кадастровый номер 23:47:0119046:72)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/009/208-120	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	1 026,1	323	896 845,00	1954г.
17.	Нежилое здание - Электроотделение РЭУ ( кадастровый номер 23:47:0119046:70)	Электроотделение РЭУ, лит У	Нежилое здание - Электроотделение РЭУ ( кадастровый номер 23:47:0119046:70)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	374,6	369	49 702,00	1914г.

№ п/п	Наименование по данным бухучета (по перечню)	Наименование по данным техпаспорта БТИ	Наименование по данным выписки из ЕГРП	Правоудостоверяющий документ	Вид права	Сведения об обременениях	Площадь по свидетельству в кв.м	Инв. №	Балансовая стоимость по данным бухучета, руб.	Дата ввода в эксплуатацию
				23-23-48/002/2008-276						
18.	Цех редукторных пар (кадастровый номер 23:47:0119046:58)	Цех редукторных пар, ит. А	Цех редукторных пар (кадастровый номер 23:47:0119046:58)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/033/2008-061	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	4 488,7	324	3 677 700,00	1979г.
19.	Ограда завода	Данные в техпаспорте отсутствуют	Выписка отсутствует	Выписка из ЕГРП отсутствует	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	длина 350м	611	304 512,00	предположительно 1983г.
20.	Остановка автобусная	Данные в техпаспорте отсутствуют	Выписка отсутствует	Выписка из ЕГРП отсутствует	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	4,8	-	30 355,00	предположительно 1983г.
21.	Нежилое здание - Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:61)	Проходная, лит. Р	Нежилое здание - Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:61) нет в наличии	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/009/2008-2076	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	32,5	373	88 797,00	1972г.
22.	Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)	Данные в техпаспорте отсутствуют	Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 30.04.2013, № госрегистрации 23-23-21/2003/2013-634	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	глубина 430м	605	260 219,00	нет данных, предположительно 1983г.
23.	Склад (кадастровый номер 23:47:0119046:71)	Склад, лит. Ч	Склад (кадастровый номер 23:47:0119046:71)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/002/2008-370	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	388,2	583	305 996,00	1972г.
24.	Ремонтно-Энергетический участок (кадастровый номер 23:47:0119046:63)	Ремонтно-Энергетический участок, лит. Н	Ремонтно-Энергетический участок (кадастровый номер 23:47:0119046:63)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/002/2008-300	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	2 384,5	586	2 421 583,73	1914-1954г.г.
25.	Нежилое строение-Площадка металлоконструкций РЭУ (Кадастровый номер 23:47:0119046:52)	Площадка металлоконструкций РЭУ, лит. П	Нежилое строение-Площадка металлоконструкций РЭУ (Кадастровый номер 23:47:0119046:52)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/009/2008-208	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	734,8	67	753 659,00	1979г.
26.	Производственное здание - Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)	Мастерская, лит. Щ	Производственное здание - Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации 23-23-48/009/2008-159	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	12,2	370	142 624,00	1972г.
27.	Нежилое здание-Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:57)	Проходная, лит. С	Нежилое здание-Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:57)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 22.04.2008, № госрегистрации	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	85,3	581	133 110,00	1983г.

№ п/п	Наименование по данным бухучета (по перечню)	Наименование по данным технического паспорта БТИ	Наименование по данным выписки из ЕГРП	Правоудостоверяющий документ	Вид права	Сведения об обременениях	Площадь по свидетельству в кв.м	Инв. №	Балансовая стоимость по данным бухучета, руб.	Дата ввода в эксплуатацию
				23-23-48/009/2008-207						
28.	Нежилое здание - (кадастровый номер 23:47:0106041:400)	Склад химикатов и огнеупоров, лит. Ц	Нежилое здание (кадастровый номер 23:47:0106041:400)	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 04.07.201630.04.2013, № госрегистрации 23-23-21/2003/2013-637	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	76,0	590	60 700,00	1972г.
29.	Земельный участок (20047 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:84)	-	Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 2004кв.м, кадастровый номер 23:47:0119010:84	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 04.07.2016, № госрегистрации 23-23/021-23/021/865/2016-2152/1	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	2 004,0	-	1 685 664,62	
30.	Земельный участок (62969 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:86)	-	Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 62969кв.м, кадастровый номер 23:47:0119010:86	Выписка из ЕГРП от 13.09.2016 № 90-24663963; дата госрегистрации 01.07.2016, № госрегистрации 23-23/021-23/021/865/2016-2148/1	собственность ЗАО Новоросийский машиностроительный завод "Молот"	В предоставленной документации не зарегистрированы	62 969,0	-	4 907 156,98	
	<b>ИТОГО:</b>								41 071 453,63	

Описание зданий и сооружений, представленных к оценке, произведено на основании данных технического паспорта БТИ и по результатам визуального обследования, произведённого оценщиком лично 10 ноября 2016г. и приведено в таблице № 3 ниже на следующей странице.



Таблица 3. Описание зданий и сооружений

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование по данным Свидетельств о праве или по данным бухучёта (при отсутствии Свидетельства)	Наименование по данным технического паспорта БТИ	Дата ввода в эксплуатацию (по данным заказчика)	Этажность	Общая площадь, кв. м по ЕГРП	Общая площадь, кв. м по техпаспорту	Объем, куб.м. (длина, пог.м.; площадь, кв.м.)	Характеристика конструктивных элементов										Техническое состояние	Износ по техпаспорту, в %	
									Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Внешняя отделка фасадов			Санитарные и электротехнические устройства
1	597	Автодорога (кадастровый номер 23:47:0119010:70)	Данные в техпаспорте отсутствуют	нет данных, предположительно 1983г.	-	-	длина по данным бухучёта 0,57км		Щебеночное основание, асфальтобетонное покрытие	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	удовлетворительное, наблюдаются трещины, выбоины	-
2	326	Ав/дороги и площадки внутризав. (СО-32)	Данные в техпаспорте отсутствуют	нет данных, предположительно 1983г.	-	-	29000кв.м (справка краевого БТИ)		Щебеночное основание, асфальтобетонное покрытие	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	удовлетворительное, наблюдаются трещины, выбоины	-
3	582	Нежилое здание-Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)	Управление, лит. Л	1983г.	7, в т.ч. 2 подземных	2402,9	2402,9	10878,00	бетонный	бетонные плиты	бетонные блоки	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные, плитка, ламинат	деревянные двустор. и МПО - 40%	деревянные филенчатые	штукатурка, окраска	улучшенная	Электричество, водопровод, канализация, отопление	удовлетворительное, наблюдаются осадочные, дефекты отделки,	26%

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование по данным Свидетельств о праве или по данным бухучёта (при отсутствии Свидетельства)	Наименование по данным технического паспорта БТИ	Дата ввода в эксплуатацию (по данным заказчика)	Этажность	Общая площадь, кв. м по ЕГРП	Общая площадь, кв. м по техпаспорту	Объем, куб.м. (длина, пог.м.; площадь, кв.м.)	Характеристика конструктивных элементов										Техническое состояние	Износ по техпаспорту, в %	
									Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Внешняя отделка фасадов			Санитарные и электротехнические устройства
4	368	Здание силосной башни (кадастровый номер 23:47:0119046:68)	Здание силосной башни, лит. О	1914г.	2, в т.ч. 1 подземный	543,0	543,0	2718	нет данных	кирпич, блок, ж/б каркас	кирпич	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные	двойные стальные	простые	штукатурка	штукатурка	Электричество, водопровод, канализация	неудовлетворительное: деформация стен, трещины, осадка, протечки кровли	48%
5	374	Нежилое строение- Водокачка (Кадастровый номер 23:47:0119046:69) руины	Водокачка, лит. Ф	1950г.	1	49,2	49,2	432,00	бетонный	бетонные	бетонные	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные	одинарные глухие	металлические	штукатурка	штукатурка	Электричество	руины, имеются остатки фундамента	39%
6	378	Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)	Газораспределительный пункт, лит Ш	1972г.	1	10,7	10,7	73,00	бетонный	бетонные	-	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные	одинарные глухие	простые	штукатурка	штукатурка	Электричество, газ	удовлетворительное, осадочные трещины, следы протечек	31%

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование по данным Свидетельств о праве или по данным бухучёта (при отсутствии Свидетельства)	Наименование по данным технического паспорта БТИ	Дата ввода в эксплуатацию (по данным заказчика)	Этажность	Общая площадь, кв. м по ЕГРП	Общая площадь, кв. м по техпаспорту	Объем, куб.м. (длина, пог.м.; площадь, кв.м.)	Характеристика конструктивных элементов								Техническое состояние	Износ по техпаспорту, в %		
									Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов			Внутренняя отделка	Внешняя отделка фасадов
7	372	Кислородная (кадастровый номер 23:47:0119046:56) руины	Кислородная, лит. X	1952г.	1	287,3	287,3	1706	бетонный	блочный	блочные	ж/бетонные	шиферная, мягкая рулонная	бетонные	одинарные глухие	простые	штукатурка	штукатурка	руины, имеются остатки фундамента	67%
8	161	Котельно-кузнечный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:64)	Котельно-кузнечный цех, лит. Б	1970г.	2	2876,8	2876,8	27608	бетонный	панельные	кирпичные	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные	одинарные глухие	металлические	штукатурка	штукатурка	неудовлетворительное: деформация стен, трещины, осадка, протечки кровли, выбитые окна и двери	48%
9	371	Нежилое здание- Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)	Компрессорный цех, лит. К	1953г.	1	312,4	312,4	1850	каменный ленточный	кирпичные	-	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные	одинарные глухие	металлические	штукатурка, облицовка кафелем	штукатурка	неудовлетворительное: деформация стен, осадочные трещины, протечки кровли, выбитые окна и двери	54%

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование по данным Свидетельств о праве или по данным бухучёта (при отсутствии Свидетельства)	Наименование по данным технического паспорта БТИ	Дата ввода в эксплуатацию (по данным заказчика)	Этажность	Общая площадь, кв. м по ЕГРП	Общая площадь, кв. м по техпаспорту	Объем, куб.м. (длина, пог.м.; площадь, кв.м.)	Характеристика конструктивных элементов										Техническое состояние	Износ по техпаспорту, в %	
									Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Внешняя отделка фасадов			Санитарные и электротехнические устройства
10	247	Литейный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:54)	Литейный цех №1, лит. Е	1952г.	2	4238,6	4238,6	30630,00	бугобетонный	каменные	нет данных	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные	одинарные глухие	металлические	штукатурка	штукатурка	Электричество, водопровод, канализация	неудовлетворительное: деформация стен, осадочные трещины, протечки кровли, выбитые окна и двери	52%
11	248	Нежилое здание - литейный цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:60)	Литейный цех №2, лит. Ж	1975г.	5, в т.ч. 2 подземных	3744,8	3744,8	43990,00	ж/бонный	панельные	нет данных	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные	одинарные глухие	деревянные	штукатурка	побелка зветковая	Электричество, водопровод, канализация	удовлетворительное, осадочные трещины, протечки кровли, выбитые окна и двери	42%
12	68	Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)	Механический цех № 2, лит. Д	1970г.	2	5474,6	5474,6	40469,00	бетонный монолит	панельные	нет данных	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные	одинарные глухие	металлические	штукатурка	штукатурка	Электричество, водопровод, канализация	удовлетворительное, осадочные трещины, протечки кровли, выбитые окна и двери	49%

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование по данным Свидетельств о праве или по данным бухучёта (при отсутствии Свидетельства)	Наименование по данным технического паспорта БТИ	Дата ввода в эксплуатацию (по данным заказчика)	Этажность	Общая площадь, кв. м по ЕГРП	Общая площадь, кв. м по техпаспорту	Объем, куб.м. (длина, пог.м.; площадь, кв.м.)	Характеристика конструктивных элементов										Техническое состояние	Износ по техпаспорту, в %	
									Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Внешняя отделка фасадов			Санитарные и электротехнические устройства
13	1	Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)	Механический цех № 1, лит. В	1953г.	2	3273,1	3273,1	23003,00	бугобетонный	каменные	нет данных	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные	двойные глухие	деревянные	штукатурка	штукатурка	Электричество, водопровод, канализация	неудовлетворительное: деформация стен, осадочные трещины, протечки кровли, выбитые окна и двери	54%
14	377	Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)	Котельная, лит. Т	1951г.	4	1223,5	1223,5	9117,00	бетонный, 50% отсутствует	кирпичные	кирпичные	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонная плитка	двойные глухие	деревянные	штукатурка	·	Электричество, водопровод, канализация, газ	удовлетворительное, осадочные трещины, выветривание швов кладки стен	45%
15	553	Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)	Ремонтно-строительный участок, лит. З	1953г.	2, в т.ч. 1 подземный	1089,8	1089,8	6348,00	каменный легочный	бетонные	нет данных	сборн. ж/б фермы	совмещенная мягкая	деревянные	одинарные глухие	деревянные	штукатурка	штукатурка	Электричество, водопровод, канализация	неудовлетворительное: деформация стен, осадочные трещины, протечки кровли, выбитые окна и двери, гнилые полы	54%

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование по данным Свидетельств о праве или по данным бухучёта (при отсутствии Свидетельства)	Наименование по данным технического паспорта БТИ	Дата ввода в эксплуатацию (по данным заказчика)	Этажность	Общая площадь, кв. м по ЕГРП	Общая площадь, кв. м по техпаспорту	Объем, куб.м. (длина, пог.м.; площадь, кв.м.)	Характеристика конструктивных элементов										Техническое состояние	Износ по техпаспорту, в %	
									Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Внешняя отделка фасадов			Санитарные и электротехнические устройства
16	323	Нежилое здание-склад ( кадастровый номер 23:47:0119046:72)	Склад, лит. М	1954г.	2	1026,1	1026,1	4524,00	бетонный	1эт. - блоки бетонные; 2эт. - кирпичные	кирпичные, бетонные	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные	Деревянные раздельные двухстворчатые	деревянные, металлич. ворота	штукатурка	штукатурка	электрообеспечение	неудовлетворительное: деформация стен, осадочные трещины, протечки кровли, выбитые окна и двери,	52%
17	369	Нежилое здание - Электроотделение РЭУ ( кадастровый номер 23:47:0119046:70)	Электроотделение РЭУ, лит У	1914г.	1	374,6	374,6	1528,00	бетонный	бетонные, блочные	блочные	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные	двойные створные	простые	штукатурка	штукатурка	электрообеспечение	неудовлетворительное: деформация стен, осадочные трещины, диагональные трещины на потолке, протечки кровли, выбитые окна и двери,	50%
18	324	Цех редукторных пар (кадастровый номер 23:47:0119046:58)	Цех редукторных пар, ит. А	1979г.	6, в т.ч. 2 подземных	4488,7	4488,7	55519,00	бетонный, 33% отсутствует	бетонные панели	блочные	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные, линолеум, кафель	одинарные глухие	простые	штукатурка	-	нет данных	удовлетворительное, осадочные трещины, выветривание швов кладки стен	38%

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование по данным Свидетельств о праве или по данным бухучёта (при отсутствии Свидетельства)	Наименование по данным технического паспорта БТИ	Дата ввода в эксплуатацию (по данным заказчика)	Этажность	Общая площадь, кв. м по ЕГРП	Общая площадь, кв. м по техпаспорту	Объем, куб.м. (длина, пог.м.; площадь, кв.м.)	Характеристика конструктивных элементов											Техническое состояние	Износ по техпаспорту, в %
									Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Внешняя отделка фасадов	Санитарные и электротехнические устройства		
19	611	Ограда завода	Данные в техпаспорте отсутствуют	предположительно 1983г.	-	длина 350м	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	неудовлетворительное, до 80% в стадии разрушения	нет данных
20	-	Остановка автобусная	Данные в техпаспорте отсутствуют	предположительно 1983г.	-	12,0	-	-	нет данных	бетонные плиты, бутовый сплошной	-	ж/бетонные	совмещенная мягкая	нет	нет	нет	покраска	покраска	нет данных	удовлетворительное, осадочные трещины, отклонение от вертикали, выветривание швов между плитами, повреждение кровли	нет данных
21	373	Нежилое здание - Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:61)	Проходная, лит. Р	1972г.	1	32,5	32,5	138,00	бетонный	кирпичные	деревянные	ж/бетонные	совмещенная мягкая	плитка, бетон	двойные створные	простые	штукатурка, облицовка пластиком	штукатурка	электрообнабжение	удовлетворительное, осадочные трещины, следы протечек, выветривание швов кладки стен	35%



№ п/п	Инвентарный номер	Наименование по данным Свидетельств о праве или по данным бухучёта (при отсутствии Свидетельства)	Наименование по данным технического паспорта БТИ	Дата ввода в эксплуатацию (по данным заказчика)	Этажность	Общая площадь, кв. м по ЕГРП	Общая площадь, кв. м по техпаспорту	Объем, куб.м. (длина, пог.м.; площадь, кв.м.)	Характеристика конструктивных элементов										Техническое состояние	Износ по техпаспорту, в %	
									Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Внешняя отделка фасадов			Санитарные и электротехнические устройства
22	605	Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)	Данные в техпаспорте отсутствуют	нет данных, предположительно 1983г.	-	глубина 430м	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	электроснабжение	удовлетворительное, находится в рабочем состоянии	нет данных	
23	583	Склад (кадастровый номер 23:47:0119046:71)	Склад, лит. Ч	1972г.	1	388,2	388,2	1883,00	бетонный	кирпичные	кирпичные	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные	одинарные глухие	металлич. ворота	-	-	электроснабжение	удовлетворительное, осадочные трещины, следы протечек, выветривание швов кладки стен	36%
24	586	Ремонтно-Энергетический участок (кадастровый номер 23:47:0119046:63)	Ремонтно-Энергетический участок, лит. Н	1914-1954г.г.	2	2384,5	2384,5	15327,00	бетонный	блоки, кирпич, ж/б столбы	бетонные блоки	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные, дощатые	одинарные глухие	деревянные, металлич. ворота	штукатурка	штукатурка	Электричество, водопровод, канализация, отопление	неудовлетворительное: деформация и значительное выпучивание стен, осадочные трещины, повреждения перекрытий, протечки кровли, выбитые окна и двери,	56%

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование по данным Свидетельств о праве или по данным бухучёта (при отсутствии Свидетельства)	Наименование по данным технического паспорта БТИ	Дата ввода в эксплуатацию (по данным заказчика)	Этажность	Общая площадь, кв. м по ЕГРП	Общая площадь, кв. м по техпаспорту	Объем, куб.м. (длина, пог.м.; площадь, кв.м.)	Характеристика конструктивных элементов										Техническое состояние	Износ по техпаспорту, в %	
									Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Внешняя отделка фасадов			Санитарные и электротехнические устройства
25/1	67	Нежилое строение-Площадка металлоконструкций РЭУ (Кадастровый номер 23:47:0119046:52)	Площадка металлоконструкций РЭУ, (площадка РЭУ лит. п)	1979г.	1	734,8	637,9	-	металлич. столбы	шиферные, металл.	-	-	шиферная	бетонные	-	-	-	-	электроснабжение	неудовлетворительное: повреждения кровли и стен, коррозия металлоконструкций	60%
25/2	67		Площадка металлоконструкций РЭУ, (здание РЭУ лит. П)	1979г.	-		96,9	487,00	бетонный	камень, кирпич	блочные	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные, деревянные	одинарные глухие	деревянные	штукатурка	штукатурка 50%	нет данных	удовлетворительное: осадочные трещины, повреждение кровли, протечки кровли, выбитые окна и двери,	35%
26	370	Производственное здание -Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)	Мастерская, лит. Щ	1972г.	1	12,2	12,2	45,00	бетонный	бетонные	нет	ж/бетонные	совмещенная мягкая	бетонные	одинарные глухие	простые	штукатурка	штукатурка	нет данных	удовлетворительное: осадочные трещины, повреждение кровли, протечки, выбитые окна и двери,	33%

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование по данным Свидетельств о праве или по данным бухучёта (при отсутствии Свидетельства)	Наименование по данным технического паспорта БТИ	Дата ввода в эксплуатацию (по данным заказчика)	Этажность	Общая площадь, кв. м по ЕГРП	Общая площадь, кв. м по техпаспорту	Объем, куб.м. (длина, пог.м.; площадь, кв.м.)	Характеристика конструктивных элементов										Техническое состояние	Износ по техпаспорту, в %	
									Фундамент	Стены	Перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Заполнения оконных проемов	Заполнения дверных проемов	Внутренняя отделка	Внешняя отделка фасадов			Санитарные и электротехнические устройства
27	581	Нежилое здание- Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:57)	Проходная, лит. С	1983г.	2	85,3	85,3	342,00	бетонный	1эт. - блоки бетонные; 2эт. - кирпичные	кирпичные, ДВП	ж/бетонные	совмещенная мягкая	мозаичные, линолеум	деревянные раздельные двухстворчатые	деревянные филенчатые	штукатурка, окраска	штукатурка 1 эт.	электрообеспечение	удовлетворительное: осадочные трещины,	26%
28	590	Нежилое здание - (кадастровый номер 23:47:0106041:400)	Склад химикатов и огнеупоров, лит. Ц	1972г.	1	76,0	74,9	378,00	бетонный	бетонные	нет данных	деревянные	по деревянным строениям	бетонные	-	металлические	штукатурка	штукатурка	электрообеспечение	неудовлетворительное: осадочные трещины, повреждения кровли, коррозия металлоконструкций, протечки	41%
<b>Итого площадь зданий</b>						<b>35141,6</b>	<b>34393,7</b>														

**Выводы по результатам визуального обследования оцениваемых зданий и сооружений: здания и сооружения находятся в непригодном для эксплуатации техническом состоянии (требуется капитальный ремонт).**

Таблица 4. Описание земельного участка, кадастровый № 23:47: 0119010:84, площадью 20047кв.м

№ п/п	Показатель	Значение	Источник информации
1	<b>Объект права</b>	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для эксплуатации нежилого строения. Площадь 20047 кв.м, кадастровый № 23:47: 0119010:86	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
2	<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук ул. Труда, 9	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
3	<b>Категория земель</b>	Земли населённых пунктов	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
4	<b>Целевое и фактическое использование</b>	Под существующими производственными сооружениями	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.;
5	<b>Площадь, кв.м.</b>	20047	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
6	<b>Вид права</b>	Собственность	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
7	<b>Субъект права</b>	ЗАО Новороссийский машиностроительный завод "Молот"	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
8	<b>Кадастровый (учётный) номер</b>	№ 23:47: 0119010:84	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
9	<b>Кадастровая стоимость, в руб.</b>	26163941,11 руб.	Данные Публичной кадастровой карты <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4197571.113937378&amp;y=5587736.722911427&amp;z=18&amp;text=23%3A47%3A0119010%3A84&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1">http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4197571.113937378&amp;y=5587736.722911427&amp;z=18&amp;text=23%3A47%3A0119010%3A84&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1</a>
10	<b>Ограничения (обременения) права</b>	В предоставленной документации не зарегистрированы	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
11	<b>Правоустанавливающий документ</b>	Договор купли-продажи земельного участка № 737КПот от 15.10.2008г.	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
12	<b>Наличие инженерных сетей</b>	Имеются данные о наличии электроснабжения, водопровода, канализации, газоснабжения- центральные сети; отопление зданий от собственной котельной	Технический паспорт БТИ по состоянию на 14.12.2007г.
13	<b>Форма</b>	Неправильная	Данные Публичной кадастровой карты

			<a href="http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4197571.113937378&amp;y=5587736.722911427&amp;z=18&amp;text=23%3A47%3A0119010%3A84&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1">http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4197571.113937378&amp;y=5587736.722911427&amp;z=18&amp;text=23%3A47%3A0119010%3A84&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1</a>
14	<b>Экологическая обстановка района расположения</b>	В районе расположения объекта оценки имеется цементный завод, специальная экологическая экспертиза не производилась	Личный осмотр объекта оценщиком
15	<b>Описание района расположения, ближайшее окружение, транспортная доступность</b>	Расположен в Приморском округе, в пригородном с. Гайдук на расстоянии 10км от Новороссийска, Ближайшее окружение –малоэтажная жилая застройка с. Кайдук, железнодорожная ветка Краснодар-Новороссийск. Транспортная доступность хорошая, инфраструктура развита удовлетворительно.	Личный осмотр объекта оценщиком
16	<b>Близость остановок общественного транспорта</b>	На расстоянии пешеходной доступности – до 500м.	Личный осмотр объекта оценщиком
17	<b>Наличие улучшений на участке, кроме оцениваемого объекта недвижимости</b>	Участок застроен зданиями и сооружениями производственного назначения	Личный осмотр объекта оценщиком
18	<b>Наличие ограждения территории</b>	Имеется	Личный осмотр объекта оценщиком
19	<b>Наличие многолетних насаждений на участке</b>	нет	Личный осмотр объекта оценщиком
20	<b>Рельеф</b>	Незначительный уклон	Личный осмотр объекта оценщиком
21	<b>Категория объекта</b>	Анализ объекта оценки позволяет отнести его в целом к категории земель населенных пунктов, на которые существует всеобщий спрос, и которые обычно покупаются и продаются на свободном конкурентном рынке.	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
22	<b>Элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b>	Сведения о наличии качественных и количественных характеристик элементов, входящих в состав объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г. 3. Данные Публичной кадастровой карты <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4197571.113937378&amp;y=5587736.722911427&amp;z=18&amp;text=23%3A47%3A0119010%3A84&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1">http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4197571.113937378&amp;y=5587736.722911427&amp;z=18&amp;text=23%3A47%3A0119010%3A84&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1</a>
23	<b>Текущее (фактическое) использование объекта оценки</b>	Земельный участок используется для эксплуатации существующих зданий и сооружений	Личный осмотр объекта оценщиком

Ниже приводятся данные о местоположении и характеристиках оцениваемого участка кадастровый № 23:47:0119010:84, площадью 20047кв.м в виде рисунков и схем.

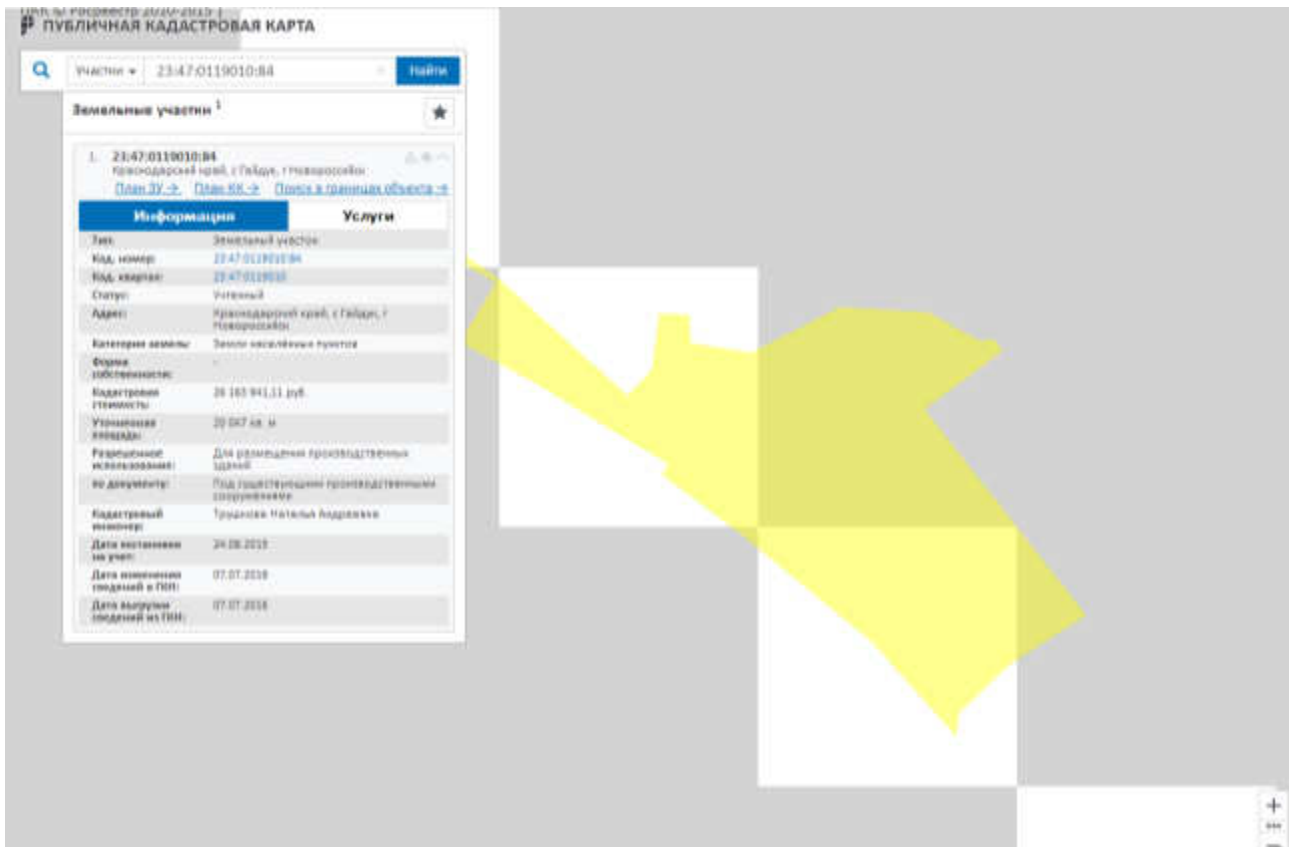


Рисунок 1 Данные об объекте оценки с публичной кадастровой карты Росреестра. Источник: <http://pk5.rosreestr.ru/#x=4197571.113937378&y=5587736.722911427&z=18&text=23%3A47%3A0119010%3A84&type=1&app=search&opened=1>.

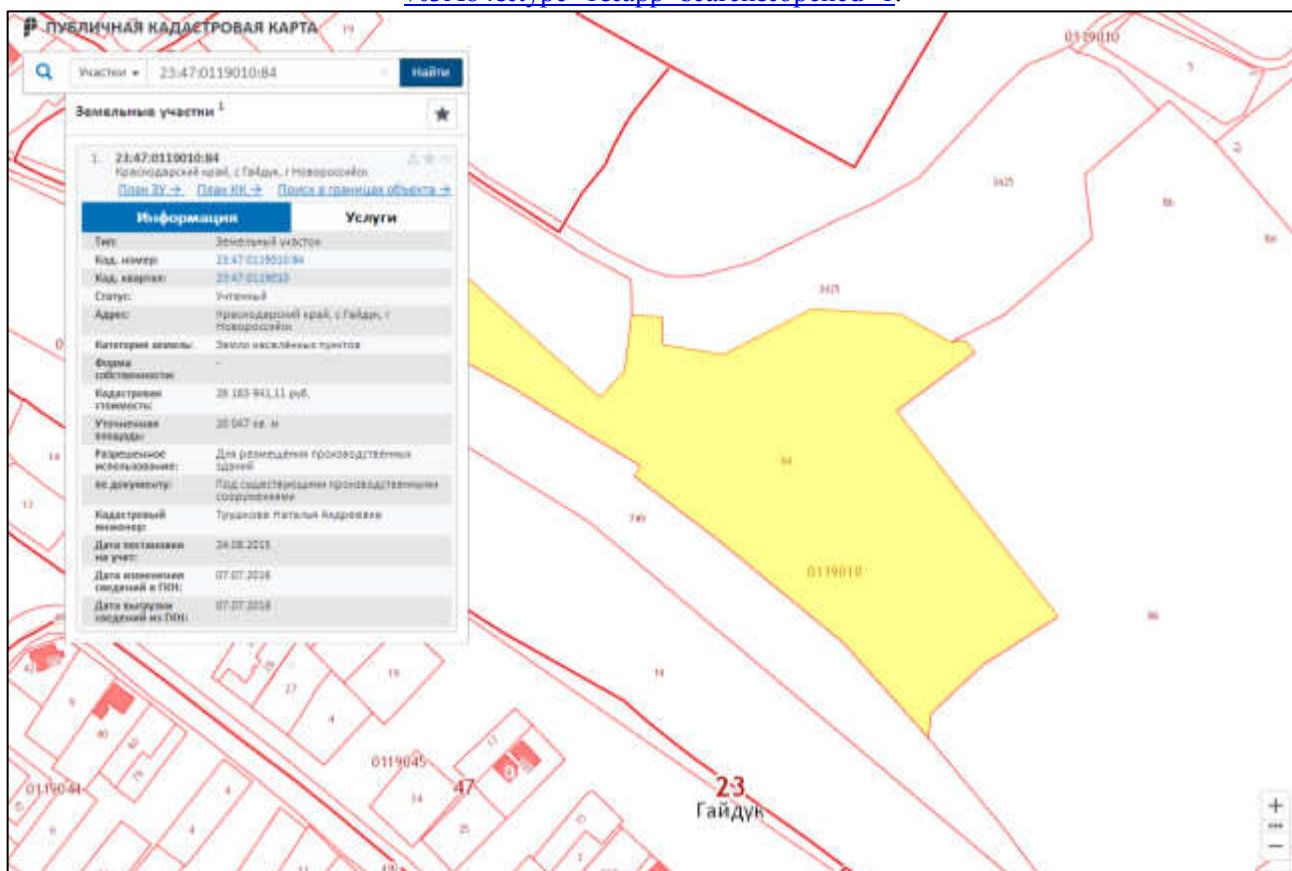


Рисунок 2 Данные об объекте оценки с публичной кадастровой карты Росреестра. Источник: <http://pk5.rosreestr.ru/#x=4197571.113937378&y=5587736.722911427&z=18&text=23%3A47%3A0119010%3A84&type=1&app=search&opened=1>



Рисунок 3 Данные об объекте оценки с публичной кадастровой карты Росреестра. Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/plan.html?id=23:47:119010:84&type=1>

Таблица 5. Описание земельного участка, кадастровый № 23:47:0119010:86, площадью 62969 кв.м

№ п/п	Показатель	Значение	Источник информации
1	<b>Объект права</b>	Земельный участок. Категория земель: земли населённых пунктов – для эксплуатации нежилого строения. Площадь 62969 кв.м, кадастровый № 23:47: 0119010:86	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
2	<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук ул. Труда, 9	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
3	<b>Категория земель</b>	Земли населённых пунктов	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
4	<b>Целевое и фактическое использование</b>	Под существующими производственными сооружениями	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.;
5	<b>Площадь, кв.м.</b>	62969	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
6	<b>Вид права</b>	Собственность	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.

7	<b>Субъект права</b>	ЗАО Новороссийский машиностроительный завод "Молот"	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
8	<b>Кадастровый (учётный) номер</b>	№ 23:47: 0119010:86	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
9	<b>Кадастровая стоимость, в руб.</b>	82182730,97 руб.	Данные Публичной кадастровой карты <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4197942.278310252&amp;y=5587665.391726995&amp;z=17&amp;text=23%3A47%3A0119010%3A86&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1">http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4197942.278310252&amp;y=5587665.391726995&amp;z=17&amp;text=23%3A47%3A0119010%3A86&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1</a>
10	<b>Ограничения (обременения) права</b>	В предоставленной документации не зарегистрированы	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
11	<b>Правоустанавливающий документ</b>	Договор купли-продажи земельного участка № 737КПот от 15.10.2008г.	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
12	<b>Наличие инженерных сетей</b>	Имеются данные о наличии электроснабжения, водопровода, канализации, газоснабжения- центральные сети; отопление зданий от собственной котельной	Технический паспорт БТИ по состоянию на 14.12.2007г.
13	<b>Форма</b>	Неправильная	Данные Публичной кадастровой карты <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4197571.113937378&amp;y=5587736.722911427&amp;z=18&amp;text=23%3A47%3A0119010%3A84&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1">http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4197571.113937378&amp;y=5587736.722911427&amp;z=18&amp;text=23%3A47%3A0119010%3A84&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1</a>
14	<b>Экологическая обстановка района расположения</b>	В районе расположения объекта оценки имеется цементный завод, специальная экологическая экспертиза не производилась	Личный осмотр объекта оценщиком
15	<b>Описание района расположения, ближайшее окружение, транспортная доступность</b>	Расположен в Приморском округе, в пригородном с. Гайдук на расстоянии 10км от Новороссийска, Ближайшее окружение – малоэтажная жилая застройка с. Гайдук, железнодорожная ветка Краснодар-Новороссийск. Транспортная доступность хорошая, инфраструктура развита удовлетворительно.	Личный осмотр объекта оценщиком
16	<b>Близость остановок общественного транспорта</b>	На расстоянии пешеходной доступности – до 500м.	Личный осмотр объекта оценщиком
17	<b>Наличие улучшений на участке, кроме оцениваемого объекта недвижимости</b>	Участок застроен зданиями и сооружениями производственного назначения	Личный осмотр объекта оценщиком
18	<b>Наличие ограждения территории</b>	Имеется	Личный осмотр объекта оценщиком
19	<b>Наличие многолетних насаждений на участке</b>	нет	Личный осмотр объекта оценщиком
20	<b>Рельеф</b>	Незначительный уклон	Личный осмотр объекта оценщиком



21	<b>Категория объекта</b>	Анализ объекта оценки позволяет отнести его в целом к категории земель населенных пунктов, на которые существует всеобщий спрос, и которые обычно покупаются и продаются на свободном конкурентном рынке.	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г.
22	<b>Элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</b>	Сведения о наличии качественных и количественных характеристик элементов, входящих в состав объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, отсутствуют	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 04.07.2016г.; 2. Выписка из ЕГРП от 13.09.2016г. 3. Данные Публичной кадастровой карты <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4197571.113937378&amp;y=5587736.722911427&amp;z=18&amp;text=23%3A47%3A0119010%3A84&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1">http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4197571.113937378&amp;y=5587736.722911427&amp;z=18&amp;text=23%3A47%3A0119010%3A84&amp;type=1&amp;app=search&amp;opened=1</a>
23	<b>Текущее (фактическое) использование объекта оценки</b>	Земельный участок используется для эксплуатации существующих зданий и сооружений	Личный осмотр объекта оценщиком

Ниже приводятся данные о местоположении и характеристиках оцениваемого участка кадастровый № 23:47:0119010:86, площадью 62969 кв.м в виде рисунков и схем.

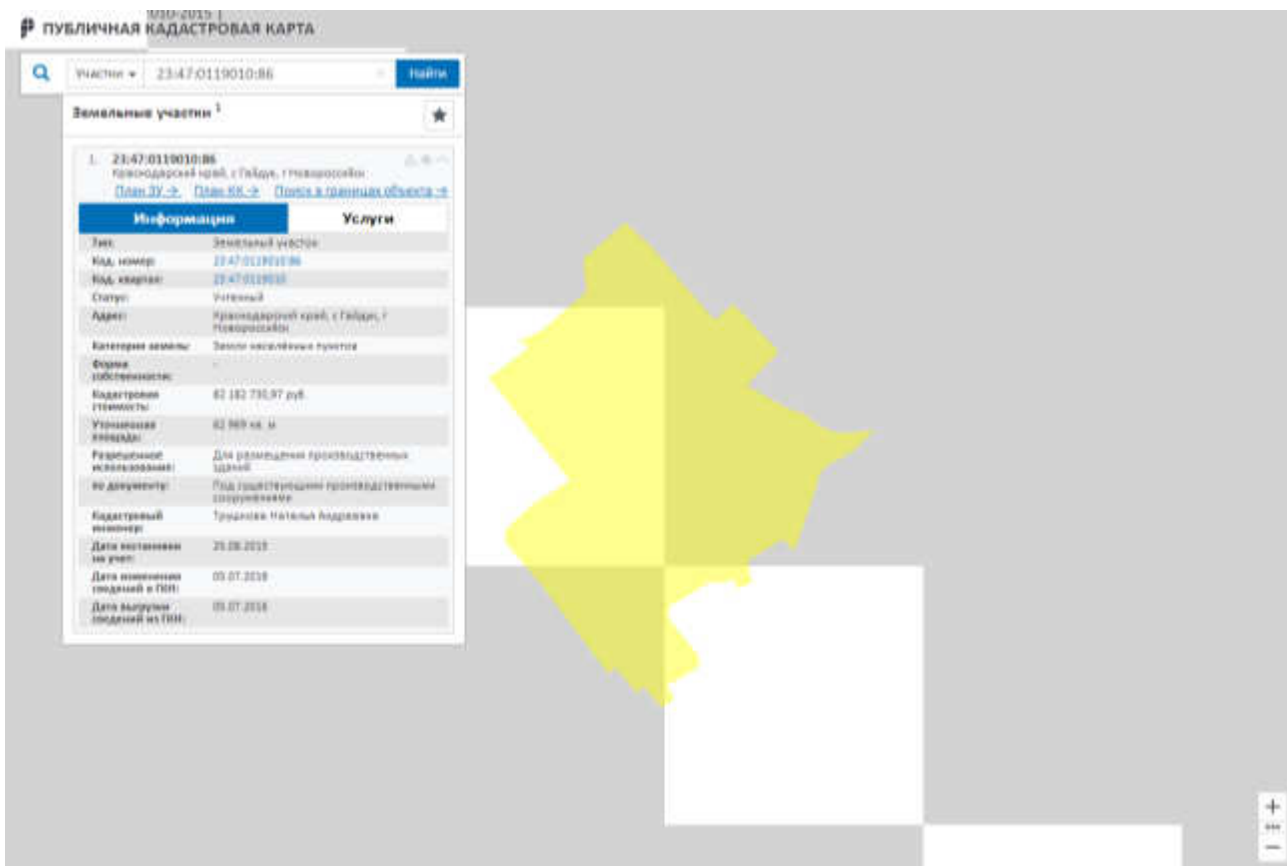


Рисунок 4 Данные об объекте оценки с публичной кадастровой карты Росреестра. Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4197942.278310252&y=5587665.391726995&z=17&text=23%3A47%3A0119010%3A86&type=1&app=search&opened=1> .

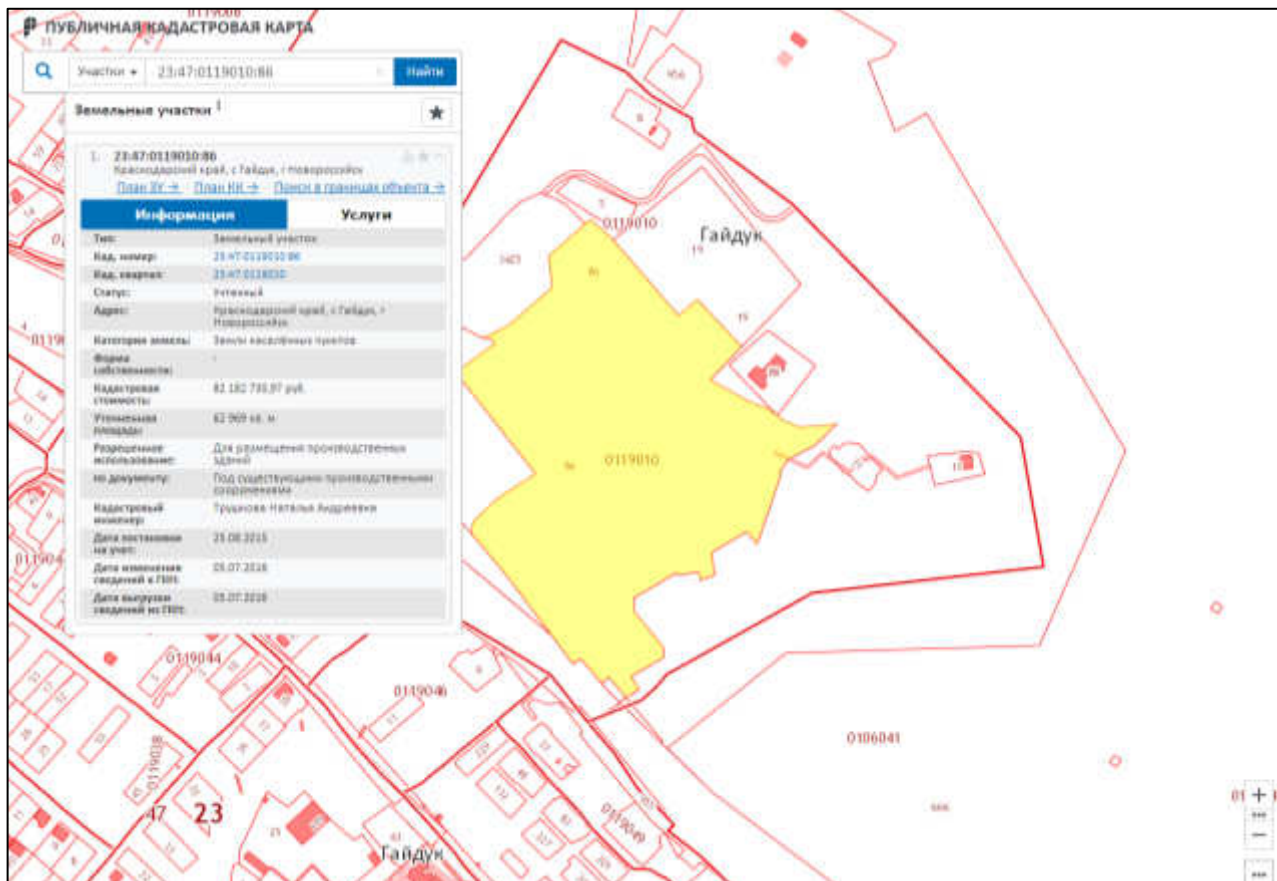


Рисунок 5 Данные об объекте оценки с публичной кадастровой карты Росреестра. Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4197571.113937378&y=5587736.722911427&z=18&text=23%3A47%3A0119010%3A84&type=1&app=search&opened=1>.

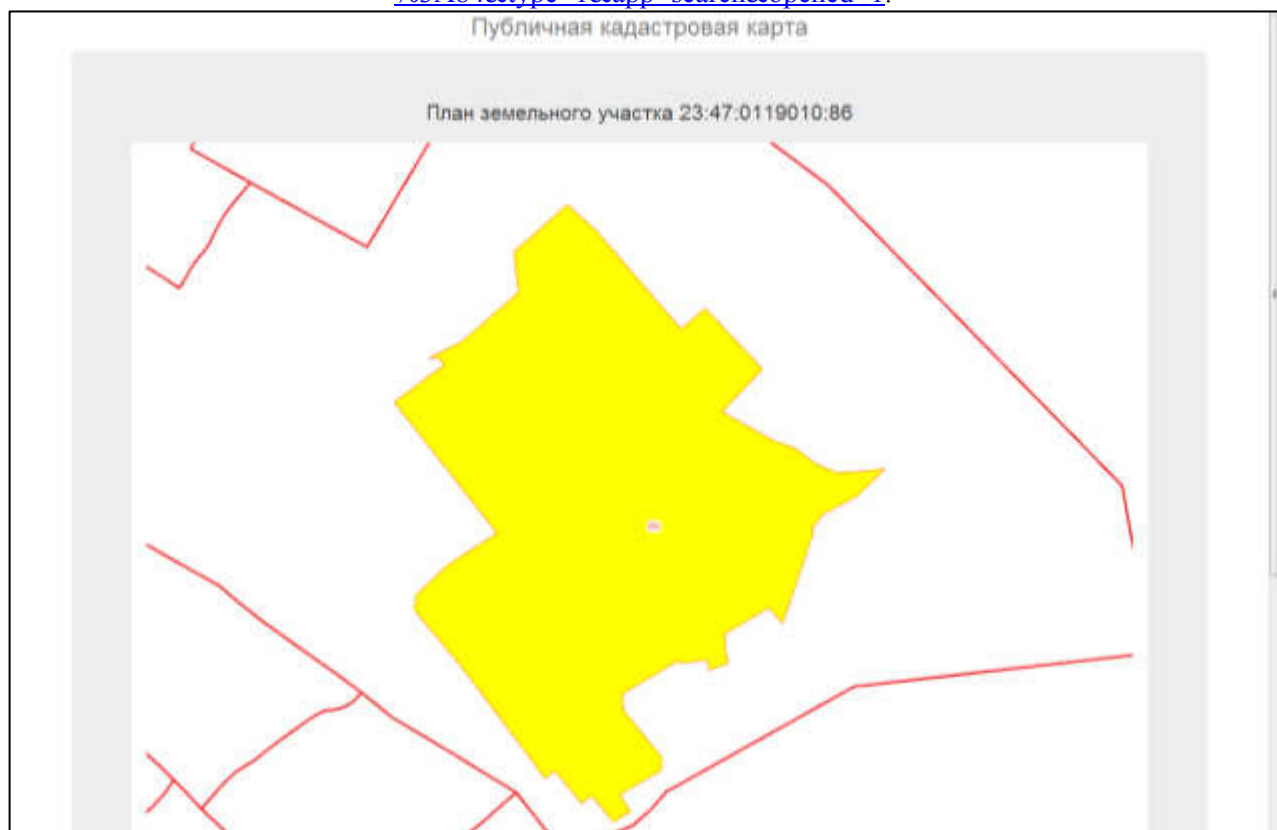


Рисунок 6 Данные об объекте оценки с публичной кадастровой карты Росреестра. Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/#x=4197571.113937378&y=5587736.722911427&z=18&text=23%3A47%3A0119010%3A84&type=1&app=search&opened=1>

Объект оценки расположен в Приморском округе Новороссийска в селе Гайдук, которое входит в состав муниципального образования город-герой Новороссийск и находится на расстоянии 10км. от центра города. Характеристика местоположения приведена ниже в таблице.

Таблица 6. Характеристика местоположения.

Показатель	Описание и характеристика
Край, область, район	Краснодарский край
Название населённого пункта	г. Новороссийск
Административный район	Приморский
Наличие трасс федерального значения, км	нет
Расстояние до общественной дороги (шоссе), м	100м
Расстояние от объекта до остановки общественного транспорта, м	На расстоянии пешеходной доступности, около 500м
Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, иное)	Рядом имеется цементный завод
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	хорошее, асфальтобетонное покрытие
Особые природные объекты, расположенные в непосредственной близости от объекта (озеро, водохранилище, лес, река и т.п.):	За территорией завода находится лесной массив Маркхотского хребта
Инфраструктура и развлекательные объекты (магазины, спорткомплекс, поликлиника, рестораны, кафе, теннисный корт и т.д.):	Развита удовлетворительно. В селе Гайдук имеются магазины, кафе, школа, детский сад, медицинская амбулатория, отделение Сбербанка.
Иные объекты	Малозэтажная и жилая застройка
Охрана территории	Имеется
Освещенность территории	Имеется, но в нерабочем состоянии
Благоустройство территории	Благоустроена (асфальтобетонное мощение, требующее ремонта)
Озеленение территории	Отсутствует, имеется незначительное количество дикорастущих деревьев и кустарников
Имеющиеся обременения, сервитуты	В предоставленных документах обременения земельных участков и улучшений не зарегистрированы.
Данные о перепланировке	В предоставленных документах не зарегистрированы.
Дополнительная существенная информация	Зданий и сооружения не эксплуатируются более 10 лет, находятся, в основном, в неудовлетворительном состоянии, требуют капитального ремонта
Степень ликвидности	<p>Ликвидность объекта определяется соотношением спроса и предложения на объекты, аналогичные оцениваемому объекту недвижимости на локальном рынке. Величину ликвидности удобно характеризовать величиной срока экспозиции, то есть длительностью необходимого маркетингового периода в сравнении с периодом экспозиции, типичным для аналогичных объектов.</p> <p>В отношении объекта оценки следует отметить, что его продажа может быть осуществлена на свободном конкурентном рынке 2 способами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- целиком покупателю, заинтересованному в приобретении производственной базы с последующим ремонтом и коммерческим использованием;</li> <li>- частично, в зависимости от потребностей покупате-</li> </ul>

Показатель	Описание и характеристика
	<p>ля в производственных площадях для коммерческой деятельности.</p> <p>По мнению Оценщика, с учетом масштабов объекта оценки и его технического состояния, а также на основании анализа рынка недвижимости г. Новороссийска, проведенного в январе-октябре 2016г. путем опроса риэлтерских компаний Новороссийска с опытом продажи аналогичных объектов за 2015-2016г.г.: «Риэлт-Групп» (Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Исаева д.13, тел./факс 8-8617-631544), «Новация» (Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Л. Шмидта д.8, тел.8-8617-644901), «Континент» (Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Советов д.42 БЦ «Черноморский» оф.3-А,94 тел. 67-60-33)) срок экспозиции оцениваемого, может составлять на дату оценки не менее 6 - 12 месяцев экспозиции на открытом конкурентном рынке. В соответствии с вышеизложенным возможно сделать вывод, что ликвидность объекта низкая.</p>



Рисунок 7 Примерное местоположение объекта оценки на карте Новороссийска.



Рисунок 8. Локальное местоположение объекта оценки.

Фотографии оцениваемого объекта, прилегающей территории и ближайшего окружения приведены в приложении к настоящему отчёту.

#### **Описание района расположения объекта оценки.**

Район расположения объекта оценки входит в границы муниципального образования город-герой Новороссийск, территориально входит в Приморский внутригородской район.

Объект оценки находится на расстоянии около 10 км от центра Новороссийска на окраине с. Гайдук. Район расположения объекта является районом локальной промышленной зоны, примыкающей к жилым кварталам села Гайдук с малоэтажной застройкой и характеризуется удовлетворительно развитой транспортной сетью и социальной инфраструктурой.

Свободных от застройки земельных участков в районе расположения объекта нет.

Объект находится на расстоянии около 3 км от федеральной трассы Краснодар-Новороссийск.

На основании вышеизложенного можно прийти к выводу, что социальная инфраструктура в районе расположения объекта оценки развита удовлетворительно, объект характеризуется удовлетворительным местоположением для коммерческого использования.



## 8. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

### 8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

#### 8.1.1 ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СЕНТЯБРЕ 2016 ГОДА <sup>2</sup>

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016г. ВВП снизился на 0,7%, за 9 месяцев – на 0,7% г/г.

В сентябре 2016 г. ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Снижение обусловлено сокращением, в обрабатывающих производствах (-04%) . В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1% .

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

В сентябре сократилось производство пищевых продуктов.

Индекс производства сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре составил -0,5%/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9%).

В сентябре 2016г. безработица осталась на уровне августа – 5,2% от рабочей силы .

Реальная заработная плата в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1% по сравнению с августом.

После снижения на 1,1% в августе 2016г. динамика реальных располагаемых доходов в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5%.

% г/г	2015 год					2016 год							
	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	год	I кв.	II кв.	июль	авг.	сент.	III кв.	январь-сент.	
Реальная заработная плата	-9,0	-8,5	-9,5	-9,8	-9,0	-0,6	0,3	-1,3	2,7	2,8	1,4	0,4	
Реальные располагаемые доходы населения	-2,3	-4,8	-5,2	-4,4	-4,3	-3,7	-5,8	-7,0	-8,2	-2,8	-6,1	-5,3	

Источник: Росстат

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015г. продемонстрировал рост на 0,1%. После двухмесячного роста на 0,2% м/м платные услуги в сентябре сократились на 0,9%.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016г. , по оценке, составил 199,0млрд. дол. США. (23,6% г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016г. , по оценке, составил 135,9млрд. дол. США. (снижение на 4,4% г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в в январе-сентябре 2016г. , по оценке, составил 63,1млрд. дол. США. , снизившись на 46,6% г/г.

<sup>2</sup> Информация с официального сайта Министерства экономического развития Российской Федерации <http://economy.gov.ru/minrec/resources/393cbd88-5d06-4fd4-937a-3f574a955d45/itogi9mnth.pdf>

В сентябре инфляция составила 0,2%, сначала года – 4,1% (в сентябре 2015г. – 0,6%, с начала года – 10,4%).

	2015 г.		2016 г.		
	сент.	январь-сент.	август	сент.	сент. (искл. сезон. факт. к предыдущему)
сельская инфляция, на конец	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2
инфляция по промышленному производству <sup>3)</sup>	0,6	10,4	0,0	0,2	
Обрабатывающие производства	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2
Производство продукции сельского хозяйства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4
«Работы по виду деятельности «Сельское хозяйство»	3,1	1,8	5,9 <sup>4)</sup>	1,7	-0,5
«Строительство жилых домов»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9
«Жилищное хозяйство»	-5,3	7,9	6,5	-3,6	
«Финансовый сектор»	-6,1 <sup>6)</sup>	-4,2 <sup>6)</sup>	-8,2	-2,8	1,5
«Торговля розничная»	-11,4	-9,1	2,7 <sup>4)</sup>	2,8 <sup>5)</sup>	0,1
«Заработная плата работников организаций»					
«Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.»	32911	33078	35405 <sup>4)</sup>	36115 <sup>5)</sup>	
«Уровень безработицы»	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5
«Инфляция розничной торговли»	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1
«Инфляция платных услуг населению»	-2,5 <sup>6)</sup>	-1,8 <sup>6)</sup>	1,9 <sup>4)</sup>	-1,2	-0,9
«Индекс товарных цен, млрд. долл. США»	26,3	260,4	23,3	25,0 <sup>7)</sup>	
«Индекс цен на товары, млрд. долл. США»	16,8	142,1	18,4	17,7 <sup>7)</sup>	
«Индекс цен за нефть Urals, долл.»	46,7	54,4	43,7	44,2	

\* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Август, сентябрь – в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь – в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых»,

«Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды».

<sup>4)</sup> Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.

<sup>5)</sup> Предварительные данные.

<sup>6)</sup> В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

<sup>7)</sup> Оценка.

	1 кв.	1 пол.	июль	авг.	сент.	9 мес.
<b>Производство – всего, %, г/г</b>	-0,6	0,4	-0,3	0,7	-0,8	0,3
Добыча полезных ископаемых	3,4	2,6	1,8	1,8	2,1	2,4
Обрабатывающие производства	-3,1	-0,9	-1,5	0,1	-1,6	-0,9
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,6	0,4	0,8	1,3	1,4	0,7

Источник: Росстат

### 8.1.2 СВЕДЕНИЯ О РЕГИОНЕ

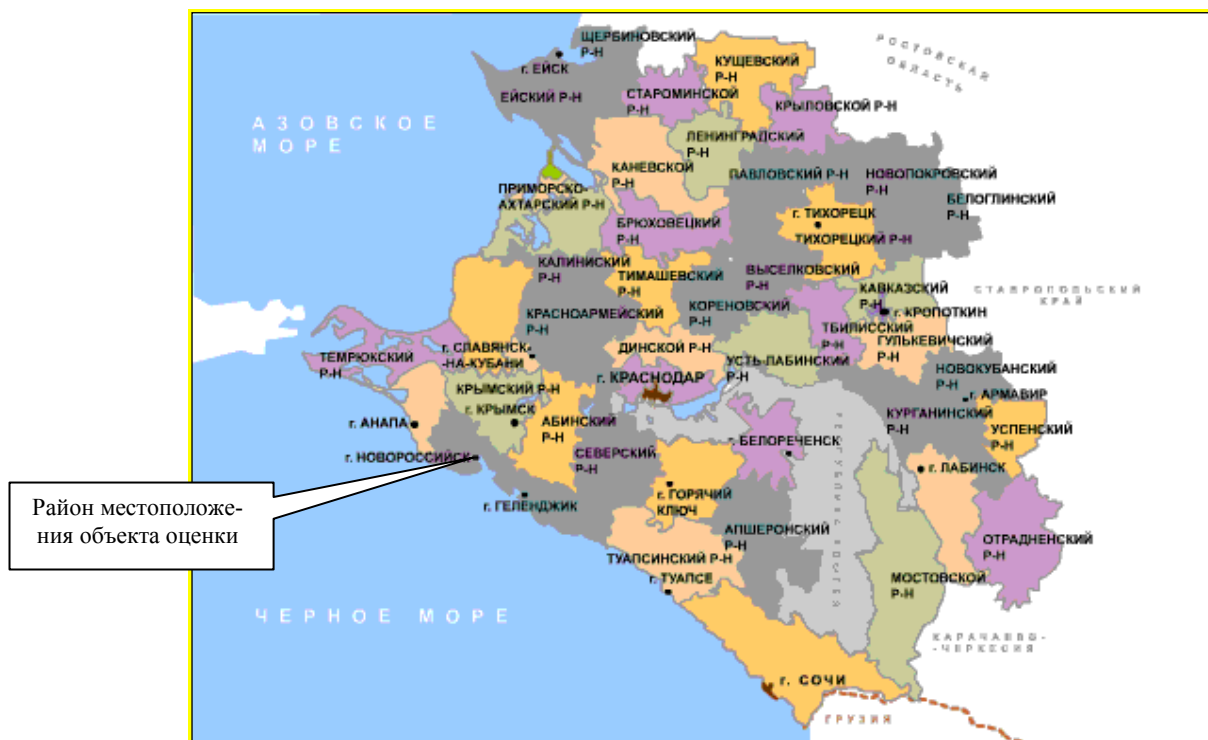


Рисунок 9. Месторасположение объекта оценки на карте Краснодарского края

**Источники информации:** Портал исполнительных органов государственной власти Краснодарского края (<http://www.krasnodar.ru/content/16/show/15352/>, <http://www.krasnodar.ru/content/73/show/164/>), а также информационный сайт <http://www.ecosfera-ood.ru/regions/reg22.php>.

Краснодарский край – самый южный регион России. Площадь Краснодарского края составляет 76 тысяч квадратных километров или 0,4% от всей территории Российской Федерации. Наибольшая протяженность края с севера на юг - 370 километров, с запада на восток - 375 километров. Регион граничит с Ростовской областью, Ставропольским краем, Республикой Адыгея и Грузией, омывается Азовским и Черным морями.

В состав Краснодарского края входят 38 районов, 26 городов из них 15 –краевого и 11 – районного подчинения, 21 поселок городского типа, 385 сельских административных округов, объединяющих 1717 сельских населенных пунктов.

В крае проживает свыше 5 млн. человек, в том числе 54% - в городах, и 46% - в сельской местности.

Общая земельная площадь Краснодарского края составляет более 7,5 миллионов гектаров.

Анализ данных государственной статистической отчетности показывает, что в 2016 году продолжается перераспределение площадей всех категорий земель, что связано с проводимыми в крае земельными преобразованиями, направленными на укрепление различных форм собственности и развитие многоукладных способов хозяйствования на земле, а также приведение категорий земель в соответствие с лесным, водным и земельным законодательством.

Движение земель между категориями, землепользователями, землевладельцами и собственниками земельных участков реально отражают проводимую политику в крае.



### 8.1.3. ОПИСАНИЕ НОВОРОССИЙСКА<sup>3</sup>

Город-герой Новороссийск – муниципальное образование, территориально расположенное на юго-западе Краснодарского края, является субъектом местного самоуправления краевого подчинения. Город имеет общие границы с крымским, Анапским и Геленджикским районами.

Земли Новороссийска с прилегающими сельскими поселениями составляют 83494 га. Город является крупнейшим транспортным узлом и промышленным центром на юге России.

Население города в 2015 г. составило 307,1 тыс. человек, Город разделен на 5 внутригородских районов:

- Центральный – численность населения – 77,6 тыс. чел.
- Южный – численность населения – 66,5 тыс. чел.
- Восточный – численность населения – 41,5 тыс. чел.
- Приморский – численность населения – 65,0 тыс. чел.
- Новороссийский – численность населения – 56,5 тыс. чел.

Население увеличилось за 2015 г. более чем на 4 тыс. чел.

Город Новороссийск расположен на Черноморском побережье Кавказа на берегах незамерзающей Цемесской бухты, окруженной высокими горами. Город является административно-территориальным образованием в составе Краснодарского края, наделенным законом Краснодарского края статусом городского округа.

Территория города Новороссийска включает в себя поверхность суши и поверхность вод внутри сухопутных границ города. Площадь г. Новороссийска составляет 83,4 тыс. га.

Новороссийск расположен на северо-западных отрогах Кавказского хребта, который характеризуется средне-горным рельефом. Основными геоморфологическими элементами являются Маркотхский и Кацехурский хребты, прослеживаемые в северо-западном направлении и разделенные широкой долиной, именуемой Атакайской щелью.

Маркотхский хребет, к которому приурочены месторождения цементного сырья, простирается вдоль Черноморского побережья, постепенно понижаясь в северо-западном направлении. Абсолютные отметки хребта уменьшаются в этом направлении с 559 м у Новороссийска, до 373 м у пос. В-Баканский. Юго-западный склон Маркотхского хребта более крутой, чем северо-восточный, что обусловлено условиями залегания и литологическими свойствами пород, слагающих склоны. Хребет расчленен многочисленными долинами и балками, большая часть которых является сухими.

Большая часть описываемой территории лишена древесной растительности. Однако, значительная площадь месторождения цементного сырья покрыта низкорослым лесом и кустарниковыми зарослями из сухолюбивых пород: пушистым дубом, грабом, кизилом, держидеревом. Вершины гор и хребтов выше 400 м безлесные и покрыты горностепной и горнолуговой растительностью.

В Новороссийске - морской климат умеренных широт с теплым летом и умеренно мягкой зимой. Средняя температура воздуха зимой +2 - +5 о С. Абсолютный минимум температуры зимой может достигать -24 о С. Средняя температура летом +21- +24 о С, абсолютный максимум +41 о С. Климатической особенностью Новороссийска является частая повторяемость сильных северо-восточных (норд-ост или "бора") и южных ("моряк") ветров. Скорость ветров этих направлений может достигать 35 м/с, а при порывах - 80 м/с.

Эти ветры часто причиняют большой ущерб промышленности, сельскому хозяйству и населению. Кроме того, наблюдаются юго-западные ветры, дующие с моря («моряк»). Иногда они так же обладают силой, что приостанавливает работу порта.

Анапо - Новороссийский район характерен концентрацией зон пересечения разломов, тянущихся вдоль береговой линии Кавказа, с поперечными разломами анапского простиранья.

<sup>3</sup> В данном разделе использована информация с официального инвестиционного портала Новороссийска <http://www.novorosinvest.ru/moinfo/social/> и с официального сайта администрации Новороссийска [http://admnvrsk.ru/upload/medialibrary/9c9/10%20отчет-2014\\_a-3\\_цвет\\_корректор.pdf](http://admnvrsk.ru/upload/medialibrary/9c9/10%20отчет-2014_a-3_цвет_корректор.pdf) «Доклад главы муниципального образования город Новороссийск о достигнутых значениях показателей для оценки эффективности деятельности органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов за 2015 год и их планируемых значениях на 3-летний период».

Сейсмичность в городе при строительстве многоэтажных зданий отнесена к зоне с возможным землетрясением в 8 баллов

Город Новороссийск, являясь промышленным городом, характеризуется довольно напряженной экологической обстановкой. Город подковообразно примыкает к Цемесской бухте и делится на восточную – промышленную часть, где сконцентрированы почти все основные промышленные предприятия и западную – в основном селитабельную часть города. Если для восточной части города характерна промышленная запыленность (цементные заводы, завод “Красный двигатель”, “Молот” и др.), то для западной и центральной части города основным “бичом” является высокая загазованность воздушной среды (превышение ПДК по азотистым соединениям, бензопирену, сажи и т. д. в 3-10 раз.) за счет автомобильных выхлопов. Спасением для воздушной среды и населения является почти постоянно дующие ветры, либо с моря на сушу, либо наоборот.

Для промышленных территорий, в т. ч. портов, ж.д. станции, нефтебазы, заводов стройиндустрии и т.д., характерно значительное загрязнение территории нефтепродуктами и строительным мусором, производственными, а в некоторых случаях, и бытовыми отходами. Почвенно - растительный слой на большинстве промтерриторий отсутствует.

Почвенно - растительный слой на большинстве промтерриторий отсутствует.

Общие земли города Новороссийска с прилегающими поселками и селами составляют 83, 5 тыс. га, из которых 6, 5 тыс. га приходятся непосредственно на городскую территорию.

В Новороссийске проживает более 300 тысяч человек.

Город является крупнейшим транспортным и промышленным узлом на Юге России, через который ежегодно отгружается более 30% общего экспорта сырой нефти. Общий объем экспортно-импортных операций составляет более 20 млрд. долларов и имеет устойчивую тенденцию к увеличению.

Новороссийский транспортный узел — это неотъемлемая составная часть международного транспортного коридора «Север-Юг». Навигация в Новороссийском порту длится круглый год, что делает его наиболее привлекательным.

С 1965 года в Новороссийском порту работает крупнейший в стране нефтеналивной комплекс — нефтегавань «Шесхарис». Нефть на терминал поступает по системе магистральных трубопроводов из важнейших нефтедобывающих районов Сибири, Казахстана и Азербайджана. Морской терминал способен производить перевалку нефти и нефтепродуктов на суда грузоподъемностью до 250 тысяч тонн. Здесь переливается около 30% общего нефтеэкспорта из России и стран ближнего зарубежья.

Город Новороссийск — один из крупнейших промышленных центров края. Объем производства по отрасли составляет порядка 15 млрд. рублей. В городе получили развитие производство цемента, шифера, металлургическое производство и машиностроение. В карьерах Маркхотского и Абраусского хребтов идёт разработка и добыча строительного камня, песчано-гравийных смесей, облицовочного камня. Неограниченные сырьевые запасы мергеля обеспечивают динамичное развитие цементной промышленности и промышленности строительных материалов. Крупнейшим промышленным предприятием города является ПАО «Новоросцемент» — один из ведущих производителей и поставщиков цемента на рынки России и в Западную Европу. Развита строительная индустрия, пищевая отрасль, виноделие.

Современный Новороссийск продолжает свои лучшие традиции, являя собой пример динамичного развития всех отраслей городского хозяйства и социальной инфраструктуры.

Привлечение крупных инвестиций позволяет морскому городу уверенно смотреть в завтрашний день. Уже сейчас облик города меняется на глазах, во многом благодаря федеральным и муниципальным программам, направленным на улучшение жилищных условий, здравоохранения, образования.

Крупнейшими бюджетобразующими предприятиями города, на которых трудится более 11 тысяч человек, и формирующими городской внутренний валовой продукт, являются: ПАО «Черномортранснефть», ЗАО «КТК-Р», ПАО «Новороссийский морской торговый порт», ПАО «Новоросцемент», ПАО «Новошип».

Ключевой отраслью городской экономики является транспортный комплекс, который обеспечивает работой более 25% трудоспособного населения города, а налоговые отчисления предприятий отрасли формируют основу доходной части бюджета города. В транспортном комплексе города осуществляют деятельность 1394 хозяйствующих субъекта, из которых 31 предприятие относится к категории крупных и средних. В отрасли занято более 35 тыс. человек. Крупнейшими предприятиями отрасли: ПАО «Черномортранснефть», ЗАО «КТК-Р», ОАО «Новороссийский морской торговый порт», ПАО «Новошип», ОАО «ИПП», ОАО «Новорослесэкспорт», ОАО «Новороссийский зерновой терминал», ОАО «Новороссийский мазутный терминал».

Строительный комплекс города представляет 1198 предприятий, в том числе 13 крупных и средних.

Ввод в действие жилых домов за 2015 год составил 273 992 м<sup>2</sup> площади на 3166 квартир, включая квартиры в общежитии, что на 6,6% превышает объемы 2014 года по количеству квартир. Индивидуальными застройщиками построено и введено в действие 66 554 м<sup>2</sup> площади, в рамках массовой застройки введено 32 дома, площадью 207 438 м<sup>2</sup>. Так же производилось строительство жилых зданий экономического класса, площадь составила 5 911 м<sup>2</sup>.

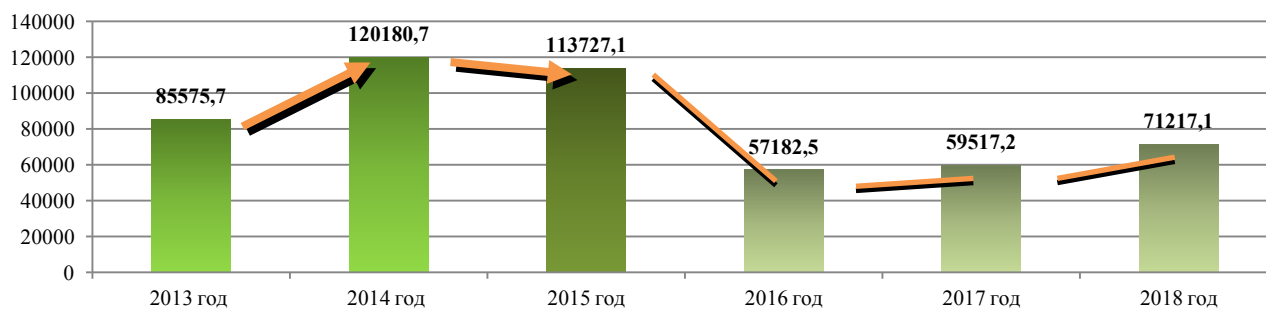
Снижение объемов строительства ИЖС в период кризиса обусловлено повышением цен на строительные материалы, увеличением процентных ставок по кредитам.

В 2015г. году среднемесячная заработная начисленная зарплата населения составила 35069,3 рубля, что на 6,8% выше аналогичного показателя прошлого года. Темп роста реальной зарплаты составил 100,1%.

Объём инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) за 2015 год составил 36 651,5 млн. руб., что ниже объемов 2014 года на 3,58%.

Соответственно наблюдается снижение объема инвестиций в основной капитал (за исключением бюджетных средств) в расчете на 1 жителя за отчетный год на 5,37%, в 2014 году – 120 180,7 руб.<sup>4</sup>, в 2015 году – 113 727,1 руб.

**Объем инвестиций в основной капитал  
(за исключением бюджетных средств) в расчете на 1 жителя, руб.**



**Диаграмма 1**

Снижение темпа роста объема инвестиций в основной капитал в расчете на 1 жителя объясняется завершением реализации таких крупных инвестиционных проектов, как:

- замена РВС 5000 куб.м. ОАО «ИПП»;
- строительство мазутного терминала в г. Новороссийске ООО «НМТ» в 2014 году;
- завершение активной стадии реализации крупных инвестиционных проектов ПАО «Черномортранснефть», «Строительство первой очереди трубопроводной системы «Юг» и ЗАО «КТК-Р», «Расширение трубопроводной системы и увеличение пропускной способности трубопровода «Генгиз-Новороссийск» с 28,2 млн. тонн нефти в год до 67 млн. тонн» в 2015 году;

Так же, в связи с замедлением инвестиционной активности связанной с наличием у инвесторов кредитных обязательств в иностранной валюте и увеличением процентных ставок по кредитам.

<sup>4</sup> Данные за 2015 год скорректированы Территориальным органом Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю.

В рамках прогноза на 2016 год ожидается снижение объема инвестиций в основной капитал в расчете на одного жителя, по причине уменьшения общего объема инвестиций на 49% и увеличения среднегодовой численности населения на 2%.

В последнее время Новороссийск становится всё более привлекательным местом отдыха для наших соотечественников. В 2015 году более 1,5 млн. человек посетили наш город (103%). В отрасли занято 1200 человек.

В 2015 году в Новороссийске осуществляли деятельность 93 кредитные организации. На 100 тыс. жителей приходится 29,5 банковских учреждений при среднероссийском уровне 29,8.

Инвестиционный потенциал Новороссийска в последние годы существенно расширился. Объем инвестиций в основной капитал по городу Новороссийску за 2015 составил 11,3 млрд. рублей, в 2014 году объем инвестиций оценивался на уровне 10,1 млрд. рублей.

Приоритетными направлениями развития города и привлечения инвестиций определены:

— развитие портового хозяйства города в целях создания на Юге России крупного международного транспортного узла с передовой портовой технологией, развитой транспортной и социальной инфраструктурой;

— развитие железнодорожной и автомобильной транспортной сети, которая должна обеспечить устойчивое наращивание грузопотока через порт Новороссийск;

— наращивание мощностей и увеличение объемов производства промышленного комплекса города

— жилищное строительство.

В 2015 году консолидированный бюджет составил 20,0 млрд. рублей, или 108,0% к 2014 году. Выполнен план по собственным доходам – это 3,5 млрд. рублей. Бюджет по расходам составляет более 6,9 млрд. рублей. Расходная часть бюджета сохраняет социальную направленность и составляет 60%.

Предприятия города обеспечили объемы производства продукции, работ (услуг) на сумму 367,0 млрд. рублей, или 136,0% к 2014 году. Объем услуг предприятий транспорта составил 191,0 млрд. рублей, или 170% к 2014 году. Предприятиями строительного комплекса города выполнено подрядных работ на сумму 12,0 млрд. рублей, или 100,0% к показателям 2014 года.

Реализация муниципальной программы с объемом финансирования 773,0 млн. рублей позволила решить проблемы социальной сферы, дорожного хозяйства, инженерной инфраструктуры и водоснабжения.

В 2015 году объем инвестиций в экономику муниципалитета составил 38,0 млрд. рублей.

Валовая продукция и услуги сельскохозяйственных предприятий составили около 1 млрд. рублей, или 143,0% к 2014 году.

Брендовую продукцию наших виноделов любят многие россияне. Всего произведено 2 млн. декалитров вина. Из них 1,8 млн. декалитров шампанского. В 2015 году малыми формами хозяйствования произведено 545 тонн мяса, 2,9 тыс. тонн молока, 10 тысяч тонн овощей и картофеля. Для выращивания овощей закрытого грунта построено около 3 гектаров теплиц. Инвестиции составили 25 млн. рублей.

В сфере малого и среднего бизнеса осуществляют хозяйственную деятельность 15,5 тысяч субъектов. Их оборот составил 107 млрд. рублей, или 107,0% к уровню 2014 года.

Неотъемлемой частью перспективного развития города является рекреационно-туристическая составляющая, закладывающая основу для развития города не только как делового, но и рекреационного центра.

Благоприятные природно-климатические условия позволяют развивать рекреационное направление курортно-туристического бизнеса.

Новороссийск, стремящийся стать прекрасным городом для жизни и отдыха, готов предложить инвесторам развитие всех перспективных направлений южного региона.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий увеличилась на 3,63% с 35 377,2 руб. в 2014 году до 36 664,2 руб. в 2015 году по данным Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю.

По итогам 2015 года рост заработной платы отмечен во всех отраслях экономики за исключением отраслей «Связь», «Строительство», «Деятельность гостиниц и ресторанов». Так, темпы роста номинальной среднемесячной заработной платы в расчете на одного работника за 2015 год в сравнении с аналогичным периодом прошлого года составили: Промышленность – 6,2%, Транспорт – 7,7%, Розничная торговля – 9,3%, Коммунальные, социальные и персональные услуги – 15,2%, Отдых культура, спорт – 7,1%, Финансовая деятельность и страхование – 6,8%.

Среднемесячная заработная плата, в 5 раз превышающая прожиточный минимум на душу населения, наблюдается в отраслях: транспорт, финансовая деятельность и страхование, аренда и услуги.

Таким образом, Новороссийск в настоящее время имеет значительный экономический потенциал для интенсивного социально-экономического развития города и порта.

Новороссийск открыт для партнерства и сотрудничества. Сегодня город входит в десятку российских городов, имеющих наибольшую инвестиционную привлекательность и 3-й город в крае после Краснодара и Сочи по инвестиционной привлекательности.

Побережье Черного моря в масштабах России является уникальным. В последние годы устойчива тенденция улучшения экономических показателей как в Краснодарском крае, так и в Новороссийске. Соответственно участки земли и другие объекты недвижимости, особенно в прибрежной зоне и центральной части города, вызывают большой интерес местных и иностранных инвесторов.

### **Вывод:**

В данном случае объектом оценки является комплекс зданий и сооружений ЗАО «Молот», включая земельные участки, который расположен по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук ул. Труда, 9. Целью оценки является определение рыночной стоимости в ценах на 10 ноября 2016г. для реализации имущества должника.

При изучении данных Росстата, Минэкономразвития и средств массовой информации за период, предшествующий дате оценки, оценщик выяснил, что информация о влиянии общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, на рынок оцениваемого объекта позволяет сделать вывод, что в условиях нестабильной экономической и политической ситуации в Российской Федерации рынок объектов промышленного назначения, включая земельные участки находится в стагнации, предложения превышает спрос, количество сделок минимальное. На основании вышеизложенного, с учётом анализа 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 показывает, что социально-экономическая ситуация, цены на нефть и курсы ведущих мировых валют (доллар и евро) по отношению к рублю прямым образом влияют на рынок недвижимости, в т.ч. и на земельные участки.<sup>5</sup>

По состоянию на 10 ноября 2016г. цены на недвижимость и земельные участки стабилизировались во всех регионах России, в т.ч. и в Краснодарском крае, и в Новороссийске. Рынок, в основном, пришёл в состоянии равновесия, и к лету 2016г. наметилось некоторое оживление в сегменте жилой недвижимости и земельных участков под ИЖС, что повлекло незначительное

---

<sup>5</sup> «Влияние макроэкономических показателей на региональные рынки недвижимости» .

Савелова И.П. – д.э.к. , заведующая кафедрой маркетинга и менеджмента Южно-уральского госуниверситета <http://cyberleninka.ru/article/n/vliyanie-mirovyh-makroekonomicheskikh-pokazateley-na-regionalnye-rinki-zhiloy-nedvizhimosti> ; Гуманитарно-правовой портал <http://psyera.ru/376/vliyanie-na-rynok-nedvizhimosti-socialno-ekonomicheskikh-faktorov>

повышение цен в данных сегментах, чего не скажешь о рынке недвижимости производственного назначения и участки для размещения таких объектов.

## **8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Объект оценки относится к нежилой недвижимости. Обоснование отнесения объекта оценки к тому или иному сегменту рынка недвижимости с целью корректного отбора объектов-аналогов приводится оценщиком ниже.

### **Обоснование отнесения объекта оценки к тому или иному сегменту рынка недвижимости с целью корректного отбора объектов-аналогов.**

В настоящем отчете оценивается промышленный объект для целей реализации имущества должника.

**Объекты 1-госегмента** представляют собой небольшие производственно-складские помещения, как правило, расположенные во встроенно-пристроенных помещениях и представленные, в основном, небольшими мастерскими бытового назначения. Это наиболее развитый сегмент рынка нежилой производственной недвижимости. Во многих районах Краснодарского края представлены предложения о продаже аналогичных помещений. В качестве ценообразующих факторов для данного сегмента можно выделить по мере убывания значимости:

- местоположение (район, локальное окружение, транспортная доступность);
- социальная инфраструктура (наличие или близость школ, детских садов, поликлиник, торговых и спортивных объектов, парков, скверов, водоемов и т.п.);
- физические характеристики - масштаб (общая площадь), этаж, техническое состояние, уровень отделки;

Отдельно нужно указать наличие обременений, права иных лиц на помещения (данный фактор встречается нечасто, но его влияние на стоимость объекта может быть очень существенно).

**Объекты 2-госегмента** представляют собой крупные производственно-складские и логистические комплексы или их части.

Для таких объектов месторасположение является не менее, а то и более значимым фактором, чем для жилых объектов 1 сегмента. Наиболее предпочтительны для инвесторов подобные комплексы в районе морского торгового порта и вдоль федеральных трасс.

Для большинства таких объектов важны также такие составляющие фактора местоположения, как наличие и состав подведённых коммуникаций, транспортная доступность, площадь зданий и земельного участка, техническое состояние объектов капитального строительства, наличие железнодорожных подъездных путей и т.п. .

Согласно отмеченному выше наличию транспортной составляющей объекта оценки и позиционированию района расположения объекта оценки, как достаточно привлекательного района для размещения объектов складского назначения, в том числе объектов комплексной многофункциональной застройки, сочетающей объекты производственно-складского и торгового назначения, возможно отнесение объекта оценки к коммерческой недвижимости, в частности – для размещения и эксплуатации объектов производственно-складского назначения.

**Объекты 3-госегмента** представляют собой незавершенные строительством производственно-складские объекты. Местоположение влияет на стоимость также, как и для первых двух сегментов.

Большую значимость имеет степень готовности к эксплуатации, площадь земельного участка и состав коммуникаций, к которым предъявляются повышенные требования (имеющееся подключение водопроводных, газовых и электросетей или возможность такого подключения, артезианской скважины, канализации и т.д.), также как и к наличию подъездных путей.

Следовательно, данный сегмент по ценообразующим характеристикам значительно отличается от первых двух сегментов, достаточно похожих между собой по этим критериям. Данный сегмент больше соответствует объектам 2-го сегмента. Кроме того, ликвидность таких объектов ниже, чем объектов 1 и 2 сегментов, следовательно, и круг потенциальных покупателей меньше. Часто такие объекты, особенно большой площади, не продаются годами.

Анализ рынка показал, что земельные участки для коммерческого использования в районе расположения объекта оценки к продаже не предлагаются. Об этом свидетельствует фактически сложившаяся за последние годы застройка территории района расположения объекта оценки в настоящее время, как жилая зона с малоэтажной индивидуальной коттеджной застройкой.

Данные о сегментации рынка приведены на основании аналитических исследований рынка оценщиком, в т.ч. с использованием информации, полученной в агентствах недвижимости Новороссийска в октябре 2016г.: Агентство недвижимости «Селена-Нов» Г. Новороссийск, ул.Советов, 42 офис №98, т. +7 (918) 489-30-61; Агентство недвижимости «Дом в Новороссийске» г. Новороссийск г., ул. Энгельса, 84, ТК Галерея, оф. 43в, т. +7 (918) 040-94-94, т. +7 (918) 041-06-6; Агентство недвижимости «Меркурий» г. Новороссийск г., ул. Бирюзова, 6, т. +7 (8617) 60-57-36, +7 (8617) 60-59-71, +7 (8617) 60-59-74, +7 (8617) 60-59-73, +7 (8617) 60-59-72

Для наглядности можно представить значимость ценообразующих факторов в виде таблицы, придав им балльные оценки от 1 до 5:

Таблица 7. Значимость ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы	Значимость фактора для оцениваемого объекта	Значимость фактора объектов 1-го сегмента	Значимость фактора для объектов 2-го сегмента	Значимость фактора для объектов 3-го сегмента
Местоположение	5	5	5	4
Локальное окружение, инфраструктура	3	5	3	3
Транспортная доступность	5	5	5	5
Обеспеченность коммуникациями	5	4	5	5* (с учетом повышенных требований к коммуникациям)
Масштаб (площадь)	3	3	3	3
Прочие физические характеристики	4	5	4	3
Ликвидность	Низкая	Высокая	Средняя	Низкая

Согласно вышеприведенной таблице очевидным является значительное совпадение влияния ценообразующих факторов для оцениваемого объекта и объектов 2-го сегмента.

**Вывод:** Учитывая изложенное, оценщик считает, что оцениваемый объект относится ко 2 сегменту нежилой недвижимости, в частности к объектам производственно-складского назначения.

Согласно Заданию на оценку датой оценки является 10 ноября 2016г., а периодом проведения работ в соответствии с заключенным договором на оценку является период с даты визуального обследования до даты составления отчета, то есть с 10 ноября 2016г., 23 ноября 2016г. Исследование конъюнктуры рынка после даты оценки необходимо оценщику для выявления тенденции изменения цен на промышленные объекты, расположенные в районе нахождения объекта оценки, которая может стать основанием для внесения корректировки к ценам объектов-аналогов, принятых оценщиком к расчетам, на «дату оценки».



### **8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

На земельных рынках России на дату оценки интенсивно идет процесс скупки земельных ресурсов, который происходит следующим образом:

- земельные участки перепродаются в их «первозданном виде»;
- земельные участки проходят «предпродажную подготовку», начиная от перевода земли из одной категории в другую (чаще всего из земель сельскохозяйственного назначения в земли под индивидуальное жилищное строительство) и заканчивая либо полной инженерной подготовкой участка к строительству, либо непосредственно строительством новых объектов недвижимости (в большинстве случаев - индивидуального жилья).

Права на земельный участок необходимы участникам рынка для реализации различных инвестиционных проектов, а также для осуществления эксплуатации уже существующих зданий и сооружений. Кроме того, земельные участки могут быть объектами вложений финансовых средств, например, с целью последующей перепродажи, при условии, что эти земельные участки могут вырасти в цене.

Все чаще права на конкретные земельные участки используются девелоперами не только в качестве необходимого элемента для проектов по строительству, но и как инструмент привлечения инвестиций - для реализации конкретного проекта, в частности, в качестве залогового обеспечения при получении кредитных средств.

#### **8.3.1 Анализ рынка промышленных объектов Краснодарском крае <sup>6</sup>**

Рынок производственно-складской недвижимости Краснодарского края отличается неоправданно большим объемом предложения складской недвижимости, что на длительное время гарантирует нисходящее давление как на цены, так и условия заключения арендных договоров. Чрезмерность предложения складов и производственных помещений обуславливается диспропорцией развития данного сегмента и сегмента торговой недвижимости. Из-за экономического спада розничные сети и дистрибьюторы являются в российских регионах одним из основных арендаторов складов и крупных цехов, которые также используются в качестве складских помещений. Об этом в исследовании компании [Colliers International](#) сообщается следующим образом: "Основной спрос на региональных рынках формируют торговые и дистрибьюторские компании, на их долю приходится более 61% от объема сделок, тогда как на долю производственных и логистических 21% и 14% соответственно".

Однако Краснодарский край в значительной мере исчерпал потенциал развития торговой недвижимости. В данном случае эксперты компании Colliers International отмечают следующее: "Так, к городам с развитым рынком и минимальным потенциалом для девелопмента торговых объектов можно отнести Краснодар, Сургут, Тюмень, Сочи и Ярославль. В указанных городах девелоперы крупных торговых центров, построенных с расчетом на позитивную динамику потребительского спроса, сталкиваются с ростом доли вакантных площадей и вынуждены адаптировать работу с арендаторами к современным требованиям рынка".

В это же время рынок складской недвижимости Краснодарского края продолжает динамично развиваться толкая вверх и без того высокий уровень вакантных площадей. В данном контексте эксперты компании Colliers International отмечают: "В таких городах, как Краснодар, Сочи и Ростов-на-Дону, наблюдается профицит: здесь предложение преобладает над спросом,

<sup>6</sup> Источники информации: печатные издания «Слегкой руки», «Из рук в руки», ресурсы Интернет, аналитика сайта <https://rosrealty.ru/krasnodar/Rynok-skladskoy-vedvizhivosti-stoit-na-poroge-snizhenie>



поэтому значительная часть готовых производственно-складских площадей остается свободной".

На фоне складывающейся ситуации доля вакантных площадей только растет. Так если в 2013 году на рынке производственно-складской недвижимости Краснодарского края доля вакантных площадей составляла 11%, то в 2015 году это же значение уже равнялось 16%. Это является наибольшим значением среди всех региональных центров России.

В 2016 году данный тренд может продолжиться. Все дело в растущем объеме нового предложения. Таковое должно увеличиться более чем в два раза по сравнению с годом ранее. Так в 2015 году на территории Краснодарского края ввели в эксплуатацию лишь один складской комплекс площадью в 20 тыс. кв. метров. В 2016 году ожидается выход на рынок 45 тыс. кв. метров складской недвижимости. По данному показателю край будет находиться на третьем месте среди региональных городов России.

То есть в то время как потенциальный спрос на складскую недвижимость в городах края стабилизируется, объемы предложения продолжают расти без всякой надежды на увеличение потенциальных покупателей и арендаторов в будущем. В складывающейся ситуации владельцы производственно-складской недвижимости неизбежно столкнутся с необходимостью приостановки нового строительства и либерализации условий аренды уже имеющихся площадей. Это вряд ли вызовет активизацию розничных продаж, но будет содействовать снижению издержек действующих арендаторов. Таковые получают возможность не только улучшить качество занимаемых объектов, но и перезаключить договора аренды по более выгодным ставкам. В целом участники рынка производственно-складской недвижимости нуждаются в более тесном взаимодействии при реализации не только отдельных проектов но и осуществлении долгосрочного планирования развития рынка.

Таблица 8. Средневзвешенные рыночные цены предложения на недвижимость в Краснодарском крае.

№п/п	Наименование объектов недвижимого имущества	Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. за 4 квартал 2014 года, тыс. руб.	Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. за 4 квартал 2015 года, тыс. руб.	Прирост (гр.4/гр.3), %	Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. за 1 квартал 2016 года, тыс. руб.	Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. за 3квартал 2016 года, тыс. руб.	Прирост (гр.7/гр.6), %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Земельные участки, сотка	165,7	165,1	-0,4	165,6	165,9	0,3
2	Производственные помещения, базы	19,4	21,6	11,3	21,5	21,6	0,5
3	Офисы	37,5	37,9	1,1	40,7	40,9	0,2

Из вышеприведенной таблицы видно, что цена коммерческой недвижимости по Краснодарскому краю в 3 квартале 2016г. практически не изменилась по сравнению с 1 кварталом 2016г. Незначительный рост за год в размере +0,2-0,5% можно признать несущественным.

Региональный рынок недвижимости в Краснодарском крае один из самых развитых в Российской Федерации после Москвы и Санкт-Петербурга. Это объясняется, в первую очередь, местоположением самого южного региона страны, а также близостью с Черноморским побережьем Кавказа. Краснодарский край – единственный, где имеются черноморские курорты с мягким климатом, приближенным к средиземноморскому. Именно «климатическая» составляющая является определяющей при формировании цен на региональном рынке! Большое количество желающих приобрести земельные участки, квартиры и объекты коммерческой недвижимости в благодатном регионе России способствует постоянному росту цен.

Краснодарский край всегда был интересен для северян, на побережье в последние годы активно скупают земельные участки, коммерческую и жилую недвижимость жители столичных регионов. Инвестиционный потенциал края позволяет делать прогнозы о положительной динамике роста цен на недвижимость, - считают аналитики.

### 8.3.2 Анализ рынка производственно-складской недвижимости Новороссийска.

Новороссийск — третий по величине город Кубани после Краснодара и Сочи. Он является воротами Кубани на Черном море. В связи с этим рынок недвижимости Новороссийска всегда отличался разносторонним развитием всех сегментов рынка.

Современный Новороссийск состоит из четырех округов: Центрального, Восточного, Приморского и Южного.

*Его значение для экономики края трудно переоценить: он является воротами Кубани на Черном море и одной из основных военно-морских баз России. В связи с этим рынок недвижимости Новороссийска всегда отличался разносторонним развитием всех сегментов и стабильным спросом на жилье.*

#### *История застройки и особенности районов.*

Современный Новороссийск состоит из четырех округов: Центрального, Восточного, Приморского и Южного. Центральный и Приморский округа находятся на западной стороне бухты и вытянуты вдоль реки Цемес. На территории Центрального округа расположены городская администрация, морской вокзал, административные сооружения порта, большая часть офисов, главные рынки и автовокзал. Кстати, цены на жилье здесь самые высокие.

Восточный округ находится на восточной стороне Цемесской бухты, окруженной склонами Маркотхского хребта. Интересно, что местные жители называют Восточный округ «той стороной» (в отличие от западной части бухты, которую называют «этой стороной») или «Зацемесской стороной». Тут есть железнодорожный вокзал и ряд важных инженерных сооружений, во многом определяющих облик Новороссийска. Например, девятиэтажная башня элеватора. Рядом с башней — трубы цементных заводов. Словом «Стандарт» сейчас называют район новороссийских трущоб недалеко от промзоны в восточной стороне. Здесь преобладает старый жилищный фонд: квартиры в общих дворах, нередко с удобствами на улице... Эти рабочие кварталы возвели в конце позапрошлого (19-го) столетия на деньги акционерного общества «Русский стандарт». С тех пор Восточный округ известен как промышленный район.

Самый молодой и наиболее благополучный с экологической точки зрения округ — Южный. В него вошли 3-й, 7-й, 9-й, 14-й микрорайоны и поселки Алексино, Мысхако, Широкая Балка. Там расположены городской пляж и Суджукская коса — любимые места отдыха населения.

Сведения о предложениях по купле-продаже и аренде недвижимости широко публикуются в местной печати: «Из рук в руки», «С легкой руки», "Удачный вариант", а также рядом риэлтерских фирм на сайтах Интернет. Специалистами Новороссийской торгово-промышленной палаты регулярно проводится мониторинг цен продаж и аренды на объекты недвижимости по разным сегментам рынка: жилая, торговая, офисная, производственная, складская недвижимость, земельные участки.

Стоимость 1 кв.м коммерческой недвижимости определяется местоположением, техническим состоянием объекта, размерами (рыночная стоимость 1 кв.м объекта с большей общей площадью меньше аналогичного с меньшей общей площадью). Наиболее дорогая недвижимость располагается в центральной части Новороссийска и в районах примыкающих к порту и железной дороге.

В процессе нижеприведенного анализа, оценщиком была получена достоверная информация на основании ресурсов Интернет, а также на основании анализа рынка недвижимости г. Новороссийска, выполненного специалистами по мониторингу цен Новороссийской торгово-промышленной палаты, и полученная в агентствах недвижимости «КФК», «Недвижимость», «Планета». В связи с неустойчивостью экономики, как показывает анализ рынка, собственники объектов недвижимости готовы предоставить более существенные скидки покупателям, чем

раньше, но не более чем 5-10% от первоначально заявленной цены. А в случае срочной или вынужденной продажи скидки могут достигать 30-40%.

Таблица 9. Средневзвешенные рыночные цены предложения на недвижимость в Новороссийске.

№п/п	Наименование объектов недвижимого имущества	Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. за 4 квартал 2014 года, тыс. руб.	Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. за 4 квартал 2015 года, тыс. руб.	Прирост (гр.4/гр.3), %	Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. за 1 квартал 2016года, тыс. руб.	Средневзвешенная цена предложения 1 кв.м. за 3квартал 2016 года, тыс. руб.	Прирост (гр.7/гр.6), %
1	Земельные участки, сотка	249,6	256,0	2,5	245,0	256,0	4,5
2	Производственные помещения, базы	32,4	32,2	-0,6	33,0	32,2	-2,4
3	Офисы	48,3	48,9	0,1	49,0	47,4	-3,4

Из вышеприведённой таблицы видно, что цена коммерческой недвижимости (производственно-складской и офисной) по г. Новороссийску в 3 квартале 2016г. уменьшилась в среднем на 2,4-3,4% по сравнению с 1 кварталом 2016г. При этом наблюдается повышение цен земельных участков за тот же период на 4,5%.

Рынок купли-продажи объектов недвижимости в г. Новороссийске в основном развит по объектам жилой недвижимости. Имеется достаточно предложений по продаже земельных участков. Рынок объектов производственно-складского назначения находится в стадии развития. Особенно развиты такие сегменты рынка как жилая, офисная и торговая недвижимость, получает развитие рынок земельных участков, именно они дорожали наиболее высокими темпами, и именно земельные участки оказались наиболее "устойчивы" к финансово-экономическому кризису, который наблюдается в Российской Федерации с осени 2014г. в связи с введёнными санкциями. В связи с тем, что свободных земельных участков в черте города, особенно в его центре, практически нет, дальнейшее развитие получает т.н. «точечная застройка»: инвестиционные проекты по сносу ветхих зданий и строительство на их месте новых современных объектов коммерческой и жилой недвижимости, или реконструкция существующих строений, пригодных для дальнейшей эксплуатации. Активно развивается рынок земельных участков на прилегающих к городу территориях: Мысхако, Цемдолина, Борисовка, Васильевка, Глебовка, Южная Озерейка, Раевская, и другие сельские поселения, расположенные в административных границах Новороссийска. Офисно-торговая застройка концентрируется в основном в центральном и Южном округе города.

Учитывая высокую инвестиционную привлекательность Новороссийска, обусловленную его геополитическим (один из крупнейших портов России) и географическим положением (Черноморское побережье Кавказа), рост цен на коммерческую недвижимость в нашем городе сопоставим (в %-ом отношении) с ценами в таких крупнейших городах как Москва и Санкт-Петербург.

В настоящее время в связи с неустойчивостью российской и мировой экономики, а также курсов ведущих валют мира, роста цен на недвижимость не наблюдается. Рынок недвижимости находится в стадии стагнации, количество сделок резко сократилось, многие продавцы предпочитают снять объекты с продажи «до лучших времен». Продолжается спрос в основном на земельные участки под жилую и коммерческую застройку, которые рассматриваются в качестве объектов инвестирования, чтобы в период высокой инфляции и девальвации рубля сохранить денежные средства. Участки для промышленных целей не реализуются месяцами и даже годами. На рынке аренды наблюдается также снижение ставок, многие арендаторы вынуждены освобождают дорогие помещения в центре и переезжают на окраины в более дешевые сегменты рынка. В связи с этим количество предлагаемых в аренду производственно-складских помещений увеличилось, что также способствует снижению арендных ставок.

Сделки с коммерческой недвижимостью на вторичном рынке носят сугубо конфиденциальный характер и их цена, как правило, остается неизвестной для широкого круга профессионалов – оценщиков, риэлтеров. В связи с этим специалистами НТПП по мониторингу цен ежеквартально проводится анализ предложений к продаже объектов недвижимости различного назначения. В июне 2015г. специалистами по мониторингу цен Новороссийской торгово-промышленной палаты были проанализированы предложения по продаже земельных участков и производственной и коммерческой недвижимости на основании собственных баз данных НТПП, а также объявлений, опубликованных в газетах «С легкой руки», «Из рук в руки» (г. Новороссийск), в еженедельнике Краснодарской краевой ассоциации риэлторов «Калейдоскоп недвижимости» и в сети Интернет. Кроме того, был проведен телефонный опрос продавцов и специалистов - риэлторов, осуществляющих сделки с этими видами недвижимости. В анализе использованы сведения по 116 предложениям продажи участков и коммерческой недвижимости, которая в настоящее время позиционируется на рынке Новороссийска. Результаты анализа представлены далее.

### ***АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. НОВОРОССИЙСКА***

Как уже отмечалось, рынок объектов коммерческого назначения находится в стадии формирования. Количество выставленных на продажу коммерческих помещений в разы меньше, нежели жилой недвижимости.

Следует отметить, что коммерческие объекты редко сдаются в аренду с определенным целевым использованием. Как правило, владелец недвижимости не ограничивает арендатора по типу использования арендуемых помещений. Зачастую один и тот же объект может использоваться как в качестве торговой недвижимости, так и в виде офисных площадей, если это позволяет специфика помещения и его планировка. Ограничения по использованию могут быть вызваны только санитарно-противопожарными требованиями или объемно-планировочными особенностями арендуемой недвижимости. Так, например, на первых этажах, в подвальных и цокольных помещениях жилых домов запрещено располагать экологически вредное производство, производство с повышенным уровнем шума и т.п. объекты.

По местоположению больше всего производственно-складских площадей расположено в Восточном и Приморском округах: вблизи порта и в Кирилловской промзоне. Сведения о предложениях по купле-продаже/аренде объектов публикуется в газете «С легкой руки», а также рядом риэлтерских фирм на сайтах Интернет.

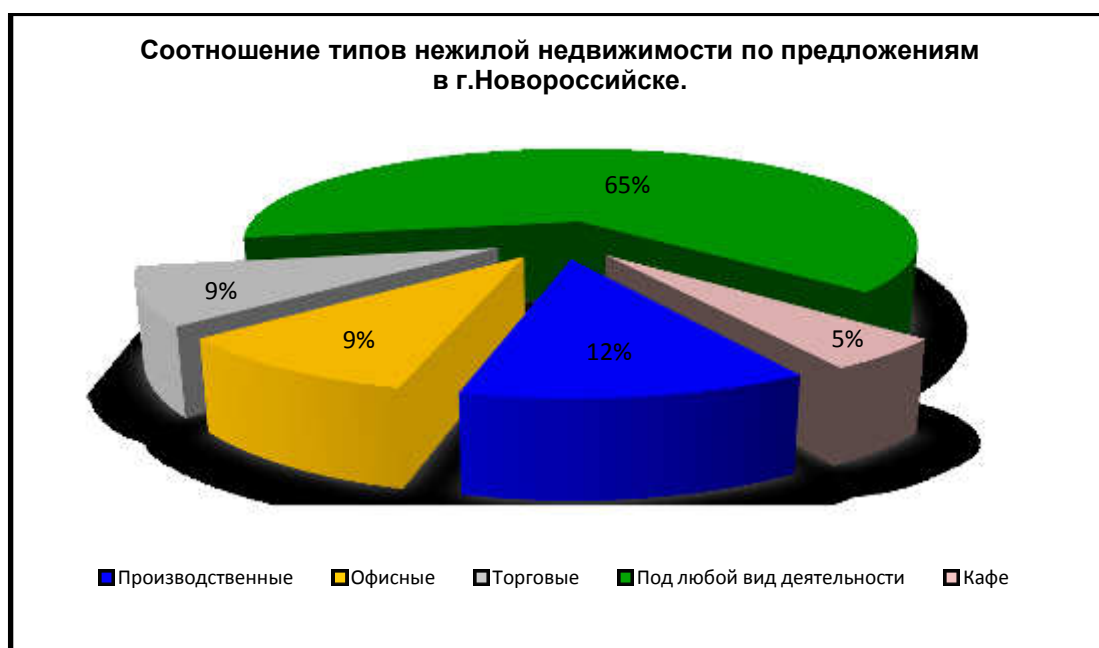


Диаграмма 2

На вышеприведённой диаграмме видно, что на рынке преобладают предложения нежилых помещений под любой вид деятельности. Предложения объектов производственно-складского назначения составляет незначительную долю рынка – 12%



**Диаграмма 3**

На следующей диаграмме видно, что больше всего нежилых помещений предлагается в Центральном округе Новоросийска. Доля предложений в Приморском округе, в котором находится объект оценки, составляет всего 11%.

Стоимость 1 кв.м коммерческой недвижимости определяется местоположением, техническим состоянием объекта, размерами (рыночная стоимость 1 кв.м объекта с большей общей площадью меньше аналогичного с меньшей общей площадью). Наиболее дорогая недвижимость располагается в центральной части Новоросийска и в районах примыкающих к порту и железной дороге.

К ценообразующим факторам для коммерческой недвижимости можно отнести следующие:

- Местоположение объекта по отношению к центру города, порту, транспортным магистралям. В удачно расположенных местах стоимость коммерческой недвижимости может быть на 30-50% дороже, чем в других районах города, и до 2 раз выше, чем на окраинах и в прилегающих сельских поселениях.
- Транспортная доступность. Объекты коммерческой недвижимости, расположенные на основных транспортных магистралях и вдоль федеральной трассы стоят дороже, нежели объекты, находящиеся не на магистралях и в глубине микрорайонов в среднем на 10-20%.
- Техническое состояние помещений влияет на стоимость объектов, т.к. хорошее техническое состояние не требует дополнительных расходов на ремонты и реконструкцию. Поэтому объекты в хорошем состоянии в среднем на 15-20% дороже, чем требующие ремонта.
- Площадь земельного участка имеет важное значение для коммерческой недвижимости, поскольку наличие свободного от застройки земельного участка позволяет вести новое строительство, следовательно повышает стоимость единого объекта (земля+улучшения). Наиболее ценятся объекты производственно-складской недвижимости на участках площадью не менее 1га.

- Площадь зданий играет определяющую роль для объекта недвижимости. При этом, как правило, чем меньше площадь, тем выше стоимость единицы этой площади и наоборот: для объектов большей площади стоимость 1 кв.м дешевле, чем для объектов меньшей площади.
- Вид права на земельный участок. Анализ рынка показывает, что инвесторы предпочитают приобретать объекты недвижимости с полным правом собственности на землю. В связи с этим такие объекты дороже, нежели расположенные на арендованных земельных участках, или на участках с бессрочным правом пользования, которые требуют переоформления прав.

Наиболее высокие цены на земельные участки для производственно-логистических целей наблюдаются в центральной части города, в районе порта, в Цемдолине и Кирилловки (вдоль трассы).

К ценообразующим факторам для земельных участков назначения можно отнести следующие:

- Местоположение объекта по отношению к транспортным магистралям, территории морского торгового порта и железнодорожного узла (чем ближе – тем дороже).
- Площадь участков. Наибольшим спросом пользуются участки от 10 соток (для жилой и коммерческой застройки) и от 1 га (для производственной застройки), но их очень немного. Небольшие участки стоят дороже в расчете на единицу площади.
- Наличие инженерных коммуникаций повышает стоимость участка до 50% по сравнению с участками без коммуникаций;
- Транспортная доступность. Участки, расположенные вдоль федеральных трасс с хорошим дорожным покрытием, могут быть в на 20-50% дороже аналогичных, расположенных в глубине кварталов и промышленных зон.

Сроки экспозиции земельных участков, предназначенных под промышленные и коммерческие цели, в период неустойчивости экономики значительно увеличились и в настоящее время составляют не менее 6 месяцев в зависимости от качественных характеристик объекта, его местоположения, ближайшего окружения и уровня цены предложения, по которой объект выставлен на продажу: более дешевые объекты и те, на которые продавцы готовы сделать повышенные скидки продаются быстрее. Свободные земельные участки промышленного и коммерческого назначения площадью от 1 га, расположенные в районе с хорошими подъездными путями (вдоль федеральных трасс), как правило, обладают повышенной ликвидностью, т.к. их в городе единицы и спрос на них повышенный.

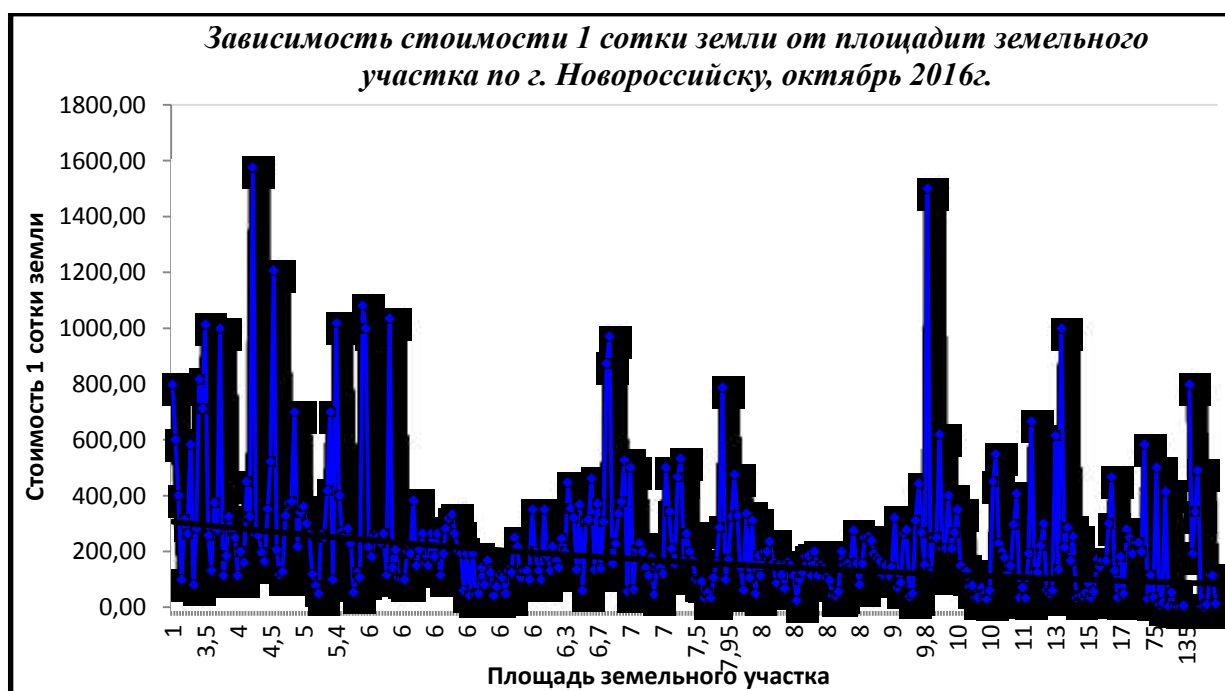


График 1

В связи с нестабильностью экономики количество сделок с земельными участками для промышленных и коммерческих целей резко сократилось, т.к. предприятия испытывая финансовые трудности, не имеют возможности инвестировать в новые проекты, расширять производство и бизнес, следовательно, востребованность в земельных участках уменьшилась. В связи с этим сроки экспозиции возросли.

Учитывая тот факт, что было принято решение, в качестве объектов-аналогов принимать земельные участки производственно-складского назначения, далее в таблице № 10 представлена выборка предложений о продаже земельных участков под производственно-складские цели в муниципальном образовании город Новороссийск. В результате детального анализа земельных участков в районе расположения оцениваемого объекта, выявлены следующие объекты, которые представлены ниже в таблице № 10.

Цены предложения на объекты производственно-складского назначения также приведены далее в таблице № 11.

Таблица 10. Анализ цен на земельные участки производственно-складского назначения в г. Новороссийске на дату оценки

№/п	Местоположение	Вид права	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Площадь, сот.	Рыночная стоимость, руб.	Источник информации	Стоимость 1 сот./руб.	Сопоставимость с объектом оценки
1	г. Новороссийск, ПО, 1 ж/д петля	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	коммуникации рядом, есть возможность подключения	1030,0	160 000 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10.3_ga_promnaznacheniya_541195452">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10.3_ga_promnaznacheniya_541195452</a>	155 340	Сопоставим с объектом оценки
2	г. Новороссийск, ПО, п. Верхнебаканский, р-н цемзавода	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	свет, газ, вода	95,0	2 900 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot_promnaznacheniya_860253815">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot_promnaznacheniya_860253815</a>	30 526	Не сопоставим по местоположению и площади
3	г. Новороссийск, ПО, с. Цемдолина, ул. Золотая рыбка	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	коммуникации рядом, есть возможность подключения	100,0	44 500 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_754072523">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_754072523</a>	445 000	Не удалось связаться с автором для уточнения характеристик участка. Не сопоставим по местоположению
4	г. Новороссийск, ПО, п. Семигорье	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	коммуникации рядом, есть возможность подключения	110,0	12 000 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_746285529">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.1_ga_promnaznacheniya_746285529</a>	109 091	Не сопоставим по местоположению
5	г. Новороссийск, ПО, с. Кирилловка в р-не мебельной фабрики «Уют»	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	коммуникации рядом, есть возможность подключения	230,0	72 000 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_promnaznacheniya_881830737">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_promnaznacheniya_881830737</a>	313 043	Сопоставим с объектом оценки
6	г. Новороссийск, ПО, с. Владимировка, на въезде в город	собственность	земли сельхозназначения	предлагается для промцелей	коммуникации рядом, есть возможность подключения	350,0	63 000 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_531113932">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_531113932</a>	180 000	Не сопоставим по местоположению и категории земель
7	г. Новороссийск, ПО, ст. Раевская,	собственность	земли сельхозназначения	предлагается для промцелей	коммуникации рядом, есть возможность подключения	1300,0	70 000 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_762378039">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_762378039</a>	53 846	Не сопоставим по категории и местоположению
8	г. Новороссийск, ЮО, пр. Ленина	собственность	земли населённых пунктов	Предназначен для промцелей, предлагается для многоэтажного строительства	нет данных	150,0	30 000 000	<a href="http://nr.barahla.net/realty/216/8410114.html">http://nr.barahla.net/realty/216/8410114.html</a>	200 000	Не удалось связаться с автором для уточнения характеристик участка. Не сопоставим по местоположению
9	г. Новороссийск, ПО, вдоль трассы, рн поворота на Гай-	собственность	не указано	для автосалона или складского	не указано	229,0	57 500 000	<a href="http://novorossiysk.flagma.ru/zem-uchastok-2-3-ga-">http://novorossiysk.flagma.ru/zem-uchastok-2-3-ga-</a>	251 092	Не сопоставим, т.к. недостаточ-



№/п	Местоположение	Вид права	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Площадь, сот.	Рыночная стоимость, руб.	Источник информации	Стоимость 1 сот./руб.	Сопоставимость с объектом оценки
	дуг/Золотая рыбка			комплекса				<a href="http://avtosalona-ili-skladskogo-o1865441.html">avtosalona-ili-skladskogo-o1865441.html</a>		но данных
10	г. Новороссийск, ВО, Сухумское шоссе (с выходом в порт)	собственность	земли населённых пунктов	предлагается для промцелей	электроснабжение	150,0	50 000 000	<a href="http://www.kubandom.ru/land/details/35504/">http://www.kubandom.ru/land/details/35504/</a>	333 333	Не сопоставим, по местоположению
11	г. Новороссийск, ПО, р-н Кирилловки	аренда	земли населённых пунктов	промназначение	коммуникации рядом, есть возможность подключения	370,0	40 000 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.7_ga_promnaznacheniya_455383252">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.7_ga_promnaznacheniya_455383252</a>	108 108	не сопоставим по виду права
12	г. Новороссийск, ПО, с. Владимировка	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	коммуникации рядом, есть возможность подключения	25,0	6 000 000	<a href="http://novorossiysk.dorus.ru/realestate/plots/prodam-uchastok-v-novorossiyske-pod-kommertsiyu_11899251.html">http://novorossiysk.dorus.ru/realestate/plots/prodam-uchastok-v-novorossiyske-pod-kommertsiyu_11899251.html</a>	240 000	Не сопоставим, по местоположению и площади
13	г. Новороссийск, ПО, с. Ленинский путь, вдоль трассы	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	коммуникации рядом, есть возможность подключения	130,0	2 900 000	<a href="http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novorossiysk-143755708">http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novorossiysk-143755708</a>	22 308	Не сопоставим, по местоположению
14	г. Новороссийск, ПО, ст. Раевская, вдоль трассы, рядом с АЗС "Лукойл"	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	коммуникации рядом, есть возможность подключения	100,0	16 000 000	<a href="http://www.restate.ru/base/80268444.html">http://www.restate.ru/base/80268444.html</a>	160 000	Не сопоставим, по местоположению
15	г. Новороссийск, ПО, с. Гайдук, Промышленная ул.	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	коммуникации рядом, есть возможность подключения	450,0	67 500 000	<a href="https://rosreal.ru/Novorossiysk/uchastok/356775">https://rosreal.ru/Novorossiysk/uchastok/356775</a>	150 000	Сопоставим с объектом оценки
16	г. Новороссийск, ПО, Кирилловская промзона	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	свет, газ, вода	100,0	45 000 000	<a href="http://novorossiysk.sindom.ru/1-ga-promnaznacheniya-s-zhd-vetkoy-a5303577.html">http://novorossiysk.sindom.ru/1-ga-promnaznacheniya-s-zhd-vetkoy-a5303577.html</a>	450 000	Не сопоставим, т.к. имеется ж/д ветка
<b>Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.</b>									<b>22 308</b>	
<b>Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.</b>									<b>450 000</b>	
<b>Среднее значение стоимости 1 сотки земли.</b>									<b>194 915</b>	

Таблица 11. Анализ цен на производственно-складскую недвижимость в Новороссийске на дату оценки.

№ п/п	Местоположение	Разрешенное (предполагаемое) использование	Наличие инженерного обеспечения	Техническое состояние	Площадь строений, кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м.	Источник информации	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Сопоставимость с объектом оценки
1	г. Новороссийск, с. Цемдолина, р-н морского порта	промбаза	Центральные сети, электроснабжения, водоснабжения, канализации	хорошее, ремонт не требуется	6200	54 300	<a href="http://novorossiysk.afy.ru/object/sklads/900078548.html">http://novorossiysk.afy.ru/object/sklads/900078548.html</a>	767 000 000	123 710	не сопоставим, т.к. Продаётся контейнерный терминал с 3 ж/д ветки и спец

№ п/п	Местоположение	Разрешенное (предполагаемое) использование	Наличие инженерного обеспечения	Техническое состояние	Площадь строений, кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м.	Источник информации	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Сопоставимость с объектом оценки
										техникой для погрузо-разгрузочных работ
2	г. Новороссийск, в р-не Кирилловской промзоны	промбаза	Электроснабжение, водоснабжение, канализация в сепик	хорошее, ремонт не требуется	2 800	20 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prombaza_na_zu_2_ga_ploschad_stroeniy_2800_kv_m_334420932">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prombaza_na_zu_2_ga_ploschad_stroeniy_2800_kv_m_334420932</a>	107 000 000	38 214	Не сопоставим по масштабу и техническому состоянию
3	г. Новороссийск, с. Цемдолина, р-н Золотой рыбки	промбаза	Электроснабжение, водоснабжение, канализация в сепик	среднее, требуется текущий ремонт	2 384	6 275	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prombaza_2384_m_na_zu_062_ga_491166068">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prombaza_2384_m_na_zu_062_ga_491166068</a>	28 840 000	12 097	Не сопоставим т.к. оценщику не удалось связаться с продавцом для уточнения параметров объекта
4	г. Новороссийск, ул. Чкалова/Социалистическая	промбаза	Центральные сети, электроснабжения, водоснабжения, канализации	хорошее, ремонт не требуется	1 500	11 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskie_pomescheniya_baza_pl1500_m_na_uch_11_ga_559643171">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskie_pomescheniya_baza_pl1500_m_na_uch_11_ga_559643171</a>	150 000 000	100 000	не сопоставим, т.к. продаётся готовый бизнес
5	г. Новороссийск, р-н порта	промбаза	Центральные сети, электроснабжения, водоснабжения, канализации	хорошее, ремонт не требуется	3 432	6 363	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_6363_m_483373640">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_6363_m_483373640</a>	130 000 000	37 879	не сопоставим: по складу проходит ж/д ветка
6	г. Новороссийск, ул. Луначарского, 28	промбаза	Электроснабжение, водоснабжение, канализация в сепик	среднее, требуется текущий ремонт	600	800	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_sklad_i_ofisy_novorossiysk_ul_lunach_60090073">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sdam_sklad_i_ofisy_novorossiysk_ul_lunach_60090073</a>	12 000 000	20 000	Не сопоставим по масштабу и техническому состоянию
7	г. Новороссийск, ул. Золотая Рыбка	промбаза	Электроснабжение	среднее, требуется текущий ремонт	3 100	6 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3100_m_na_uchastke_60_sotok_590222378">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3100_m_na_uchastke_60_sotok_590222378</a>	45 000 000	14 516	Не сопоставим, т.к. склад ангарного типа без офисов
8	г. Новороссийск, с. Гайдук	промбаза	Электроснабжение, водоснабжение, канализация в сепик	хорошее, ремонт не требуется	3 000	45 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/konteynernyy_terminal_v_zhd_tupikom_307958512">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/konteynernyy_terminal_v_zhd_tupikom_307958512</a>	500 000 000	166 667	не сопоставим, т.к. продаётся готовый бизнес
9	г. Новороссийск, Кирилл-	промбаза	Электроснабжение, водоснабже-	хорошее, ремонт не	6 000	17 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/</a>	300 000 000	50 000	Не сопоставим по масштабу и техни-

№ п/п	Местоположение	Разрешенное (предполагаемое) использование	Наличие инженерного обеспечения	Техническое состояние	Площадь строений, кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м.	Источник информации	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Сопоставимость с объектом оценки
	ловская промзона		ние, канализация в сепик	требуется			<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_6000_m_560450828">ost/skladskoy_kompleks_6000_m_560450828</a>			ческому состоянию
10	г. Новороссийск, р-н ул. Портовая	промбаза	Центральные сети, электроснабжения, водоснабжения, канализации	среднее, требуется текущий ремонт	3 549	6 300	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskaya_baza_3549_m_542574919">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskaya_baza_3549_m_542574919</a>	77 000 000	21 696	не сопоставим, т.к. имеется железнодорожная ветка (тупик, собственность РЖД)
11	г. Новороссийск, Кирилловская промзона	промбаза	Электроснабжение, водоснабжение, канализация в сепик	хорошее, ремонт не требуется	740	23 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_prombaza_2.5_ga_v_kirillovskoy_promzone_399631461">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_prombaza_2.5_ga_v_kirillovskoy_promzone_399631461</a>	75 000 000	101 351	Не сопоставим т.к. оценщику не удалось связаться с продавцом для уточнения параметров объекта
12	г. Новороссийск, ст. Натухаевская	промбаза	Электроснабжение, водоснабжение, канализация в сепик	удовлетворительное, требуется капитальный ремонт	1 800	800	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_1800_m_583701438">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_1800_m_583701438</a>	25 750 000	14 306	Не сопоставим, т.к. находится на землях/х назначения
13	г. Новороссийск, с. Владимировка	промбаза	Электроснабжение, водоснабжение, канализация в сепик	хорошее, ремонт не требуется	600	2 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_gotovyy_biznes_vladimirovka_s_243892311">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_gotovyy_biznes_vladimirovka_s_243892311</a>	35 000 000	58 333	Не сопоставим т.к. оценщику не удалось связаться с продавцом для уточнения параметров объекта
14	г. Новороссийск, с. Гайдук, Молот ул. Новороссийское шоссе	промбаза	Электроснабжение, водоснабжение, канализация в сепик	хорошее, ремонт не требуется	1 300	2 900	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_gotovyy_biznes_novorossiysk_gayduk_193413712">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_gotovyy_biznes_novorossiysk_gayduk_193413712</a>	30 000 000	23 077	Не сопоставим по масштабу и техническому состоянию
15	г. Новороссийск, ул. Мефодиевская 137	промбаза	Электроснабжение, водоснабжение, канализация в сепик	среднее, требуется текущий ремонт	7 300	7 352	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_7300_m_478466216">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_7300_m_478466216</a>	115 000 000	15 753	не сопоставим: с ж/д тупиком 250 м
16	г. Новороссийск, ул. Элеваторная	промбаза	Электроснабжение, водоснабжение, канализация в сепик	удовлетворительное, требуется капитальный ремонт	6 000	6 560	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_6000_m_578599867">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_6000_m_578599867</a>	70 000 000	11 667	Не сопоставим, т.к. склад без офисов

№ п/п	Местоположение	Разрешенное (предполагаемое) использование	Наличие инженерного обеспечения	Техническое состояние	Площадь строений, кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м.	Источник информации	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Сопоставимость с объектом оценки
17	г. Новороссийск, Кирилловская промзона	промбаза	Электроснабжение, водоснабжение, канализация в сепик	хорошее, ремонт не требуется	1 400	7 300	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1400_m_530059935">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1400_m_530059935</a>	115 000 000	82 143	не сопоставимс ж/д веткой
18	г. Новороссийск, Кирилловская промзона, Парк А	промбаза	Электроснабжение, водоснабжение, канализация в сепик	хорошее, ремонт не требуется	5 000	50 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_5000_m_530081976">https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_5000_m_530081976</a>	650 000 000	130 000	не сопоставим: с 3 ж/д пупиками
<b>Минимальное значение стоимости 1 кв.м. руб.</b>									<b>11 667</b>	
<b>Максимальное значение стоимости 1 кв.м. руб.</b>									<b>166 667</b>	
<b>Среднее значение стоимости 1 кв.м. руб.</b>									<b>52 806</b>	

Проанализировав имеющуюся информацию оценщик пришел к выводу, что для оценки земельных участков и для дальнейших расчётов могут быть выбраны в качестве аналогов участки №№ 1, 5, 15, наиболее близкие по местоположению, количественным и качественным характеристикам земельные участки, аналогичные оцениваемым участкам, из вышеприведенной таблицы анализа рынка (таблице № 10).

Остальные земельные участки и информация о них приведены информационно для лучшего понимания ценовой ситуации на соответствующем сегменте рынка.

Из вышеприведённого анализа рынка объектов производственно-складского назначения (таблица № 11) можно видеть, что объектов, аналогичных оцениваемому, на рынке не представлено. В связи с этим выбрать аналоги для дальнейших расчётов рыночной стоимости оцениваемого производственного комплекса не представляется возможным по следующим причинам:

1. На рынке предлагаются производственно-складские базы суммарной площадью зданий от 600 кв.м до 6200 кв.м. При этом суммарная площадь оцениваемых зданий составляет 35141,6 кв., т.е. в 5,7 раз больше максимального значения предлагаемой площади. Поэтому сравнение по масштабу будет некорректным.
2. На рынке предлагаются производственно-складские здания в отличном, хорошем и удовлетворительном состоянии, требующие только небольшого текущего ремонта, тогда как оцениваемый объект находится в неудовлетворительном состоянии, требует капитального ремонта и, возможно, сноса ветхих строений. Поэтому сравнение по техническому состоянию также будет некорректным.
3. На рынке предлагаются производственно-складские здания с необходимыми для ведения бизнеса коммуникациями, которые находятся в рабочем состоянии. При этом визуальное обследование оцениваемых строений показало, что подведенные к ним инженерные коммуникации не функционируют, т.к. объект не используется более 10 лет, за исключением административного здания. Поэтому сравнение по наличию инженерного обеспечения будет некорректным.

На основании вышеизложенного оценщик пришел к выводу, что имеющаяся в его распоряжении информация не позволяет провести полноценный и достоверный сравнительный анализ в рамках сравнительного подхода, ввиду отсутствия на рынке аналогичных объектов. Имеющаяся в распоряжении оценщика информация не позволяет обеспечить сопоставимость объектов-аналогов с объектом оценки, так как любое внесение корректировок не обеспечивает высокой достоверности результатов оценки и может привести к искажению итогового результата.

В связи с этим сравнительный подход, возможно использовать только для оценки земельных участков.

### ***Спрос на земельные участки, г. Новороссийск***

Среди основных требований, выдвигаемых покупателями земельных участков для коммерческого использования, с точки зрения размещения производственно-складских объектов, можно выделить следующие:

- ✓ хорошая транспортная доступность;
- ✓ наличие развитой инфраструктуры;
- ✓ наличие инженерных коммуникаций;
- ✓ отсутствие необходимости сноса зданий и сооружений;

Наиболее часто запрашиваемая площадь земельных участков для целей размещения коммерческой недвижимости (торгово-офисной) – 3-10 соток, для производственно-складской – от 1 га.

Основными покупателями земельных участков, предназначенных для коммерческого использования, являются юридические лица и физические лица – частные предприниматели.

Сроки экспозиции земельных участков, предназначенных для коммерческого использования в условиях нестабильной экономики и падения промышленного производства, существенно увеличились и на дату оценки составляют не менее 6-12 месяцев в зависимости от качественных характеристик участка, его местоположения, ближайшего окружения и уровня цены предложения, по которой объект выставлен на продажу: более дешёвые объекты и те, на которые продавцы готовы сделать повышенные скидки продаются быстрее.

В связи с внешнеполитической и экономической нестабильностью количество сделок с объектами коммерческой недвижимости, в т.ч. земельными участками для коммерции, ещё не восстановилось до значений докризисного периода, хотя и несколько увеличилось, по сравнению с 2014-2015г.г.

Данные о спросе приведены на основании аналитических исследований рынка оценщиком, в т.ч. с использованием информации, полученной в агентствах недвижимости Новороссийска в марте 2012г.: Агентство недвижимости «Селена-Нов» Г. Новороссийск, ул.Советов, 42 офис №98, т. +7 (918) 489-30-61; Агентство недвижимости «Дом в Новороссийске» г. Новороссийск г., ул. Энгельса, 84, ТК Галерея, оф. 43в, т. +7 (918) 040-94-94, т. +7 (918) 041-06-6; Агентство недвижимости «Меркурий» г. Новороссийск г., ул. Бирюзова, 6, т. +7 (8617) 60-57-36, +7 (8617) 60-59-71, +7 (8617) 60-59-74, +7 (8617) 60-59-73, +7 (8617) 60-59-72 а также база данных Союза НТПП и архив Союза НТПП).

### ***Спрос на промышленные объекты, г. Новороссийск***

На основании проведённого анализа рынка возможно сделать вывод, что он находится в стагнации, предложение превышает спрос, имеются в наличии большие вакантные площади, которые пытаются реализовать и сдать в аренду по многу месяцев и даже до 2 лет.

Из основных требований, выдвигаемых покупателями производственно-складских объектов, можно выделить следующие:

- ✓ хорошая транспортная доступность (желательно федеральная трасса и ж/д пути);
- ✓ хорошее техническое состояние, не требующее ремонта;
- ✓ наличие всех инженерных коммуникаций (свет, вода, канализация, газ);
- ✓ наличие свободных от застройки площадей для нового строительства и расширения производства;

Основными покупателями являются, как правило, юридические лица и частные предприниматели.

#### ***Анализ информации, представленной на торгах Администрации МО город Новороссийск***

На сайте Администрации МО г Новороссийск информация о проведении и результатах торгов по продаже земельных участков коммерческого назначения по состоянию до 10 ноября 2016г. ([http://www.admnvrsk.ru/auction\\_sales/](http://www.admnvrsk.ru/auction_sales/)) отсутствует.

Следует отметить, что при анализе рынка рассматривались земельные участки категории земли населенных пунктов с различным разрешенным использованием. Далее необходимо определить наиболее вероятный вид разрешенного использования для объектов-аналогов, которые в дальнейшем будут использоваться для расчета рыночной стоимости земельного участка.

### ***Анализ фактических данных рынка земельных участков:***

Комитет земельных ресурсов города Новороссийск не предоставляет данные о ценах на земельные участки как в сегменте рынка, относящегося к объекту оценки, так и вообще по рынку земельных участков коммерческого назначения в городе.

Аукционы по продаже земельных участков для коммерческого использования Администрацией г. Новороссийска не проводятся.

Информация о результатах проведения аукционов по продаже права аренды на земельные участки в открытом доступе отсутствует. ([http://www.admnvrsk.ru/auction\\_sales/](http://www.admnvrsk.ru/auction_sales/))

В связи с тем, что оцениваемый участок является застроенным, при этом строения находятся, в основном, в неудовлетворительном состоянии, требуют капитального ремонта и не являются арендопригодной недвижимостью, данные о ценах предложения и ценах аренды единых объектов коммерческого (производственно-складского) назначения в г. Новороссийске по состоянию на дату оценки в данном случае не приводятся.

### 8.3.3 Подбор аналогов для определения рыночной стоимости объекта исследования

В связи с ограниченностью рынка земельных участков для промышленных целей в районе расположения объекта оценки, оценщиком сделана выборка предложений о продаже земельных участков для коммерческого использования по г. Новороссийску, которая приведена выше в таблице № 10.

Проанализировав таблицу №10, можно увидеть, что наиболее широкий спектр предложений земельных участков коммерческого назначения представлен в Приморском и Восточном округах, где стоимость 1 сотки земельного участка здесь варьируется в пределах от 122 до 537 тыс. руб. в зависимости от качественных и количественных характеристик (площадь, рельеф, транспортная доступность, наличие инженерных сетей).

*В настоящем отчёте для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик отобрал в качестве объектов – аналогов предложения к продаже земельных участков, по которым в соответствии с объявлениями продавцов отражено разрешенное использование земельных участков, соответствующее виду разрешенного использования объекта оценки – производственно-складские цели, то есть обеспечил сопоставимость данного элемента сравнения.*

Представленные в таблице № 10 данные о рынке земельных участков были собраны с помощью риэлтерских фирм и публикаций в открытой печати и сети Интернет. Изучение и анализ рынка участков, находящихся в собственности, предлагаемых к продаже, позволили выявить, как складываются цены на аналогичные объекты.

Проведённый анализ показал наличие нескольких предложений земельных участков для промышленных целей в районе расположения объекта оценки. Таким образом, проведя анализ рынка земельных участков для производственно-складских целей, оценщик пришёл к выводу, что в качестве аналогов для оценки объекта оценки могут быть использованы из таблицы № 10 следующие аналоги, расположенные в районе местоположения объекта оценки, наиболее близкие по количественным, качественным и ценовым показателям к оцениваемому земельному участку: аналоги земельного участка №№ 1, 6, 18.

При выборе объектов - аналогов для проведения прямого сравнительного анализа продаж из базы данных были выбраны аналогичные объекты, расположенные максимально близко по местоположению, с аналогичным оцениваемому объекту уровнем коммуникаций и геофизических данных.

В соответствии с представленной выборкой объектов – аналогов (таблица 10), оценщик считает возможным использовать для дальнейших расчетов аналоги №№ 1, 6, 18, которые, как и объект оценки, расположены в районах, которые характеризуются хорошей транспортной доступностью, средним уровнем развития инфраструктуры и аналогичной инвестиционной привлекательностью для размещения производственно-складской недвижимости.

Остальные объекты из выборки имеют различный с объектом оценки состав коммуникаций, значительно отличаются по площади и местоположению (в границах городской черты, вблизи порта, вдоль федеральной трассы), содержат недостаточно данных об их количественных и качественных характеристиках, находятся значительно ближе к центру города или в более привлекательных промышленных зонах и, соответственно, продаются либо существенно дороже, либо – дешевле. Остальные объекты не принимались для расчёта по причинам, приведённым в последнем столбце таблицы № 10, таким как значительная удалённость от исследуемого участка, наличие строений на участке, стоимость которых повышает стоимость земли, другой категории и разрешенного использования и т.п.



Оценщик считает объем использованной информации достаточным, чтобы сделать выводы о рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

Таким образом, в соответствии с выполненным анализом рынка земельных участков в Новороссийске, учитывая обоснование применения наиболее вероятного вида разрешенного использования земельного участка для объектов-аналогов, возможно сделать вывод, что наиболее близкими к объекту оценки являются объекты-аналоги, схожие по месторасположению, виду разрешенного использования, оформленными правами и прочими элементами сравнения являются объекты №№ 1, 6, 18, характеристики которых приведены ниже в таблице:

Таблица 12. Исходные данные и описание аналогов оцениваемых земельных участков, принятые для расчётов рыночной стоимости.

№/п	Местоположение	Вид права	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Площадь, сот.	Рыночная стоимость, руб.	Источник информации	Стоимость 1 сот./руб.
1	г. Новороссийск, ПО, 1 ж/д петля	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	коммуникации рядом, есть возможность подключения	1030,0	160 000 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10.3_ga_promnaznacheniya_541195452">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10.3_ga_promnaznacheniya_541195452</a>	155 340
2	г. Новороссийск, ПО, с. Кирилловка в р-не мельбальной фабрики «Уют»	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	коммуникации рядом, есть возможность подключения	230,0	72 000 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_promnaznacheniya_881830737">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_promnaznacheniya_881830737</a>	313 043
3	г. Новороссийск, ПО, с. Гайдук, Промышленная ул.	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	коммуникации рядом, есть возможность подключения	450,0	67 500 000	<a href="https://rosreal.ru/Novorossiysk/uchastok/356775">https://rosreal.ru/Novorossiysk/uchastok/356775</a>	150 000

При этом аналоги №1 и № 3 из таблицы 12, как и объект оценки, находятся в районах сопоставимых по характеристикам с местоположением объекта оценки, поэтому корректировка на фактор местоположения не потребуется. Аналог № 2 находится в промзоне с. Кирилловка, вблизи федеральной трассы и ближе к центру города. Соответственно, объект № 2 обладает более высокой инвестиционной привлекательностью, по сравнению с объектом оценки. Поэтому стоимость объекта оценки должна быть ниже, чем аналога № 2, следовательно, потребуется корректировка на местоположение, которая будет рассчитана ниже (смотри таблицу 14).

Из таблицы №12 видно, что у объектов-аналогов не имеется расхождения по такому ценообразующему фактору, как наличие коммуникаций. На основании представленных данных следует отметить, что нередко в объявлениях продавцов отмечено наличие «всех коммуникаций на участке», на земельных участках, являющихся свободными от застройки (незастроенными), либо информация о коммуникациях отсутствует, что в данном случае фактически соответствует возможности подключения сетей электроснабжения, водоснабжения, канализации и газа.

Фактический набор коммуникаций на незастроенных земельных участках действительно может быть ограничен только сетями водоснабжения и электроснабжения, поскольку централизованные сети газоснабжения в населенных пунктах могут проходить только либо по меже, либо располагаться на рядом расположенных земельных участках, что связано с предъявляемыми требованиями к подключению сетей газоснабжения. Подключение сетей газоснабжения непосредственно на земельный участок осуществляется в обязательном порядке при наличии законченного строения и правоустанавливающих документов на него.

Расчет рыночной стоимости производится на 10 ноября 2016 г. и все аналоги для расчетов приняты на эту дату. Для уточнения информации и характеристик аналогов оценщиком произведен телефонный опрос продавцов и их представителей по телефонам, указанным в объявлениях о продаже.

Учитывая тот факт, что аналоги № 1 и № 3 находятся, как и объект оценки в Приморском округе в с. Гайдук, а объект-аналог №2 расположен также в Приморском округе в с. Кирилловка, в районе с достаточно развитой инфраструктурой, жилой, коммерческой и промышленной застройкой, следует отметить, что в указанных районах, на соседних участках имеется полный набор инженерных сетей, что свидетельствует о беспрепятственной возможности их подключения. К



тому же, учитывая тот факт, что объект оценки является застроенным участком, но для целей оценки в рамках затратного подхода должен рассматриваться как свободный от улучшений (в соответствии со стандартами оценки), поэтому рассматривается, как свободный от застройки, оценщиком принято решения придать фактору ценообразования «Наличие коммуникации» значение «Все коммуникации рядом» как для объектов аналогов, так и для объекта исследования.

#### **8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ.**

Согласно п.п. «е» п. 22 ФСО № 7: «Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Сопоставление оцениваемого участка с аналогами, отобранными для сравнения, показало, что по таким факторам, как вид права, условия финансирования, категория и вид использования, а также транспортная доступность, возможность подключения к коммуникациям и рельефу объект оценки и аналоги не различаются.

**Таким образом, для оцениваемого участка основными ценообразующими факторами, которые влияют на его стоимость, являются:**

- ✓ условия продажи (скидка на возможный торг);
- ✓ местоположение;
- ✓ наличие коммуникаций;
- ✓ масштаб (размер) участка

Как показал анализ рынка, для земельных участков, расположенных в Новороссийске, основными ценообразующими факторами, влияющими на спрос и предложение, являются: местоположение и локальное окружение, категория и вид разрешенного использования, площадь участка (для участков под коммерцию или промышленное назначение), транспортная доступность, наличие и состав коммуникаций (возможность подключения к коммуникациям). В значительно меньшей степени – рельеф и форма участка. Однако, как показал анализ рынка земель населенных пунктов муниципального образования город Новороссийск, важнейшим ценообразующим фактором является местоположения, по этой причине, оценщик принял решение, в качестве аналогов принимать объекты только с аналогичным объекту исследования месторасположением.

Ниже приводятся обоснования с приведением интервалов значений основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость оцениваемого земельного.

**Условия продажи (скидка на торг):**

В связи с тем, что информация о ценах конкретных сделок в Российской Федерации в открытом доступе, как правило, отсутствует, оценщик вынужден использовать для сравнения продаж цены сделок, что допускают действующие стандарты<sup>7</sup>. В таком случае необходимо учитывать, что первоначальная (стартовая) цена предложения может уменьшаться в ходе переговоров (торга) между покупателем и продавцом, и оценщик обязан сделать скидку на возможный торг. Данная скидка рассчитывается на основании рыночных данных, исходя из анализа рынка или с использованием аналитической информации, которая публикуется в специализированных изданиях для оценщиков.

Корректировка на условия продажи или скидка на торг отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. Величины поправок на торг приводятся в исследованиях А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Скидки на торг: реалии кризиса»<sup>8</sup>. Русская служба оценки.

В исследовании описан метод расчета величины скидки на торг экспертным методом, в рамках которого, использовались мнения профессиональных участников рынка недвижимости (риэлторов, девелоперов), собранные в ходе проведения интервью в 15 городах различных субъектов РФ, в период с 01.01.2009 г. -20.02.2010 г. Собранная информация консолидировалась и подвергалась статистической обработке. Средние значения скидок на торг в рамках указанной статьи предлагается от 5 до 20%.

Кроме того, в настоящей статье приводятся данные Делового ежедневника «Компания», где скидка на торг определена в диапазоне от 5-10%.

Для целей настоящей оценки оценщик считает наиболее корректным использование информации, полученной путем опроса следующих наиболее крупных риэлтерских компаний г. Краснодара и г. Новороссийска.

Результаты полученного опроса, а также величина скидки на торг, используемая в настоящем расчете, приведены в таблице ниже.

Таблица 13. Результаты опроса для обоснования скидки на торг

Наименование агентства недвижимости	Адрес	Телефон	Полученная информация о скидке на торг, %		Среднее значение величины скидки, %
			Мин.	Макс.	
«Вестник справочной по недвижимости»	г. Краснодар, ул. Карасунская, д. 50.	8(861) 253-80-10	5,00	15,00	10,00
ООО "Аякс-Риэлт"	Краснодар, ул. Красная, 154 Краснодар, ул. Рашпилевская, 24 Краснодар, ул. Атарбекова, 5, 2 эт. Краснодар, ул. Чекистов, 28	+7 (861) 279-70-81 +7 (861) 275-13-33 +7 (861) 262-06-01  +7 (861) 220-81-49 +7 (861) 220-81-51  +7 (861) 273-08-53	5,00	10,00	7,50
Агентство недвижимости «Селена-Нов»	Г. Новороссийск, ул.Советов, 42 офис №98	+7 (918) 489-30-61	5,00	15,00	10,00
Агентство недвижимости «Дом в Новороссийске»	г. Новороссийск г., ул. Энгельса, 84, ТК Галерея, оф. 43в	+7 (918) 040-94-94, +7 (918) 041-06-6	3,00	10,00	6,50
Агентство недвижимости «Меркурий»	г. Новороссийск г., ул. Бирюзова, 6	+7 (8617) 60-57-36, +7 (8617) 60-59-71, +7 (8617) 60-59-74, +7 (8617) 60-59-73, +7 (8617) 60-59-72	5,00	10,00	7,50
<b>Среднее значение величины скидки на торг</b>					<b>8,3</b> С учетом округления 8,0%

<sup>7</sup> ФСО-1, пункт 13

<sup>8</sup> Статья А.А. Марчука, Е.А. Бутовой «Скидки на торг: реалии кризиса»  
[http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/skidka\\_na\\_torg.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf)

Таким образом, для перехода от цен предложений к ценам продаж в рамках настоящего отчёта будет использована скидка в размере (-8%), полученная расчётным путем из рыночных данных.

### ***Местоположение.***

Как показал анализ рынка земель населенных пунктов муниципального образования город Новороссийск (раздел 9 настоящего отчета об оценке), важнейшим ценообразующим фактором является местоположение, т.к. цена земельных участков в Новороссийске формируется по отношению к центру города, берегу моря, транспортным магистралям, территории морского торгового порта и железнодорожного узла (чем ближе – тем дороже).

В нашем случае, оцениваемый объект находится в Приморском округе, в с. Гайдук на расстоянии порядка 3 км от федеральной трассы, следовательно обладает средней инвестиционной привлекательностью для размещения производственно-складской недвижимостью. В районе расположения объекта оценки найдены только 2 земельных участка для производственных целей, расположенные неподалёку от объекта оценки и предлагаемые для промышленного строительства. Учитывая этот факт, в качестве объектов-аналогов необходимо принимать объекты, расположенные в Приморском округе, т.к. они сопоставимы по инвестиционной привлекательности, местоположению, и транспортной доступности с оцениваемым объектом. В данном случае, это объект № 2 из таблицы № 12, т.к. он также находится в Приморском округе, но не в Гайдуде, а в с. Кирилловка.

Учитывая тот факт, что оцениваемый объект и объект-аналог № 2 находятся в разных пригородах Новороссийска, необходимо проанализировать необходимость выполнения корректировки на местоположение.

Анализ местоположения аналога № 2 показал, что он обладает такими же характеристиками по местоположению (уровнем развития инфраструктуры, транспортной доступности, как и объект оценки), но находится ближе к центру города, следовательно, необходима корректировка на местоположение. Для расчёта корректировки использован метод парных продаж.

Метод парных продаж (МПП) относится к количественным способам расчета. В основном, данный метод применяют при оценке жилой недвижимости, но при необходимости его используют и при оценке коммерческих объектов.

**Парная продажа** – это продажа двух объектов, различающихся лишь по одному признаку, например, две аналогичных участка, различающиеся только по площади. Предполагается, что именно расхождение в характеристиках объектов парной продажи приводит к несовпадению цен сделок. Сравнение цен позволяет рассчитать величину корректировки и применять ее для других объектов конкретного сегмента рынка.

Метод парных продаж мы используем при расчете поправочных коэффициентов, особенно в тех сегментах, где рынок недвижимости развит недостаточно, или недостаточно активен. Количество пар, которое необходимо подобрать для расчета корректировки, ничем не регламентируется. Однако использование всего одной пары, скорее всего, не является вполне корректным. Поэтому в данном случае для расчета корректировки на местоположение методом парных продаж использованы 2 пары.

В связи с тем, что в районе расположения объекта оценки не выявлено более 2-х предложений по продаже земельных участков для промышленных целей, корректировка на местоположение рассчитана на основе имеющихся данных о стоимости земельных участков для ИЖС в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога № 2. При этом стоимость участков для ИЖС, как наиболее развитый сегмент земельного рынка, позволяет выявить тенденции зависимости стоимости от местоположения. Соответствующий расчёт корректировки приведён ниже в таблице:

Таблица 14. Расчёт корректировки на местоположение методом парных продаж.

<b>Корректировка к цене аналога №2, расположенного в с. Кирилловка в р-не мебельной фабрики «Уют»</b>							
№ п/п	Местоположение	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Площадь, в сотках	Рыночная стоимость, руб.	Источник информации	Цена за 1 сотку, руб.
1	г. Новороссийск, ПО, с. Кирилловка	ИЖС	коммуникации рядом, есть возможность подключения	6,0	1 600 000	<a href="http://novorossiysk.dorus.ru/realstate/plots/prodam-zemelnyy-uchastok-6-sotok-v-p-kirillovka_11997092.html">http://novorossiysk.dorus.ru/realstate/plots/prodam-zemelnyy-uchastok-6-sotok-v-p-kirillovka_11997092.html</a>	266 667
2	г. Новороссийск, ПО, с. Гайдук	ИЖС	коммуникации рядом, есть возможность подключения	6,0	900 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_826298164">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_826298164</a>	150 000
<b>Отношение стоимости 1 сотки земельного участка, расположенного в р-не объекта оценки к стоимости 1 сотки участка, расположенного в в Кирилловке</b>							<b>0,56</b>
1	г. Новороссийск, ПО, с. Кирилловка	ИЖС	коммуникации рядом, есть возможность подключения	5,0	1 480 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_793077070">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_793077070</a>	296 000
2	г. Новороссийск, ПО, с. Гайдук	ИЖС	коммуникации рядом, есть возможность подключения	5,0	1 000 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_847643008">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_847643008</a>	200 000
<b>Отношение стоимости 1 сотки земельного участка, расположенного в р-не объекта оценки к стоимости 1 сотки участка, расположенного в Кирилловке</b>							<b>0,68</b>
<b>Средневзвешенное значение поправки на местоположение, коэф.</b>							<b>0,62</b>

Таким образом, в качестве поправки на местоположение для аналога № 2 в рамках настоящего отчёта возможно использовать средневзвешенное значения поправки, рассчитанное в таблице № 14, представленной выше, а именно – 0,62.

#### **Наличие коммуникаций.**

В соответствии с пунктом 22д ФСО-7 земельный участок должен рассматриваться как незастроенный:

*«Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;»<sup>9</sup>*

Оценщик исходит из допущения, что все участки-аналоги находятся в районах с развитой инфраструктурой и все коммуникации проходят рядом с участками и с подключением к коммуникациям не возникнет трудностей.

В связи с тем, что оцениваемые земельные участки и аналоги находятся в районах с развитой инженерной инфраструктурой и имеют одинаковую возможность подключения к коммуникациям, которые не учитываются для целей настоящей оценки. В данном случае корректировка не требуется.

#### **Площадь земельного участка:**

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной площади стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объекты аналоги. Как правило, в Новороссийске наибольшим спросом пользуются участки от 6 соток (для жилой и коммерческой застройки) и от 1га (для производственной застройки), но их очень немного. Небольшие участки стоят дороже в расчете на единицу площади.

Поправку на масштаб следует вносить в цену объектов-аналогов при условии отличия их общих площадей от общей площади объекта оценки.

<sup>9</sup> ФСО-7, пункт 22д

Корректировка на размер площади вводится на основании обобщенных рыночных данных, отражающих зависимость стоимости земельного участка от его площади в расчете на единственный показатель (Е.И. Нейман, Д.А. Корнилов «К вопросу о методическом и информационно-аналитическом обеспечении оценки стоимости недвижимого имущества в посткризисный период журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» №6(105), 2010г. стр.77).

Таблица 15. Рекомендуемые значения корректировки на масштаб.

Различие в площади	Величина корректировок
менее 30%	0%
от 30% до 50%	+5% - если площадь объекта-аналога больше площади объекта оценки; -5% - если площадь объекта-аналога меньше площади объекта оценки
более 50%	+10% - если площадь объекта-аналога больше площади объекта оценки; -10% - если площадь объекта-аналога меньше площади объекта оценки

Различие в площади между объектом оценки и объектом-аналогом определяется по следующей формуле:

$$R=1-S_m/S_b$$

где:

$S_m$  – площадь меньшего объекта;

$S_b$  – площадь большего объекта.

Объект оценки представляет собой 2 смежных земельных участка, у которых одинаковое разрешенное использование, следовательно, логично предположить, что величина удельной стоимости 1 кв.м также должна быть одинаковой. В связи с этим, при определении удельной стоимости 1 кв.м площади для дальнейших расчётов была использована суммарная площадь оцениваемых участков, которая составляет:

$$S_{\text{зу общ.}} = 20\ 047 + 62\ 969 = 83\ 016 \text{ кв.м}$$

Ниже в таблице приводится расчёт корректировок на площадь земельного участка:

Таблица 16. Расчет величины корректировок на площадь земельных участков

Наименование параметров	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта, кв.м	83 016	103 000	23 000	45 000
Различие в площади, в %		19	72	46
Корректировка на размер ЗУ, %		0%	-10%	-5%
Корректирующий коэффициент		1,00	0,90	0,95

Таким образом, возможно сделать вывод, что в настоящем отчете для аналога № 1 разница в площади мене 30%, поэтому корректировка не требуется; площадь аналога № 2 меньше площади объекта оценки более чем на 50%, поэтому к его стоимости следует применить поправку в размере -10% в соответствии с вышеприведённой таблицей; у аналога №3 имеется различие в площади с оцениваемым участком менее 50%, поэтому к его стоимости следует необходимо внести корректировку в размере -5% в соответствии с вышеприведённой таблицей.

**На основании анализа рынка оценщик не выявил других ценообразующих факторов (характеристик или элементов), влияющих на стоимость объекта оценки.**

Коммерческая привлекательность оцениваемого объекта характеризуется следующим:

1. Район считается устойчивым, так как способы землепользования данного района находятся в соответствии друг с другом.
2. Хорошая транспортная доступность и наличие необходимых коммуникаций, подключение к которым не вызывает сложностей.

Отрицательные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки:

1. Продолжающаяся неустойчивость рынка недвижимости после мирового финансового и экономического кризиса 2008-2009г.г., когда цены на земельные участки после резкого снижения ещё не вернулись к докризисному уровню.
2. Удовлетворительное местоположение оцениваемого объекта, которое считается ниже среднего по престижности.
3. Расположение участка на расстоянии около 3км от федеральной трассы без прямого выхода на магистраль.
4. Неправильная форма участка, затрудняющая застройку для его коммерческого использования.

**При анализе рынка недвижимости использовались данные, опубликованные в общедоступных источниках до даты оценки:**

**1. Интернет-ресурсы:**

<http://www.lrc.ru>, <http://www.kubanrealty.ru>, <http://www.kubanmakler.ru>, <http://www.kubandom.ru> – информационные сайты по недвижимости;  
<http://realty.south.ru/analitika.php> - «Недвижимость Краснодар» - информационный сайт;  
<http://www.rek23.ru/> - Региональная энергетическая комиссия — департамент цен и тарифов Краснодарского края;  
<http://admkrain.kuban.ru> – сайт Администрации Краснодарского края;  
<http://www.krd.ru> – официальный сайт г. Краснодара;  
<http://www.irr.ru> – газета «Из рук в руки»;  
[www.realty-krasnodar.ru/](http://www.realty-krasnodar.ru/) - информационный сайт по недвижимости.

**2. Печатные издания за январь 2016г. и до 10 ноября 2016г:**

Информационно-аналитические журналы «Маклер», «Вся недвижимость»;  
Информационные газеты «Из рук в руки», «Вестник недвижимости», «С легкой руки».

**3. Информация, полученная в риэлтерских агентствах Новороссийска до 10 ноября 2016:**

АН RealEstate Краснодар, г. Краснодар, ул. Офицерская, 36, тел.8(861) 299-2-299, 8-918-323-45-37, конт.лицо – Ирина Николаевна.

ООО "Аякс-Риэлт", адрес: Краснодар, ул.Рашиповская, 24, тел. (861) 275-13-33, (861) 262-06-01; ул.Атарбекова,5, тел. (861) 220-81-49.

## **8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕКМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **Основные выводы по рынку земельных участков для коммерческого использования:**

- рынок земельных участков для производственных целей в Новороссийске находится в стадии стагнации, связанной с внешнеполитической и экономической неустойчивостью, о чем свидетельствует длительная экспозиция предложений от 6-12месяцев и до нескольких лет;

- скидка на торг для земельных участков под коммерческую застройку обычно составляет от 3% до 15%. Для перехода от цен предложений к ценам продаж в рамках настоящего отчёта будет использована скидка в размере (-8%), полученная расчётным путем из рыночных данных (смотри таблицу № 13) .

- ценовые зоны в пределах города могут делиться на: деловой, культурный и исторический центр; центры административных районов города; современные кварталы; спальные микрорайоны застройки до 90-х годов и новые развивающиеся микрорайоны; районы крупных промышленных предприятий; районы рядом с ведущими автомагистралями и рынками города;

- цена предложений на 1 кв.м земельного участка для промышленных целей в районе расположения объекта находится в диапазоне от 122тыс.руб./сотка до 538тыс. руб./сотка в зависимости от местоположения, площади и физических характеристик участка.

- вид разрешенного использования (ВРИ) не является в чистом виде ценообразующим фактором. Например, в инвестиционно привлекательных районах стоимость земельных участков категории земель населённых пунктов для ИЖС сопоставима со стоимостью земельных участков

населенных пунктов с разрешенным использованием под коммерческие объекты;

- наличие коммуникаций оказывает влияния на стоимость земельного участка, но для целей настоящей оценки не учитывается;

- удельная стоимость земельного участка имеет зависимость от его площади: чем больше площадь участка, тем ниже удельная стоимость 1 кв.м, 1 сотки.

- для земельных участков, находящихся внутри одного диапазона размера площади, нет большой чувствительности удельной стоимости 1 кв. м в зависимости от метража. При существенном различии в площади, как в нашем случае - более 50%, принимается максимальная скидка в размере -10%.

### **Основные выводы по рынку производственно-складской недвижимости:**

- рынок объектов недвижимости для производственных целей в Новороссийске находится в стадии стагнации, связанной с внешнеполитической и экономической неустойчивостью, о чем свидетельствует длительная экспозиция предложений от 6-12 месяцев и до нескольких лет;

- на рынке присутствуют, в основном, небольшие производственно-складские помещения в хорошем и удовлетворительном состоянии

- скидка на торг при продаже производственных объектов обычно составляет от 10% до 20%.

- цена предложений за 1 кв.м производственно-складских помещений в районе расположения объекта имеет значительный разброс и находится в диапазоне от 11,7тыс. руб./кв.м до 166,7тыс. руб./кв.м, включая права на земельный участок в зависимости от местоположения, площади и физических характеристик участка.

- вид разрешенного использования (ВРИ) не является в чистом виде ценообразующим фактором. Например, одни те же помещения могут использоваться как для производства, так и в качестве складов, если позволяют объемно-планировочные решения;

- наличие коммуникаций оказывает влияния на стоимость производственно-складских помещений;

- удельная стоимость 1 кв.м помещения имеет зависимость от его площади: чем больше площадь, тем ниже удельная стоимость 1 кв.м помещения.

## **9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ- ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут применяться при использовании всех методов оценки. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наилучшее и наиболее эффективное использование - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта оценки, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта оценки проводится путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельными, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Понятие **«наилучшего и наиболее эффективного использования»**, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование свободного от застройки земельного участка или возведенного на нем здания с наилучшей отдачей, при чем неизменны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие **«наилучшего и наиболее эффективного использования»** подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу и увязывается с задачами развития общества. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то пользование, которому соответствует максимальная стоимость объекта, то использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшего определения стоимости объекта. При этом АНЭИ проводится в 2 этапа:

- земельный участок рассматривается, как условно незанятый, и определяется его НЭИ;
- земельный участок рассматривается с существующими улучшениями, и определяется НЭИ единого объекта недвижимости (земля+улучшения).

Разрешенное использование оцениваемого объекта установлено на основании кадастрового паспорта земельного участка и подразумевает использование земельного участка для размещения существующего здания магазина. Следовательно, если документально предусмотрен вид использования земельного участка, собственник обязан придерживаться установленного правила.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Оцениваемые земельные участки предназначены для промышленных (производственно-складских) целей, застроен зданиями и сооружениями ЗАО «Машиностроительный завод «Молот» производственного назначения. Учитывая законодательную разрешённость, место расположения земельного участка (на окраине с. Гайдук), а также ближайшее окружение (железнодорожная ветка «Краснодар-Новороссийск»), можно сделать вывод, что наилучшим использованием земельного участка, как условно незанятого, в данном случае является использование его для производственно-складских целей. Учитывая местоположение, возможность инженерно-техническое обеспечение и окружающую застройку, наиболее эффективным использованием, по мнению Оценщика, является использование земельного участка для эксплуатации существующих зданий и сооружений, а также производственно-логистического строительства на свободных территориях завода «Молот».

Существующие на участках здания и сооружения производственно-складского назначения изначально конструктивно предназначались для промышленных целей. При этом визуальное обследование выявило высокую степень физического износа оцениваемых строений, т.к. они более 10 лет не используются (кроме административного здания). Поэтому, учитывая архитектурно-планировочные решения и функциональное назначение строений оценщик считает наилучшим использованием данных объектов капитального строительства по их прямому назначению, но после проведения необходимого капитального ремонта.

Другие варианты использования в данном случае не рассматриваются, т.к. для этого требуется изменение правового статуса объекта оценки, согласования с землеустроительными, кадастровыми, пожарными, санитарными и другими госорганами, следовательно, необходимы будут дополнительные существенные инвестиции, что не является наиболее эффективным.



Применение других вариантов использования объектов оценки (по другому функциональному назначению) сопряжено с риском экономической нецелесообразности реализации альтернативных проектов.

**Вывод по АННИ:**

Оцениваемые здания и сооружения расположены на 2 земельных участках, предназначенных для промышленных целей. В рамках настоящей оценки выполняется определение рыночной стоимости для реализации имущества должника. На основании вышеизложенного оценщик в данном случае исходил из разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, считая такое использование наилучшим и наиболее эффективным.

## 10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

### 10.1 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

#### 10.1.1 Процедура оценки

Проведение оценки объекта оценки включало в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке;
2. Знакомство с документацией, представленной заказчиком;
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта;
4. Личный осмотр объекта оценки;
5. Интервью с собственником (арендатором, заказчиком оценки);
6. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода;
7. Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода;
8. Определение стоимости объекта в рамках сравнительного подхода;
9. Сведение полученных результатов и заключение об итоговой стоимости объекта оценки;
10. Составление отчета об оценке и передача его заказчику.

#### 10.1.2 Подходы к оценке

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.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

При определении рыночной стоимости имущества могут использоваться три общепринятых подхода к оценке: доходный, сравнительный и затратный.

Использование трёх подходов к оценке приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

В первую очередь необходимо определить подходы, которые будут использоваться нами при проведении настоящей оценки. В рамках каждого из подходов к оценке Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки.

В соответствии ФСО-1 пункт 24: *«Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.»*<sup>10</sup>

Ниже приводится характеристика каждого из подходов, обоснование возможности и невозможности использования подходов и методов оценки для оценки зданий, сооружений и земельных участков в рамках настоящего отчёта.

#### **Описание и анализ возможности использования различных подходов для оценки объекта**

##### **Затратный подход**

<sup>10</sup> ФСО-1 пункт 24. Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297.

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.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора (покупателя) в приобретении имущества и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит на объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износ при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

На основании ФСО №7 :

*пункт 24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:*

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

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

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

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

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

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

*е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:*

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;*

- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

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

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

**Вывод: учитывая специализированный характер оцениваемой недвижимости, а также имеющуюся в наличии информацию о состоянии строительного рынка и ценах на строительную продукцию, оценщик считает возможным использовать в рамках настоящего отчёта затратный подход для оценки зданий и сооружений.**

### Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Подход с точки зрения дохода представляет процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов от ее использования. Данный подход основан на определении текущей стоимости объекта оценки в зависимости от ожидаемых будущих доходов от владения этим объектом. При этом оценка исходит из принципа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Доходный подход при оценке стоимости недвижимости основан на определении будущего дохода на протяжении всего срока эксплуатации объекта капитального строительства. Величина доходов определяется:

- исходя из рыночных ставок арендной платы на объекты, аналогичные оцениваемому, т.к. размер арендной платы отражает величину дохода, который может получить собственник от арендатора недвижимого имущества.

- исходя из остатка дохода от имущественного комплекса, включающего земельный участок;

- исходя из дохода, получаемого от продажи объекта в конце срока владения или при его залоге под ипотечный кредит.

Как правило, потоки доходов в рамках доходного подхода определяются, исходя из возможности сдачи объекта недвижимости в аренду.

На дату оценки оцениваемые объекты, которые могли бы сдаваться в аренду находятся в непригодном для аренды неудовлетворительном техническом состоянии и требует капитального ремонта. При этом на рынке аренды аналогичные производственно-складские помещения сдаются в хорошем или удовлетворительном состоянии. В связи с высокой степенью износа объекта оценки, его сдача в аренду в настоящее время не представляется возможным. При этом в условиях нестабильной экономики рассчитать сроки капитального ремонта, объем требуемых инвестиций, а также спрогнозировать суммы необходимых в таких случаях заемных средств и сроки их погашения также не представляется возможным.

**Вывод: т.к. оцениваемый объект не способен приносить устойчивые и постоянные потоки дохода, применить доходный подход не представляется возможным.**

### **Сравнительный подход**

В рыночном подходе для того, чтобы получить наиболее вероятную цену продажи оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Использование рыночного метода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, проданным или предлагаемым на рынке. Трудность в использовании рыночного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6-месяцев до даты оценки. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

### ***Основные этапы процедуры оценки при сравнительном подходе***

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, по продаже объектов, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения для сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведение их к одному стоимостному показателю.

Сравнительный подход основан на том, что информированный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем за аналогичный, сопоставимый с ним объект той же полезности. Поэтому в рамках данного подхода применялся метод сравнительного анализа продаж.

**Сравнительный подход** к оценке недвижимости основан на сборе, сопоставлении и систематизации информации о ценах продажи на аналогичные объекты или рыночных ставок арендной платы за пользование аналогичными объектами.

Сравнительный подход является наиболее “рыночным” из трех основных подходов оценки. Использование этого подхода позволяет определить наиболее вероятную цену объекта на основании его сравнения с другими объектами, которые были реализованы за сопоставимый период времени. Оценка сравнительным подходом является наиболее объективной лишь в том случае, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим сделкам на рынке.

Сравнительный подход основан на **принципе замещения**, который применительно к данному подходу предполагает, что **рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретный объект имущества больше, чем обойдется приобретение другого объекта аналогичной полезности**.

Под **полезностью** понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Критерием полезности является и наличие иных позитивных факторов, вытекающих из владения и пользования объектом, таких, как, например, престижность.

Полезность вытекает из полной совокупности характеристик объекта, а также характеристик сделки, совершенной в отношении этого объекта. Однако прежде чем подробно останавливаться на конкретных сделках и их результатах, следует вспомнить об общих характеристиках рынках недвижимости в целом и его отдельных сегментов.

Принцип замещения предполагает, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с **типичной** мотивацией, экономически рационально, не находясь под посторонним давлением и в собственных интересах. Кроме того, подразумевается, что собственность будет приобретаться на **типичных** для данного рынка условиях финансирования, а также, что собственность будет находиться на рынке в течение разумного периода времени, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей или инвесторов.

На основании ФСО №7 пункт 22.:

*«При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:*

*а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;*

*б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;*

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

*г) 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;*

*д) 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;*

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

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

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

На дату оценки объект находится в непригодном для эксплуатации состоянии (требует капитального ремонта). При этом проведенный оценщиком анализ рынка показал, что большинство зданий, строений, сооружений производственно-складского назначения предлагаются к продаже только в хорошем, или удовлетворительном эксплуатационном состоянии. Кроме того, предлагаемые к продаже на свободном конкурентном рынке объекты существенно меньшего масштаба, нежели оцениваемый объект. Как показал анализ рынка, суммарная площадь объекта оценки почти в 6 раз больше максимальной суммарной площади предлагаемых к продаже производственно-складских комплексов, поэтому сравнение с ними объекта оценки будет некорректным и может привести к искажению итоговой стоимости.

**Вывод: в связи с тем, что оценщиком не обнаружено достаточной и достоверной информации об аналогичных объектах для использования в рамках сравнительного подхода, применить сравнительный подход в данном случае не представляется возможным.**

### **Определение возможности использования методов и подходов для оценки земельных участков**

Согласно Распоряжению Минимущества РФ № 568-р от 07 марта 2002 года утверждены методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

**Затратный подход к оценке земель** основан на принципе вклада, т.е. стоимость земельного участка составляет долю в стоимости имущественного комплекса.

Как известно, земля – базовая составляющая любой недвижимости. В настоящее время в большинстве сделок, связанных с объектом недвижимости, стоимость земельного участка скрыта за совокупными ценами отдельного комплекса.

Для оценки земельного участка можно выделить два основных квалификационных признака:

- текущее использование земельного участка – режим его эксплуатации как части объекта недвижимости, не предназначенного для передачи другому лицу с целью получения дополнительного дохода;

- земельный участок в обороте – режим его эксплуатации для получения дохода путем передачи в аренду, в том числе с продажей прав аренды, внесения в складочный капитал или обеспечения залога.

Земельный участок является в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что создано на земельном участке, следует судьбе земельного участка, т.е. заложен принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ними объектов.

По мере углубления рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом гражданского оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость.

Земля, прежде всего, будучи природным ресурсом, а затем пространственным базисом, средством производства и недвижимостью обладает рядом специфических особенностей, которые необходимо знать Оценщику и учитывать их в процессе оценки ее стоимости:

- **Земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы.** Следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа. Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к оценке земель подхода, основанного на анализе затрат.

- **Во всех отраслях народного хозяйства земля является пространственным операционным базисом,** то есть местом, на котором совершается процесс труда.



- **Земля пространственно (по площади) ограничена и ничем не заменима.** Другие же средства производства по мере развития производительных сил могут количественно и качественно изменяться. Ограниченность земельных ресурсов обуславливает необходимость бережного отношения к ней и рационального использования.

- **Неизнашиваемость и вечность.** Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельного участка не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений.

- **Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая),** поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы.

К стоимости земельного участка не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации, в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

Подход к оценке с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на восстановление объекта, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Данный подход в классическом виде не может быть применен по отношению к земельным участкам, так как их невозможно воспроизвести (построить, изготовить) и они не подвержены износу.

Затратный подход практически не применяется для оценки земельных участков, которые являются природными объектами. Элементы затратного подхода используются в методах выделения, распределения и остатка при расчете стоимости воспроизводства или замещения расположенных на земельном участке улучшений.

В представленном отчете об оценке элементы затратного подхода в методе остатка и методе выделения не могут быть использованы, т.к. участок является незастроенным для применения этих методов на дату оценки отсутствует достаточная и достоверная информация (проект строительства, смета и т.п.).

**Таким образом, при оценке рыночной стоимости земельного участка затратный подход по вышеперечисленным причинам использовать не представляется возможным.**

В связи с тем, что аналогичные земельные участки в г. Новороссийске в настоящее время в аренду не предлагаются и не сдаются, подобные объекты еще не рассматриваются в качестве доходной недвижимости. Такие объекты изначально приобретаются не с целью извлечения дохода от сдачи в аренду, а исходя из полезности для владельца земельного участка: нового строительства, расширения производства и т.п. целей. Ценность этих объектов заключается не в возможности сдавать их в аренду, а в возможности использования для собственных нужд. Тем более, что в период неустойчивой экономики и колебаний курсов ведущих валют мира, сдать в аренду свободный от застройки земельный участок за адекватную сумму практически невозможно. Поэтому, при решении вопроса об инвестициях в аналогичные объекты, потенциальные покупатели ориентируются в первую очередь на цены сделок и предложений к продаже аналогичных объектов, а не на возможные доходы от сдачи такой недвижимости в арендное пользование.

#### ***Методы доходного подхода при оценке земельного участка:***

Согласно «Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р, на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования.

#### ***Метод капитализации земельной ренты***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Как показал анализ рынка, рыночные отношения в части получения дохода от сдачи земельных участков в аренду в г. Новороссийске и Краснодарском крае не сложились, основным оператором на этом рынке земельной аренды является государство в лице Администрации Новороссийска и Краснодарского края. Сделок по аренде земельных участков между субъектами предпринимательской деятельности практически не совершается, предложения о переуступке права аренды на дату оценки в открытом доступе отсутствуют.

Учитывая отсутствие достаточных и достоверных сведений о рентных доходах, указанный метод при выполнении настоящего отчета применить не представляется возможным.

#### Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода остатка – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. При этом стоимость земельного участка в агрегированном виде определяется как разница между стоимостью единого объекта оценки и стоимости улучшений.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Экономический смысл данного метода заключается в том, что при распределении дохода приоритет отдается зданиям и сооружениям, возведенным на земле за счет труда, капитала и предпринимательских усилий, а остаток отдается земле. Суть метода: 1) в вычитании из общей суммы дохода (предполагаемого к получению или полученного) дохода, относящегося к зданиям и сооружениям, находящимся на земельном участке, 2) капитализации оставшегося дохода, относящегося к земле, для получения текущей стоимости земельного участка.

Таким образом, одним из основных этапов расчета данным методом является расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы. Наиболее эффективное использование оцениваемых земельных участков – для размещения производственных зданий (по данным кадастрового учёта), что соответствует фактическому использованию участка. При этом здания и сооружения находятся в непригодном для эксплуатации состоянии (требуется капитальный ремонт). В связи с тем, что объекты невозможно сдать в аренду и получать устойчивые и постоянные потоки доходов, применение метода остатка не представляется возможным.

#### Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Реализация метода предполагает прогнозирование временной структуры и основных компонентов денежного потока, связанного с использованием земельного участка.

Условие применения данного метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Определяют структуру и сумму расходов, необходимых для эксплуатации земельного участка в соответствии с вариантом наиболее эффективного использова-

ния земельного участка; величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; сумму и структуру операционных расходов, необходимых для получения данных доходов; ставку дисконтирования, соответствующую уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок. Стоимость определяется путем дисконтирования расходов и доходов, связанных с использованием земельного участка. Расчет доходов от сдачи недвижимости в аренду должен включать продажу объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В данном случае проект реконструкции, смета ремонтных работ и т.п. отсутствуют, что не позволяет определить структуру и сумму расходов, необходимых для эксплуатации земельного участка в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования; величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка; сумму и структуру операционных расходов, необходимых для получения данных доходов; ставку дисконтирования, соответствующую уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок не предоставляется возможным в связи с отсутствием достоверных и достаточных рыночных данных.

Поэтому, реализация данного метода сопряжена с теми же трудностями, что и в рамках реализации метода остатка (отсутствие достаточных и достоверных данных о параметрах капитального ремонта и сроках его проведения). Следовательно, метод предполагаемого использования в данном случае также не представляется возможным использовать.

**Таким образом, при оценке рыночной стоимости земельного участка доходный подход по вышеперечисленным причинам не представляется возможным использовать.**

#### *Методы сравнительного подхода для оценки земельного участка:*

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

#### Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости — земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Поэтому расчет рыночной стоимости участка земли методом выделения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков. Основным условием применения этого метода является соответствие существующего использования земельного участка и расположенных на нем улучшений его наиболее эффективному использованию. В противном случае может получиться отрицательная величина. Основная проблема при использовании данного метода заключается в правильной оценке стоимости улучшений и учете принципа наиболее эффективного использования земли. Обычно стоимость улучшений в рамках данного метода рассчитывается на основе затрат, необходимых для их сооружения с учётом накопленного износа.

Метод выделения предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

В данном случае аналогичных единых объектов недвижимости (земля + улучшения) на рынке не выявлено, применение метода выделения невозможно.

#### Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Данный метод основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Для каждого типа застройки в данной местности существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью строений (принципы сбалансированности, предельной производительности). Используется, в основном, когда недостаточно продаж незастроенных земельного участка.

В данном случае аналогичных единых объектов недвижимости (земля + улучшения) на рынке не выявлено, применение метода распределения также не представляется возможным.

#### Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

– расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Этапы:

1. Изучение и сегментирование земельного рынка, определение принадлежности оцениваемого участка к одному из сегментов.

2. Сбор информации о ценах сделок с земельными участками на соответствующем сегменте рынка, о ценах спроса и предложения. Выбирается 3-5 и более аналогов, если берутся цены предложения, то больше.

3. Проверка достоверности сведений, их соответствие типичным рыночным условиям. Должны быть одинаковые инвестиционные мотивы, формы финансирования, условия платежа, одинаковое назначение участков, близкое местоположение.

4. Сравнение выбранных аналогов с оцениваемым земельным участком, внесение поправок в цены аналогов. Сравнение может проводиться двумя способами: по элементам сравнения или с помощью единиц сравнения.

5. Анализ скорректированных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости. Для выведения итоговой величины обычно используется метод средневзвешенной величины. При этом удельные веса присваиваются в зависимости от:

- а) количества внесенных поправок (чем больше поправок, тем меньше удельный вес)
- б) абсолютной величины поправок
- в) полноты и достоверности исходной информации.

Проанализировав всю имеющуюся в открытом доступе информацию на дату оценки, оценщик пришел к выводу, что собранные данные являются достаточными и достоверными, что позволяет использовать метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Таким образом, с учётом всего вышеизложенного, оценщик выбрал для оценки земельных участков сравнительный подход, в рамках которого считает возможным использовать метод сравнения продаж.

Анализ выбора метода сравнения продаж оценки и невозможности применения других методов для оценки земельных участков сведены в таблице ниже:

Оценщик проанализировал возможность использования описанных выше методов подходов и пришел к следующему **выводу**:

**Так как в настоящем отчете целью оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества ЗАО «Молот», включая здания, сооружения и земельные участки (всего 30 единиц основных средств), оценщик пришел к выводу, что для оценки данного объекта целесообразно применить только затратный подход, в рамках которого земельные участки, возможно оценить методом сравнения продаж, а здания и сооружения - на базе стоимости замещения. В данном случае необходимая информация для применения метода сравнения продаж для земельных участков и метода замещения для оценки зданий и сооружений имеется, поэтому затратный подход может быть применен.**

**Применение других подходов не предоставляется возможным в связи с отсутствием достаточной и достоверной рыночной информации.**

## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 11.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД - ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЁТОВ

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.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора (покупателя) в приобретении имущества и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит на объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износ при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки.

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход представляет собой оценку стоимости объекта недвижимости как сумму стоимости земли и стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка (зданий и сооружений), с учетом накопленного ими износа.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль предпринимателя (инвестора).

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов.

Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с функциональным эквивалентным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

В данном случае, учитывая цели настоящего исследования необходимо учесть помимо износа также степень готовности объекта к эксплуатации.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$P_c = C_3 + TBC - I \quad 1$$

$$I = (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}}) \quad 2$$

где:

$P_C$  – рыночная стоимость

$C_3$  – рыночная стоимость прав на земельный участок

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений

$$ПВС = (BC_{\text{ул}} + T_3) \times T_{\text{ндс}} \quad 3$$

где:  $BC_{\text{ул}}$  - восстановительная стоимость улучшений;

$T_3$  – прибыль застройщика;

$T_{\text{ндс}}$  – налог на добавленную стоимость;

$I$  - суммарный (накопленный) износ;

$I_{\text{физ}}$  – физический износ;

$I_{\text{фун}}$  – функциональное устаревание;

$I_{\text{э}}$  – экономический (внешнее) устаревание;

При применении затратного подхода используются следующие методы оценки: сравнительной стоимости единицы; стоимости укрупненных элементов; количественного анализа.

- **подход сравнительной стоимости единицы имущества** - оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества;
- **подход стоимости укрупненных элементов** - оценка имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов;
- **подход количественного анализа** - оценка имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

**Под полной стоимостью воспроизводства** понимается оцениваемая полная стоимость затрат на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии нового оцениваемого объекта (без учета износа) из таких же материалов, соблюдая такие же стандарты, по такому же проекту, такой же планировки. В случае, если определение восстановительной стоимости не представляется целесообразным или возможным, производится определение полной стоимости замещения.

**Полная стоимость замещения** есть оцениваемая полная стоимость нового объекта (без учета износа), аналогичного оцениваемому, в текущих ценах на действительную дату оценки с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.

В настоящем отчете использован метод укрупненных единиц, т.к. использовать сметный метод для расчета стоимости затрат, необходимых для строительства нескольких зданий, нецелесообразно.

#### **Алгоритм расчета методом укрупненных единиц**

- определение стоимости имущественных прав на земельный участок;
- определение стоимости затрат на строительство – восстановительной стоимости оцениваемых улучшений (зданий, сооружений и т.п.);
- расчет предпринимательской прибыли;
- определение полной стоимости воспроизводства (или замещения) с учетом прибыли предпринимателя;
- анализ износа объекта (физического, функционального, внешнего);
- определение стоимости замещения объекта с учетом износа;

- суммирование стоимости имущественных прав на земельный участок и стоимости замещения для получения рыночной стоимости объекта оценки.

### 11.1.1. Определение стоимости ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В рамках настоящего отчета должна быть оценена стоимость права собственности на 2 земельный участок площадью 2004 кв.м, кадастровый номер 23:47:0119010:84 и 62969 кв.м, кадастровый номер 23:47:0119010:86. При этом, в соответствии со стандартами оценки, в рамках затратного подхода участки оцениваются как свободные от улучшений.

В настоящем отчете для расчета рыночной стоимости земельного участка использован метод сравнения продаж, как наиболее "рыночный" и достоверный из всех методов оценки, и для применения которого имеется достаточная и достоверная информация.

Этот метод основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев до даты оценки. В связи с посткризисными явлениями на дату оценки, временной интервал ценовой информации должен быть максимально приближен к дате оценки. В данном случае в качестве аналогов возможно взять объекты предлагаемые к реализации в течение последних 3 месяцев, предшествующих дате оценки.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими сопоставимыми объектами недвижимости, которые были представлены на открытом рынке посредством публичной оферты либо проданы на соответствующем сегменте рынка. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект, т.е. в основе сравнительного подхода лежит экономический принцип замещения. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Сравнительный подход основан также на другом основополагающем принципе оценки - принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом заключается в последовательном выполнении следующих этапов:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре. На этом этапе составлена таблица с полным описанием объектов сравнения;
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице;
4. Обработка данных с целью определения цены, по которой объекты сравнения были бы проданы на дату оценки. При этом определяются и вносятся поправки по всем элементам сравнения.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение.

В оценочной практике существует несколько основных элементов сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложения, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;



- физические характеристики объекта в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта оценки в рамках анализа ценообразующих факторов не выявлены).

#### Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке земельных участков в качестве единицы сравнения используются:

Цена за 1 гектар – при оценке земель сельскохозяйственного назначения, массивов лесных земель и т.п.

Цена за 1 сотку – при продаже земель для целей садоводства и дачной застройки.

Цена за 1 кв.м – при продаже земель под коммерческую или производственную застройку: такими единицами пользуются при регистрации сделок в государственных органах, с учетом данных единиц измерения выдаются официальные документы, такую единицу измерения используют в быту, в связи с чем, использование данной единицы сравнения (измерения) будет обоснованным и удобным в данном случае.

Принимая во внимание, что объект оценки относится к сегменту земель под промышленную застройку, то в качестве единицы сравнения принимается цена за 1 кв.м площади земельного участка т.к. именно такая единица указывается во всей официальной земельной документации.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Расчет стоимости земельных участков методом сравнительного анализа производится по формуле:

$$C_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^n D_{Цij} \quad 4$$

Где:

$Ц_i$  – цена  $i$ -го аналога,  $n$  – количество ценообразующих факторов,  $D_{Цij}$  – значение корректировки цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору (местоположение, целевое назначение, транспортная доступность и т.д.)

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

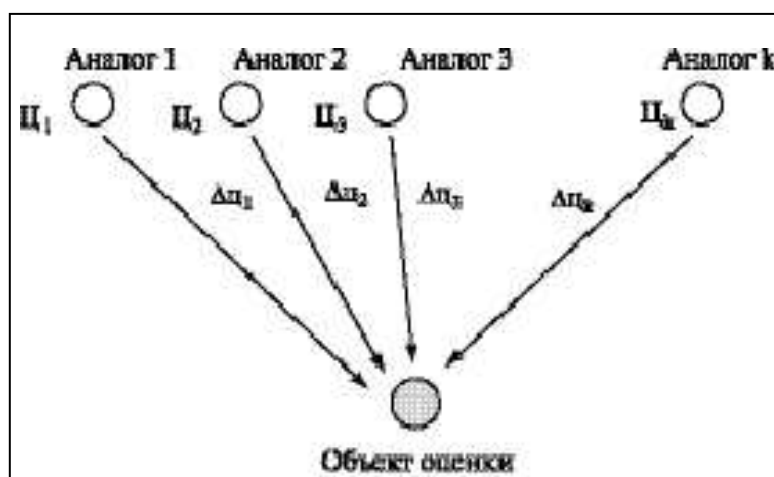


Рисунок 10

$$Coi = Ц + \sum_{j=1}^n Цj$$

5

Корректировка цены *i*-го аналога по *j*-му ценообразующему фактору основывается на принципе вклада. Вклад – это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного фактора производства.

Из формулы (5) следует, что при оценке объекта оценки корректируются цены аналогов, т.е. при корректировке оценщик каждый раз отвечает на вопрос, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки.

При реализации сравнительного подхода, информация о ценах сделок с аналогичными объектами была получена из надежных источников – от специалистов-риэлтеров в агентствах недвижимости, а также информация о ценах предложений из всех доступных открытых источников, включая Интернет. Используя право оценщика, закрепленное в статье 14 Закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной, в 2010г. при оценке других объектов оценщиком был проведен опрос риэлтерских фирм и агентств недвижимости г. Новороссийска. В связи с тем, что информация о реальных ценах сделок, как правило, является закрытой (коммерческая тайна), оценщик вынужден при использовании сравнительного подхода ориентироваться в первую очередь на цены предложения. При этом оценщик исходил из положений п.4 Стандартов оценки ФСО-1: «Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.», а также из положений Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков<sup>11</sup>, которые при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускают использование цен предложения (спроса) и положений пункта 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.

Поэтому была использована информация о продаже земельных участков, опубликованная в газетах «С легкой руки», «Из рук в руки», "Удачный вариант" и «Вестник недвижимости» а также на дату оценки, а также на Интернет-сайтах: [www.irr.ru](http://www.irr.ru); <http://nedvizhimost.slando.kuban.ru/>; <http://www.domdacha.ru/>; [www.kubanrealty.ru.](http://www.kubanrealty.ru/); [www.irr.ru](http://www.irr.ru) и других.

Далее выбраны аналогичные земельные участки, наиболее близкие по своим качественным и количественным характеристикам к оцениваемому участку.

При подборе аналогов было отобрано 3 участка, имеющих количественные и качественные характеристики, близкие к характеристикам объекта оценки, и расположенные максимально близко к оцениваемому объекту, а также в районах с аналогичными ценовыми показателями. В связи с отсутствием информации о ценах реальных сделок, в качестве аналогов были использованы объекты, выставленные на продажу. С целью уточнения характеристик объектов сравнения и получения более подробной информации о них произведен телефонный опрос владельцев и их представителей по телефонам, указанным в объявлениях о продаже, а также путём запросов по электронной почте.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж были отобраны следующие аналоги, количественные и качественные характеристики которых сведены в таблицу, представленную ниже в таблице:

<sup>11</sup>Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)

Таблица 17. Исходные данные и описание аналогов оцениваемых земельных участков, принятые для расчётов их рыночной стоимости.

№/п	Местоположение	Вид права	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Площадь, сот.	Рыночная стоимость, руб.	Источник информации	Стоимость 1 сот./руб.
1	г. Новороссийск, ПО, 1 ж/д петля	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	коммуникации рядом, есть возможность подключения	1030,0	160 000 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10.3_ga_promnaznacheniya_541195452">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10.3_ga_promnaznacheniya_541195452</a>	155 340
2	г. Новороссийск, ПО, с. Кирилловка в р-не мебельной фабрики «Уют»	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	коммуникации рядом, есть возможность подключения	230,0	72 000 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_promnaznacheniya_881830737">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_promnaznacheniya_881830737</a>	313 043
3	г. Новороссийск, ПО, с. Гайдук, Промышленная ул.	собственность	земли населённых пунктов	промназначение	коммуникации рядом, есть возможность подключения	450,0	67 500 000	<a href="https://rosrealt.ru/novorossiysk/uchastok/356775">https://rosrealt.ru/novorossiysk/uchastok/356775</a>	150 000

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.

В данном случае использован метод прямого сравнительного анализа цен предложений с внесением всех необходимых корректировок.

К стоимости 1 кв.м аналогов должны быть внесены корректировки, сглаживающие различия между аналогами и объектом оценки. Поэтому в ходе анализа к ценам предложения внесены поправки на разницу, существующую между сравниваемыми объектами и оцениваемым имуществом. Корректировка цен продаж/предложения объектов сравнения проводится таким образом, что все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. При этом:

*-Отрицательная поправка (-) вносится в том случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество.*

*-Положительная поправка (+) вносится в том случае, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.*

Объект оценки представляет собой 2 смежных земельных участка, у которых одинаковое разрешенное использование, следовательно, логично предположить, что величина удельной стоимости 1 кв.м также должна быть одинаковой. В связи с этим, при определении удельной стоимости 1 кв.м площади для дальнейших расчётов была использована суммарная площадь оцениваемых участков, которая составляет:

$$S_{\text{зу общ.}} = 20\,047 + 62\,969 = 83\,016 \text{ кв.м}$$

Расчёт рыночной стоимости оцениваемых земельных участков путем внесения необходимых корректировок представлен ниже в таблице:

Таблица 18. Расчёт рыночной стоимости земельных участков площадью 20047 кв.м, кадастровый номер 23:47:0119010:84 и площадью 62969 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:86 на основе определения удельной стоимости 1 кв.м.

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Источник информации	документы заказчика, личный осмотр	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_10.3_ga_promnaznacheniya_541195452">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_10.3_ga_promnaznacheniya_541195452</a>	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_23_ga_promnaznacheniya_81830737">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_k_23_ga_promnaznacheniya_81830737</a>	<a href="https://rosrealt.ru/Novorossiysk/uchastok/356775">https://rosrealt.ru/Novorossiysk/uchastok/356775</a>
2	Адрес (местоположение)	г. Новороссийск, ПО, с. Гайдук ул. Труда, 9	г. Новороссийск, ПО, 1 ж/д петля	г. Новороссийск, ПО, с. Кирилловка в р-не мебельной фабрики «Уют»	г. Новороссийск, ПО, с. Гайдук, Промышленная ул.
3	Цена предложения руб.	определяется	160 000 000	72 000 000	67 500 000
4	Суммарная площадь участков, кв.м	<b>83 016 (20047+62969)</b>	103 000	23 000	45 000
5	Цена за 1 кв.м (стр.3/стр.4)	определяется	1 553	3 130	1 500
6	Передаваемые имущественные права	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>	<b>Собственность</b>
7	Корректирующий коэффициент		1	1	1
8	Скорректированная цена, руб. (стр.5*стр.7)		1 553	3 130	1 500
9	Ограничения (обременения) прав	<b>Ограничения (обременения) прав не зарегистрировано</b>	<b>Ограничения (обременения) прав не зарегистрировано</b>	<b>Ограничения (обременения) прав не зарегистрировано</b>	<b>Ограничения (обременения) прав не зарегистрировано</b>
10	Корректировка		1	1	1
11	Скорректированная цена, руб. (стр.8*стр.10)		1 553	3 130	1 500
12	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	<b>Безналичный расчет</b>	<b>Безналичный расчет</b>	<b>Безналичный расчет</b>	<b>Безналичный расчет</b>
13	Корректировка		1	1	1
14	Скорректированная цена, руб. (стр.11*стр.13)		1 553	3 130	1 500
15	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	<b>Без посредников</b>	<b>Без посредников</b>	<b>Без посредников</b>	<b>Без посредников</b>
16	Корректировка		1	1	1
17	Скорректированная цена, руб. (стр.14*стр.16)		1 553	3 130	1 500
18	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)	<b>10 ноября 2016.</b>	<b>сентябрь-октябрь 2016г.</b>	<b>сентябрь-октябрь 2016г.</b>	<b>сентябрь-октябрь 2016г.</b>
19	Корректировка		1	1	1
20	Скорректированная цена, руб. (стр.17*стр.19)		1 553	3 130	1 500
21	Скидки к ценам предложений, иные	<b>Определяется цена сделки</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>	<b>Цена предложения</b>

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	<i>условия (скидка на торг)</i>				
22	Поправка на торг, коэф.		0,92	0,92	0,92
23	Скорректированная цена, руб. (стр.20*стр.22)		1 429	2 880	1 380
24	<i>Вид использования и зонирование.</i>	<i>земли населенных пунктов, под промышленные цели</i>	<i>земли населенных пунктов, под промышленные цели</i>	<i>земли населенных пунктов, под промышленные цели</i>	<i>земли населенных пунктов, под промышленные цели</i>
25	Корректировка на вид разрешенного использования		1	1	1
26	Скорректированная цена, руб. (стр.23*стр.25)		1 429	2 880	1 380
27	<i>Местоположение объекта</i>	<i>г. Новороссийск, ПО, с. Гайдук ул. Труда, 9</i>	<i>г. Новороссийск, ПО, 1 ж/д петля</i>	<i>г. Новороссийск, ПО, с. Кирилловка в р-не мебель- ной фабрики «Уют»</i>	<i>г. Новороссийск, ПО, с. Гайдук, Промышленная ул.</i>
28	Корректирующий коэффициент		1,00	0,62	1,00
29	Скорректированная цена, руб. (стр.26*стр.28)		1 429	1 786	1 380
30	<i>Транспортная доступность</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>	<i>Хорошая</i>
31	Корректировка		1	1	1
32	Скорректированная цена, руб. (стр.29*стр.32)		1 429	1 786	1 380
33	<i>Наличие/отсутствие сферы социаль- ного или иного окружения</i>	<i>Имеется</i>	<i>Имеется</i>	<i>Имеется</i>	<i>Имеется</i>
34	Корректировка		1	1	1
35	Скорректированная цена, руб. (стр.32*стр.34)		1 429	1 786	1 380
36	<i>Поправка на площадь, коэф.</i>		1,00	0,90	0,95
37	Скорректированная цена, руб. (стр.35*стр.36)		1 429	1 607	1 311
38	<i>Наличие коммуникаций</i>	<i>коммуникации рядом, есть возможность подключения</i>	<i>коммуникации рядом, есть возможность подключения</i>	<i>коммуникации рядом, есть возможность подключения</i>	<i>коммуникации рядом, есть возможность подключения</i>
39	Корректирующий коэффициент		1	1	1
40	Скорректированная цена, руб. (стр.37*стр.39)		1 429	1 607	1 311
41	<i>Ликвидность</i>	<i>Низкая</i>	<i>Низкая</i>	<i>Низкая</i>	<i>Низкая</i>
42	Корректирующий коэффициент		1	1	1
43	Скорректированная цена, руб. (стр.40*стр.42)		1 429	1 607	1 311
44	Вес аналога в стоимости объекта		<b>0,3987</b>	<b>0,2225</b>	<b>0,3788</b>
45	Удельная средневзвешенная стоимость за 1 кв.м., руб. (сумма произведений стр. 43*стр.44)			<b>1 423,97</b>	
46	Рыночная стоимость земельного участка (20047 кв.м кадастровый			<b>28 546 327</b>	

№ п/п	Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	№ 23:47:0119010:84 ) на 10.11.2016г., руб. (стр. 45*Собъекта в кв.м.				
47	Рыночная стоимость земельного участка (62969 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:86) на 10.11.2016г., руб. (стр. 45*Собъекта в кв.м.			89 665 967	
	Итого рыночная стоимость земельных участков суммарной площадью 83 016кв.м			118 212 294	

\* *Примечание 1: В данном случае, исходя из целей и задач оценки, значение рыночной стоимости округляется только до целых единиц.*

\*\* *Примечание 2: Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость. Обоснование: Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (с изм. от 28.02.2006 г. №28-ФЗ), глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 146, п.2, п.п.*

Удельный вес каждого объекта-налога определялся на основании полученной разницы между первоначальной ценой предложения 1 кв. м земельного участка и скорректированной ценой с учётом суммарной корректировки по каждому объекту. Удельный вес рассчитан как отношение величины, обратной суммарной корректировке (по модулю) по каждому аналогу к общей сумме обратных величин. Таким образом, чем больше суммарная корректировка (в абсолютном выражении), тем больше различий между аналогом и объектом оценки и тем ниже удельный вес стоимости этого аналога.

Соответствующий расчёт представлен в таблице ниже:

Таблица 19. Расчёт весовых коэффициентов.

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Первоначальная стоимость, руб./кв.м	1 553	3 130	1 500
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	1 429	1 607	1 311
Изменение от первоначальной стоимости, %	8,00%	48,66%	12,60%
Доверие объекту аналогу	0,9200	0,5134	0,8740
Сумма		2,3	
Весовой коэффициент	0,3987	0,2225	0,3788
Суммарное значение весовых коэффициентов		1,00	

### **Обоснование внесённых корректировок:**

**Права на недвижимость.** В случае со всеми сопоставимыми объектами под продажей подразумевается передача прав собственности на земельный участок. Поскольку правовой титул объекта оценки и аналогов одинаков – собственность – корректировка по данному фактору не требуется.

**Ограничения (обременения) прав.** Оцениваемый участок не имеет зарегистрированных обременений (ограничений) права. Информация об ограничениях (обременениях) прав на объекты-аналоги отсутствует, объекты выставлены на открытый конкурентный рынок на обычных условиях, поэтому корректировка не требуется.

**Условия финансирования.** Все объекты-аналоги продаются на обычных условиях финансирования сделки, в связи с чем данная корректировка не применялась.

**Условия сделки.** Информация о существовании особых условий сделки отсутствует, в связи с чем данная корректировка не применялась.

**Дата предложения/совершения сделки (временной фактор).** Все объекты были выставлены на продажу на момент оценки, поэтому корректировка на временной фактор не требуется.

**Корректировка на цену предложения (скидка на уторговывание).** В связи с тем, что для сравнительного анализа были использованы не цены сделок, а цены предложения, цены выставленных на продажу объектов должны быть скорректированы в сторону уменьшения, исходя из их потенциального снижения в процессе будущей реализации. Расчёт скидки на торг представлен ранее в таблице № 13, по результатам расчётов скидка на торг составила -8% от стартовой цены предложения.

**Целевое использование земельного участка.** Все земельные участки предназначены для производственно-складских целей, корректировка по данному фактору не требуется.

**Социальная инфраструктура.** Все аналоги, как и объект оценки расположены в промышленных зонах. В связи с этим окружающая социальная инфраструктура у них одинаковая, корректировка не требуется.

**Транспортная доступность.** В районе расположения объекта оценки и взятых для сравнения аналогов транспортная доступность характеризуется как хорошая, корректировка по данному фактору не требуется.

**Корректировка на размер/масштаб.** На основании рыночной зависимости стоимости земельного участка от его площади, выявлена закономерность: чем больше площадь земельного участка, тем меньше стоимость 1 кв.м., и наоборот, чем меньше площадь земельного участка, тем выше стоимость 1 кв.м. Корректировка на размер площади вводится на основании обобщенных рыночных данных, отражающих зависимость стоимости земельного участка от его площади в

расчете на единичный показатель (Е.И.Нейман, Д.А. Корнилов «К вопросу о методическом и информационно-аналитическом обеспечении оценки стоимости недвижимого имущества в посткризисный период журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» №6(105), 2010г. стр.77).

Таблица 20. Рекомендуемые значения корректировки на масштаб.

Различие в площади	Величина корректировок
менее 30%	0%
от 30% до 50%	+5% - если площадь объекта-аналога больше площади объекта оценки; -5% - если площадь объекта-аналога меньше площади объекта оценки
более 50%	+10% - если площадь объекта-аналога больше площади объекта оценки; -10% - если площадь объекта-аналога меньше площади объекта оценки

Различие в площади между объектом оценки и объектом-аналогом определяется по следующей формуле:

$$R=1-S_m/S_b$$

где:

$S_m$  – площадь меньшего объекта;

$S_b$  – площадь большего объекта.

Ниже в таблице № 21 приводится расчёт корректировок на разницу в площади между объектом оценки и взятыми для сравнения аналогами.

Таблица 21. Расчет величины корректировок на площадь земельных участков

Наименование параметров	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь объекта, кв.м	83 016	103 000	23 000	45 000
Различие в площади, в %		19	72	46
Корректировка на размер ЗУ, %		0%	-10%	-5%
Корректирующий коэффициент		1,00	0,90	0,95

Таким образом, участок-аналог № 1 имеет различие в площади с оцениваемым менее 30%, корректировка на масштаб не требуется. Разница в площади с аналогом № 2 составляет более 50%, поэтому следует внести корректировку -10%. Аналог № 3, имеет различие в площади с оцениваемым участком менее 50%, поэтому к его стоимости следует применить поправку в размере -5% в соответствии с вышеприведённой таблицей № 20.

**Корректировка на местоположение.** Для аналогов № 1 и № 3, корректировка по данному фактору не требуется, т.к. они находятся в сопоставимых с объектом оценки промзонах. Учитывая тот факт, что аналог № 2 расположен в с. Кирилловка, в районе мебельной фабрики и находится вблизи федеральной трассы, следовательно его цена выше, поэтому требуется корректировка на местоположение. Для расчёта корректировки использован метод парных продаж. Расчёт средневзвешенной корректировки на местоположение методом парных продаж приведен в таблице ниже:

Таблица 22. Расчет корректировки на местоположение

<b>Корректировка к цене аналога №2, расположенного в с. Кирилловка в р-не мебельной фабрики «Уют»</b>							
№ п/п	Местоположение	Разрешенное использование	Наличие коммуникаций	Площадь, в сотках	Рыночная стоимость, руб.	Источник информации	Цена за 1 сотку, руб.
1	г. Новороссийск, ПО, с. Кирилловка	ИЖС	коммуникации рядом, есть возможность подключения	6,0	1 600 000	<a href="http://novorossiysk.dorus.ru/realstate/plots/prodam-zemelnyy-uchastok-6-sotok-v-p-kirillovka_119970_92.html">http://novorossiysk.dorus.ru/realstate/plots/prodam-zemelnyy-uchastok-6-sotok-v-p-kirillovka_119970_92.html</a>	266 667



2	г. Новороссийск, ПО, с. Гайдук	ИЖС	коммуникации рядом, есть возможность подключения	6,0	900 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_826298164">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_826298164</a>	150 000
<b>Отношение стоимости 1 сотки земельного участка, расположенного в р-не объекта оценки к стоимости 1 сотки участка, расположенного в Кирилловке</b>							<b>0,56</b>
1	г. Новороссийск, ПО, с. Кирилловка	ИЖС	коммуникации рядом, есть возможность подключения	5,0	1 480 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_793077070">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_793077070</a>	296 000
2	г. Новороссийск, ПО, с. Гайдук	ИЖС	коммуникации рядом, есть возможность подключения	5,0	1 000 000	<a href="https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_847643008">https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_847643008</a>	200 000
<b>Отношение стоимости 1 сотки земельного участка, расположенного в р-не объекта оценки к стоимости 1 сотки участка, расположенного в Кирилловке</b>							<b>0,68</b>
<b>Средневзвешенное значение поправки на местоположение, коэф.</b>							<b>0,62</b>

Таким образом, в качестве поправки на местоположение для аналога № 2 в рамках настоящего отчёта возможно использовать средневзвешенное значения поправки, рассчитанное в таблице № 14, представленной выше, а именно – 0,62.

#### ***Поправка на наличие коммуникаций.***

В данном случае корректировка не требуется, т.к. участок в рамках затратного подхода оценивается как свободный от застройки и других улучшений. При этом все участки находятся в районах с развитой инфраструктурой, где имеются в наличии все коммуникации, поэтому оценщик исходил из возможности беспрепятственного подключения коммуникаций для всех аналогов.

***Ликвидность.*** Все объекты находятся в промзонах города, предназначены для промышленных целей и в условиях нестабильности экономики обладают низкой инвестиционной привлекательностью. Срок экспозиции составляет от 6 до 12 месяцев, возможно, и дольше следовательно, ликвидность - низкая. В связи с вышеперечисленным поправка на ликвидность не требуется.

По остальным факторам земельные участки-аналоги аналогичны или существенно не отличаются от оцениваемого, поэтому корректировка не требуется.

Таким образом, на основании произведённых расчётов рыночной стоимости земельных участков получены следующие результаты:

#### ***Рыночная стоимость оцениваемых земельных участков, определенная методом сравнения продаж, в ценах на дату оценки составила:***

Наименование	Стоимость, в руб. (НДС не облагается <sup>12</sup> )
Земельный участок (20047 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:84 )	28 546 327
Земельный участок (62969 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:86 )	89 665 967
<b>ИТОГО стоимость земельных участков</b>	<b>118 212 294</b>

<sup>12</sup> Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость. Обоснование: Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (с изм. от 28.02.2006 г. №28-ФЗ), глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 146, п.2, п.п.

### 11.1.2. Определение стоимости ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

В соответствии с методиками затратного подхода вначале определяется восстановительная стоимость затрат на воссоздание аналогичного нового строительного объекта, затем определяется износ и все виды устареваний, потом рассчитывается стоимость замещения с учетом накопленного.

Восстановительная стоимость – это стоимость затрат на строительство аналогичного нового объекта.

Для расчета используется следующая формула, основанная на методе сравнительной единицы:

$$C_n = C_{e.c.} * S_o * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5$$

6

где:

*C<sub>n</sub>* – стоимость оцениваемого объекта;

*C<sub>e.c.</sub>* – стоимость *1 м, 1 кв. или 1 куб.м.* типичного здания/сооружения на базовую дату;

*S<sub>o</sub>* – количество единиц сравнения (площадь или объем оцениваемого объекта)

*K<sub>1</sub>* – коэффициент, учитывающий выявленные отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением по площади, объему, прочим физическим параметрам;

*K<sub>2</sub>* – коэффициент корректировки на местоположение объекта (региональный коэффициент);

*K<sub>3</sub>* – коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой и датой на момент оценки;

*K<sub>4</sub>* – коэффициент, учитывающий прибыль застройщика;

*K<sub>5</sub>* – коэффициент, учитывающий НДС.

В основе данного метода лежит стоимость единицы сравнения типичного объекта или аналога, при выборе которого необходимо соблюдать сходство функционального назначения, физических характеристик, класса конструктивных систем, даты ввода объекта в эксплуатацию и другие характеристики.

Метод сравнительной единицы оценивает стоимость объекта по стоимости замещения. Это связано с тем, что используемая в расчетах стоимость сравнительной единицы представляет, как правило, не идентичный объект, а близкий аналог.

Информационной базой для приведенной методики расчета могут являться справочники Укрупнённых показателей восстановительной стоимости (УПВС) и ежеквартальное издание КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительно-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

Показатели справочников УПВС применялись в для переоценки основных фондов и включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны на базовую дату (в ценах 1969г.). Пересчет в текущие цены на дату оценки производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ.

1. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости предназначены для переоценки по состоянию на 1 января 1972 г. в современных ценах зданий и сооружений всех отраслей народного хозяйства.

Перечень сборников приведен в [приложении 1](#) к Общей части.

2. Сборники укрупненных показателей для переоценки зданий и сооружений разработаны отраслевыми проектными институтами министерств и ведомств СССР и утверждены соответствующими министерствами и ведомствами СССР.

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969 г.

3. Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений сгруппированы в сборниках по отраслям народного хозяйства и промышленности или по видам зданий и сооружений, имеющимся во многих отраслях народного хозяйства, и содержат восстановительную стоимость 1 м<sup>3</sup> строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги, 1 т емкости склада, 1 м<sup>2</sup> площади стенда, 1 м<sup>3</sup> фундамента и т. д., в зависимости от их на-

значения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе с учетом климатического района, указанного в Технической части соответствующего сборника.

В восстановительную стоимость указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты; накладные расходы; плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка; стоимость проектно-изыскательских работ; затраты, связанные с производством работ в зимнее время; затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия; убытки от ликвидации временных зданий и сооружений; расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др.

4. При определении восстановительной стоимости какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по соответствующему сборнику укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для данного территориального пояса, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции переоцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и т. п. При совпадении технических характеристик стоимость 1 м<sup>3</sup> переоцениваемого здания должна приниматься равной стоимости 1 м<sup>3</sup> здания по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

При оценке конкретного здания предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, что позволяет скорректировать величину стоимости здания в соответствии как с его местонахождением, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость и при необходимости должен учитываться оценщиком дополнительно.

Восстановительные стоимости не учитывают удорожания строительства в сейсмических районах. Для оценки зданий и сооружений, расположенных в сейсмических районах, к укрупненным показателям их стоимости необходимо применять следующие поправочные коэффициенты, приведенные в таблице:

Таблица 23. Рекомендуемые корректировки на район сейсмичности<sup>13</sup>

Здания в сооружения	Сейсмичность в баллах		
	7	8	9
Жилые и гражданские здания (кроме деревянных)	1,03	1,04	1,06
Здания производственного назначения (кроме деревянных)	1,04	1,05	1,08
Сооружения надземные (дымовые трубы, водонапорные башни, мосты, эстакады и т.п.)	1,03	1,04	1,06

В качестве базовых расценок в справочниках УПВС приведены показатели стоимости строительства зданий и сооружений для базового региона – Московской области. Для перехода к ценам строительства на 01.01.1984г. в других регионах России используются корректирующие коэффициенты, ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 11 мая 1983 года № 94 "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строок". Для пересчёта цен с 1984г.

<sup>13</sup> Общая часть к сборникам УПВС

на дату оценки используются индексы цен по различным конструктивным системам зданий и сооружений, приведенные в и ежеквартальных бюллетенях «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ, учитывающие климатические особенности в различных регионах Российской Федерации, которые производятся с помощью программного комплекса КО-ИНВЕСТ на основе результатов государственного статистического наблюдения за средним уровнем цен в строительстве в регионах – субъектах РФ, начиная с 1992г.

Для определения стоимости затрат на строительство (восстановительной стоимости) объекта оценки была определена на основании суммы расчетных затрат на воссоздание аналогичного нового объектов из аналогичных материалов в ценах на дату оценки. При этом применялся метод сравнительной единицы ( $1м$ ,  $1м^2$ ,  $1м^3$ ) с использованием справочников УПВС, а также индексный метод с использованием бюллетеня «Индексы цен в строительстве» Издательство «Ко-Инвест» № 96 – июль 2016г.) и информация о ежеквартальных региональных индексах на СМР ([http://www.gukk-stroicena.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=158:1-2012&catid=5:indexkk&Itemid=9](http://www.gukk-stroicena.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=158:1-2012&catid=5:indexkk&Itemid=9) – официальный сайт Департамента строительства Краснодарского края ГУ КК «Управление ценообразования в строительстве»).

Для расчета полной стоимости замещения объекта оценки в качестве справочных аналогов были взяты наиболее близкие по функциональному назначению, конструктивному и объемно-планировочному решению здания и сооружения из сборников УПВС, в которых приведены базовые расценки по состоянию на 01.01.1969г. При расчётах к базовым расценкам введены корректирующие коэффициенты, которые позволяют учесть территориальные и другие особенности стоимости строительства в Краснодарском крае, а также скорректировать стоимость оцениваемого здания с учетом конструктивных, количественных и качественных различий по сравнению с аналогом и привести базовые расценки к текущим ценам на дату оценки.

Затем к стоимости единичной справочной расценки внесены корректировки на конструктивные различия оцениваемых зданий и сооружений и их справочных аналогов. При расчетах все количественные и качественные параметры строительных объектов были взяты из технического паспорта БТИ, предоставленного заказчиком оценки.

### ***Обоснование предпринимательской прибыли при расчёте стоимости улучшений***

Полная стоимость замещения (восстановительная стоимость) определяется, как стоимость необходимых затрат на возведение объекта с учетом предпринимательской прибыли. Поэтому величина восстановительной стоимости должна быть увеличена на сумму предпринимательского дохода – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в объект недвижимости, т.е. дополнительного дохода, который может получить владелец оцениваемого имущества в случае его продажи. Такая прибыль инвестора еще называется прибылью девелопера. Эту прибыль не следует путать с прибылью подрядчика (сметной прибылью), которая уже учтена в стоимости единичной расценки, использованной нами для расчетов восстановительной стоимости.

Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя (девелопера/застройщика) также зависит и от направления развития инвестиционного проекта.



$r_{упр}$  – премия за управление (инвестиционный менеджмент), %.

➤ Безрисковая ставка.

Безрисковая ставка доходности – ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирмы и частных лиц без какого-то бы ни было риска не возврата».

Требования к безрисковой ставке: доходность на наиболее ликвидные активы, для которых характерна относительно низкая ставка доходности, но с гарантией возврата капитала, и доступные для инвестора в качестве альтернативного варианта вложений (там же).

Наиболее подходящей безрисковой ставкой является эффективная бескупонная доходность ОФЗ по долгосрочным обязательствам на дату оценки – 8,74% (по данным сайта Центрального Банка России<sup>14</sup> по состоянию на дату оценки).

Таблица 24. Расчетные значения средневзвешенных ставок бескупонной доходности государственных ценных бумаг

Дата	Средневзвешенная краткосрочная ставка, % годовых	Средневзвешенная среднесрочная ставка, % годовых	Средневзвешенная долгосрочная ставка, % годовых
	1-5 лет	5-10 лет	10-30 лет
10.11.2016	8,85	8,80	8,74

Таким образом, безрисковая ставка составляет **8,74%**.

➤ Премия за риски.

Риски вложения в теории оценки подразделяются на два вида - систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной, приносящей доход собственности, может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

В данном отчете совокупная поправка на систематический риск состоит из нескольких составляющих: экономические факторы, политические факторы, региональные факторы, социальные факторы.

*Систематический риск* в данном случае учтен в безрисковой ставке принятой в качестве значения средневзвешенной доходности (простой), которая отражает состояние экономики в целом, кроме регионального риска.

Таким образом, учитывая высокую инвестиционную привлекательность Краснодарского края и высокие экономические показатели развития региона, размер данной поправки будет не высоким.

В данном отчете совокупная поправка на региональный риск рассчитывается бальным методом. Обоснование величины поправки на региональный риск произведено ниже в табличной форме.

Таблица 25. Определение регионального риска.

Факторы регионального риска /ранг	1	2	3	4	5
Общэкономические тенденции региона			1		
Инвестиционная привлекательность региона		1			
Политическая ситуация в регионе				1	
Социальная стабильность в регионе			1		
Криминогенная ситуация в регионе	1				
Количество наблюдений	1	1	2	1	0
Вес	1	2	6	4	0
Взвешенная сумма	13				
Количество факторов	5				
<b>Средневзвешенная величина</b>	<b>2,60</b>				

<sup>14</sup> официальный сайт ЦБ РФ Интернет-страница:

[http://www.cbr.ru/gcurve/GDB.asp?date\\_req1=01.09.2016&date\\_req2=17.11.2016&GM=1&C1=1&depo=](http://www.cbr.ru/gcurve/GDB.asp?date_req1=01.09.2016&date_req2=17.11.2016&GM=1&C1=1&depo=)

*Несистематический риск* представляет собой следующие категории риска:

- Техничко-технологические риски;
- Юридические риски.

Таблица 26. Описание видов риска.

Виды риска	Описание риска
<i>Техничко-технологические риски</i>	
Строительный риск	Неопределенность в отношении величины строительных издержек, сроков строительства, возможность выявления скрытых дефектов строительных конструкций и технологии строительства.
Риск износа	Вероятность возникновения дополнительных затрат, не связанных с регулярными ремонтами, регламентированными правилами эксплуатации недвижимости.
Экологический риск	Вероятность возникновения экологических факторов, влияющих на стоимость недвижимости.
<i>Юридические риски</i>	
Планировочный риск	Вероятность изменения политики зонирования и планирования территории.
Юридический риск	Вероятность юридической несостоятельности титула на недвижимость, некорректного оформления статей арендных договоров.

Выполняется оценка каждого фактора по выбранной шкале. Для этой цели была выбрана пятибалльная шкала, поскольку она достаточно точно способна отобразить градации риска: минимальный, низкий, средний, высокий, максимальный. Далее определяется средневзвешенная (с учетом значимости факторов) сумма оценок всех факторов. Ниже представлены таблицы с характеристиками рисков оцениваемых объектов.

Таблица 27. Характеристика риска объекта оценки.

Виды риска	Оценка риска	Характеристика риска
<i>Техничко-технологические риски</i>		
Строительный риск	Низкий	Здания и сооружения построены в 1965-1990 гг. и частично уступают по качеству строительства современным зданиям.
Риск износа	Средний	Помещения находятся в удовлетворительном состоянии, пригодны для эксплуатации, требуют капитального ремонта.
Экологический риск	Средний	Оцениваемый объект слабо подвержен экологическим рискам и природным катаклизмам
<i>Юридические риски</i>		
Планировочный риск	Низкий	Планируемый характер застройки района расположения оцениваемого объекта соответствует его разрешенному использованию.
Юридический риск	Низкий	Вся правоустанавливающая документация оформлена надлежащим образом.

Проведенная балльная оценка представлена в нижеследующей таблице. При оценке было принято допущение о равной значимости всех факторов для каждой категории риска.

Таблица 28. Оценка риска, присущего объекту оценки.

Виды риска	Уровень риска	Оценка риска	Оценка риска	Относительная оценка
<i>техничко-технологический риск</i>	<b>Итого среднее:</b>		<b>2,67</b>	<b>0,53</b>
- строительный риск	5	Низкий	2	
- риск износа	5	Средний	3	
- экологический риск	5	Средний	3	
<i>юридический риск</i>	<b>Итого среднее:</b>		<b>2,00</b>	<b>0,40</b>
- планировочный риск	5	Низкий	2	
- юридический риск	5	Низкий	2	

1. Установление максимального размера премии для каждой категории риска. Для всех видов риска экспертно в рамках настоящей оценки установлены средние и минимальные размеры премии 2-3%, учитывающий технико-экономические параметры и экономику строительства оцениваемых улучшений.

2. Количественная оценка премии за риск определяется по формуле:



$$R = \sum_{i=1}^4 Ri * mi$$

9

где:

R – интегральный размер премии за риск;

R<sub>i</sub> – относительная оценка i- категории риска;

m<sub>i</sub> – размах шкалы, в пределах которой осуществляется оценка I – категории риска.

Таблица 29. Расчет премии за риск объекта оценки.

Виды риска	Относительная оценка	Премияльная шкала, %	Премия %
Технико-технологический риск	0,53	2	1,07
Юридический риск	0,40	2	0,80
<b>Итого:</b>	-	-	<b>1,87</b>

Таким образом, общая величина премии за риск ( $r_{об}$ ) составила:

$$2,6 + 1,87 = 4,47\%$$

где: 2,6 – региональный риск, %;

1,87 – риск присущий объекту оценки, %.

➤ Риск ликвидности объекта оценки на рынке.

Фактор ликвидности рынка – это риск, связанный с возможностью возникновения финансовых потерь при реализации объекта недвижимости из-за недостаточной развитости или неустойчивости рынка. Таким образом, можно говорить о том, что поправка на низкую ликвидность есть риск длительной экспозиции при продаже имущества. Для его расчета необходимо проанализировать динамику цен на рынке недвижимости, а также временные факторы, обуславливающие динамику продаж (т.е. среднее время ожидания сделки после подготовки объекта к продаже, приводящее к возможным потерям капитала).

На основе анализа рынка нежилой недвижимости Оценщики установили, что объекты, аналогичные оцениваемому, характеризуется средним уровнем ликвидности с ориентировочным сроком экспозиции, равным значению – 6 месяцам. Принимаем для расчетов значение 6 месяцев. Расчет данной поправки основывается на альтернативном доходе от размещения денежных средств, полученных от продажи, с учетом минимизации рискованных потерь, т.е. безрисковой составляющей, определенной выше по тексту.

Расчет поправки производится по формуле<sup>15</sup>:

$$\text{Риск ликвидности объекта на рынке} = \frac{\text{безрисковая ставка} \times \text{ремя экспозиции в месяцах}}{12 \text{ месяцев}}$$

С учетом этого риск ликвидности объекта на рынке составит:

$$8,74 \times 9 / 12 = 6,55 \%$$

где:

8,74 – безрисковая составляющая, %;

9 – средний срок экспозиции объекта, мес.;

12 – общее количество месяцев в году.

➤ Премия за управление (инвестиционный менеджмент).

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Т.е. можно говорить о том, что чем сложнее управление объектом, тем больше должна составлять величина премии. Величина премии основана на анализе стоимости услуг предоставляемых специализированными управленческими организациями в зависимости от степени сложности управления. Величина премии за управление принята на основании результатов анализа приведенного в нижеследующей таблице, и составила 3%.

<sup>15</sup> Аналитическая статья клуба оценщиков [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).



Таблица 30. Величина премии за управление (инвестиционный менеджмент).

Сложность управления	Описание	Величина поправки, %
Высокая	Объект является узкоспециализированным, и состоит из различных видов источников дохода требующим привлечения высококвалифицированных специалистов специализированных управленческих организаций для процесса управления.	5-6
Средняя	У объекта имеется своя специфика, при налаженном источнике дохода. Получение стабильной прибыли, возможно, в том числе при привлечении к управлению специалистов специализированных управленческих организаций.	3-4
Низкая	Источник дохода объекта является распространенным, предполагает получение стабильной прибыли, не предполагает возникновения сложности в управлении, т.е. не требует привлечения специалистов специализированных управленческих организаций.	1-2

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения приведен в нижеследующей таблице:

Таблица 31. Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения.

Безрисковая ставка ( $r_0$ ), %	Премии за риски ( $r_{об}$ ), %	Премии за риск ликвидности ( $r_{ликв}$ ), %	Премия за управление ( $r_{упр}$ ), %	R, %
8,75	4,47	6,56	3,50	23,28

Срок строительства определен согласно СНиП 1.04.03-85\* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» (Часть II) и составил 1,5 года.

Доля первоначальных инвестиций - это средства, которые инвестор вкладывает еще до начала реализации проекта (затраты, связанные с приобретением участка земли под строительство того или иного объекта, с началом осуществления проекта и т.п.). Доля первоначальных инвестиций для подобных проектов в среднем составляет 10% (на основании данных девелоперских и строительных организаций ПКФ «Атолл» г. Краснодар, ул. Постовая, 59 и Компании «Стройиндустрия», г. Новороссийск, ул. Анапское шоссе, 87). Это минимальная сумма, без которой разумный инвестор обычно не начинает реализацию нового проекта.

Таким образом, значение прибыли инвестора (предпринимателя), составляет:

$$ПП = (1+23,28\% \times (2/3) + 10\% \times ((1+2 \times 23,28\% \times 2/3) + 23,28\% \times 23,28\% \times 1 \times 2/3)) \times 23,28\% \times 2/2 = 21,72\%, \text{ округленно } 22\%.$$

Таким образом, предпринимательская (девелоперская) прибыль при возможной реализации объекта оценки принимается равной 22% от восстановительной стоимости зданий и сооружений.

Описание аналогов, расчет восстановительной стоимости строительных затрат на восстановление объекта оценки без учёта износа, а также все необходимые пояснения и обоснования, приведены в расчетных таблицах, представленных ниже в таблице:

Таблица 32. Расчет полной восстановительной стоимости нового строительства без учёта износа

№ п/п	Наименование по данным бухучета (по перечню)	Литер по техпаспорту БТИ	Обоснование (Сборник/Том/Отдел/Раздел/Таблица)	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость единицы в ценах 1969г.	Индекс изменения стоимости по отрасли хозяйства	Территориальный коэффициент перевода в цены 1984 г.	Индекс перехода к ценам на 01.07.2016г. по КОИ № 96	Коэффициент перехода к ценам на дату оценки по КОИ № 96	Поправочные коэффициенты на климат	Поправочные коэффициенты на сейсмичность	Поправочные коэффициенты на группу капитальности	Поправочные коэффициенты на внутренне санитарно-технические и электротехнические устройства	Поправочные коэффициенты на разницу в объеме	ПП	НДС	Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя, и с учетом НДС, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	Автодорога (кадастровый номер 23:47:0119010:70)	-	23/1/1/т.2	км	0,75	103 000	1,18	1,04	141,727	1,0091	0,99	1,0	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	19 324 012
2	Ав/дороги и площадки внутризав. (СО-32)	-	19/Ш/1/т.61	100кв.м	290	215	1,18	1,04	141,727	1,0091	0,99	1,0	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	15 596 791
3	Нежилое здание-Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)	Л	18/П/т. 37	куб.м.	10 878	20,6	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	67 183 567
4	Здание силосной башни (кадастровый номер 23:47:0119046:68)	О	26/1/2/т. 163	куб.м.	2 718	8,50	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,99	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	7 294 953
5	Нежилое строение- Водокачка (Кадастровый номер 23:47:0119046:69) руины	Ф	37/1/3/ т.86	куб.м.	432	19,2	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	2 486 748
6	Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)	Ш	28/Ш/3/т. 142	куб.м.	73	21,6	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	472 741
7	Кислородная (кадастровый номер 23:47:0119046:56) руины	Х	7/1/1/ т.34	куб.м.	1 706	5,6	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	2 864 269
8	Котельно-кузнечный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:64)	Б	7/1/3/ т.38	куб.м.	27 608	16,5	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	136 573 260
9	Нежилое здание- Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)	К	18/1/1 т. 13	куб.м	1 850	15,8	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	8 763 460

№ п/п	Наименование по данным бухучета (по перечню)	Литер по техпаспорту БТИ	Обоснование (Сборник/Том/Отдел/Раздел/Таблица)	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость единицы в ценах 1969г.	Индекс изменения стоимости по отрасли хозяйства	Территориальный коэффициент перевода в цены 1984 г.	Индекс перехода к ценам на 01.07.2016г. по КОИ № 96	Коэффициент перехода к ценам на дату оценки по КОИ № 96	Поправочные коэффициенты на климат	Поправочные коэффициенты на сейсмичность	Поправочные коэффициенты на группу капитальности	Поправочные коэффициенты на внутренне санитарно-технические и электротехнические устройства	Поправочные коэффициенты на разницу в объеме	ПП	НДС	Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя, и с учетом НДС, руб.
10	Литейный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:54)	Е	7/1/2/ т. 37а	куб.м.	30 630	16,9	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	155 195 987
11	Нежилое здание -литейный цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:60)	Ж	7/1/2/ т. 37а	куб.м.	43 990	16,9	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	222 888 392
12	Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)	Д	7/1/2/ т. 37	куб.м.	40 469	13,3	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	161 369 294
13	Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)	В	7/1/1/ т.1	куб.м.	23 003	16,1	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	111 034 295
14	Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)	Т	28/III/3/т. 152	куб.м.	9 117	11,7	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	31 980 452
15	Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)	З	7/II/4/т. 52	куб.м.	6 348	14,7	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	27 976 993
16	Нежилое здание-склад ( кадастровый номер 23:47:0119046:72)	М	26/1/2/т.192	куб.м.	4 524	5,2	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	7 052 981
17	Нежилое здание -Электрощитовое отделение РЭУ ( кадастровый номер 23:47:0119046:70)	У	7/1/1/ т.1	куб.м.	1 528	16,1	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	7 375 577
18	Цех редукторных пар (кадастровый номер 23:47:0119046:58)	А	7/1/1/ т. 33	куб.м.	55 519	6,8	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	113 187 204
19	Ограда завода	-	18/II/ т. 72в	1 м пог.	350	25,7	1,18	1,04	115,091	1,0091	0,99	1,0	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	1 827 211
20	Остановка автобусная	-	23/II/п/ 37	шт	1	1 522,0	1,18	1,04	115,091	1,0091	0,99	1,0	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	309 173

№ п/п	Наименование по данным бухучета (по перечню)	Литер по техпаспорту БТИ	Обоснование (Сборник/Том/Отдел/Раздел/Таблица)	Ед. изм.	Кол-во	Стоимость единицы в ценах 1969г.	Индекс изменения стоимости по отрасли хозяйства	Территориальный коэффициент перевода в цены 1984 г.	Индекс перехода к ценам на 01.07.2016г. по КОИ № 96	Коэффициент перехода к ценам на дату оценки по КОИ № 96	Поправочные коэффициенты на климат	Поправочные коэффициенты на сейсмичность	Поправочные коэффициенты на группу капитальности	Поправочные коэффициенты на внутренне санитарно-технические и электротехнические устройства	Поправочные коэффициенты на разницу в объеме	ПП	НДС	Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя, и с учетом НДС, руб.
21	Нежилое здание -Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:61)	Р	18/Пт. 56	куб.м	138	23,9	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	988 835
22	Скважина артезианская №3, глубина - 430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)	-	КоИ СГИ -2010	м глубины	430	отдельный расчёт по справочнику оценщика Ко-Инвест Сооружения городской инфраструктуры", 2010г. (приведён ниже в таблице № 38)												11 912 782
23	Склад (кадастровый номер 23:47:0119046:71)	Ч	26/И/2/т.192	куб.м.	1 883	5,2	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,0	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	1 957 083
24	Ремонтно-Энергетический участок (кадастровый номер 23:47:0119046:63)	Н	7/П/2/т. 44	куб.м.	15 327	8,2	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	37 680 599
25/1	Нежилое строение-Площадка металлоконструкций РЭУ (Кадастровый номер 23:47:0119046:52)	п	28/П/3/т. 157	кв.м	637,9	10,8	1,18	1,04	141,727	1,0091	0,99	1,0	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	1 723 357
25/2	Производственное здание -Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)	П	28/П/2/т. 142	куб.м	487	21,6	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	3 153 766
26	Производственное здание -Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)	Щ	26/И/2/т.98	куб.м	45	7,5	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	101 186
27	Нежилое здание- Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:57)	С	18/Пт. 56	куб.м	342	23,9	1,18	1,04	119,266	1,0091	0,94	1,5	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	2 450 591
28	Нежилое здание - (кадастровый номер 23:47: 0106041:400)	Ц	18/И/ т. 25а	куб.м	378	14,1	1,18	1,04	120,132	1,0091	0,94	1,0	1,00	1,00	1,00	1,22	1,18	1 073 022
<b>Итого здания и сооружения</b>																		<b>1 161 798 581</b>

**\* Пояснения к вышеприведённой таблице № 32**

Расчёт производился по формуле:

$PBC_{11.2016г.} = C_{69} \times V \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times И \times Kп$ , где:

**C<sub>69</sub>** - базовая справочная стоимость на единицу СМР в ценах 1969г. согласно соответствующему сборнику УПВС - укрупненных показателей восстановительной стоимости. В столбце № 4 указаны номера: Сборник/Том/Отдел/Раздел/Таблица, из которых взяты базовые расценки.

**K<sub>1</sub>** - климатический район (Краснодарский край).  $K1 = 0,94 - 0,99$  на основании технической части соответствующего сборника УПВС.

**K<sub>2</sub>** - коэффициент, учитывающий конструктивные особенности объекта.  $K2 = 0,75 - 1,30$  на основании удельных весов конструктивных элементов, указанных в соответствующих таблицах сборника УПВС (если существуют различия между объектом оценки и аналогом).

**K<sub>3</sub>** – коэффициент, учитывающий сейсмичность района в 8 баллов.  $K3 = 1,05$  на основании технической части соответствующего сборника УПВС.

**K<sub>4</sub>** – коэффициент перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г. (Постановление ГОССТРОЯ СССР № 94 от 11.05.83 г.).  $K4 = 1,18$

**K<sub>5</sub>** – региональный коэффициент для условий строительства в Краснодарском крае 1,04.

**И** - индекс цен на строительные-монтажные работы для условий Краснодарского края к сметным ценам 1984 г. по состоянию на июнь 2016г. по различным конструктивным системам зданий и сооружений ("КО-ИНВЕСТ". "Индексы цен в строительстве" 2016г. Вып. 96, Раздел 2.2, с. 41-43).

**III** – предпринимательская прибыль (обоснование приведено ниже)

**Kп** - коэффициент перехода к ценам ноября 2016г.:  $Kп = И_{11.16} / И_{06.16} = 8,386 / 8,310 = 1,0091$ ; где:

**И<sub>06.16</sub>** - фактический индекс цен на строительные-монтажные работы в июне 2016г.;

**И<sub>11.16</sub>**- прогнозный индекс цен на строительные-монтажные работы по состоянию на ноябрь 2016г.

("Ко-ИНВЕСТ" "Индексы цен в строительстве" Вып. 96, раздел 2.6., с 79)

Расчёт стоимости артезианской скважины произведён с использованием справочника оценщика "Сооружения городской инфраструктуры", Ко-Инвест, 2010. Соответствующий расчёт приведен в таблице ниже:

Таблица 33. Расчёт полной стоимости замещения скважины

№	Наименование характеристик и параметров, ед. измерения	Объект оценки	Объект-аналог			
		Скважина артезианская	"Сооружения городской инфраструктуры" 2010, т. 3.7.45.001 с. 134			
			Характеристики	Корректировка		
Справочная стоимость на ед. измерения:		1м глубины скважины		13 364,03		
<b>Район расположения</b>						
1	Регион	Краснодарский кр.				
2	Адрес:	Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук, ул. Труда, 9				
<b>Первая группа поправок, выраженных в рублях на единицу измерения (+удорожание, - удешевление)</b>						
<b>Объемно-планировочные параметры</b>						
1	Длина, п. м	-	-	0,00		
2	Длина, п. м	переменная	-	0,00		
3	Ширина, м	-	-	0,00		
4	Высота (глубина)	430,00	-	0,00		
5	Площадь, кв.м	-	-	0,00		
6	Объем, куб. м	-	-	0,00		
<b>Преобладающий материал</b>						
1	- материал конструкции	скважина артезианская глубиной 40м	скважина артезианская глубиной до 200м	1,00	1,00	13 364,03
<b>Вторая группа поправок, выраженных в виде корректирующих коэффициентов</b>						
Класс конструктивной системы		КС-12	КС-12	1,000		
Состояние грунтов		сухие	сухие			
Класс качества		Э	Э			
Регионально-климатический коэффициент - <i>К1</i>				1,000		
Коэффициент к ККС на 01 января 2014 г. (таблица 2.2 справочника Ко-инвест "Индексы цен в строительстве" № 86 - январь 2014г.)		1,400		<i>К3</i>	1,400	
Переход с января 2014 г. (Бюллетень "Индексы цен в строительстве" № 86 - январь 2014г. раздел 2.6.; № 96 - апрель 2016г. раздел 2.6. )		8,153	на ноябрь 2016г.	8,386	<i>К4</i>	1,029
Общий поправочный коэффициент, после издания справочника на дату оценки					<b>1,440</b>	
Прибыль застройщика -	22	%				1,220
Налог на добавленную стоимость -	18	%				1,180
<b>Итого по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов):</b>					<b>2,07</b>	
<b>Скорректированный показатель в стоимости по объектам аналогам:</b>					<b>27 704,14</b>	
<b>Стоимость по оцениваемому объекту на дату оценки:</b>					<b>11 912 782</b>	

### **Характеристика износа и устареваний объекта оценки**

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа (ИЗ).

Износ (устаревание) имущества – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании физического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. В настоящем отчете износ оцениваемого объекта определялся методом разбивки. При этом отдельно определяется каждый из видов износа – физический, функциональный, внешний.

**Физический износ имущества** – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**Функциональное устаревание**– износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

**Внешний устаревание**– износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

При личном визуальном осмотре объекта, оценщиком сделан вывод, что объект оценки имеет только физический износ. Функциональный и внешний износ отсутствуют.

Для определения физического износа применяем экспертный метод расчета физического износа.

### **Экспертный метод расчета физического износа.**

Оценка совокупного физического износа объекта недвижимости может проводиться экспертным методом на основании специально разработанных методик. В качестве таковой рекомендуется применять «Правила оценки физического износа», ВСН 53-86 (Р) Госгражданстроя при Госстрое СССР (Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при ГОССТРОЕ СССР, Москва 1990г.) [17]

Указанные правила предназначены для оценки физического износа зданий, необходимой при технической инвентаризации, планировании и проектировании капитального ремонта здания, независимо от его ведомственной принадлежности.

Правила не распространяются на оценку физического износа зданий, пострадавших в результате стихийных бедствий.

**Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно-необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом и их восстановительной стоимости.**

Согласно данным «Правилам» физический износ объекта недвижимости определяется по формуле:

$$\Phi_z = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times L_i \quad 10$$

- Где:  $\Phi_z$  – физический износ здания в %;  
 $\Phi_{ki}$  – физический износ отдельной конструкции элемента или системы в %;  
 $L_i$  – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости конструкции, элемента, системы в общей восстановительной стоимости здания;  
 $n$  – число отдельных конструкций, элементов, систем в здании.

Ключевой проблемой является определение физического износа отдельной конструкции, элемента, системы. Для этого настоящие «Правила» содержат в себе специально разработанные таблицы оценки физического износа конструкций и элементов, дифференцированные по различным видам конструкций, элементов, систем здания.

Эти таблицы включают в себя:

- качественные признаки износа;
- количественную оценку признаков износа;
- состав работ (примерный), необходимый для устранения признаков износа;
- % физического износа конструкции, соответствующий выявленным и оцененным количественно признакам износа.

Для определения физического износа зданий и сооружений используется шкала экспертных оценок, которая приведена в таблице:

Таблица 34. Экспертный метод расчета физического износа.<sup>16</sup>

<i>Состояние объекта</i>	<i>Характеристика физического состояния</i>	<i>Физический износ в %</i>
<i>Отличное</i>	<i>Практически новый объект, не требующий ремонта</i>	<i>0-10</i>
<i>Хорошее</i>	<i>Техническое состояние хорошее, не требующее ремонта</i>	<i>10-20</i>
<i>Вполне удовлетворительное</i>	<i>Полностью отремонтированный объект со средним сроком эксплуатации</i>	<i>20-35</i>
<i>Удовлетворительное</i>	<i>Требующий ремонта объект со средним сроком эксплуатации</i>	<i>35-60</i>
<i>Неудовлетворительное</i>	<i>Требующий капитального ремонта объект с продолжительным сроком эксплуатации</i>	<i>60-80</i>
<i>Аварийное</i>	<i>Объект с продолжительным сроком эксплуатации или после форс-мажорных обстоятельств. Проведение ре-</i>	<i>80-100</i>

<sup>16</sup> Источник: Оценка недвижимости: Учеб. Пособие/ Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, «Финансы и статистика», М., 2002

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ в %
	монта экономически нецелесообразно. Возможна утилизация и вторичное использование материалов.	

Степень физического износа зданий определена с учётом данных об их износе по состоянию на 14.12.2007г., содержащихся в техпаспорте БТИ, а также по результатам личного визуального обследования объекта. В связи с тем, что с даты составления техпаспорта прошло 9 лет и с учётом рекомендуемого нормативного износа (1% в год при нормальной эксплуатации) и срока жизни оцениваемых объектов капитального строительства (не менее 100 лет), к величине физического износа по данным техпаспорта следует добавить 10% (1% добавлен дополнительно к нормативному износу, т.к. здания не эксплуатируются и не ремонтируются более 10 лет).

Физический износ сооружений может определяться также методом **модифицированного срока жизни**.

Формула для расчета коэффициента накопленного износа выглядит следующим образом:

$$Киз = 1 - e^{-1,6x \frac{T_{xp}}{T_{сл}}}, \text{ где:} \quad 11$$

где:

$T_{сл}$  – срок службы сооружения,

$T_{xp}$  – срок эксплуатации (использования) сооружения.

Согласно данным, предоставленным заказчиком оценки сооружения были возведены предположительно в 1984г. Сроки службы (сроки полезного использования) определены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01 января 2002 г. № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» и приведены в таблице ниже:

Таблица 35. Сроки полезного использования по ОКОФ

№ п/п	Наименование оцениваемого сооружения	Код нормы амортизации	Наименование	Срок полезного использования, лет	Группа
1	Автомобильная дорога (кадастровый номер 23:47:0119010:70)	120 000 000	сооружения и передаточные устройства, кроме включенных в другие группы	свыше30	10 группа
2	Автомобильные дороги и площадки внутризав. (СО-32)	120 001 121	Площадки производственные с покрытиями	25-30	9 группа
3	Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)	124 525 351	Скважина водозаборная	20-25 лет	8 группа
4	Ограда завода	120 000 000	сооружения и передаточные устройства, кроме включенных в другие группы	свыше30	10 группа
5	Остановка автобусная	120 000 000	сооружения и передаточные устройства, кроме включенных в другие группы	свыше30	10 группа

Подставив соответствующие значения в формулу (11), рассчитаем степень износа оцениваемого сооружения (расчет произведён с использованием программного комплекса Excel и приведен ниже в таблице).

Таблица 36. Расчёт физического износа сооружений

№ пп	Наименование	Дата сооружения (строительства)	срок службы, лет	срок эксплуатации, лет	К-т износа метод модиф. срока жизни	Износ в %
1	Автомобильная дорога (кадастровый номер 23:47:0119010:70)	Январь 1983	30	33,84	0,84	84%
2	Автомобильные дороги и площадки внутризав. (СО-32)	Январь 1983	30	33,84	0,84	84%
3	Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)	Январь 1983	25	33,84	0,89	89%



№ пп	Наименование	Дата сооружения (строительства)	срок службы, лет	срок эксплуатации, лет	К-т износа метод диф. срока жизни	Износ в %
4	Ограда завода	Январь 1983	30	33,84	0,84	84%
5	Остановка автобусная	Январь 1983	30	33,84	0,84	84%

Таким образом, величина физического износа объекта оценки составит значения, приведённые ниже в таблице:

Таблица 37. Расчёт степени физического износа зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Износ по данным техпаспорта по состоянию на 14.12.2007г.	Износ по данным экспертной оценки по состоянию на 10.11.2016г.
1	Автодорога (кадастровый номер 23:47:0119010:70)	нет данных, предположительно 1983г.	-	84
2	Ав/дороги и площадки внутризав. (СО-32)	нет данных, предположительно 1983г.	-	84
3	Нежилое здание-Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)	1983г.	26%	36
4	Здание силосной башни (кадастровый номер 23:47:0119046:68)	1914г.	48%	58
5	Нежилое строение- Водокачка (Кадастровый номер 23:47:0119046:69) руины	1950г.	39%	100
6	Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)	1972г.	31%	41
7	Кислородная (кадастровый номер 23:47:0119046:56) руины	1952г.	67%	100
8	Котельно-кузнечный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:64)	1970г.	48%	58
9	Нежилое здание- Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)	1953г.	54%	64
10	Литейный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:54)	1952г.	52%	62
11	Нежилое здание -литейный цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:60)	1975г.	42%	52
12	Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)	1970г.	49%	59
13	Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)	1953г.	54%	64
14	Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)	1951г.	45%	55
15	Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)	1953г.	54%	64
16	Нежилое здание-склад ( кадастровый номер 23:47:0119046:72)	1954г.	52%	62
17	Нежилое здание - Электроотделение РЭУ ( кадастровый номер 23: 47:0119046:70)	1914г.	50%	60
18	Цех редукторных пар (кадастровый номер 23:47:0119046:58)	1979г.	38%	48
19	Ограда завода	предположительно 1983г.	нет данных	84
20	Остановка автобусная	предположительно 1983г.	нет данных	84
21	Нежилое здание -Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:61)	1972г.	35%	45
22	Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)	нет данных, предположительно 1983г.	нет данных	89
23	Склад (кадастровый номер 23:47:0119046:71)	1972г.	36%	46

24	Ремонтно-Энергетический участок (кадастровый номер 23:47:0119046:63)	1914-1954г.г.	56%	66
25	Нежилое строение-Площадка металлоконструкций РЭУ (Кадастровый номер 23:47:0119046:52)	1979г.	-	-
25/1	637,9 кв.м - площадка,		60%	70
25/2	96,9 кв.м - здание РЭУ		35%	45
26	Производственное здание -Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)	1972г.	33%	43
27	Нежилое здание- Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:57)	1972г.	26%	36
28	Нежилое здание - (кадастровый номер 23:47:0106041:400)	1983г.	41%	51

Функциональным устареванием объекта, по мнению оценщика, является несоответствие сейсмичности зданий, построенных до 1991г., когда Новороссийск был переведён на 8-бальную сейсмику. В связи с этим для всех зданий, в которых предусмотрено пребывание людей добавлен функциональный износ в размере 5%.

Признаки внешнего устаревания, по мнению оценщика, отсутствуют, т.к. внешнее воздействие не оказывает отрицательного влияния на рыночную стоимость объекта. Объект оценки находится в ближайшем пригороде Новороссийска, при этом город характеризуется довольно высокими социально-экономическими показателями по сравнению с другими районами края и может быть отнесён к районам с благополучным инвестиционным климатом и высоким потенциалом. По данным Министерства экономики Краснодарского края (официальный сайт <http://economy.krasnodar.ru/>) Новороссийск на одном из первых мест по выполнению индикативного плана социально-экономического развития по итогам 2015г. Очевидно, именно этим объясняется также довольно высокий уровень активности рынка коммерческой и производственной недвижимости в нашем муниципальном образовании.

Поскольку рыночная стоимость объекта недвижимости по затратному подходу определяется как сумма стоимости земельного участка и его улучшений (зданий, сооружений и т.п.), за вычетом накопленного износа, необходимо вычесть из улучшений сумму накопленного износа и суммировать полученную стоимость со стоимостью земельных участков. Соответствующий расчёт представлен в таблице ниже:

Таблица 38. Расчёт стоимости объекта недвижимости по затратному подходу.

№ п/п	Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию по техпаспорту БТИ постройки	Инв. №	Затраты на замещение (воспроизводство), руб. с НДС	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ и устаревания, %	Совокупный износ и устаревания, руб.	Стоимость, определенная затратным подходом с НДС, руб.	Стоимость, определенная затратным подходом без НДС, руб.
1	Автодорога (кадастровый номер 23:47:0119010:70)	нет данных, предположительно 1983г.	597	19 324 012	84	0	0	84	16 232 170	3 091 842	2 620 205
2	Ав/дороги и площадки внутризав. (СО-32)	нет данных, предположительно 1983г.	326	15 596 791	84	0	0	84	13 101 304	2 495 487	2 114 819
3	Нежилое здание- Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)	1983г.	582	67 183 567	36	0	0	36	24 186 084	42 997 483	36 438 545
4	Здание силосной башни (кадастровый номер 23:47:0119046:68)	1914г.	368	7 294 953	58	0	0	58	4 231 073	3 063 880	2 596 508
5	Нежилое строение- Водокачка (Кадастровый номер 23:47:0119046:69) руи-	1950г.	374	2 486 748	100	100	100	100	2 486 748	0	0

№ п/п	Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию по техпаспорту БТИ постройки	Инв. №	Затраты на замещение (воспроизводство), руб. с НДС	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ и устаревания, %	Совокупный износ и устаревания, руб.	Стоимость, определенная затратным подходом с НДС, руб.	Стоимость, определенная затратным подходом без НДС, руб.
	ны										
6	Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)	1972г.	378	472 741	41	0	0	41	193 824	278 917	236 370
7	Кислородная (кадастровый номер 23:47:0119046:56) руины	1952г.	372	2 864 269	100	100	100	100	2 864 269	0	0
8	Котельно-кузнечный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:64)	1970г.	161	136 573 260	58	5	0	60	82 080 529	54 492 731	46 180 281
9	Нежилое здание- Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)	1953г.	371	8 763 460	64	5	0	66	5 766 357	2 997 103	2 539 918
10	Литейный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:54)	1952г.	247	155 195 987	62	5	0	64	99 170 236	56 025 751	47 479 450
11	Нежилое здание - литейный цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:60)	1975г.	248	222 888 392	52	5	0	54	121 251 285	101 637 107	86 133 142
12	Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)	1970г.	68	161 369 294	59	5	0	61	98 515 954	62 853 340	53 265 542
13	Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)	1953г.	1	111 034 295	64	5	0	66	73 060 566	37 973 729	32 181 126
14	Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)	1951г.	377	31 980 452	55	5	0	57	18 308 809	13 671 643	11 586 138
15	Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)	1953г.	553	27 976 993	64	5	0	66	18 408 861	9 568 132	8 108 586
16	Нежилое здание-склад (кадастровый номер 23:47:0119046:72)	1954г.	323	7 052 981	62	5	0	64	4 506 855	2 546 126	2 157 734
17	Нежилое здание - Электроотделение РЭУ (кадастровый номер 23:47:0119046:70)	1914г.	369	7 375 577	60	5	0	62	4 572 858	2 802 719	2 375 186
18	Цех редукторных пар (кадастровый номер 23:47:0119046:58)	1979г.	324	113 187 204	48	5	0	51	57 272 725	55 914 479	47 385 152
19	Ограда завода	предположительно 1983г.	611	1 827 211	84	0	0	84	1 534 857	292 354	247 758
20	Остановка автобусная	предположительно 1983г.	-	309 173	84	0	0	84	259 705	49 468	41 922
21	Нежилое здание - Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:61)	1972г.	373	988 835	45	5	0	48	472 169	516 666	437 853
22	Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)	нет данных, предположительно 1983г.	605	11 912 782	89	0	0	89	10 602 376	1 310 406	1 110 513
23	Склад (кадастровый номер)	1972г.	583	1 957 083	46	0	0	46	900 258	1 056 825	895 614

№ п/п	Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию по техпаспорту БТИ постройки	Инв. №	Затраты на замещение (воспроизводство), руб. с НДС	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ и устаревания, %	Совокупный износ и устаревания, руб.	Стоимость, определенная затратным подходом с НДС, руб.	Стоимость, определенная затратным подходом без НДС, руб.
	23:47:0119046:71)										
24	Ремонтно-Энергетический участок (кадастровый номер 23:47:0119046:63)	1914-1954г.г.	586	37 680 599	66	5	0	68	25 509 766	12 170 833	10 314 265
25	Нежилое строение-Площадка металлоконструкций РЭУ (Кадастровый номер 23:47:0119046:52)	1979г.	67	4 877 123					2 712 273	2 164 850	1 834 619
25/1	637,9 кв.м - площадка,		370	1 723 357	70	0	0	70	1 206 350	517 007	438 142
25/2	96,9 кв.м - здание РЭУ		581	3 153 766	45	5	0	48	1 505 923	1 647 843	1 396 477
26	Производственное здание -Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)	1972г.	590	3 153 766	43	5	0	46	1 446 002	1 707 764	1 447 258
27	Нежилое здание- Промходная (кадастровый номер 23:47:0119046:57)	1972г.	0	101 186	36	5	0	39	39 665	61 521	52 136
28	Нежилое здание - (кадастровый номер 23:47:0106041:400)	1983г.	0	2 450 591	51	0	0	51	1 249 801	1 200 790	1 017 619
	<b>Итого здания и сооружения без стоимости земельных участков</b>			<b>1 163 879 325</b>					<b>690 937 379</b>	<b>472 941 946</b>	<b>400 798 259</b>
29	Земельный участок (20047 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:84 )			<b>28 546 327</b>					-	<b>28 546 327</b>	<b>28 546 327</b>
30	Земельный участок (62969 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:86 )			<b>89 665 967</b>						<b>89 665 967</b>	<b>89 665 967</b>
	<b>Итого объект оценки</b>			<b>1 192 425 651</b>						<b>591 154 239</b>	<b>519 010 553</b>

### **Выводы по результатам затратного подхода**

Проведя анализ количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта, а также, выполнив необходимые расчеты в рамках затратного подхода, оценщик пришел к следующему выводу:

**Стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, в ценах на дату оценки составила всего:  
519 010 553 руб., без НДС<sup>17</sup>**

<sup>17</sup> С целью устранения возникшего дисбаланса поступлений НДС в бюджет с 01.01.2015 в налоговое законодательство были внесены следующие изменения <1>: п. 2 ст. 146 НК РФ дополнен пп. 15, согласно которому операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не являются объектом обложения НДС. С этой же даты из НК РФ исключена норма п. 4.1 ст. 161, обязывающая покупателя имущества банкрота уплачивать НДС. Обоснование: Федеральный закон от 24.11.2014 N 366-ФЗ "О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

### 12.1. Принцип согласования результатов, принятый оценщиком

Т.к. при оценке рыночной стоимости был применен только затратный подход, сведения результатов не требуется, и в качестве итогового результата может быть принят ориентир стоимости, которая определена затратным подходом по состоянию на 10.11.2016г. и составила:

**519 010 553 руб., без НДС**

*(Пятьсот девятнадцать миллионов десять тысяч пятьсот пятьдесят три рубля)*

### 12.2. Итоговая величина согласования результатов.

Таким образом, в итоге проведенного нами анализа всех факторов, прямо или косвенно влияющих на величину рыночной стоимости, с учетом всего вышеизложенного и по результатам аналитического исследования имеющейся информации, полученных в ходе работы данных и произведенных расчетов мы пришли к следующему заключению:

<p><b>Рыночная стоимость зданий, сооружений и земельных участков          ЗАО «Новороссийский машиностроительный завод «Молот», расположенных по адресу:          Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук ул. Труда, № 9,          в ценах на 10 ноября 2016г. составляет всего:          519 010 553 руб., без НДС          (Пятьсот девятнадцать миллионов десять тысяч пятьсот пятьдесят три рубля)</b></p>	
<b>Итого здания и сооружения без стоимости прав на землю, в руб</b>	<b>400 798 259</b>
<b>Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 2004кв.м, кадастровый номер 23:47:0119010:84, в руб</b>	<b>28 546 327</b>
<b>Земельный участок, земли населенных пунктов, площадь 62969кв.м, кадастровый номер 23:47:0119010:86, в руб</b>	<b>89 665 967</b>

\* *Примечание. Исходя из задач, целей и предполагаемого использования результатов настоящей оценки, в данном случае итоговая стоимость не округляется, т.к. результаты оценки предполагается использовать для реализации имущества должника и указанная стоимость может рассматриваться в качестве стартовой цены при реализации с торгов.*

По просьбе заказчика итоговая стоимость объекта оценки представлена поэлементно в нижеследующей таблице:

Таблица 39. Поэлементная стоимость оцениваемого недвижимого имущества

№ п/п	№ по перечню объектов	Наименование по данным бухучета (по перечню)	Наименование по данным техпаспорта БТИ	Дата ввода в эксплуатацию по техпаспорту БТИ постройки	Совокупный износ и устаревания, %	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом без НДС, руб.
<b>Объекты, переданные в залог</b>						
1	3	Нежилое здание-Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)	Управление, лит. Л	1983г.	36	36 438 545
2	4	Здание силосной башни (кадастровый номер 23:47:0119046:68)	Здание силосной башни, лит. О	1914г.	58	2 596 508
3	5	Нежилое строение- Водокачка (Кадастровый номер 23:47:0119046:69) руины	Водокачка, лит. Ф	1950г.	100	0
4	6	Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)	Газораспределительный пункт, лит Ш	1972г.	41	236 370
5	7	Кислородная (кадастровый номер 23:47:0119046:56) руины	Кислородная, лит. Х	1952г.	100	0
6	8	Котельно-кузнечный цех (кадаст-	Котельно-кузнечный цех,	1970г.	60	46 180 281

№ п/п	№ по перечню объектов	Наименование по данным бухучета (по перечню)	Наименование по данным техпаспорта БТИ	Дата ввода в эксплуатацию по техпаспорту БТИ постройки	Совокупный износ и устаревания, %	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом без НДС, руб.
		ровый номер 23:47:0119046:64)	лит. Б			
7	9	Нежилое здание- Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)	Компрессорный цех, лит. К	1953г.	66	2 539 918
8	10	Литейный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:54)	Литейный цех №1, лит. Е	1952г.	64	47 479 450
9	11	Нежилое здание -литейный цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:60)	Литейный цех №2, лит. Ж	1975г.	54	86 133 142
10	12	Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)	Механический цех № 2, лит. Д	1970г.	61	53 265 542
11	13	Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)	Механический цех № 1, лит. В	1953г.	66	32 181 126
12	14	Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)	Котельная, лит. Т	1951г.	57	11 586 138
13	15	Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)	Ремонтно-строительный участок, лит. З	1953г.	66	8 108 586
14	16	Нежилое здание-склад ( кадастровый номер 23:47:0119046:72)	Склад, лит. М	1954г.	64	2 157 734
15	17	Нежилое здание - Электроотделение РЭУ ( кадастровый номер 23:47:0119046:70)	Электроотделение РЭУ, лит У	1914г.	62	2 375 186
16	18	Цех редукторных пар (кадастровый номер 23:47:0119046:58)	Цех редукторных пар, ит. А	1979г.	51	47 385 152
17	21	Нежилое здание -Проходная ( кадастровый номер 23:47:0119046:61)	Проходная, лит. Р	1972г.	48	437 853
18	23	Склад (кадастровый номер 23:47:0119046:71)	Склад, лит. Ч	1972г.	46	895 614
19	24	Ремонтно-Энергетический участок (кадастровый номер 23:47:0119046:63)	Ремонтно-Энергетический участок, лит. Н	1914-1954г.г.	68	10 314 265
20	25	Нежилое строение-Площадка металлоконструкций РЭУ (Кадастровый номер 23:47:0119046:52)	Площадка металлоконструкций РЭУ, лит. П	1979г.	60	1 834 619
21	26	Производственное здание - Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)	Мастерская, лит. Щ	1972г.	46	1 447 258
22	27	Нежилое здание- Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:57)	Проходная, лит. С	1972г.	39	52 136
		<b>Итого стоимость залогового имущества</b>				<b>393 645 423</b>
<b>Прочие объекты, не находящиеся в залоге</b>						
23	1	Автодорога (кадастровый номер 23:47:0119010:70)	Данные в техпаспорте отсутствуют	нет данных, предположительно 1983г.	84	2 620 205
24	2	Ав/дороги и площадки внутризав. (СО-32)	Данные в техпаспорте отсутствуют	нет данных, предположительно 1983г.	84	2 114 819
25	19	Ограда завода	Данные в техпаспорте отсутствуют	предположительно 1983г.	84	247 758
26	20	Остановка автобусная	Данные в техпаспорте отсутствуют	предположительно 1983г.	84	41 922
27	22	Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)	Данные в техпаспорте отсутствуют	нет данных, предположительно 1983г.	89	1 110 513
28	28	Нежилое здание - (кадастровый номер 23:47: 0106041:400)	Склад химикатов и огнеупоров, лит. Ц	1983г.	51	1 017 619
		<b>Итого стоимость имущества, не находящегося в залоге</b>				<b>7 152 836</b>
		<b>Итого здания и сооружения без стоимости земельных участков</b>	-	-	-	<b>400 798 259</b>
29	29	Земельный участок (20047 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:84 )	-	-	-	<b>28 546 327</b>

№ п/п	№ по перечню объектов	Наименование по данным бухучета (по перечню)	Наименование по данным техпаспорта БТИ	Дата ввода в эксплуатацию по техпаспорту БТИ постройки	Совокупный износ и устаревания, %	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом без НДС, руб.
30	30	Земельный участок (62969 кв.м кадастровый № 23:47:0119010:86 )	-	-	-	89 665 967
		<b>Итого объект оценки</b>	-	-	-	<b>519 010 553</b>

*\* Примечание: Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость. Обоснование: Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (с изм. от 28.02.2006 г. №28-ФЗ), глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 146, п.2, п.п.*

#### **Ограничения и пределы применения полученного значения стоимости объекта оценки.**

Нижеподписавшийся оценщик, удостоверяет, что его действия совершались в соответствии с Законом РФ “Об оценочной деятельности в РФ” № 135-ФЗ (в действующей на дату оценки редакции). При проведении оценки оценщик руководствовался требованиями стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7 в действующей редакции), а также стандартами и правилами Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации — Некоммерческое партнёрство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». При этом:

- 1) Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- 2) Содержащиеся в отчете анализ, мнение и заключение принадлежат самому оценщику и действительны в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
- 3) Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к владельцу имущества.
- 4) Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов, содержащихся в отчете.
- 5) Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях. Отдельные части и разделы настоящего отчета об оценке составляют единое целое, не могут быть использованы самостоятельно, а только в органической связи с полным текстом всего отчета об оценке.
- 6) В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из того, что представленные заказчиком документы и материалы являются достоверными и полностью относящимися к данному объекту.
- 7) Сведения, полученные оценщиком, и исходные данные, использованные при подготовке данного отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
- 8) Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все обзорные материалы включены в отчёт исключительно для того, чтобы помочь читателю получить наиболее полное представление о собственности.
- 9) При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов. Исследование экологической обстановки не проводилось, т.к. экологическая экспертиза является отдельным лицензируемым видом деятельности и выходит за рамки компетенции оценщика.
- 10) Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могли повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.

- 11) Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. На основании предоставленной заказчиком документации право собственности на оцениваемое имущество считается достоверным.
- 12) Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что сделка с объектом может быть осуществлена на свободном конкурентном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчёте.
- 13) От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова в суд.
- 14) Ни заказчик оценки, ни оценщик не могут использовать отчёт иначе, чем это предусмотрено в задании на оценку. Оценщик не несёт ответственности за использование настоящего отчета не по назначению.
- 15) Заказчик не имеет права публикации данного отчета в средствах массовой информации и передачи методологии оценки третьим лицам без письменного согласия на то оценщика.

#### ***Использование результатов оценки.***

Настоящий отчет предназначен для установления кадастровой стоимости объекта оценки в размере его рыночной стоимости, и не может быть использован иначе, чем это оговорено в поставленной перед оценщиком задаче и договоре на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование результатов оценки не по назначению.

Согласно статье 12. Федерального закона N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в действующей редакции, на дату составления настоящего отчёта:

***Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.***

***\*(часть вторая введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ)***

Оценщик:  

Расторгуев В. Н.



### 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- 1) Информация и документы, предоставленные Заказчиком оценки
- 2) Данные о состоянии рынка регионального рынка недвижимости: <http://www.krasnodar-kupluprodam.ru/>; <http://www.tuapse-rielt.ru/>; <http://www.tetris-rielt.ru/>; <http://www.erec.info/>; <http://news.webkrasnodar.ru/news/3497491>; <http://www.irn.ru/research/regions/>; <http://www.irn.ru/review/shopping/> и из региональных периодических изданий «Калейдоскоп недвижимости» (г. Краснодар) за январь-октябрь 2016г.
- 3) Данные о состоянии рынка недвижимости г. Новороссийска: [www.irt.ru](http://www.irt.ru); <http://novorossiysk.realtycities.ru/>; <http://novorossiysk.realtygoroda.ru/>; <http://nedvizhimost.slando.kuban.ru/>; <http://www.domdacha.ru/>; [www.kubanrealty.ru](http://www.kubanrealty.ru);
- 4) и периодических региональных изданий: «Вестник недвижимости» (г. Краснодар), «Из рук в руки» и «С легкой руки» (г. Новороссийск), январь-октябрь 2016г..
- 5) Анализ индикаторов финансового рынка производился на дату оценки по материалам сайтов: <http://www.cbr.ru>, <http://www.rbc.ru/>.
- 6) Данные о ценах на объекты-аналоги: краевые и городские газеты «Из рук в руки» и «С легкой руки», "Удачный вариант" (г. Новороссийск), «Вестник недвижимости» (Краснодар) январь-октябрь 2016г., ресурсы сети Интернет.
- 7) Конфиденциальная информация, полученная от риэлтеров-операторов агентств недвижимости г. Новороссийска.
- 8) Аналитическая информация по мониторингу цен г. Новороссийска за 2014-2016г.г.

*Остальные данные и источники их получения указаны по тексту отчета.*

### 14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г №135-ФЗ.
4. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001г. №137-ФЗ.
5. Федеральные стандарты оценки №1, 2, 3, 4, 7 утвержденные приказами Минэкономразвития России и обязательные к применению субъектами оценочной деятельности;
6. Закон Краснодарского края «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» от 05.11.2002г. № 532-КЗ.
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Минимущества РФ №568-р от 06.03.2002 г.
8. Постановление правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» (в редакции, действующей на дату оценки)
9. Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2003.- 488с.
10. Оценка недвижимости: Учебник Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2004. 178с.
11. Оценка стоимости земельных участков /Под ред. доктора экономических наук Н.В. Воловича – Томск: Изд. «Курсив», 2004. – 264 с.
12. Оценка урбанизированных земель/ Под ред. Прорвича В.А. - Изд.: «Экономика», 2004. – 776 с.
13. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н.Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007.
14. И.В. Гранова. «Оценка недвижимости. Москва, 2000г.
15. Б.Д.Новиков. «Рынок и оценка недвижимости в России». Москва, 2010г.

16. Научно-практические журналы «Московский оценщик» за 2000-2012г.г.
17. Медведева О.Е. Методические рекомендации по оценке стоимости земли. Официальное издание ТПП РФ, Москва, 2004г.
18. Тарасевич Е.И. Оценка стоимости недвижимого имущества. Методические рекомендации. Издание ТПП РФ. Комитет по оценочной деятельности. Москва, 2002г.
19. Оценка стоимости земельных участков. Под общей редакцией В.П. Антонова. Ассоциация «Русская оценка», Москва 2006г.
20. Бабенко Р.В. Оценка стоимости жилой недвижимости Ростов-на-Дону, 2004г.
21. Е.С. Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости. Санкт-Петербург, 2003г.
22. С.В. Грибовский, С.А. Сивец Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. Москва, "Финансы и статистика", 2008г.
23. Периодические издания: "Из рук в руки", «С легкой руки», «Вестник недвижимости», «Калейдоскоп недвижимости» за январь-март 2012г.
24. Ресурсы Интернет январь-март 2012:  
*http://www.kubanrealty.ru – справочная по недвижимости*  
*http://www.Irc.ru/ - информационный сайт по недвижимости*  
*http://krasnodar.irr.ru/ - информационный сайт по недвижимости «Из рук в руки»*  
*http://admkrain.kuban.ru – сайт Администрации Краснодарского края*  
*http://www.izkom.ru/, http://www.kub.ru, http://www.kubandom.ru – сайты с объявлениями о продаже недвижимости.*  
*http://econotyu.kubangov.ru – официальный сайт департамента экономического развития, инвестиций и внешних связей Краснодарского края и проч.*

## 15. ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Фотографии объекта оценки
2. Копии источников информации об аналогах объекта оценки
3. Копии материалов, использованных для анализа рынка
4. Копии материалов, использованных для расчёта корректировок методом парных продаж
5. Копии документов, предоставленных заказчиком
6. Копии документов оценщика и оценочной организации

**Фотографии объекта оценки**



Цех редукторных пар (СМ-1)



Цех редукторных пар (СМ-1)



Цех редукторных пар (СМ-1)



Цех редукторных пар (СМ-1)



Помещения бытовые (СМ-2)



Помещения бытовые (СМ-2)





Помещения бытовые (СМ-7)



Помещения бытовые (СМ-7)



Помещения бытовые (СМ-7)



Помещения бытовые (СМ-7)



Помещения бытовые (СМ-7)



Помещения бытовые (СМ-7)





Остановка автобусная



Остановка автобусная



Остановка автобусная



Ограда завода



Ограда завода



Ограда завода





Ограда завода



Ограда завода



Ограда завода



Ограда завода



Ограда завода



Ограда завода





Ограда завода



Здание парокотельной с трубой



Здание парокотельной с трубой



Здание парокотельной с трубой



Здание парокотельной с трубой



Здание парокотельной с трубой





Здание парокотельной с трубой



Здание парокотельной с трубой



Цех редукторных пар (СМ-1) вид внутри



Цех редукторных пар (СМ-1) вид внутри



Цех редукторных пар (СМ-1) вид внутри



Цех редукторных пар (СМ-1) вид внутри





Цех редукторных пар (СМ-1) вид внутри



Цех редукторных пар (СМ-1) вид внутри



Цех редукторных пар (СМ-1) вид внутри



Цех редукторных пар (СМ-1) вид внутри



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)





Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)



Здание ККЦ (П-1)





А/дороги и площадки внутризав. (СО-32)



А/дороги и площадки внутризав. (СО-32)



А/дороги и площадки внутризав. (СО-32)



А/дороги и площадки внутризав. (СО-32)



А/дороги и площадки внутризав. (СО-32)



А/дороги и площадки внутризав. (СО-32)





А/дороги и площадки внутризав. (СО-32)



А/дороги и площадки внутризав. (СО-32)



Асфальтобетонное покрытие



Асфальтобетонное покрытие



Здание компрессорной



Здание компрессорной





Здание компрессорной



Здание компрессорной



Здание компрессорной



Здание компрессорной



Здание компрессорной



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор





Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор





Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание подстанции и компрессор



Здание электроцеха /бывш.печи



Здание электроцеха /бывш.печи





Здание электроцеха /бывш.печи



Здание электроцеха /бывш.печи



Здание электроцеха /бывш.печи



Здание электроцеха /бывш.печи



Здание электроцеха /бывш.печи



Здание электроцеха /бывш.печи



Здание электроцеха /бывш.печи



Здание электроцеха /бывш.печи



Здание электроцеха /бывш.печи



Здание электроцеха /бывш.печи



Здание электроцеха /бывш.печи



Здание электроцеха /бывш.печи





Здание электроцеха



Здание электроцеха



Здание электроцеха



Здание электроцеха



Здание электроцеха



Здание электроцеха





Здание электроцеха



Здание электроцеха



Здание электроцеха



Здание электроцеха



Здание электроцеха



Здание электроцеха



Здание электроцеха



Здание электроцеха



Здание электроцеха



Здание ГРП



Здание ГРП



Бытовка у Здания ГРП





Бытовка у Здания ГРП



Здание ГРП



Здание ГРП



Здание ГРП



Здание ГРП



Здание ГРП





Здание ГРП



Здание ГРП



Здание ГРП



Здание ГРП



Здание ГРП



Бытовка у Здания ГРП



Бытовка у Здания ГРП



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов





Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов





Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов



Склад химикатов и огнеопасных материалов





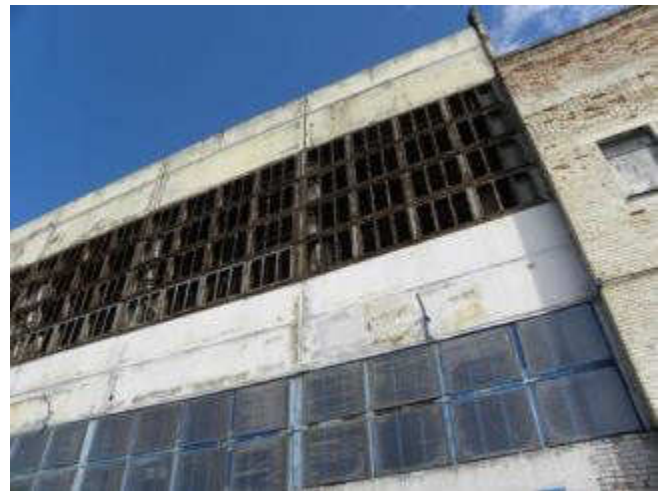
Склад химикатов и огнеопасных материалов



Здание МСЦ №2 (СМ-8)



Здание МСЦ №2 (СМ-8)



Здание МСЦ №2 (СМ-8)



Здание МСЦ №2 (СМ-8)



Здание МСЦ №2 (СМ-8)





Здание МСЦ №2 (СМ-8)



Здание МСЦ №2 (СМ-8)



Здание МСЦ №2 (СМ-8)



Здание МСЦ №2 (СМ-8)



Здание МСЦ №2 (СМ-8)



Здание МСЦ №2 (СМ-8)





Здание РСУ



Здание РСУ



Здание РСУ



Здание РСУ



Здание РСУ



Здание РСУ



Здание РСУ



Здание РСУ



Здание РСУ



Здание РСУ



Здание РСУ



Здание РСУ





Здание РСУ



Здание РСУ



Здание РСУ



Здание РСУ



Здание РСУ



Здание РСУ





Заводоуправление (2-й этаж) и склад №1



Заводоуправление (2-й этаж) и склад №1



Заводоуправление (2-й этаж) и склад №1



Заводоуправление (2-й этаж) и склад №1



Заводоуправление (2-й этаж) и склад №1



Заводоуправление (2-й этаж) и склад №1





Заводоуправление (2-й этаж) и склад №1



Заводоуправление (2-й этаж) и склад №1



Заводоуправление (2-й этаж) и склад №1



Заводоуправление (2-й этаж) и склад №1



Заводоуправление (2-й этаж) и склад №1



Заводоуправление (2-й этаж) и склад №1





Здание МСЦ1 Инв.№ СМ-3



Здание МСЦ1 Инв.№ СМ-3



Здание МСЦ1 Инв.№ СМ-3



Здание МСЦ1 Инв.№ СМ-3



Здание МСЦ1 Инв.№ СМ-3





Здание МСЦ1 Инв.№ СМ-3



Здание МСЦ1 Инв.№ СМ-3



Здание МСЦ1 Инв.№ СМ-3



Здание МСЦ1 Инв.№ СМ-3



Здание МСЦ1 Инв.№ СМ-3



Здание МСЦ1 Инв.№ СМ-3





Здание МСЦ1 Инв.№ СМ-3



Здание МСЦ1 Инв.№ СМ-3



Здание литейного цеха (СЛ-2)



Здание литейного цеха (СЛ-2), Здание лит. цеха с бытовками (СЛ-1)



Здание литейного цеха (СЛ-2), Здание лит. цеха с бытовками (СЛ-1)



Здание литейного цеха (СЛ-2)



Здание литейного цеха (СЛ-2)



Здание литейного цеха (СЛ-2)



Здание литейного цеха (СЛ-2)



Здание литейного цеха (СЛ-2)



Здание литейного цеха (СЛ-2)



Здание лит. цеха с бытовками (СЛ-1), Склад хранения огнеупоров





Здание лит. цеха с бытовками (СЛ-1)



Здание лит. цеха с бытовками (СЛ-1)



Здание лит. цеха с бытовками (СЛ-1)



Здание лит. цеха с бытовками (СЛ-1)



Склад хранения огнеупоров



Склад хранения огнеупоров





Склад хранения огнеупоров



Склад хранения огнеупоров



Склад хранения огнеупоров



Склад хранения огнеупоров



Склад хранения огнеупоров



Корпус инженерный



Корпус инженерный



Корпус инженерный



Корпус инженерный



Корпус инженерный



Корпус инженерный



Корпус инженерный





Корпус инженерный



Корпус инженерный



Корпус инженерный



Корпус инженерный



Корпус инженерный



Корпус инженерный



Корпус инженерный



Корпус инженерный



Корпус инженерный



Ограда завода



Проходная завода



Проходная завода





Автодороги и площадки



Автодороги и площадки



Скважина артезианская №3



Скважина артезианская №3



Скважина артезианская №3



Скважина артезианская №3





А/дор. подъезд. 1-я очер. 0,57 км



А/дор. подъезд. 1-я очер. 0,57 км



А/дор. подъезд. 1-я очер. 0,57 км



Автодороги и площадки



Ограда завода, А/дор. подъезд. 1-я очер. 0,57 км



Ограда завода, А/дор. подъезд. 1-я очер. 0,57 км



Ограда завода, А/дор. подъезд. 1-я очер. 0,57 км



Здание проходной, лит. Р



Здание проходной, лит. Р



Здание проходной, лит. С



Здание проходной, лит. С





Здание проходной, лит. С



Здание проходной, лит. С



Руины водокачки (остатки фундамента)



Руины водокачки (остатки фундамента)

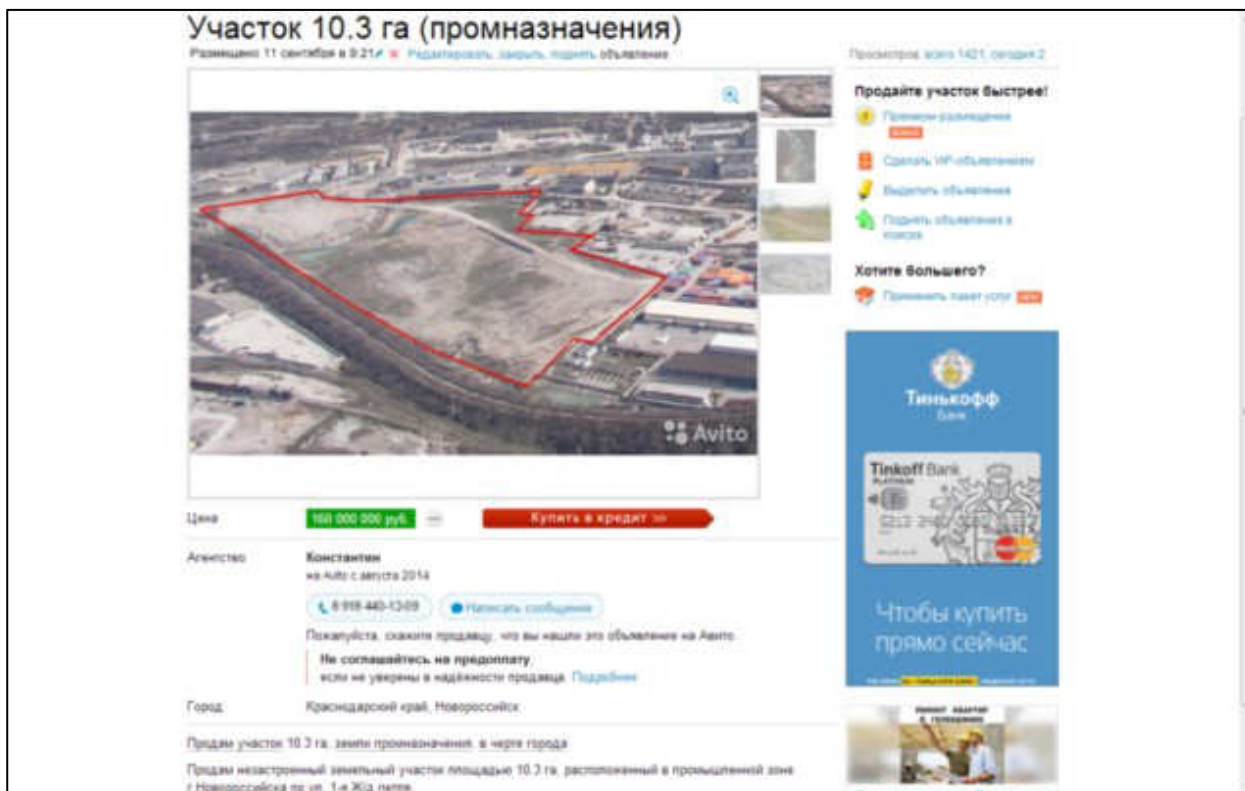


Руины кислородной станции (остатки фундамента)

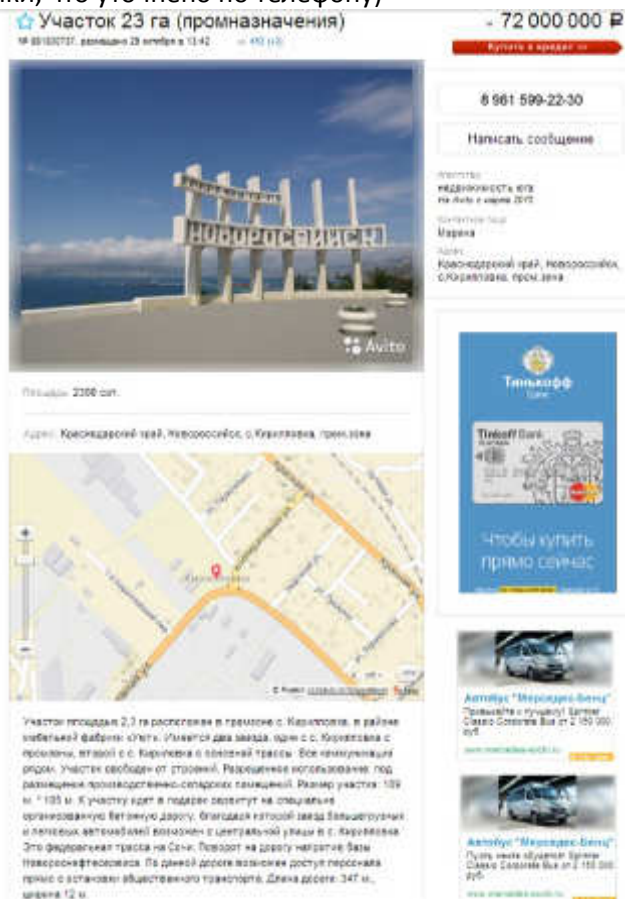


Силосная башня

### Копии источников информации об аналогах объекта оценки



[https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_10.3\\_ga\\_promnaznacheniya\\_541195452](https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10.3_ga_promnaznacheniya_541195452)  
(актуально на дату оценки, что уточнено по телефону)



[https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_23\\_ga\\_promnaznacheniya\\_881830737](https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_promnaznacheniya_881830737)



**ROSRIEALT** | Новороссийск, Краснодарский край

Недвижимость | Новостройки | Компании | Новости | Статьи

Главная / Краснодарский край / Новороссийск / Продам земельный участок / Объявление № 356775

### Продается земельный участок 450 сот., промышленный в Новороссийске

Новороссийск, Новороссийский район, Гайдук, Промышленная ул.

Площадь	450 сот.
Назначение земли	Промышленный
Вид собственности	Частная собственность
Класс	Бизнес-класс
Цена за сотку	150 000 руб.
Контакты	+79881327539, Марина
Номер объявления	356775
Кол-во просмотров	26
Обновлено	18.09.2016

3 га промышленное назначение, стоимость 150 тыс за сотку, можно по 50 соток, в черте города (до весовой), без торга.

Поделись...

Отправить сообщение автору объявления

**Коттеджи под ключ в Новороссийске**

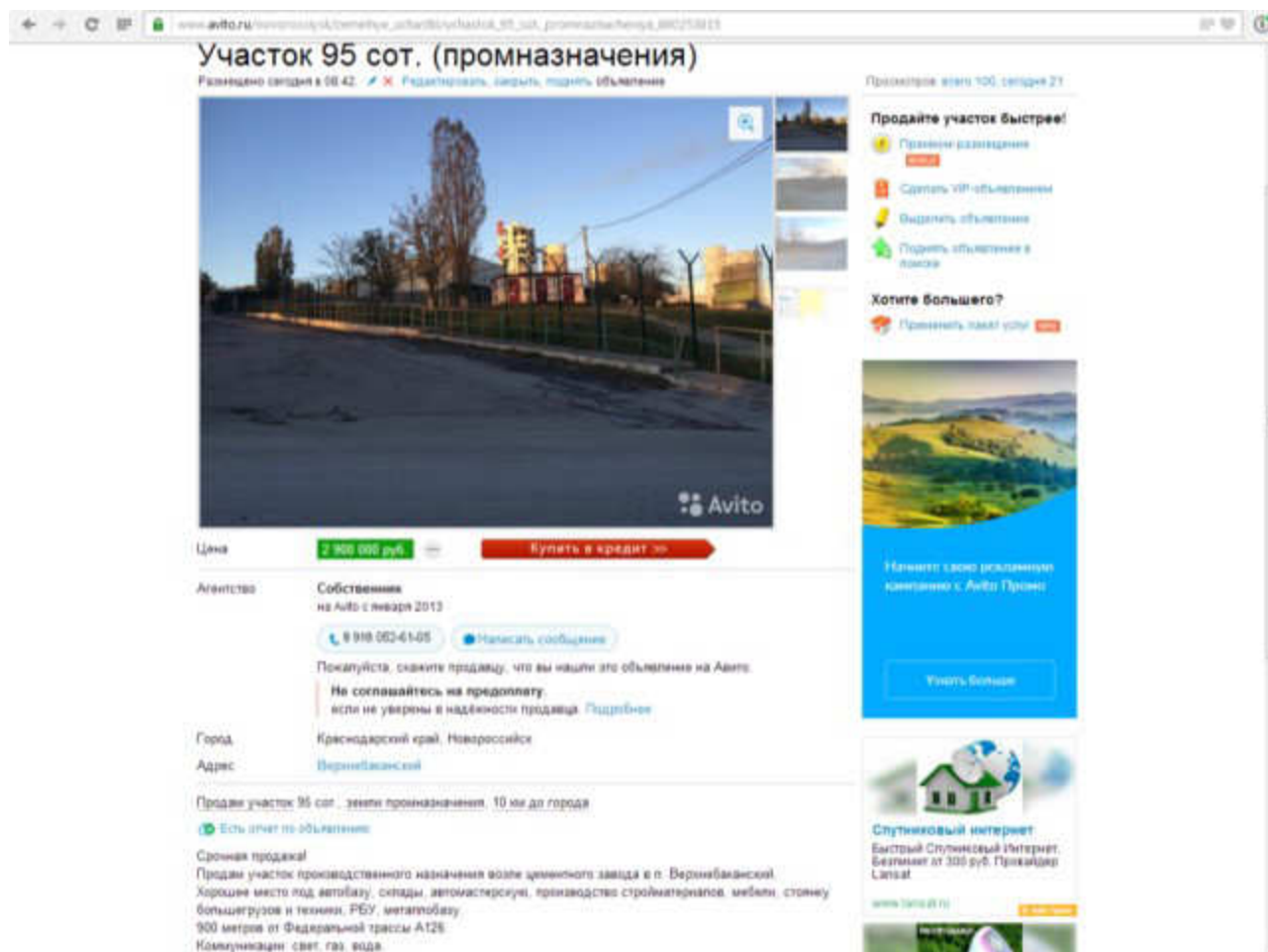
Строительство в Новороссийске без первого взноса

ast75.ru

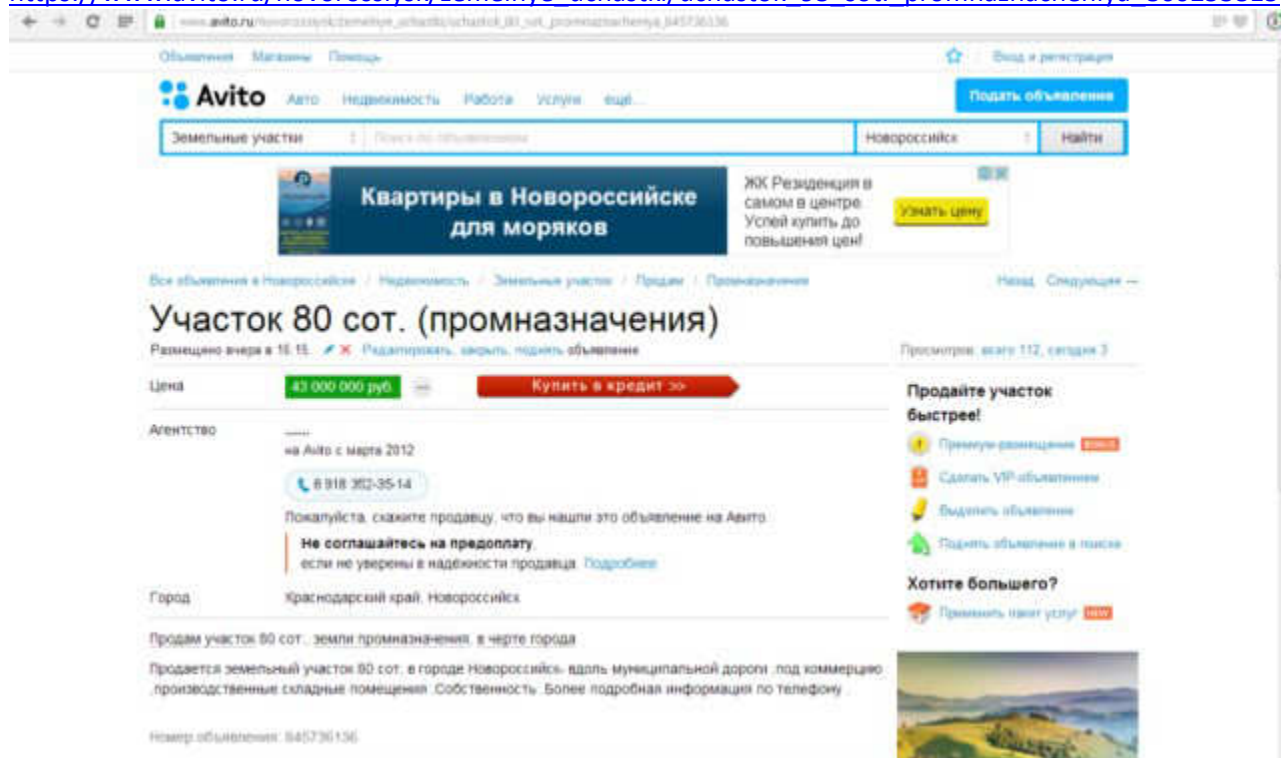
ПРОЕКТНАЯ ДЕЛОВАЯ КОМПАНИЯ НА РЕКЛАМИРУЕМОМ САЙТЕ Яндекс.Директ

<https://rosreal.ru/Novorossiysk/uchastok/356775> (актуально на дату оценки, что уточнено по телефону)

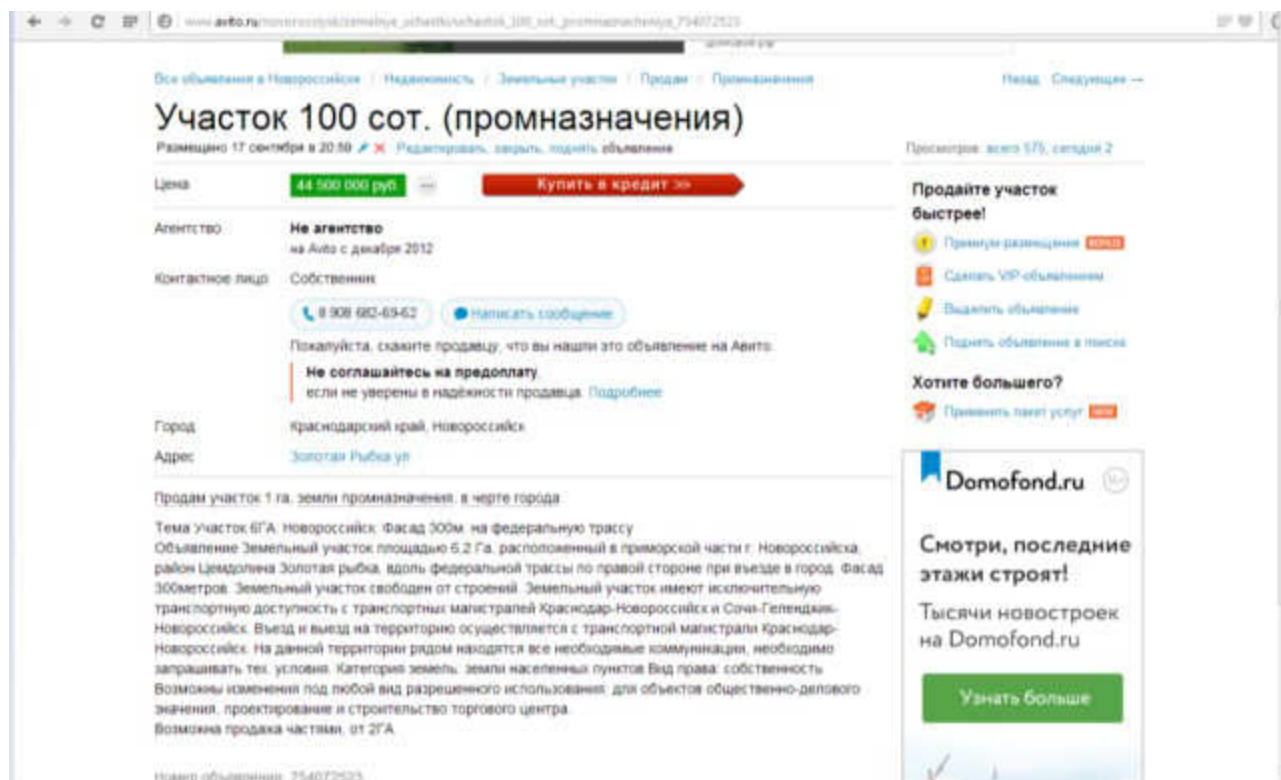
**Материалы, использованные для анализа рынка**



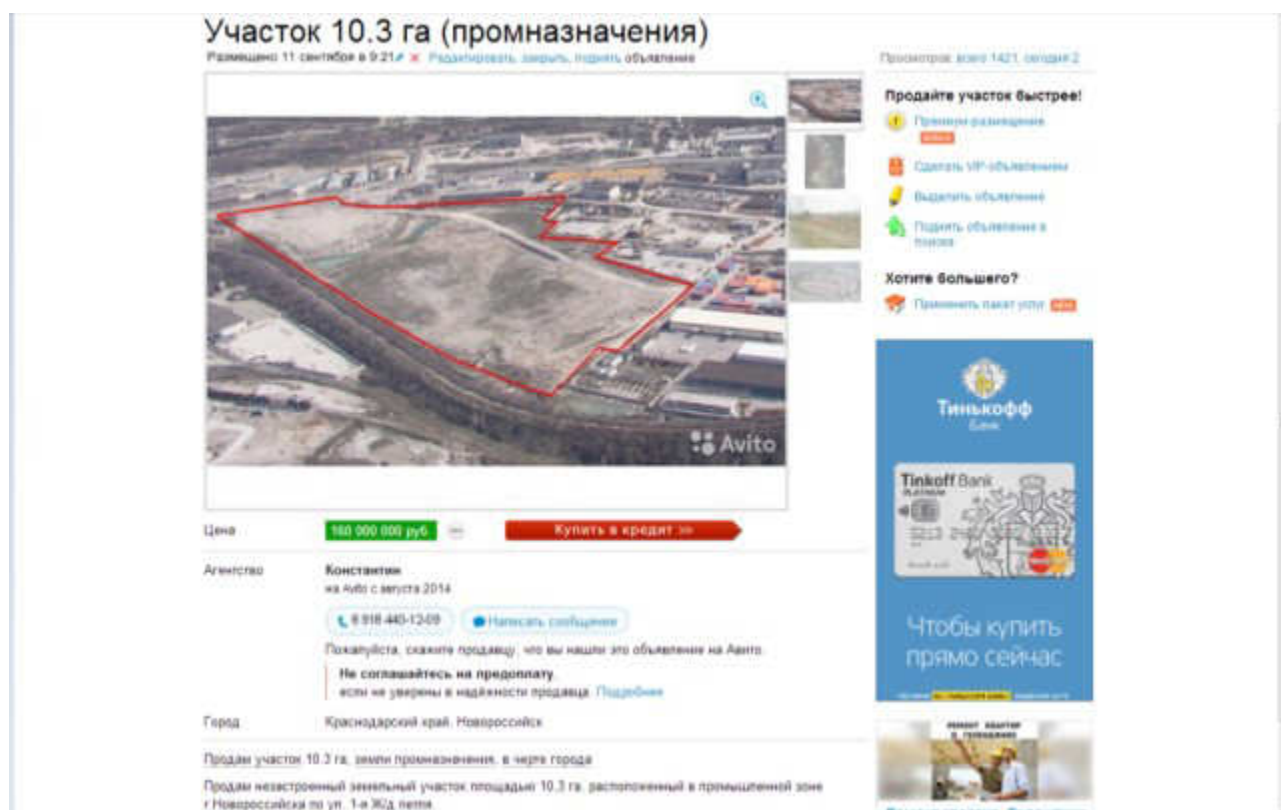
[https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_95\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_860253815](https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_95_sot._promnaznacheniya_860253815)



[https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_80\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_845736136](https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_845736136)



[https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_754072523](https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_754072523)  
 (указана цена за 1 га, что уточнено по телефону)

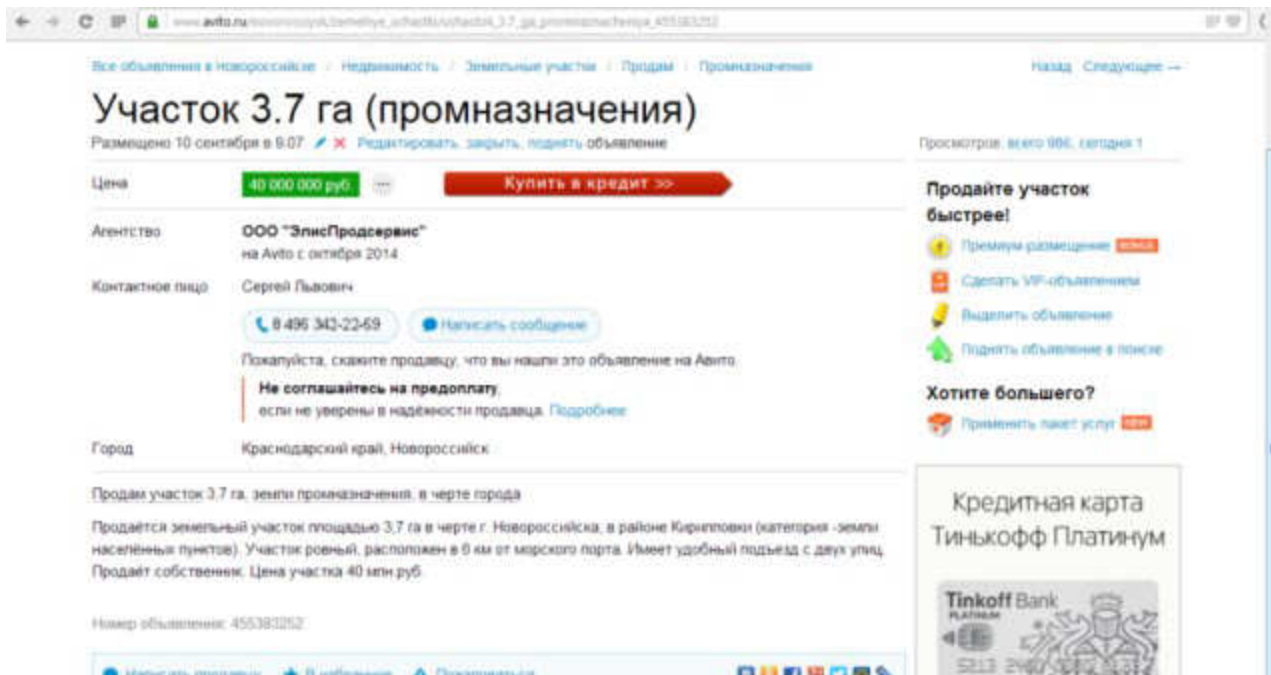


[https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelye\\_uchastki/uchastok\\_10.3\\_ga\\_promnaznacheniya\\_541195452](https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelye_uchastki/uchastok_10.3_ga_promnaznacheniya_541195452)

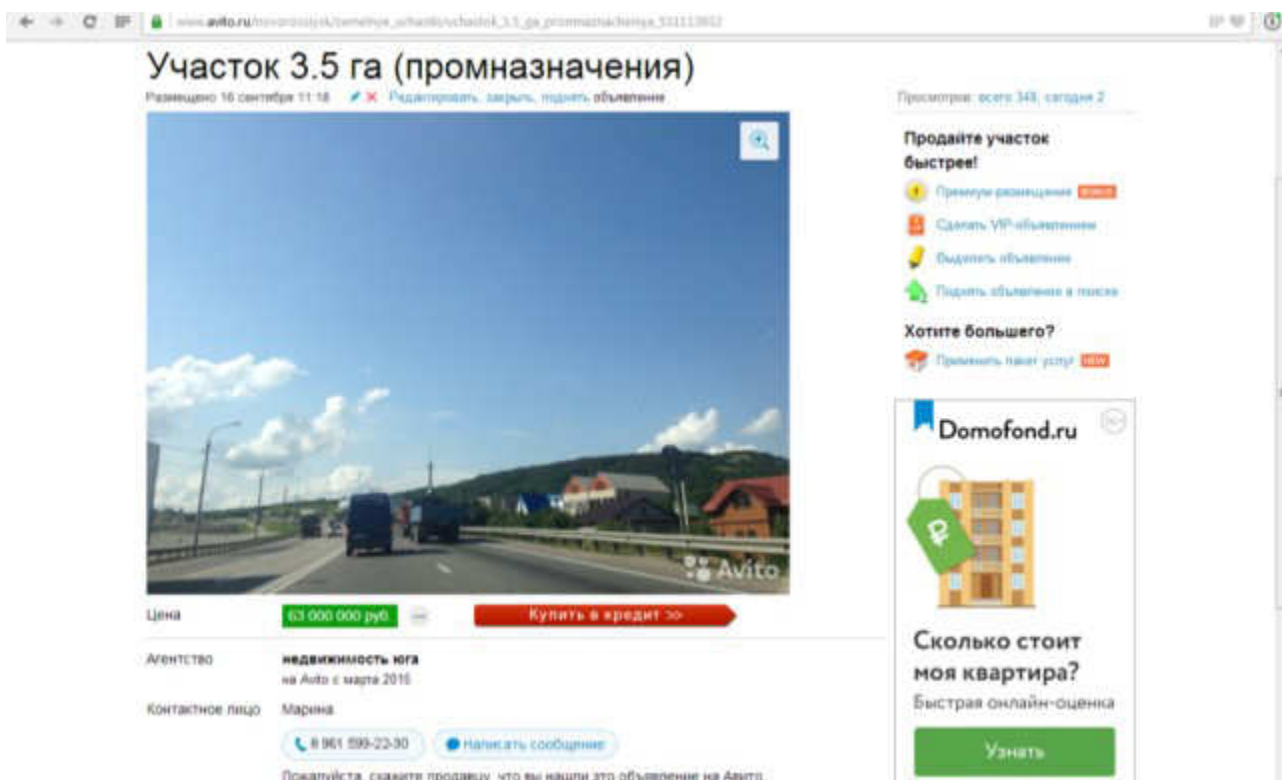








[https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.7\\_ga\\_promnaznacheniya\\_455383252](https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.7_ga_promnaznacheniya_455383252)



[https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.5\\_ga\\_promnaznacheniya\\_531113932](https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_531113932)

### Участок 2 га (промназначения)

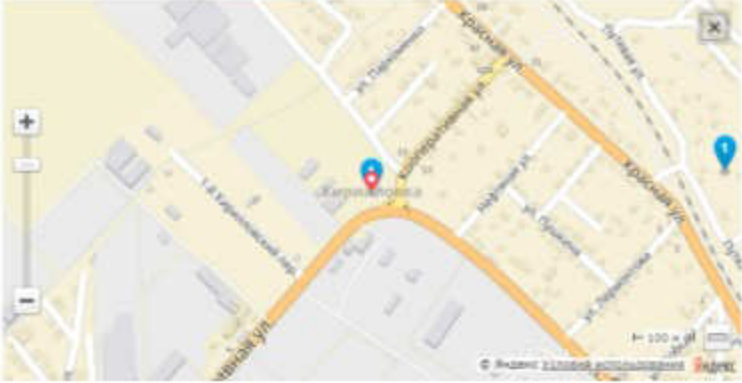
Размещено 3 сентября в 14:28 [✕](#) [Редактировать, закрыть, удалить объявление](#)

Цена: **86 000 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Агентство: **Борис Павлович**  
на Авито с октября 2013  
[✉ 8 961 762-50-40](#) [✉ написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.  
**Не соглашайтесь на предоплату**, если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город: Краснодарский край, Новороссийск  
Адрес: [Краснодарский край, Новороссийск](#)



Продам участок 2 га, земли промназначений, 1 км до города  
продается земельный участок 2 гектара промышленного назначения цена за 1 сотку 230 тысяч рублей


**Продайте участок быстрее!**

- Принять размещение [100%](#)
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Принять пакет услуг [100%](#)

Кредитная карта Тинькофф Платинум



✓ До 300 000 Р  
✓ 0% до 55 дней

[Оформить за 5 мин.](#)

[https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelye\\_uchastki/uchastok\\_2\\_ga\\_promnaznacheniya\\_833562266](https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_833562266)

### Участок 13 га (промназначения)

Размещено 6 сентября в 13:14 [✕](#) [Редактировать, закрыть, удалить объявление](#)


Цена: **70 000 000 руб.** [Купить в кредит >>](#)

Агентство: **недвижимость нсга**  
на Авито с марта 2015

Контактное лицо: **Марина**  
[✉ 8 961 599-23-30](#) [✉ написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.  
**Не соглашайтесь на предоплату**, если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город: Краснодарский край, Новороссийск  
Адрес: [ст. Раевская](#)



Продам участок 13 га, земли промназначения, 10 км до города  
Участок общей площадью 13 га, расположен в ст. Раевской по объездной трассе Новороссийск-Анапа, почти на повороте на ст. Натугаевскую. Категория земли: земли населенных пунктов, для

**Продайте участок быстрее!**

- Принять размещение [100%](#)
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

**Хотите большего?**

- Принять пакет услуг [100%](#)

Хотите, чтобы 110 000 человек из Краснодарского края увидели об этом объявлении?

[Узнать больше](#)

**Пилка Schott за 650 р!**  
Сезонная ликвидация склада. Быстрая доставка по всей России. Сделайте!

[https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelye\\_uchastki/uchastok\\_13\\_ga\\_promnaznacheniya\\_762378039](https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelye_uchastki/uchastok_13_ga_promnaznacheniya_762378039)

стоимость: 3000000 руб.

Общая площадь: 1500000 кв.м.

Район, адрес: Ленина проспект 95

В продаже земельный участок промышленного назначения, категория земли населенных пунктов, цели использования: один из видов - Земля под строительство многоквартирного дома. Жилая застройка. общая площадь 1500 м2, фасад 30 метров. форма участка правильная, прямоугольная, перепада высот нет. У этого земельного участка - высокий девелоперский потенциал жилого строительства. Здесь можно построить дом, в котором люди захотят жить. В-первых, территория удачно расположена - между скейт парком и жилым комплексом, задний фасад примыкает к пионерской розе. Отличная транспортная развязка обеспечивает удобный доступ к центру города или в любой район. Расположение: проспект им. Ленина дом 97, 14 МКР один из крупнейших спальных районов города Новороссийска с развитой инфраструктурой (вблизи находятся магазины, школы, спортзалы, дворец юного творчества рынок Южный и т.д.). Здесь можно комфортно жить, работать и отдыхать. Расстояние до морского оборудованного пляжа 300 метров. Коммуникации все центральные на участке. вид в сторону моря - шикарна панорама. Приглядитесь к этому земельному участку, - его освоение и развитие может быть очень прибыльным для Вас. рассмотрим по вашему желанию смену вида использования и назначения участка. стоимость 30000000

Город Новороссийск

22 сентября 2016 г. в 07:29  
объявление № И-8410114

[ответить на объявление](#)

<http://nr.barahla.net/realty/216/8410114.html>

**РОСРИЭЛТ** | Новороссийск, Краснодарский край

Недвижимость Новостройки Компании Новости Статьи

Главная / Краснодарский край / Новороссийск / Продам земельный участок / Объявление № 356775

### Продается земельный участок 450 сот., промышленный в Новороссийске


Новороссийск, Новороссийский район, Гайдук, Промышленная ул.

Площадь	450 сот.
Назначение земли	Промышленный
Вид собственности	Частная собственность
Класс	Бизнес-класс
Цена за сотку	150 000 руб.
Контакты	+79881327539, Марина
Номер объявления	356775
Кол-во просмотров	26
Обновлено	18.09.2016

3 га промышленное назначение. стоимость 150 тыс за сотку, можно по 50 соток. в черте города (до весовой). без торга.

Поделись...

Отправить сообщение автору объявления



**Коттеджи под ключ в Новороссийске**

Строительство в Новороссийске без первого взноса

ast75.ru

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА РЕКЛАМИРУЕМОМ САЙТЕ  
Родис Директ

<https://rosrealt.ru/Novorossiysk/uchastok/356775>



<http://novorossiysk.flagma.ru/zem-uchastok-2-3-ga-avtosalona-ili-skladskogo-o1865441.html>

Фотопет	Объявление о продаже земельного участка: Продаю земельный участок под строительство терминала, имеется выход в парковку подл. Дл. попер. 800 метров 2 выезда. Терг при дороге. Сены!		
Список участков:	Адрес: Россия, Краснодарский край, город Анапа, ул. Гайдук 1. Золотая рыбка, вдоль федеральной трассы по правой стороне выезда в город. Земельный участок не имеет строений, пригоден для любого строительства		
Использование:	Категория земельного участка по законодательству: Земля промышленности		
Владелец участка	Надежда Константиновна	Строения на участке	нет
Быстрая связь с продавцом	<a href="#">Написать сообщение</a>	Фасад в метрах	0
Площадь	150,0 сот (1,500 га)	Вода	нет
Цена земельного участка	50 000 000 руб (за сотку:333 333 руб)	Газ	Рядом
	<b>Цены снижены! Только до 30 ноября</b> Купи участок в сот за 1.400.000		
	<b>ЖК «Европея» / «Немецкая деревня»</b> Садки, школа, детский садик		
Населенный пункт края	Новоросси́йск город	Электричество	да (на участке)
Улицы(адрес)	сухумское шоссе	Канализация на участке	нет
Район расположения участка	г. Новоросси́йск	Наличие железных дорог	возможность подключения
Удаленность от Краснодар, км	150	Полезная дорога	использ.
Количество фото участка	нет	Удаленность от трассы, км	0
Форма сделки	Продажа	Наличие Ж/Д ветки	нет
Форма собственности	частная собственность граждан	Возможность встройки	да
Торг уместен?	да	Наличие ограждения или забора	нет

<http://www.kubandom.ru/land/details/35504/>



The screenshot shows the Dorus.ru website interface. At the top, there's a navigation bar with "Объявления в Новороссийске → Недвижимость → Земельные участки". On the left, there are menu items like "Подать объявление", "Продлить/удалить", "VIP-выделение", "Поиск объявлений", and "Обратная связь". The main content area features a listing titled "Продам участок в Новороссийске под коммерцию, производство". The listing includes details such as "Цена: 6 000 000 рублей", "Контактное лицо: Юрий", "Город: Новороссийск", and "Телефон: 7 918 451-45-51". It also mentions the date of placement and the number of views.

[http://novorossiysk.dorus.ru/realestate/plots/prodam-uchastok-v-novorossiyske-pod-kommertsiyu\\_11899251.html](http://novorossiysk.dorus.ru/realestate/plots/prodam-uchastok-v-novorossiyske-pod-kommertsiyu_11899251.html)

The screenshot shows a detailed listing on Domofond.ru. The main image is a document titled "Участок 1.3 га (промназначения)". The text describes the plot's location near the federal highway, its size (1.3 hectares), and its intended use for commercial/industrial purposes. It mentions the price of 2,900,000 RUB and the area of 130 sotki. On the right side, there's a contact form for "Юрий" with fields for name, phone, and email, and a "Написать владельцу объявления" button. Below the form, there are social media sharing icons and a "Зарегистрироваться" button.

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novorossiysk-143755708>

**Restate.ru** — 238 000 объектов недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга

Поиск | Найти и купить | Снять | Собственнику | Газета | Риэлторы | Общине | Библиотека | Полезное

Подать объявление | Войти

### Продаю землю, земельный участок 100 соток Раевская ст-ца, Новороссийск г

№ 178, с 21.12.2016, обновлено 10.08.2016

**Агентство элитной и коммерческой недвижимости**  
**GRAND REAL ESTATE**  
 элитные дома, эксклюзивные квартиры, коммерческая недвижимость, крупные земельные участки, участки под коммерцию, промышленные базы, складские комплексы, нефтебазы, карьеры  
**ПРИНИМИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС**

земельный участок  
100.00 сот.

**16 000 000 Р**  
1 600 000 руб/сот

Статус: Приватизирован  
Земли промышленного назначения: да

24 км. до города  
Краснодарский край, Кисло-Запад, Новороссийск р-н, Раевская ст-ца, Новороссийск г

**Описание**  
 В архиве. Участок площадью 1 га в ст. Раевской (Новороссийск) промышленной трассы, рядом находится станция на подстанции электроэнергетики. Участок подходит для строительства складского комплекса, производственной базы. На соседних участках уже идет строительство подобных объектов.

**Предложения по соседству**

**ЖК «Горизонт»**  
Итогога 1,9% Промышленный район

**ЖК «Большой Запад»**  
Новый дом в Промышленном р-не Садан для первых покупателей!

**ЖК Троицкая**  
От 78 тр/кв, район с И.Пр.Ветерана, Садан 2 кв 2017 кирпичный, паркинг

**ЖК «Искандер»**  
Квартиры от 2,6 млн руб. Район с метро «Лысьман»-Раванная инфраструктура


**ЖК «Шерлок Холмс»**  
Дом под крышей от 101 тр/кв. 5 мин пешком до Улицыша. Лысьман

**Характеристики участка**

Площадь: 100 сот.  
Статус: Земли промышленного назначения  
Приватизирован: да

<http://www.restate.ru/base/80268444.html>

**Участок 24.2 сот. (промназначения)**  
 Реализовано 2 сентября в 10:16 | Реализовано, продать, продать, убрывать



Цена: **13 000 000 руб.** | Купить в кредит

Агентство: **Миссия**  
 на Avito с июня 2012 | 9 800 000 0289 | Начать общение

Поиск работы, окажите продажу, что вы нашли это объявление на Avito:  
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца.

Регião: Краснодарский край, Новороссийск

Продать участок 24.2 сот. земли промышленной, 4 км до города  
 Продается промышленная база, с. Гайдух, Бая Промышленная ул., Б. район ИЕТРО СемёСелу. Выход со стороны «ТЭКа, сосед - «Лихтенгартман», «ИММ-3 «Югранд»

**Собственник:**

1. Площадь - 2420 кв м
2. Есть электричество и вода.
3. Наличие стационарной кровельной установки от 10 кв.
4. Створки, офисное помещение, закрытые склады, навесы на металлососис каркаса, бытовые помещения (утепленные). Зуп 1.
5. Влагоустойчивая - бетон, щебень.
6. Озеленение территории - живые насаждения.

Земле находится в собственности  
 Возможна продажа 10 гектаров промышленной базы.  
 С увеличением территории возможен взрст!

Номер объявления: 780472167

**Продайте участок быстрее!**

- 1. Прямые переговоры
- 2. Сделать VIP-объявление
- 3. Выделить объявление
- 4. Прямые объявления в топике

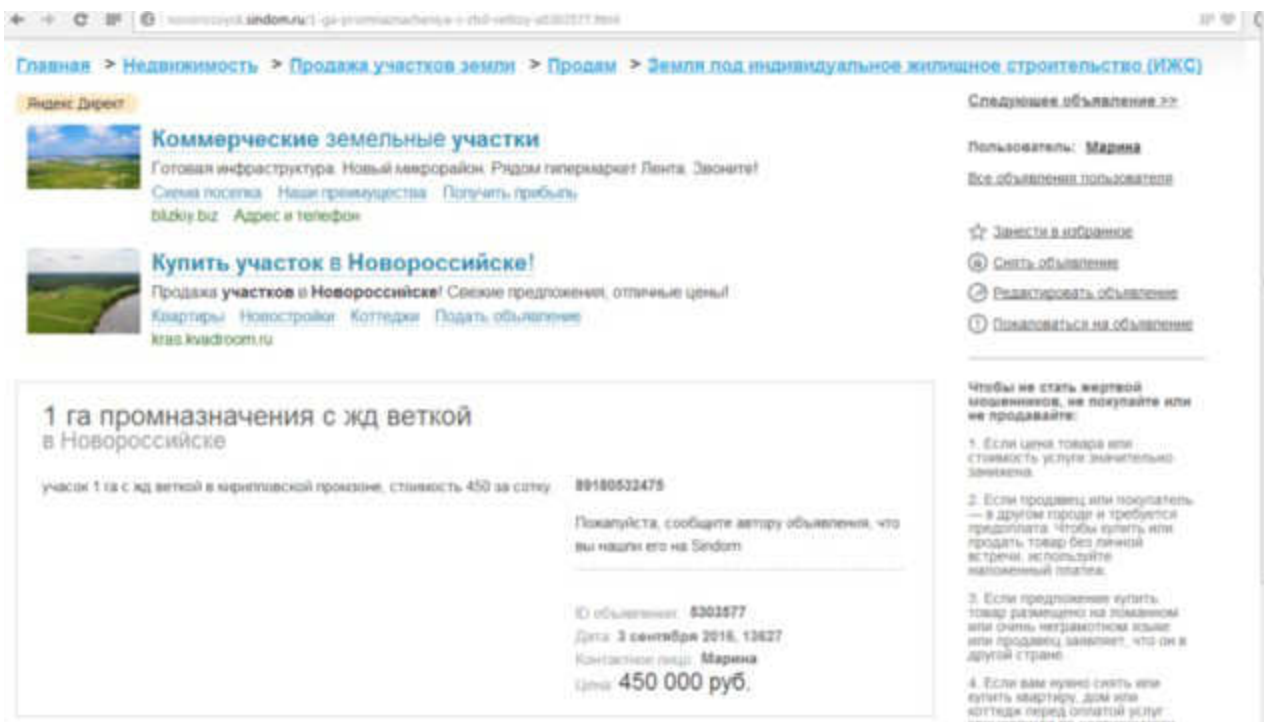
**Хотите большего?**

- 1. Прямые переговоры

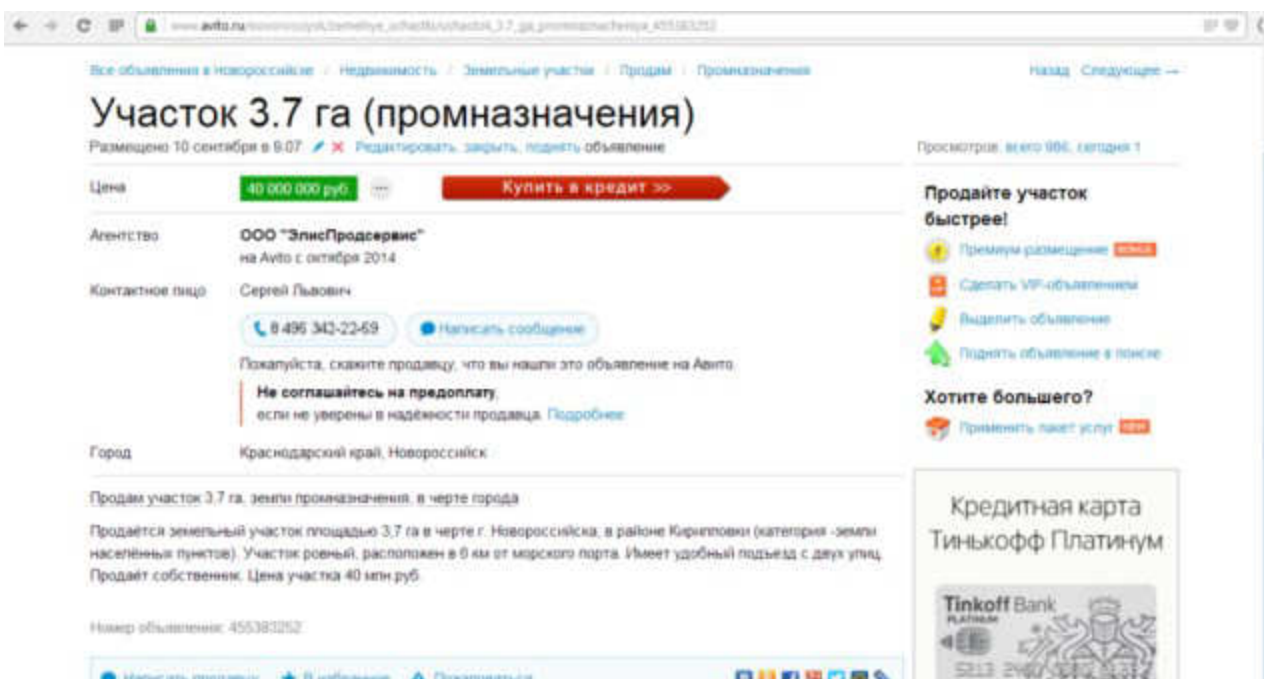
**Подарочные наборы Avito?**  
 Соберите лучший подарочный набор. Выступите доплатой по РИ-лей площадке

**Решает всевозможные проблемы**  
 Делайте ремонт профессионально. Быстро. Качественно. Демонстрация

[https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelyne\\_uchastki/uchastok\\_24.2\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_780472167](https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelyne_uchastki/uchastok_24.2_sot._promnaznacheniya_780472167)



<http://novorossiysk.sindom.ru/1-ga-promnaznacheniya-s-zhd-vetkoy-a5303577.html>



[https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_3.7\\_ga\\_promnaznacheniya\\_455383252](https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.7_ga_promnaznacheniya_455383252)



Краснодар | 14.09.2016 в 15:58 | Просмотров: 4 | ID: 6758200

**100 000 000 руб. / компл**

**Купить**

Показать номер  
Отправить сообщение  
Запрос звонка

Поставщик: **Ирина**

Неправильная категория для товара

**Характеристики**  
Производитель: \_\_\_\_\_ Собственное производство

**Описание**  
Производственно-складская база в г.Новороссийске.  
Земельный участок 6637 м.кв  
Нежилые помещения :  
1.Административное 2 эт здание –421 м.кв  
2. Склад –507 м кв  
Все документы в собственности ооо.  
Торг уместен.

**Поставщик**  
Контактное лицо: **Ирина**  
Телефон \_\_\_\_\_  
E-mail: **gor0568@yandex.ru**

<http://krasnodar.promportal.ru/goods/6758200/proizvodstvenno-skladskaya-baza-v-novorossiyske.htm>

**350 000 000 РУБ.** Промземли на продажу  
Новоросийск, Краснодарский край  
Новоросийск

**Участок 1.2 га (промназначения)**  
Продается действующая производственная база с жд тупиком в городе Новоросийск со складными помещениями. Дополнительная информация по указанному телефону.

Создать заметку | Распечатать | Пожаловаться

**Информация о предложении**  
Цена: 350 000 000 РУБ. Площадь: 120 сотки

Компания: **Константин**  
Работает объявлен: 4 года 5 мес.  
Объявлен о продаже: 1  
Всего за 3 месяца: 12

**Показать номер**

Написать владельцу объявления

Имя: \_\_\_\_\_  
Ваш e-mail: \_\_\_\_\_  
Ваш телефон: \_\_\_\_\_

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее

Заполнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки

**Отправить**

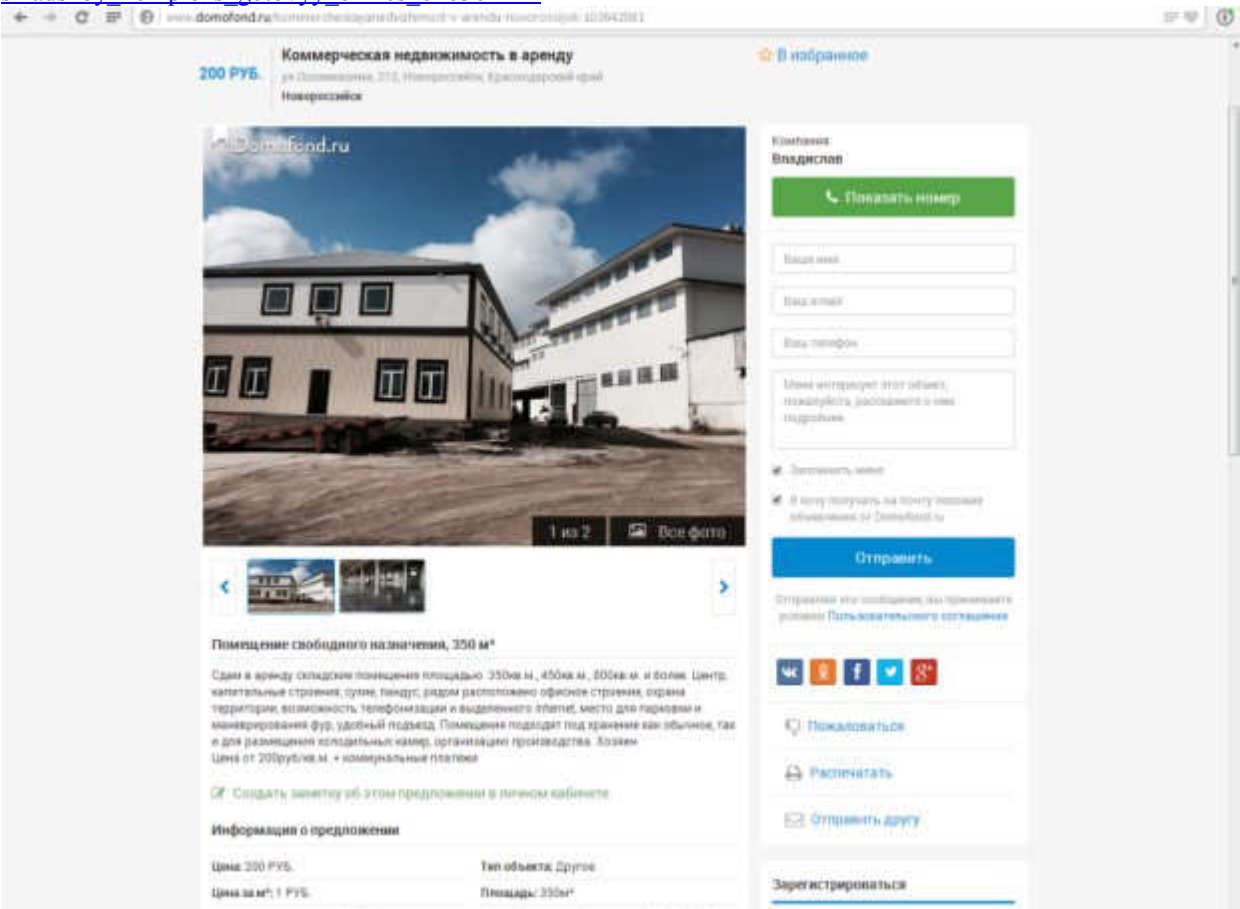
Отправка это сообщение вы принимаете условия Пользовательского соглашения

<http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novorossiysk-171348352>





[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy\\_kompleks\\_616362242](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_616362242)



<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-novorossiysk-103942081>

### Объявление о продаже коммерческой недвижимости № 10340

Продажа объекта производится непосредственно владельцем указаны автором объявления



**Описание:** 84 сот. земли, 1800 кв. м. строений (под склады или боксы), свет 220-380, газ, (отопление), вода, канализация. Можно использовать под автосалон. Зем. находится 5 автосалонов, бывшее автохозяйство Курортторга. В собственности.

**Использование:** 10. Автотранспортная база

<b>Владелец:</b> Валентин Петрович	<b>Материал здания:</b> блочный
<b>Быстрая связь с продавцом:</b> <a href="#">написать сейчас</a>	<b>Балкон/Лоджия:</b> нет
<b>Населённый пункт:</b> -	<b>Санузел:</b> один
<b>Район:</b> г. Новороссийск	<b>Окна:</b> деревянные
<b>Улица:</b> Луначарского, дом 29	<b>Покрытие полов:</b> линолеум
<b>До продажи помещения / строения использовалось под:</b>	<b>Ремонт:</b> сделан менее года назад
<b>Цена:</b> <b>45 000 000 руб</b>	<b>Состояние помещения:</b> требует косметического ремонта

**Вложи и сохрани деньги!**  
**Купи дом у моря вместе с участком!**


<b>Вид объекта:</b> отдельное строение	<b>Горячая вода:</b> сетевая
<b>Год постройки здания:</b> 0	<b>Холодная вода:</b> есть
<b>В строящемся здании?</b> нет	<b>Ванна/душ:</b> нет
<b>Количество комнат:</b> 1	<b>Отопление:</b> АГВ
<b>Сколько изолированных комнат:</b> 1	<b>Канализация:</b> центральная
<b>Общая площадь, м<sup>2</sup>:</b> 1	<b>Телефон:</b> есть
<b>Жилая/производственная площадь, м<sup>2</sup>:</b> 1800	<b>Отдельный вход:</b> два
<b>Площадь участка, м<sup>2</sup>:</b> 1	<b>Телев:</b> есть

<http://www.kubandom.ru/commercial/code/10340/>

на главную | [Подать бесплатное объявление](#) | [Посмотреть 10 000 объявлений](#) | [Дома в городах края](#) | [Участки в городах](#) | [Продавцам](#)

### Объявление о продаже коммерческой недвижимости № 11259

Продажа объекта производится непосредственно владельцем указаны автором объявления



**Описание:** 84 сот. земли, 1800 кв. м. строений (под склады или боксы), свет 220-380, газ, (отопление), вода, канализация. Можно использовать под автосалон. Зем. находится 5 автосалонов, бывшее автохозяйство Курортторга. В собственности.

**Использование:** 10. Автотранспортная база автохозяйство

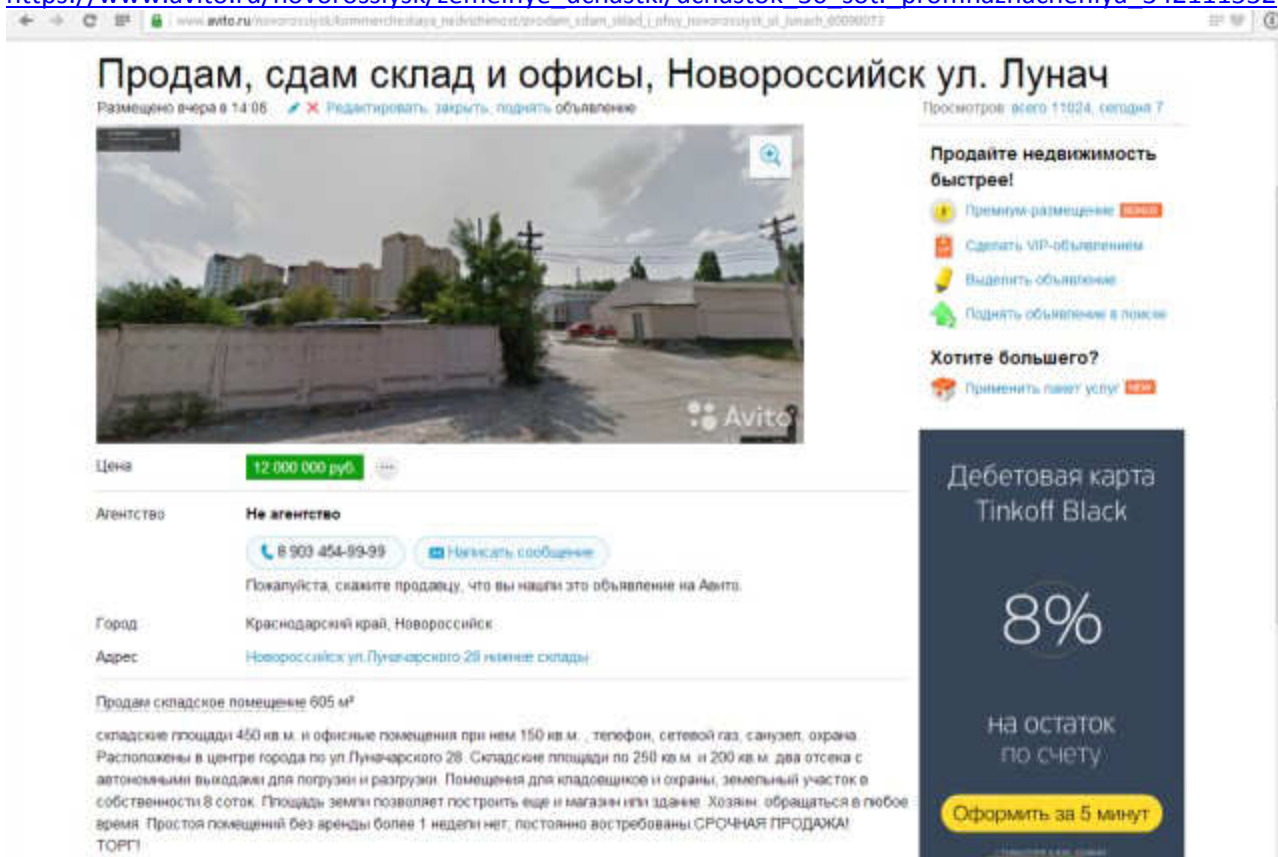
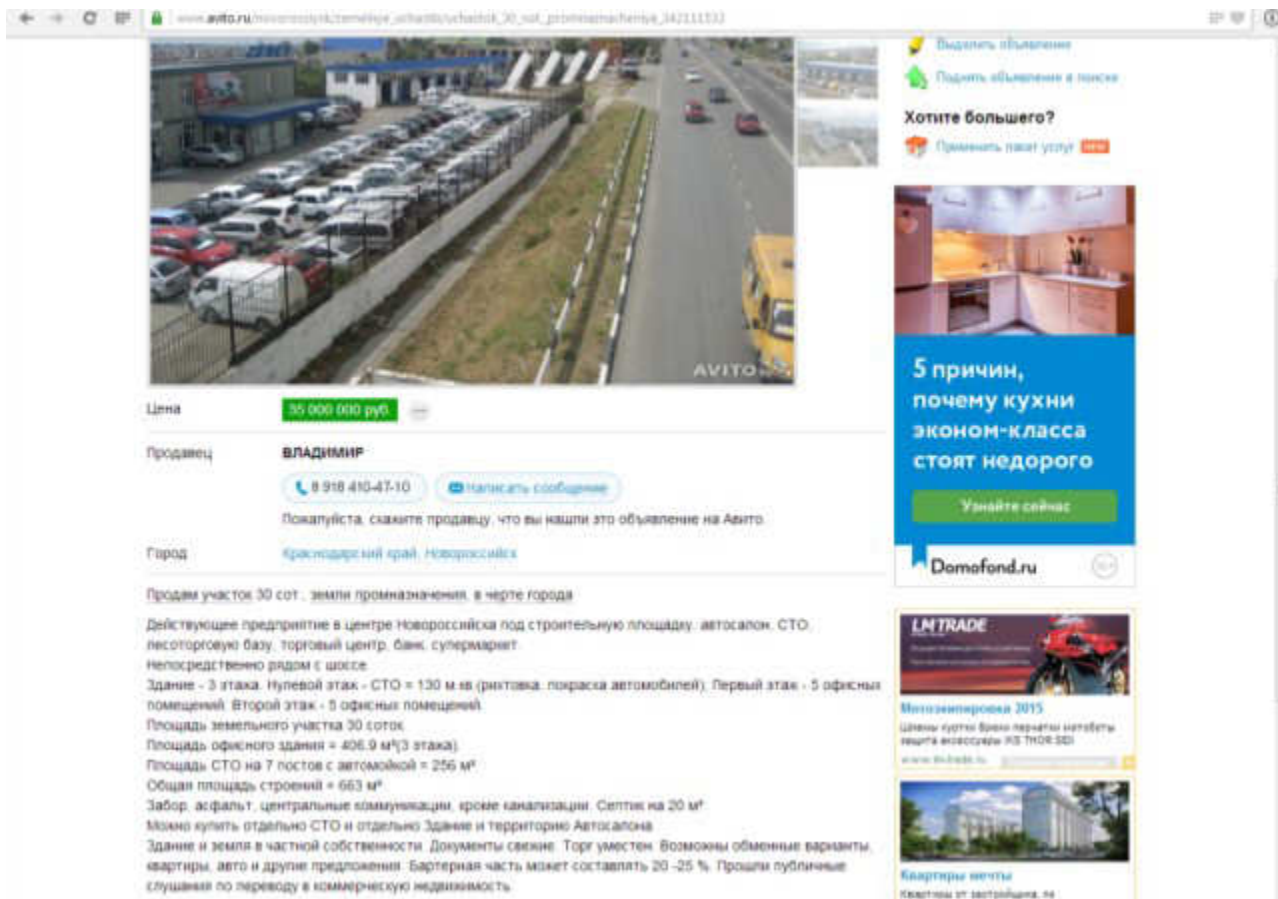
<b>Владелец:</b> Юлия	<b>Материал здания:</b> блочный
<b>Контактный телефон:</b> 8(952)859-02-30	<b>Балкон/Лоджия:</b> нет
<b>Быстрая связь с продавцом:</b> <a href="#">написать сейчас</a>	<b>Санузел:</b> один
<b>Населённый пункт:</b> -	<b>Окна:</b> металлопластиковые
<b>Район:</b> г. Новороссийск	<b>Покрытие полов:</b> линолеум
<b>Улица:</b> Луначарского, дом 29	<b>Ремонт:</b> сделан 5 лет назад
<b>До продажи помещения / строения использовалось под:</b>	<b>Состояние помещения:</b> не требует ремонта
<b>Цена:</b> <b>60 000 000 руб</b>	<b>Горячая вода:</b> нет

**Выгодное вложение! Успей!**  
**Участки у моря от 900 000 руб. - अभी дешевле!**

<b>Вид объекта:</b> отдельное строение	<b>Холодная вода:</b> есть
<b>Год постройки здания:</b> 0	<b>Ванна/душ:</b> нет
<b>В строящемся здании?</b> нет	<b>Отопление:</b> АГВ
<b>Количество комнат:</b> 10	<b>Канализация:</b> центральная
<b>Сколько изолированных комнат:</b> 10	<b>Телефон:</b> есть
<b>Общая площадь, м<sup>2</sup>:</b> 1800	<b>Отдельный вход:</b> один
<b>Жилая/производственная площадь, м<sup>2</sup>:</b> 1800	<b>Заезд:</b> есть
<b>Площадь нулеи, м<sup>2</sup>:</b> 0	<b>Охрана:</b> есть
<b>Площадь земли (в сотках):</b> 84	<b>Сигнализация:</b> нет
<b>В скольких уровнях расположен объект:</b> 1	<b>Парковка:</b> нет

<http://www.kubandom.ru/commercial/code/11259/>





**Avito** Авто Недвижимость Работа Услуги [вход](#) [Подать объявление](#)

Коммерческая недвижимость | Поиск по объявлениям | Новоросси́йск | [Найти](#)

**Экспресс Офис**  
Помогает купить/продать  
8 (800) 700-10-57

Все объявления в новоросси́йске | Недвижимость | Коммерческая недвижимость | Продам | Складское помещение | [Назад](#) | [Следующие](#) →

## Склад 3100 м² на участке 60 соток

Размещено вчера в 10:09 [✕](#) [Редигировать](#), [закрыть](#), [поднять объявление](#) | Просмотров: всего 10, сегодня 3

**Цена** **46 000 000 руб.**

**Агентство** **АН "Альтаир" - коммерческая недвижимость**

**Контактное лицо** Сергей Николаевич  
[8 918 444-85-96](tel:89184448596) [Написать сообщение](#)  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

**Город** Краснодарский край, Новоросси́йск

**Адрес** ул. Золотая Рыбка

**Продам складское помещение 3100 м²**  
Продается капитальный склад ангарного типа в Кирпильской промзоне площадью 3100 кв.м на заасфальтированном земельном участке 60 соток. Все в собственности.  
Высота до перекрытий в складе 6 метров.  
Четыре въездных ворот.  
Территория внутри склада забетонирована.  
Конфигурация участка удобна для работы длинномеров.  
Стоимость - 46 000 000 руб.  
Рядом продаются офисные помещения от 100 кв.м.

**Продайте недвижимость быстрее!**  
[1 Премьум-размещение](#) **50%**  
[2 Сделать VIP-объявление](#)  
[3 Выделить объявление](#)  
[4 Поднять объявление в поиске](#)

**Хотите большего?**  
[5 Применить пакет услуг](#) **100%**

Дебетовая карта Tinkoff Black  
**8%**

[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sklad\\_3100\\_m\\_na\\_uchastke\\_60\\_sotok\\_590222378](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_3100_m_na_uchastke_60_sotok_590222378)

**Продайте недвижимость быстрее!**  
[1 Премьум-размещение](#) **50%**  
[2 Сделать VIP-объявление](#)  
[3 Выделить объявление](#)  
[4 Поднять объявление в поиске](#)

**Хотите большего?**  
[5 Применить пакет услуг](#) **100%**

Дебетовая карта Tinkoff Black  
**8%**  
на остаток по счету  
**Оформить за 5 минут**

площади для организации производства  
**Продажи 44 280,5 кв. м**  
Муниципальный склад-сквозного завода в Ростовской области  
[www.proni.ru](http://www.proni.ru)

**Продам складское помещение**  
Участок 29 соток, капитальные строения 1300 м2, все в собственности, расположение Гайдук-молот, рядом с рынком. Три въезда, коммуникации центральные.  
Вода, канализация, газ, два ввода электроэнергии от подстанции, сваянная, телефон 9 точек.  
Помещение площадью от 36 м2 до 300 м2.  
Во всех помещениях туалеты, в офисных помещениях отопление от своей котельной.  
С вопросами звонить по телефону 89186684668

[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_sklad\\_gotovyy\\_biznes\\_novorossiysk\\_gayduk\\_193413712](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_gotovyy_biznes_novorossiysk_gayduk_193413712)



**Цена** 500 000 000 руб.

**Агентство** Альсион

**Контактное лицо** Елена

☎ 8 918 047-80-19 ✉ написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

**Город** Краснодарский край, Новороссийск

**Адрес** промзона

**Продам складское помещение 3000 м²**

Продам контейнерный терминал, портовую зону морского порта, земельный участок с инвестпроектом для строительства внепортового контейнерного терминала (ССТ). Удаленность от морского порта Новороссийск – 2 км. Площадь участка в собственности 5 га. На участке – два склада общей площадью 3000 кв.м (по 1 500 кв.м) - на 5 000 паллет. Склады используются под ответхранение. Два собственных жд тупика общей протяженностью 1 050 м с возможностью одновременного отстоя до 120 вагонов. Жд пути способны принимать и обрабатывать маршрутные грузы любого типа. Подкановый путь с двумя тупиковыми платформами жд выход на порт.

Новое объявление, 307958512

[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/konteynernyy\\_terminal\\_v\\_zhd\\_tupikom\\_307958512](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/konteynernyy_terminal_v_zhd_tupikom_307958512)

**Цена** 59 000 000 руб.

**Агентство** АН "Альтаир"- коммерческая недвижимость

**Контактное лицо** Сергей Николаевич

☎ 8 918 444-85-96 ✉ написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

**Город** Краснодарский край, Новороссийск

**Адрес** р-н ул. Портовая

**Продам складское помещение 3550 м²**

В припортовой зоне Новороссийска продается складской комплекс общей площадью 3 550 кв.м. на земельном участке 0,63 га.

На территории заходит железнодорожная ветка (тупик, собственность РЖД) длиной 100 метров, требующая полной реконструкции.

Капитальный кирпичный склад 2200 кв.м., высота потолка 4 м., забетонированные полы.

Капитальный склад ангарного типа 1000 кв.м., высота потолка 6 м., забетонированные полы, стеллажами, автотрампа.

2-х этажное административное здание (офис) общей площадью 349 кв.м.

Все коммуникации центральные.

Заведенная электрическая мощность - до 50 кВт.

Земельный участок и строения - собственность юридического лица.

Удобный выезд для длинномеров.

Стоимость - 59 000 000 руб. с учетом комиссии агентства.

Преимущественный торг возможен.

[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_skladskoy\\_kompleks\\_na\\_zu\\_63\\_sotki\\_233794680](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoy_kompleks_na_zu_63_sotki_233794680)

**Цена** 70 000 000 руб.

**Агентство** Юга Недвижимость  
на Avito с марта 2016

**Контактное лицо** Марина  
в 984 306-29-61 написать сообщение

**Город** Краснодарский край, Новороссийск

**Адрес** ул. Элеваторная

**Продам складское помещение 6000 м² зданием класса В**  
Действующий складской комплекс в промышленной зоне новороссийска, в районе жд. вокзала. На территории площадью 65,6 соток расположены капитальные строения общей площадью 6 тыс. кв. м. На базу хороший выезд, есть место для разворота большегрузных автомобилей. Все коммуникации, вода – скважина. Часть складов отапливается газом. На территории имеется новое административное здание площадью 400 кв. м. с хорошим ремонтом, полностью готово к работе, действующее.

[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_6000\\_m\\_578599867](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_6000_m_578599867)

**Цена** 35 000 000 руб.

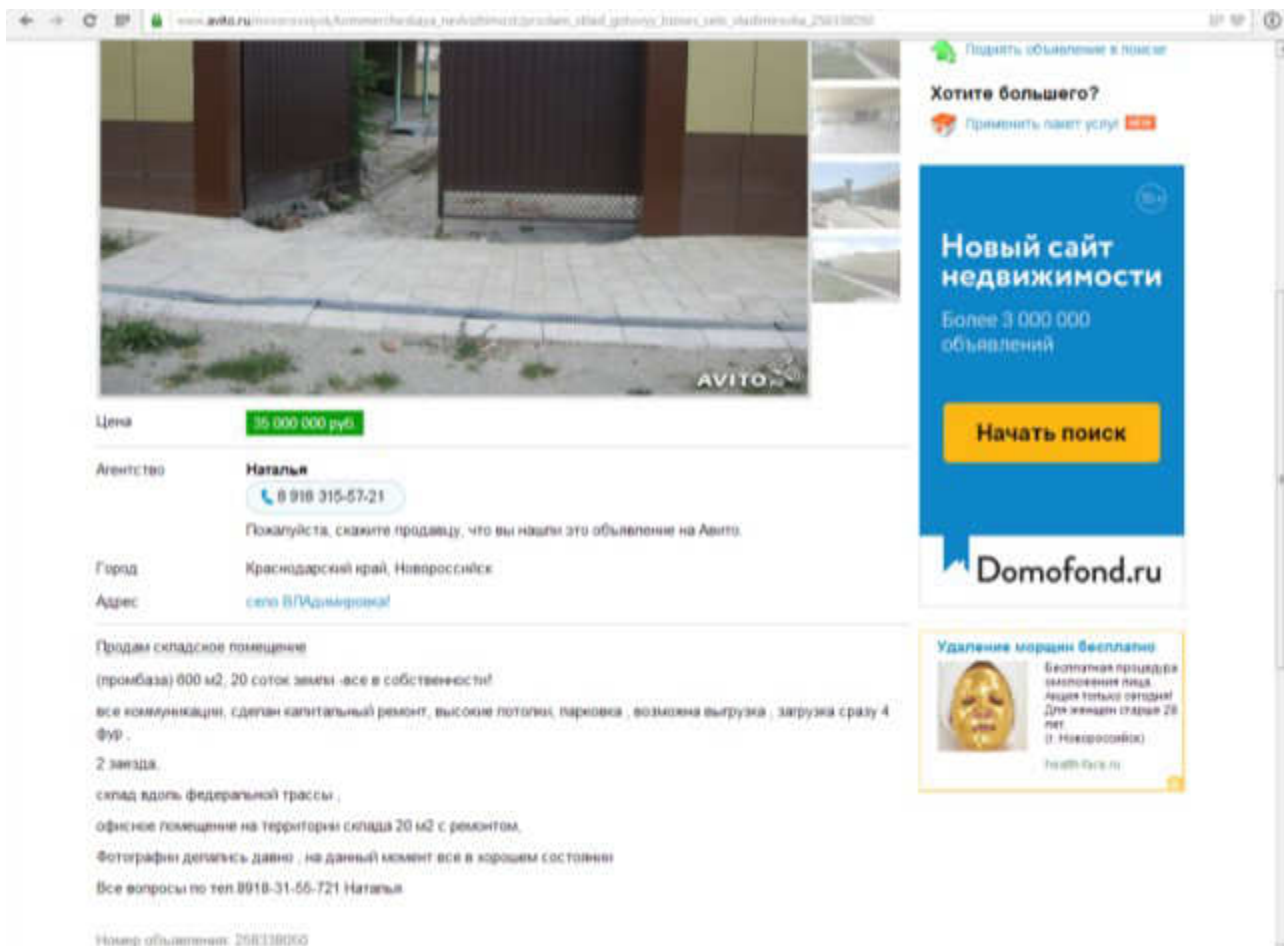
**Агентство** Наталья  
в 918 315-57-21

**Город** Краснодарский край, Новороссийск

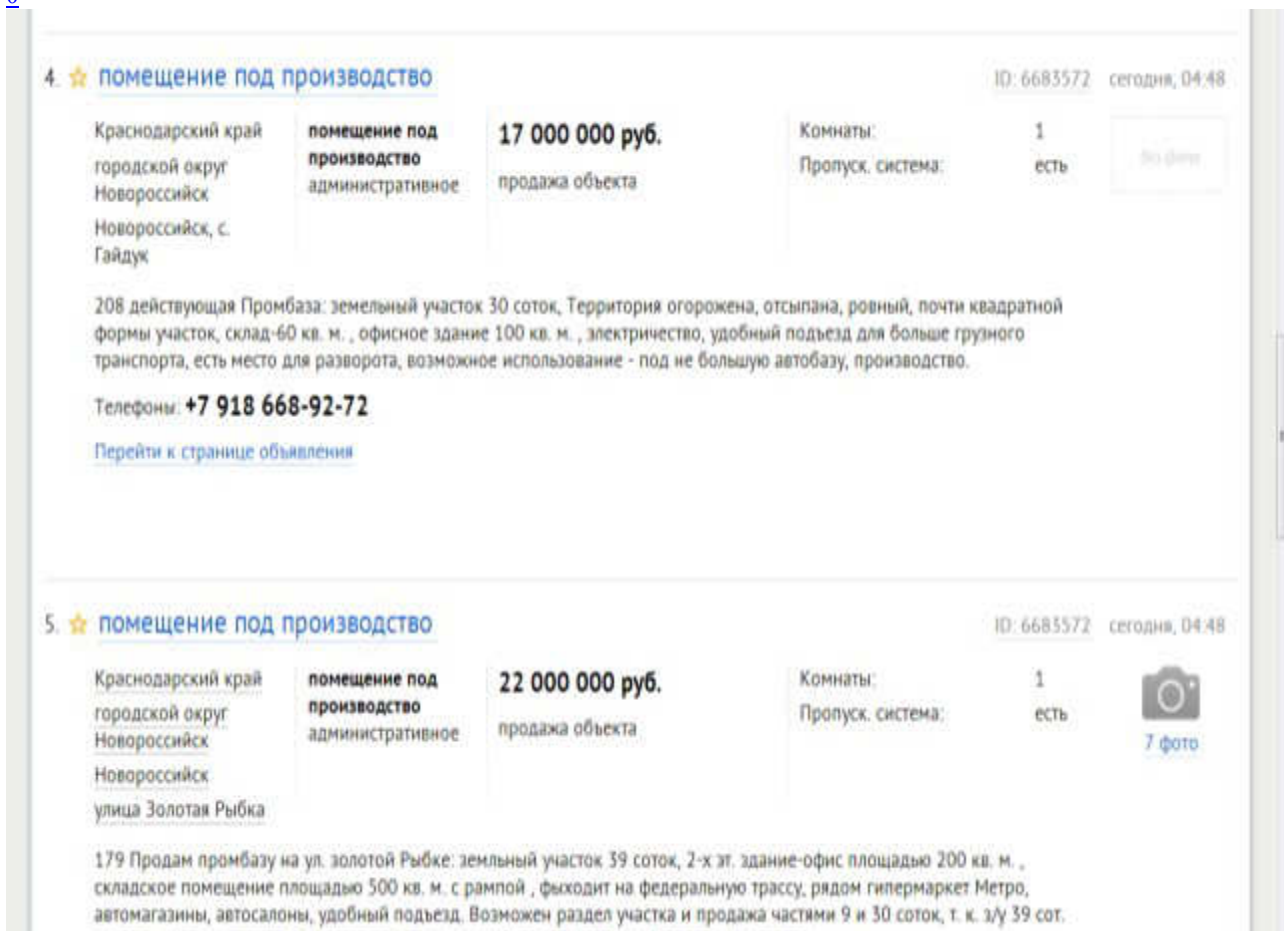
**Адрес** Владимировка с

**Продам складское помещение**  
продам склад в с. Владимировка. 500 кв.м., 20 соток земли, все в собственности.  
Склад в хорошем состоянии, после капитального ремонта, высокие потолки, возможна выгрузка сразу четырех фур.  
Отдельно стоящее офисное помещение 50 кв.м. с отделкой.  
Все центральные коммуникации.  
Парковка, два отдельных здания.  
Промбаза вдоль федеральной трассы.

[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_sklad\\_gotovyy\\_biznes\\_vladimirovka\\_s\\_243892311](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_gotovyy_biznes_vladimirovka_s_243892311)



[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_sklad\\_gotovyy\\_biznes\\_selo\\_vladimirovka\\_258338050](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_sklad_gotovyy_biznes_selo_vladimirovka_258338050)





[http://www.cian.ru/cat.php?offices=yes&deal\\_type=2&obl\\_id=1&raion\\_obl\\_id\[1\]=581&office\\_type\[1\]=7](http://www.cian.ru/cat.php?offices=yes&deal_type=2&obl_id=1&raion_obl_id[1]=581&office_type[1]=7)

Покалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Краснодарский край, Новороссийск  
 Адрес: Приморский р-н

**Продам производственное помещение**

В г. Новороссийске в Приморском р-не продается производственно-складской комплекс.

**Характеристики:**

1. Земельный участок 6.9 га, в собственности. Категория - земли промышленности

При этом - под склад временного хранения используется забетонированная площадка 2.05 га (таможенный склад).

- под открытые площадки для хранения используется 0.78 га с козловыми и башенными кранами грузоподъемностью от 6 до 20 тонн

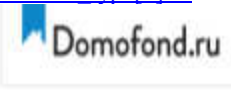


2. Строения

- административный корпус - 1 450 кв.м.
- производственные корпуса - 3 800 кв.м. с кран-балками 4 т.
- складские корпуса - 3000 кв.м (неотопливаемые).
- автомобильный гараж с утепленными боксами и открытой стоянкой - 1250 кв.м.

3. Коммуникации

- две электроподстанции общей мощностью 1000 кВт.
- 4 собственные скважины, обеспечивающие до 100 куб.м. потребления водой ежедневно.
- канализация - собственная насосная с выводом на очистные сооружения.
- отопление - котлы, работающие на дизтопливе.
- телефонизировано, 20 тлф. номеров. Возможное использование - как производственный комплекс, обеспеченный по максимуму необходимыми коммуникациями и мощностями. - как таможенный и транспортно-грузовой терминал.

Стоимость - 250 000 000 руб. +

[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_proizvodstvenno-skladskoy\\_kompleks\\_233774088](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvenno-skladskoy_kompleks_233774088)

Гайдук

Цена: **250 000 000 руб.**

Агентство: АИ "Альтар" - коммерческая недвижимость  
 Контактное лицо: Сергей Николаевич  
 +7 918 444-85-96

Покалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Краснодарский край, Новороссийск  
 Адрес: с.Цемдолина

**Продам производственное помещение 2380 м²**

Приморье расположена на земельном участке площадью 6 275 кв.м, который арендуется у муниципального образования город герой Новороссийск на основании договора аренды от 14.07.1999 г. Срок аренды - до 2017 года.

В производственном цехе литер М площадью 1296 кв.м установлено оборудование:

- Кран опорный г/п 10 тн (ферма), пролет 22.5 м - 1 ед.
- таль электрическая канальная парадизная г/п 10 тн, д/п 12 м - 1 ед.

Коммуникации:

- энергоснабжение - не менее 150 кВт;
- водоснабжение - собственная скважина;
- газ - по явке.

База огорожена капитальным забором, имеет хорошую транспортную доступность.

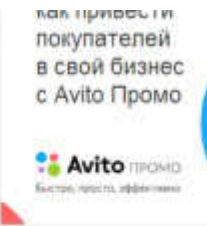


Стоимость - 250 000 000 руб., включая НДС и комиссию агентства

Сформированы права собственности на объекты недвижимого имущества:

№ Наименование объектов недвижимости Площадь кв.м.

- 1 Цех 26
- 2 Склад 45.2
- 3 Бытовой корпус 81.3
- 4 Производственный цех 1296.6
- 5 Мастерская 289.2
- 6 Административно-бытовое здание 289.1
- 7 Склад 24.1
- 8 Мастерская 131.8
- 9 Бокс для автотранспорта 215.9
- 10 Прокладная 4.4

Итого: 2184.6

[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_2380\\_m\\_484280689](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2380_m_484280689)



www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_600\_m\_327810206

**Продайте недвижимость быстрее!**

- Привлечь внимание
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в топке

**Хотите большего?**

- Применить пакет услуг

**Новый сайт недвижимости**  
 Более 3 000 000 объявлений

**Начать поиск**

**Domofond.ru**

**Поддоны, б/у поддоны**  
 Продаем поддоны, паллеты. А также покупаем б/у поддоны

**Удаление марок бесплатно**

**Цена** 35 000 000 руб

**Агентство** РиэлтГарант

**Контактное лицо** Лариса Петровна  
 в 918 375-18-99

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

**Город** Краснодарский край, Новороссийск

**Адрес** пос. Владимировна Новороссийск

**Продам складское помещение 600 м²**

Продается торгово-промышленная база в пригороде Новороссийска, вдоль федеральной трассы на Краснодар. Территория участка 2000 кв.м. На участке имеется капитальное строение площадью 600 кв.м., офисное помещение кабинетной системы 60 кв.м., подсобные помещения, парковка для авто, 2 въезда на территорию. Складское помещение разделено на 4 отдельных склада, высота потолков 5 м. Все здания после капитального ремонта, имеются все коммуникации. Все в собственности. Возможен торг при осмотре!

Новое объявление 07/25/15/06

[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_600\\_m\\_327810206](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_600_m_327810206)

www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_2994\_m\_300270119

**Сделать VIP-объявление**

**Выделить объявление**

**Поднять объявление в топке**

**Хотите Большего?**

- Применить пакет услуг

**Новый сайт недвижимости**  
 Более 3 000 000 объявлений

**Начать поиск**

**Domofond.ru**

**Поддоны, б/у поддоны**  
 Продаем поддоны, паллеты. А также покупаем б/у поддоны

**Удаление марок бесплатно**

**Выполняем прошивку контроллеров под любые марки датчиков. Для заказа звоните 20 лет в Новороссийске**

**Цена** 100 000 000 руб

**Агентство** Алпа  
 в 910 167-73-76

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

**Город** Краснодарский край, Новороссийск

**Адрес** Маршала 1

**Продам складское помещение 2994 м² здание класса А**

Новороссийск, портовая зона морского порта, земельный участок с инвестированием для строительства вентиларного контейнерного терминала (ВСТ) / частично действующий терминал, 2 км от морского порта, Е. Г.з. Два склада общей площадью 2994 кв м (5000 паллет). Пропускная способность:

- 100 тыс. контейнеров TEU;
- Реф. контейнера - 448 штук;
- Сухогрузный контейнер - 1750 штук;
- Приемка до 120 жд вагонов одновременно или 66 платформ для подвеса 40 футовых контейнеров (по 33 шт. на каждой платформе);
- Подземный путь (кранов нет) с двумя туннельными линиями жд выход на порт;
- Погрузочный - 981,9 м;
- Выгрузочный - 766,6 м.

Автомобильная пропускная способность - 40 машин в сутки


3200 кВт, 500 квт руб + НДС, Бюджет классика.

Новое объявление 20/02/15/19

[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/konteynernyy\\_terminal\\_s\\_zhd\\_v\\_novorossiyske\\_port\\_300270110](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/konteynernyy_terminal_s_zhd_v_novorossiyske_port_300270110)

### Участок 24.2 сот. (промназначения)

Ремонтно 2 сентября в 11:10 Редизайнить, удалить, создать объявление



**Цена** 10 000 000 руб. Купить в кредит

**Агентство** **Maxim**  
на Avito с июня 2012

[8 908 404 03 88](tel:89084040388) Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.  
**Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надёжности продавца. Подробные**

**Город** Краснодарский край, Новоросси́йск

**Продам участок 24.2 сот., земли промназначения, 4 км до порта**  
Присадок промышленная база, с. Гайдул, Сан Промышленная ул., 3, район МЕТРО СвояСамы. Выход на станцию «СНХ», шоссе - «Лазаревский», «Канад.З.История».

**Собственник**

1. Площадь - 2420 кв.м;
2. Вода электроснабжения и газ;
3. Наличие стационарной канализации (и 10 кв.);
4. Строение: офисное помещение, закрытые склады, навесы на металлических каркасах, бытовые помещения (утепленные, Зул.);
5. Внутренняя отделка - бетон, шпатель;
6. Ограждение территории - из бетона.

Земля находится в собственности.  
Возможна продажа 1/2 территории промышленной базы.  
С развитием территории возможны торги!

**Продайте участок Быстро!**

- 1 Планирование участка
- 2 Составить VIP-объявление
- 3 Выставить объявление
- 4 Продать объявление в течение 10 минут

**Хотите большего?**

- 1 Получить новый сайт

**Продайте земельный участок!**

Узнать больше

---

**НОВОРОССИЙСК, УЛ. ЮЖНАЯ, 1, ЖК ЧЕРНОМОРСКАЯ РИВЬЕРА**  
EMAIL: VIPCLIENT@GRANDREALESTATE.RU

ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!

**Цена** 35 000 000 руб.

**Агентство** **Grand Real Estate**  
на Avito с июня 2014

**Контактное лицо** Персональный менеджер  
[8 928 236-99-99](tel:89282369999) Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

**Город** Краснодарский край, Новоросси́йск

**Адрес** Сулакское шоссе

**Продам складское помещение 1230 м²**  
Административно-бытовое здание, лит. А, а2, а3

Общая площадь помещений составляет 1229 кв. м., в том числе:  
основная площадь 897,7 кв. м.

Год постройки – до 1900 г.,  
Высота потолков – до 3,8 м.

Склад, лит. Б (частично переоборудован под офис)

Общая площадь помещений составляет 219,6 кв. м., в том числе:  
основная площадь 201,6 кв. м.

Год постройки – 1969  
Высота потолков – до 3,9 м

Помещения переданы в аренду до 31.12.2013 года

Земельный участок площадью 6801 кв. м. из земель населённых пунктов в собственности.

Номер объявления: 396750723


**Новый сайт недвижимости**

Более 3 000 000 объявлений

Начать поиск

Domofond.ru

**Удаление морщин бесплатно**



Бесплатная процедура удаления морщин лица! Только сегодня! Для женщин старше 28 лет (г. Новоросси́йск)

health-back.ru

[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_1230\\_m\\_uchastok\\_69\\_sotok\\_39675\\_0723](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1230_m_uchastok_69_sotok_39675_0723)

**Действующая база с ж/д. тупиком в промзоне!**

Цена: **275 000 000 руб.**

Агентство: **Grand Real Estate**  
на Avito с июня 2014

Контактное лицо: Персональный менеджер  
В 928 236-99-99 [Написать сообщение](#)  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Краснодарский край, Новоросси́йск  
Адрес: с. Цырилова

Продам производственное помещение 4200 м²  
Производственный комплекс – действующая база, земельный участок площадью 1,2 га, расположен в промышленной зоне п. Цырилова. На территории расположен административный корпус площадью 200 кв. м с новым ремонтом, деревообрабатывающий цех, складские помещения площадью 6000 кв. м, свое здание котельной, железнодорожный тупик после реконструкции протяженностью 207 м (есть возможность увеличить протяженность). Все объекты подтверждаются правом собственности. База оградена, огорожена забором по всему периметру. Стоимость указана без учета налогов. Собственник: физическое лицо.

номер объявления: 382739869

[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/baza\\_s\\_zhd\\_tupikom\\_1.2\\_ga\\_stroeniya\\_4200\\_m\\_382739869](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_s_zhd_tupikom_1.2_ga_stroeniya_4200_m_382739869)

Цена: **12 500 000 руб.**

Продавец: **SERGEY**  
В 918 300-83-22 [Написать сообщение](#)  
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Краснодарский край, Новоросси́йск  
Адрес: Новоросси́йск п. Цырилова ул. Ленина 139 а

Продам производственное помещение 350 м²  
Действующий бизнес автосервис в г. Новоросси́йске хорошее расположение, стабильные арендаторы, 9 капитальных боксов, магазин запчастей, раздевалка для персонала, 15 соток в собственности есть возможность для расширения бизнеса. Возможно переопределение под любой другой вид бизнеса. Хорошо вложить денежные средства в период нестабильности на финансовых рынках.

номер объявления: 280370197

[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_350\\_m\\_280370197](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_350_m_280370197)





Цена **70 000 000 руб.**

Агентство **DARLAND**

Контактное лицо Рубен

8 900 919-09-09

Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Краснодарский край, Новороссийск.

Адрес Дзержинского д 211

**Продан производственное помещение**

Производственно-офисное здание в г. Новороссийске:

Нежилое здание с офисными, производственными и/или складскими помещениями общей площадью 3 313 кв. м, расположенное в г. Новороссийске по ул. Дзержинского д 211 Здание производственное: фундамент – сборный ж/бетонный, стены – панели сборные ж/бетонные, перекрытие междуэтажное – ж/бетонное, крыша – совмещенная, рубероид, полы – бетонные, проемы дверные – простые, проемы оконные – двойные, металлопластиковые; внутренняя отделка – штукатурка, обшивка панелями. 4 этаж административного здания совмещено с 2-м этажом производственным зданием и кабинетом на 5 этаже. Общая площадь 3 313,1 кв.м, в том числе административная площадь 950,3 кв.м, производственная площадь 2 362,8 кв.м, высота здания 14,4 м плюс 3,25 м кабинет на пятом этаже, строительный объем по наружному обмеру – 21 989 куб.м. Инженерное оборудование – водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение, вентиляция, телефон. Установлены сплит-системы, компьютерные сети, пожарная и охранная сигнализация. Прилегающая к зданию территория изолирована и обеспечена подъездными путями. Имеется место для стоянки автотранспорта с твердым покрытием. Общая площадь земельного участка составляет 5 400 кв. м. Участок находится в аренде еще на 45 лет. Электрическая мощность – 100 кВт.

Новый сайт недвижимости  
 Более 3 000 000 объявлений  
 Начать поиск  
 Domofond.ru

**поддоны , блу поддоны**  
 Продам поддоны , паллеты . А также поддоны блу поддоны  
 поддоны блу

**Удаление морщин бесплатно**  
 Бесплатная процедура удаления морщин.  
 Лицевая только сегодня!  
 Для женщин старше 38 лет.  
 (г. Новороссийск)  
 79991-5119-111

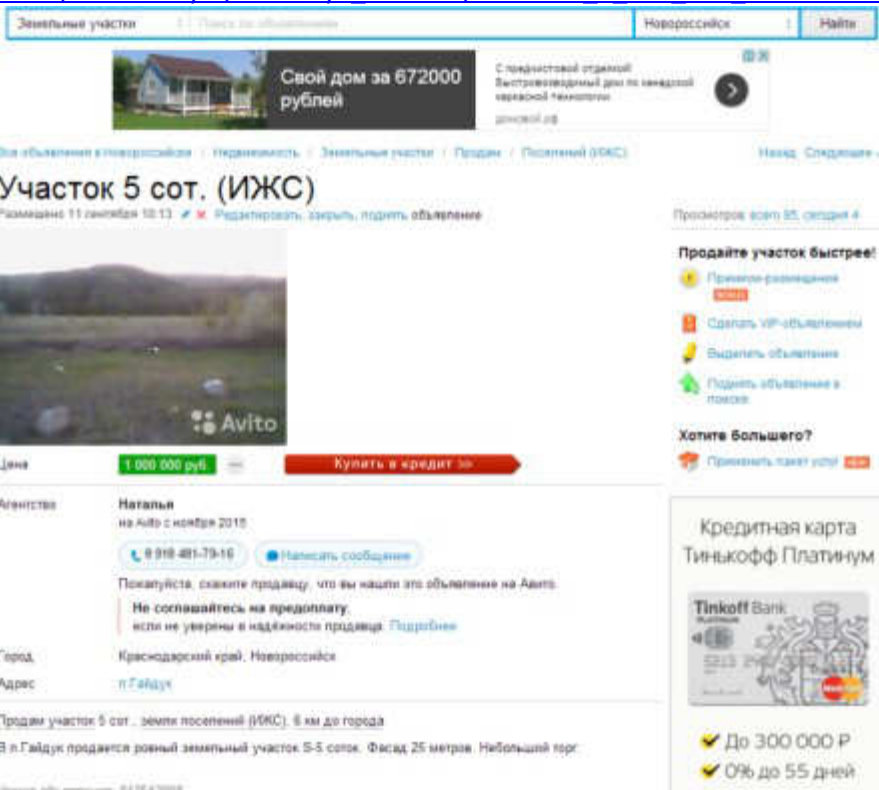
[https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe\\_pomeschenie\\_v\\_novorossiysk\\_88404879](https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_pomeschenie_v_novorossiysk_88404879)



**Копии источников информации, использованные для метода парных продаж**



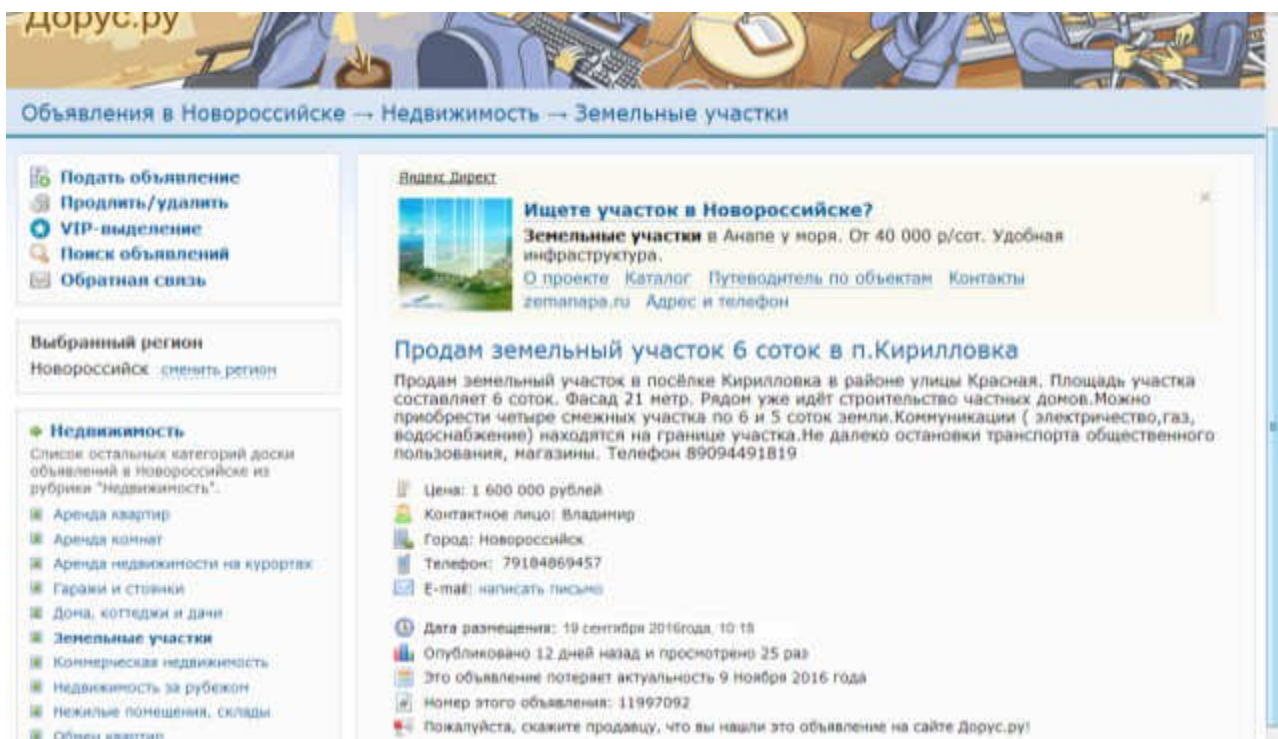
[https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_6\\_sot\\_izhs\\_826298164](https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot_izhs_826298164)



[https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_sot\\_izhs\\_847643008](https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_izhs_847643008)



[https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_5\\_sot.\\_izhs\\_793077070](https://www.avito.ru/novorossiysk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_793077070)



[http://novorossiysk.dorus.ru/realstate/plots/prodam-zemelnyy-uchastok-6-sotok-v-p-kirillovka\\_11997092.html](http://novorossiysk.dorus.ru/realstate/plots/prodam-zemelnyy-uchastok-6-sotok-v-p-kirillovka_11997092.html)

**Документы, предоставленные заказчиком оценки****КОНКУРСНОЕ ПРОИЗВОДСТВО  
Закрытое Акционерное Общество  
Новороссийский машиностроительный завод «Молот»  
АРБИТРАЖНОЕ ДЕЛО № А32-16930/2015-8/46-Б**

Конкурсный управляющий Шатохин Виктор Александрович  
Член НП «СРО АУ «Северо-Запад»

Адрес должника: 353991, Краснодарский край, г. Новороссийск, пос. Гайдук, ул. Труда, 9  
Адрес для почтовой корреспонденции: 353915 Краснодарский край, г. Новороссийск, д/я 37  
тел. 8 918 12 50 800 e-mail: au\_vshatohin@gmail.com

исх. № 482 от 18.11.2016г.

**Президенту Новороссийской торгово-промышленной палаты  
Жаринову Игорю Геннадьевичу  
353900, г. Новороссийск  
ул. Губернского, 6**

**Конкурсный управляющий  
ЗАО Новороссийский машиностроительный  
завод «Молот»  
Шатохин Виктор Александрович  
353915, Краснодарский край,  
г. Новороссийск, ул. Л.Шмидта, 35А., д/я 37**

**Уважаемый Игорь Геннадьевич!**


13.09.2016г., между ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» и Союз «Новороссийская торгово-промышленная палата (НТПП)», заключен договор № 141 на оказание возмездных услуг, по оценке объекта оценки.

Прошу Вас, изменить дату оценки, указанную в п.6, приложения №1 к договору №141 от 13.09.2016г., по состоянию на 10 ноября 2016г.

Так же прошу приобщить к материалам оценки, фактический перечень недвижимого имущества ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот», указанный в приложении.

Приложение:

- перечень недвижимого имущества ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» (указанный в инвентаризационной описи ОС от 18.11.2016г.).

Конкурсный управляющий  
ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот»  В.А. Шатохин





## Перечень объектов недвижимого имущества ЗАО «Машиностроительный завод Молот»

(указанный в инвентаризационной описи основных средств от 18.11.2016г.)

1.	Автодорога(кадастровый номер 23:47:0119010:70)
2.	Ав/дороги и площадки внутрив. (СО-32)
3.	Нежилое здание-Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)
4.	Здание силосной башни (кадастровый номер 23:47:0119046:68)
5.	<i>Нежилое строение- Водокачка (Кадастровый номер 23:47:0119046:69) в стадии разрушения: руины</i>
6.	Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)
7.	<i>Кислородная( кадастровый номер 23:47:0119046:56) в стадии разрушения: руины</i>
8.	Котельно-кузнечный цех ( кадастровый номер 23:47:0119046:64)
9.	Нежилое здание- Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)
10.	Литейный цех №1 ( кадастровый номер 23:47:0119046:54)
11.	Нежилое здание -литейный цех №2 (23:47:0119046:60)
12.	Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)
13.	Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)
14.	Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)
15.	Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)
16.	Нежилое здание-склад ( кадастровый номер 23:47:0119046:72)
17.	Нежилое здание -Электроотделение РЭУ ( кадастровый номер 23:47:0119046:70)
18.	Цех редукторных пар (кадастровый номер 23:47:0119046:58)
19.	Ограда завода
20.	Остановка автобусная
21.	Нежилое здание -Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:61)
22.	Скважина артезианская №3, глубина -430м (кадастровый номер 23:47:0106041:398)
23.	Склад (кадастровый номер 23:47:0119046:71)
24.	Ремонтно-Энергетический участок (кадастровый номер 23:47:0119046:63)



25.	Нежилое строение-Площадка металлоконструкций РЭУ (Кадастровый номер 23:47:0119046:52)
26.	Производственное здание -Мастерская (кадастровый номер 23:47:0119046:67)
27.	Нежилое здание- Проходная (кадастровый номер 23:47:0119046:57)
28.	Нежилое здание - (кадастровый номер 23:47: 0106041:400)
29.	Земельный участок (20047 кв.м.)
30.	Земельный участок (62969 кв.м.)

Итого по описи :фактически в наличие – 28 объектов

Унифицированная форма № ИНВ-1  
 утверждена постановлением Госкомстата России  
 от 18.08.1998 № 88

Форма по ОКУД	Код
	0317001
002&2139	

ЗАО Новороссийский машиностроительный завод "МОЛОТ", ИНН 2315020702, 353991, Краснодарский край, Новороссийск г. Гаидук с. Труда ул. дом № 9, тел.: 8 (8617) 67-27-68, факс: 8 (8617) 67-27-68, р/с 40702310830060008219, в Банке СОЧИНСКИЙ ФИЛИАЛ КБ "РЗБ" (ЗАО). БИК 040396554, и/с 301018101000000000554

Здания, сооружения, земельные участки  
 Основание для проведения инвентаризации: Приказ  
 (структурное подразделение)  
 (пенуиное измерение)

Номер документа	Дата составления
5	18.11.2016

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
 ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ**

Основные средства \_\_\_\_\_  
 находящиеся в собственности по состоянию на 01.11.2016 г.  
 Местонахождение: Здания, сооружения, земельные участки  
 (в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)  
 Арендодатель: \*

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств: Ивановский Юрий (подпись)  
Ивановский В. А. (расшифровка)  
 \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка)  
 \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)		Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактические наличие		По данным бухгалтерского учета	
		дата наименования	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о передаче)	количество шт.	стоимость, руб. коп.	количество шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13
1	Автомобиль (кадастровый номер 23:47:0119046:70)					597			460247	1	460247
2	Автомобиль и площадки внутриза (СО-32)					326			458495	1	458495
3	Нежилое здание-Управление (кадастровый номер 23:47:0119046:59)					582			532743	1	532743
4	Здание силосной башни (кадастровый номер 23:47:0119046:68)					368			298839	1	298839
5	Нежилое строение- Водоканал (Кадастровый номер 23:47:0119046:69)					374			-		0
6	Газораспределительный пункт (кадастровый номер 23:47:0119046:55)					378			29040	1	29040
7	Кислородная, кадастровый номер 23:47:0119046:56)					372					0
8	Котельно-узловой цех ( кадастровый номер 23:47:0119046:64)					161			3582679,18	1	3582679,18
9	Нежилое здание- Компрессорный цех (кадастровый номер 23:47:0119046:53)					371			108873	1	108873
10	Литейный цех №1 ( кадастровый номер 23:47:0119046:54)					247			6114766,12	1	6114766,12
11	Нежилое здание -литейный цех №2 (23:47:0119046:60)					248			5356905	1	5356905
12	Нежилое здание механический цех №2 (кадастровый номер 23:47:0119046:51)					68			4380385	1	4380385
13	Механо-сборочный цех №1 (кадастровый номер 23:47:0119046:65)					1			2423971	1	2423971
14	Нежилое строение-котельная (кадастровый номер 23:47:0119046:66)					377			1297060	1	1297060
15	Ремонтно-строительный участок (23:47:0119046:62)					553			306815	1	306815

16	Нежилое здание-склад ( кадастровый номер 23:47:0119046:72)					323				1	896945	1	896845
17	Нежилое здание -Электростанция РДУ ( кадастровый номер 23:47:0119046:58)					369				1	49702	1	49702
18	Цех реконструкц лар ( кадастровый номер 23:47:0119046:58)					324				1	3677700	1	3677700
<b>Итого</b>										<b>16</b>	<b>29977076,3</b>	<b>16</b>	<b>29 977 076,30</b>

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

Восемнадцать

(прописью)

б) общее количество единиц фактически

Шестнадцать

(прописью)

в) на сумму фактически

Двадцать девять миллионов девятьсот семьдесят шесть тысяч семьдесят шесть рублей 30 копеек

(прописью)







**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

**Дата выдачи:** 04.07.2016 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи земельного участка №737-КП от 15.10.2008 г.

**Субъект (субъекты) права:**

ЗАО "Молот". ИНН 2315020702. ОГРН 1032309083388.

**Вид права:** собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:47:0119010:84

**Объект права:**

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - под существующими производственными сооружениями. Площадь: 20047 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук

**Существующие ограничения (обременения) права:** Частный сервитут

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.07.2016 г. сделана запись регистрации № 23-23/021-23/021/865/2016-2152/1

**Регистратор:**



/ Дьяченко С. С. /

23-23/021-23/021/865/2016-2152/1



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ

---

---

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

**Дата выдачи:** 01.07.2016 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи земельного участка №737-КП от 15.10.2008 г.

**Субъект (субъекты) права:**

ЗАО "Молот", ИНН 2315020702. ОГРН 1032309083388.

**Вид права:** собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

23:47:0119010:86

**Объект права:**

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - под существующими производственными сооружениями. Площадь: 62969 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук

**Существующие ограничения (обременения) права:** Частный сервитут

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.07.2016 г. сделана запись регистрации № 23-23/021-23/021/865/2016-2148/1

**Регистратор:**

/ Озерова Н. В. /



23-23/021-23/021/865/2016-2148/1

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 13.09.2016

№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:65
		наименование объекта:	Механо-сборочный цех № 1
		назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
		площадь объекта:	3273.1 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	22.04.2008
		дата государственной регистрации:	23-23-48/007/2008-098
		номер государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
		основание государственной регистрации:	дата государственной регистрации прекращения права:
		Ограничение (обременение) права:	
1.3.1.	вид:	в силу договора	
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)

(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016



Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:65
	наименование объекта:	Механо-сборочный цех № 1
	назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
	площадь объекта:	3273.1 Квадратный метр
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	22.04.2008
	номер государственной регистрации:	23-23-48/007/2008-098
	основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
1.3.	дата государственной регистрации права:	прекращения
	Ограничение (обременение) права:	
1.3.1.	вид:	в силу договора
	номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)

(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 1

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119010:84
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов
		площадь объекта:	20047 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	04.07.2016	
	номер государственной регистрации:	23-23/021-23/021/865/2016-2152/1	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка №737-КП от 15.10.2008 г. 737-КП от 15.10.2008	
1.3.	дата государственной регистрации прекращения права:		
	Ограничение (обременение) права:		
	1.3.1. вид:	частный	
		номер государственной регистрации:	23-23-21/2003/2012-81/1
2.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(полномочия государственного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс  
(фамилия, инициалы)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:68
		наименование объекта:	Здание силосной башни
		назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
		площадь объекта:	543 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	22.04.2008
		номер государственной регистрации:	23-23-48/002/2008-369
		основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
1.3.	Ограничение (обременение) права:		
		1.3.1. вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, И.П.)

(подпись, И.П.)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:59
		наименование объекта:	Нежилое здание - Управление
		назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
		площадь объекта:	2402.9 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	22.04.2008	
	номер государственной регистрации:	23-23-48/009/2008-118	
	основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение (обременение) права:		
	1.3.1.	вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, И.П.)

(подпись, фамилия)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016



Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:51	
	наименование объекта:	Нежилое здание - Механический цех № 2	
	назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое	
	площадь объекта:	5474.6 Квадратный метр	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9	
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	22.04.2008	
	номер государственной регистрации:	23-23-48/009/2008-277	
	основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение (обременение) права:		
	1.3.1.	вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)

(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:60
		наименование объекта:	Нежилое здание - Литейный цех № 2
		назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
		площадь объекта:	3744.8 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.04.2008
		номер государственной регистрации:	23-23-48/009/2008-205
		основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	1.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.		Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)

(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:70
		наименование объекта:	Нежилое здание - Электроотделение РЭУ
		назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
		площадь объекта:	374.6 Квадратный метр
		адрес объекта: (местоположение)	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.04.2008
		номер государственной регистрации:	23-23-48/009/2008-276
		основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	1.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.		Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:63
		наименование объекта:	Ремонтно-энергетический участок
		назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
		площадь объекта:	2384.5 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, №9
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	22.04.2008
		номер государственной регистрации:	23-23-48/002/2008-300
		основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение (обременение) права:		
		1.3.1. вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)

(подпись, электронно)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016



Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 13.09.2016

№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:72
	наименование объекта:	Нежилое здание -Склад
	назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
	площадь объекта:	1026.1 Квадратный метр
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	22.04.2008
	номер государственной регистрации:	23-23-48/009/2008-120
	основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
1.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	
	Ограничение (обременение) права:	
	1.3.1. вид:	в силу договора
	номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)

(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 1

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 13.09.2016

№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0106041:400
		наименование объекта:	Нежилое здание
		назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
		площадь объекта:	76 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Краснодарский кр., г. Новороссийск, с. Гайдук, р-н "НМЗ Молот"
1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.04.2013
		номер государственной регистрации:	23-23-21/2003/2013-637
		основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
2.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность, наименование должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)
(фамилия, инициалы)
[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 13.09.2016

№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:52
		наименование объекта:	Нежилое строение - Площадка металлоконструкций РЭУ
		назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
		площадь объекта:	734.8 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.04.2008
		номер государственной регистрации:	23-23-48/009/2008-208
		основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
		дата государственной регистрация прекращения права:	
1.3.	1.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.		Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВАДата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:62
		наименование объекта:	Ремонтно-строительный участок
		назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
		площадь объекта:	1089.8 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.04.2008
		номер государственной регистрации:	23-23-48/009/2008-119
		основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	1.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.		Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)

(фамилия, инициалы)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016



Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 1

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119010:70
		наименование объекта:	Автодорога
		назначение объекта:	Сооружение
		площадь объекта:	
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Краснодарский кр., г.Новороссийск, с. Гайдук, ул. Труда, №9
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.04.2013
		номер государственной регистрации:	23-23-21/054/2013-422
		основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
	1.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	
Ограничение (обременение) права:		не зарегистрировано	
2.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
Самостоятельно выполняющий государственные кадастровые функции,  
осуществляющий государственную регистрацию прав

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс  
(фамилия, имя, отчество)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:55
		наименование объекта:	Газораспределительный пункт
		назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
		площадь объекта:	10.7 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.04.2008
		номер государственной регистрации:	23-23-48/002/2008-488
		основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	1.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.		Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)

(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВАДата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:71
		наименование объекта:	Склад
		назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
		площадь объекта:	388.2 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.04.2008
		номер государственной регистрации:	23-23-48/002/2008-370
		основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	1.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.		Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)

(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВАДата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:61
		наименование объекта:	Нежилое здание- Проходная
		назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
		площадь объекта:	32.5 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.04.2008
		номер государственной регистрации:	23-23-48/009/2008-206
		основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	1.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.		Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)

(фамилия, инициалы)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016



Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:66
		наименование объекта:	Нежилое строение-Котельная
		назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
		площадь объекта:	1223.5 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.04.2008
		номер государственной регистрации:	23-23-48/009/2008-158
		основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	1.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.		Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 13.09.2016

№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:57
	наименование объекта:	Нежилое здание - Проходная
	назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
	площадь объекта:	85.3 Квадратный метр
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, №9
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	22.04.2008
	номер государственной регистрации:	23-23-48/009/2008-207
	основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение права: (обременение)	
	1.3.1. вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:
2.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)

(фамилия, инициалы)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:58	
	наименование объекта:	Цех редукторных пар	
	назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое	
	площадь объекта:	4488.7 Квадратный метр	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г. Новороссийск, Приморский округ, п. Гайдук, ул. Труда, №9	
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	22.04.2008	
	номер государственной регистрации:	23-23-48/033/2008-061	
	основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение (обременение) права:		
	1.3.1.	вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)

(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВАДата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:67
		наименование объекта:	Производственное здание- Мастерская
		назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
		площадь объекта:	12.2 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.04.2008
		номер государственной регистрации:	23-23-48/009/2008-159
		основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	1.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.		Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)

(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016



Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Дата 13.09.2016

№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:54
	наименование объекта:	Литейный цех №1
	назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
	площадь объекта:	4238.6 Квадратный метр
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, №9
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	22.04.2008
	номер государственной регистрации:	23-23-48/002/2008-299
	основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение (обременение) права:	
	1.3.1. вид:	в силу договора
	номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
1.3.2.	вид:	запрет на отчуждение
	номер государственной регистрации:	23-23/021-23/021/014/2015-2351/1
2.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:56
	наименование объекта:	Кислородная
	назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
	площадь объекта:	287.3 Квадратный метр
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	22.04.2008
	номер государственной регистрации:	23-23-48/002/2008-489
	основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение права: (обременение)	
	1.3.1. вид:	в силу договора
	номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 1

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВАДата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119010:86
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	Земли населенных пунктов
		площадь объекта:	62969 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдук
1.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.07.2016
		номер государственной регистрации:	23-23/021-23/021/865/2016-2148/1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка №737-КП от 15.10.2008 г. 737-КП от 15.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	1.3.1.	Ограничение (обременение) права:	
		вид:	частный
		номер государственной регистрации:	23-23-21/2003/2012-80/2
2.		Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Подлинность удостоверенного документа (или ресурса, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:53
		наименование объекта:	Нежилое здание -Компрессорный цех
		назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Нежилое
		площадь объекта:	312.4 Квадратный метр
		адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	22.04.2008	
	номер государственной регистрации:	23-23-48/009/2008-160	
	основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение (обременение) права:		
	1.3.1.	вид:	в силу договора
		номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фактос, интернет)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016



Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 2

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0119046:64
	наименование объекта:	Котельно-кузнечный цех
	назначение объекта:	Здание (строение), часть здания; Жилое; Жилой дом
	площадь объекта:	2876,8 Квадратный метр
адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, Краснодарский кр., г.Новороссийск, Приморский Округ, с. Гайдук, ул. Труда, дом №9
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	22.04.2008
	номер государственной регистрации:	23-23-48/007/2008-097
	основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение (обременение) права:	
	1.3.1. вид:	в силу договора
	номер государственной регистрации:	23-23-48/054/2008-394
2.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 03)

Стр. 1 из 1

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА  
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 13.09.2016№ 90-24663963

На основании запроса №90-24663963 от 13.09.2016, поступившего на рассмотрение 13.09.2016, сообщаем, что правообладателю ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» ИНН:2315020702 принадлежат следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	23:47:0106041:398
		наименование объекта:	Скважина артезианская №3, глубина-430 м
		назначение объекта:	Сооружение
		площадь объекта:	
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Краснодарский кр., г. Новороссийск, с. Гайдук, р-н "НМЗ Молот"
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	30.04.2013
		номер государственной регистрации:	23-23-21/2003/2013-634
		основание государственной регистрации:	План приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. б/н от 24.12.1992
1.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
2.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(подпись, должность должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Федеральный информационный ресурс

(подпись, М.П.)
(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?r...) 14.09.2016

**КОНКУРСНОЕ ПРОИЗВОДСТВО**  
**Закрытое Акционерное Общество**  
**Новороссийский машиностроительный завод «Молот»**  
**АРБИТРАЖНОЕ ДЕЛО № А32-16930/2015-8/46-Б**

Конкурсный управляющий Шатохин Виктор Александрович  
Член НП «СРО АУ «Сепар-Запад»  
Адрес должника: 353991, Краснодарский край, г. Новороссийск, пос. Гайдук, ул. Труда, 9  
Адрес для почтовой корреспонденции: 353915 Краснодарский край, г. Новороссийск, а/я 37  
тел. 8 918 12 50 800 e-mail: au\_vshatohin@gmail.com

исх. № 464 от 10.11.2016г.

**Президенту Новороссийской торгово-промышленной палаты**  
**Жаринову Игорю Геннадьевичу**  
**353900, г. Новороссийск**  
**ул. Губернского, 6**

**Конкурсный управляющий**  
**ЗАО Новороссийский машиностроительный**  
**завод «Молот»**  
**Шатохин Виктор Александрович**  
**353915, Краснодарский край,**  
**г. Новороссийск, ул. Л.Шмидта, 35А., а/я 37**

**Уважаемый Игорь Геннадьевич!**

По результатам произведенных нами замеров автодорог и площадок автозаводских справочно, сообщаем, что на территории ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот» расположены:

1. Автодорога внутризаводская - асфальтобетонное покрытие (техническое состояние - неудовлетворительное) протяженность - 758м, ширина бм., общая площадь- 4 548 кв.м.
2. Автодорога внутризаводская - бетонное покрытие (техническое состояние - неудовлетворительное) протяженность - 120м, ширина бм., общая площадь- 720 кв.м.
3. Площадка внутризаводская грунтовая (техническое состояние - неудовлетворительное) общая площадь- 4 000 кв.м.

Конкурсный управляющий  
ЗАО Новороссийский машиностроительный завод «Молот»

В.А. Шатохин



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ  
"КРАЙТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ -  
КРАЕВОЕ БТИ"**

филиал по г. Новороссийску  
ул. Дзержинского, 154, г. Новороссийск, 353915  
тел. (8617) 71-67-05, факс (8617) 71-61-73  
ОКПО 49453173, ОКОНХ 90310,  
ИНН 2308058712, БИК 040349713  
e-mail: [novorossiysk@kubbti.ru](mailto:novorossiysk@kubbti.ru)  
От 23.09.2013 г. № 3/8-1085  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

ЗАО «Молот»

### СПРАВКА

Выдана филиалом ГУП КК «Краевая техническая инвентаризация-Краевое БТИ» по г. Новороссийску о том, что Автодорога протяженностью 874 м, расположенная по адресу: г. Новороссийск, с. Гайдук, ул. Труда, д. 6 принадлежит:

- ЗАО «Молот» на основании Плана приватизации государственных и муниципальных предприятий от 24.12.1992 г. согласно Свидетельства о государственной регистрации права 23-АЛ № 767149 от 30.04.2013 г.

Согласно данных первичной инвентаризации от 27.12.2011 г. инвентарного дела № 35570 в состав Автодороги лит Д входят: автодороги и площадки, - общая площадь застройки составляет 29 000 кв.м.

Справка дана для предъявления по месту требования.

Директор

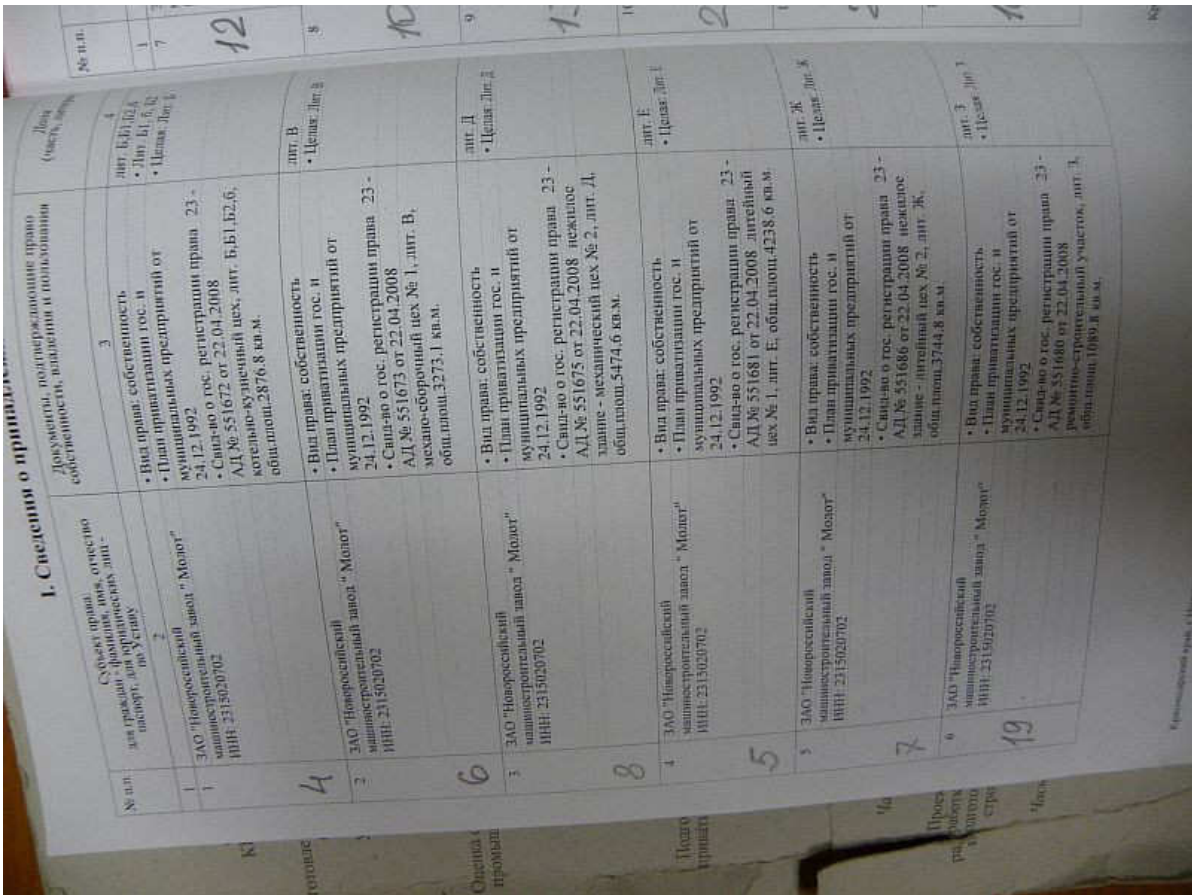
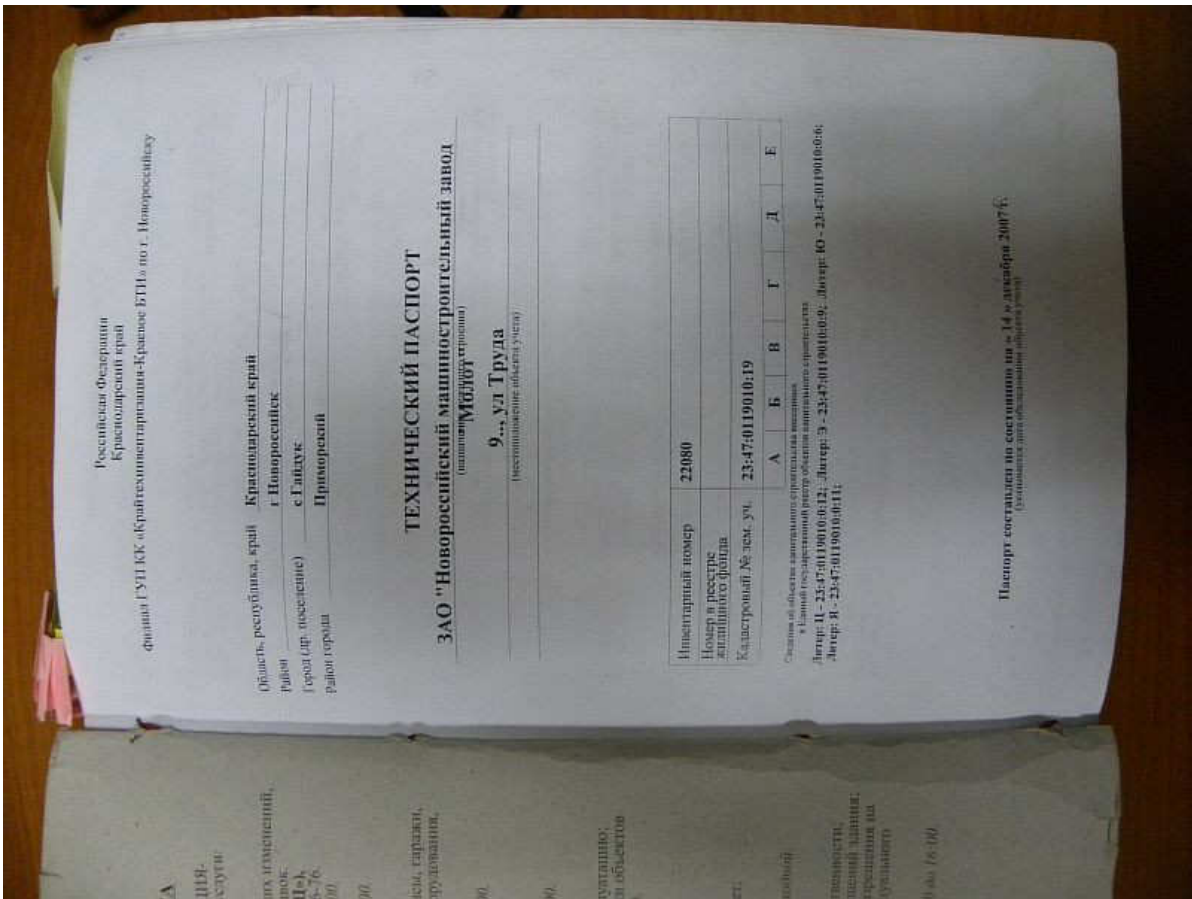
Техник



Л.Ю. Яцышина

Н.В. Майгула





### I. Сведения о принадлежности

№ п.п.	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество полностью; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доп. (иные, литеры)
1	19	3	лит. Р • Цена; лит. П
13	18	2	лит. К • Цена; лит. К
14	20	2	лит. П • Цена; лит. П
15	22	2	лит. М • Цена; лит. М
17	11	2	лит. Н • Цена; лит. Н
16	21	2	лит. О • Цена; лит. О
15	21	2	лит. П • Цена; лит. П
17	3	2	лит. П • Цена; лит. П
11	1	16	лит. П • Цена; лит. П

№ п.п.	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество полностью; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доп. (иные, литеры)
1	19	3	лит. Р • Цена; лит. П
13	18	2	лит. К • Цена; лит. К
14	20	2	лит. П • Цена; лит. П
15	22	2	лит. М • Цена; лит. М
17	11	2	лит. Н • Цена; лит. Н
16	21	2	лит. О • Цена; лит. О
15	21	2	лит. П • Цена; лит. П
17	3	2	лит. П • Цена; лит. П
11	1	16	лит. П • Цена; лит. П



**I. Сведения о принадлежности**

№ п/п	Субъект права, количество долей, адреса, лит. А	Документы, подтверждающие право собственности, включая и планировку	лит. П	лит. Р	лит. С	лит. Т	лит. Ф	лит. Х	лит. ИИ
19	ЗАО "Новороссийский машиностроительный завод "Молот" ИНН: 2315020702	• Вид права: собственность • План приватизации гос. и муниципальных предприятий от 24.12.1992 • Свид-во о гос. регистрации права, АД № 551676 от 22.04.2008, нежилое здание - производств. лит. Р, общ. площ. 32,5 кв.м.	18	19	20	21	22	23	24
20	ЗАО "Новороссийский машиностроительный завод "Молот" ИНН: 2315020702	• Вид права: собственность • План приватизации гос. и муниципальных предприятий от 24.12.1992 • Свид-во о гос. регистрации права, АД № 551687 от 22.04.2008, нежилое здание - производств. лит. С, общ. площ. 85,3 кв.м.	22	21	22	21	23	24	ИИ
21	ЗАО "Новороссийский машиностроительный завод "Молот" ИНН: 2315020702	• Вид права: собственность • План приватизации гос. и муниципальных предприятий от 24.12.1992 • Свид-во о гос. регистрации права, АД № 551668 от 22.04.2008, нежилое здание - котельная, лит. Т, общ. площ. 1223,5 кв.м.	11	23	21	23	24	ИИ	ИИ
22	ЗАО "Новороссийский машиностроительный завод "Молот" ИНН: 2315020702	• Вид права: собственность • План приватизации гос. и муниципальных предприятий от 24.12.1992 • Свид-во о гос. регистрации права, АД № 551677 от 22.04.2008, нежилое здание - котельная, лит. Ф, общ. площ. 49,2 кв.м.	21	23	21	23	24	ИИ	ИИ
23	ЗАО "Новороссийский машиностроительный завод "Молот" ИНН: 2315020702	• Вид права: собственность • План приватизации гос. и муниципальных предприятий от 24.12.1992 • Свид-во о гос. регистрации права, АД № 551677 от 22.04.2008, нежилое здание - котельная, лит. Х, общ. площ. 287,3 кв.м.	3	23	21	23	24	ИИ	ИИ
24	ЗАО "Новороссийский машиностроительный завод "Молот" ИНН: 2315020702	• Вид права: собственность • План приватизации гос. и муниципальных предприятий от 24.12.1992 • Свид-во о гос. регистрации права, АД № 551688 от 22.04.2008, газорегулирующий пункт, лит. ИИ, общ. площ. 10,7 кв.м.	1	23	21	23	24	ИИ	ИИ

**I. Сведения о принадлежности**

№ п/п	Субъект права, количество долей, адреса, лит. А	Документы, подтверждающие право собственности, включая и планировку	лит. Ш	лит. Ц	лит. А	лит. У	лит. Ч	лит. Ю
19	ЗАО "Новороссийский машиностроительный завод "Молот" ИНН: 2315020702	• Вид права: собственность • План приватизации гос. и муниципальных предприятий от 24.12.1992 • Свид-во о гос. регистрации права, АД № 551676 от 22.04.2008, нежилое здание - мастерская, лит. Ш, общ. площ. 12,2 кв.м.	18	19	20	21	22	23
20	ЗАО "Новороссийский машиностроительный завод "Молот" ИНН: 2315020702	• Вид права: собственность • План приватизации гос. и муниципальных предприятий от 24.12.1992 • Свид-во о гос. регистрации права, АД № 719985 от 22.04.2008, лит. Ц, общ. площ. 4488,7 кв.м.	22	21	22	21	23	24
21	ЗАО "Новороссийский машиностроительный завод "Молот" ИНН: 2315020702	• Вид права: собственность • План приватизации гос. и муниципальных предприятий от 24.12.1992 • Свид-во о гос. регистрации права, АД № 719986 от 22.04.2008, нежилое здание - электротехническое РУЗ, лит. У, общ. площ. 3,74 кв.м.	11	23	21	23	24	ИИ
22	ЗАО "Новороссийский машиностроительный завод "Молот" ИНН: 2315020702	• Вид права: собственность • План приватизации гос. и муниципальных предприятий от 24.12.1992 • Свид-во о гос. регистрации права, АД № 719987 от 22.04.2008, общ. площ. 388,2 кв.м.	21	23	21	23	24	ИИ
23	ЗАО "Новороссийский машиностроительный завод "Молот" ИНН: 2315020702	• Вид права: собственность • План приватизации гос. и муниципальных предприятий от 24.12.1992 • СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОС. РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА НЕ ПРЕДЪЯВЛЕННО	21	23	21	23	24	ИИ
24	ООО "Южтрансбизнес" ИНН: 2315140976	• Вид права: собственность • Договор купли - продажи от 13.04.2011 • Дополнение к договору купли-продажи от 13.04.2011 • Свид-во о гос. регистрации права, АД № 055934 от 15.08.2011, лит. Ю, общ. площ. 24,4 кв.м.	1	23	21	23	24	ИИ





**III. Благоустройство**

Порядк. по плану	Классификация	Стоимость										Итого	Литера по плану			
		на тер. котлована	на газе	на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе					
1	Ж.дом														1	И
2	Ж.дом	643.20													2	Ж
3	Ж.дом	1 907.20													3	Ж
4	Ж.дом	643.20													4	Ж
5	Ж.дом	1 033.70													5	Ж
6	Ж.дом	2 986.40													6	Ж
7	Ж.дом	2 188.40													7	Ж
8	Ж.дом	2 986.40													8	Ж
9	Ж.дом	2 986.40													9	Ж
10	Ж.дом	2 986.40													10	Ж
11	Ж.дом	2 986.40													11	Ж
12	Ж.дом	2 986.40													12	Ж
13	Ж.дом	2 986.40													13	Ж
14	Ж.дом	2 986.40													14	Ж
15	Ж.дом	2 986.40													15	Ж
16	Ж.дом	2 986.40													16	Ж
17	Ж.дом	2 986.40													17	Ж
18	Ж.дом	2 986.40													18	Ж
19	Ж.дом	2 986.40													19	Ж
20	Ж.дом	2 986.40													20	Ж
21	Ж.дом	2 986.40													21	Ж
22	Ж.дом	2 986.40													22	Ж
23	Ж.дом	2 986.40													23	Ж
24	Ж.дом	2 986.40													24	Ж
25	Ж.дом	2 986.40													25	Ж

**III. Благоустройство владости здания (кв. м)**

Порядк. по плану	Классификация	Стоимость										Итого	Литера по плану		
		на тер. котлована	на газе	на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе	на тверд. топливе	на газе				
1	Ж.дом													1	И
2	Ж.дом	45.00												2	Ж
3	Ж.дом	1 625.30												3	Ж
4	Ж.дом	45.00												4	Ж
5	Ж.дом	1 625.30												5	Ж
6	Ж.дом	232.90												6	Ж
7	Ж.дом	232.90												7	Ж
8	Ж.дом	232.90												8	Ж
9	Ж.дом	232.90												9	Ж
10	Ж.дом	232.90												10	Ж
11	Ж.дом	232.90												11	Ж
12	Ж.дом	232.90												12	Ж
13	Ж.дом	232.90												13	Ж
14	Ж.дом	232.90												14	Ж
15	Ж.дом	232.90												15	Ж
16	Ж.дом	232.90												16	Ж
17	Ж.дом	232.90												17	Ж
18	Ж.дом	232.90												18	Ж
19	Ж.дом	232.90												19	Ж
20	Ж.дом	232.90												20	Ж
21	Ж.дом	232.90												21	Ж
22	Ж.дом	232.90												22	Ж
23	Ж.дом	232.90												23	Ж
24	Ж.дом	232.90												24	Ж
25	Ж.дом	232.90												25	Ж

### III. Благоустройство площади здания (кв. м)

Линия по плану	Отопление		Горение		Ванна и душ		Литеры по плану
	Канализация	ТЭЦ	центральное	от колонки	с горячей водой	с горячей водой	
1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20
Итого	24 316,50	24 316,50	7 132,90				1 234,20

### IV. Общие сведения.

Цех реструктуриных пар  
 Цех реструктуриных пар  
 Лиг. А - Собщ. = 3 475,7 кв. м  
 Лиг. под А - Собщ. = 873,0 кв. м  
 Лиг. под А - Собщ. = 140,0 кв. м

### V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.).

Линия по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для вычисления площадей по парусному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	Цех реструктуриных пар	$13,3 \times 25,4 + 108,24 \times 25,4$	3 087,0	14,85	40 333
2	Подвал	$13,3 \times 25,4 \times 0,32$ $+ 24,3 \times 25,4 \times 0,49$	955,0		-4 105
3	Подвал	$13,3 \times 25,4$	337,8	3,20	1 081
4	Крыши	$6,0 \times 1,2 + 2,3 \times 1,0$	9,5		







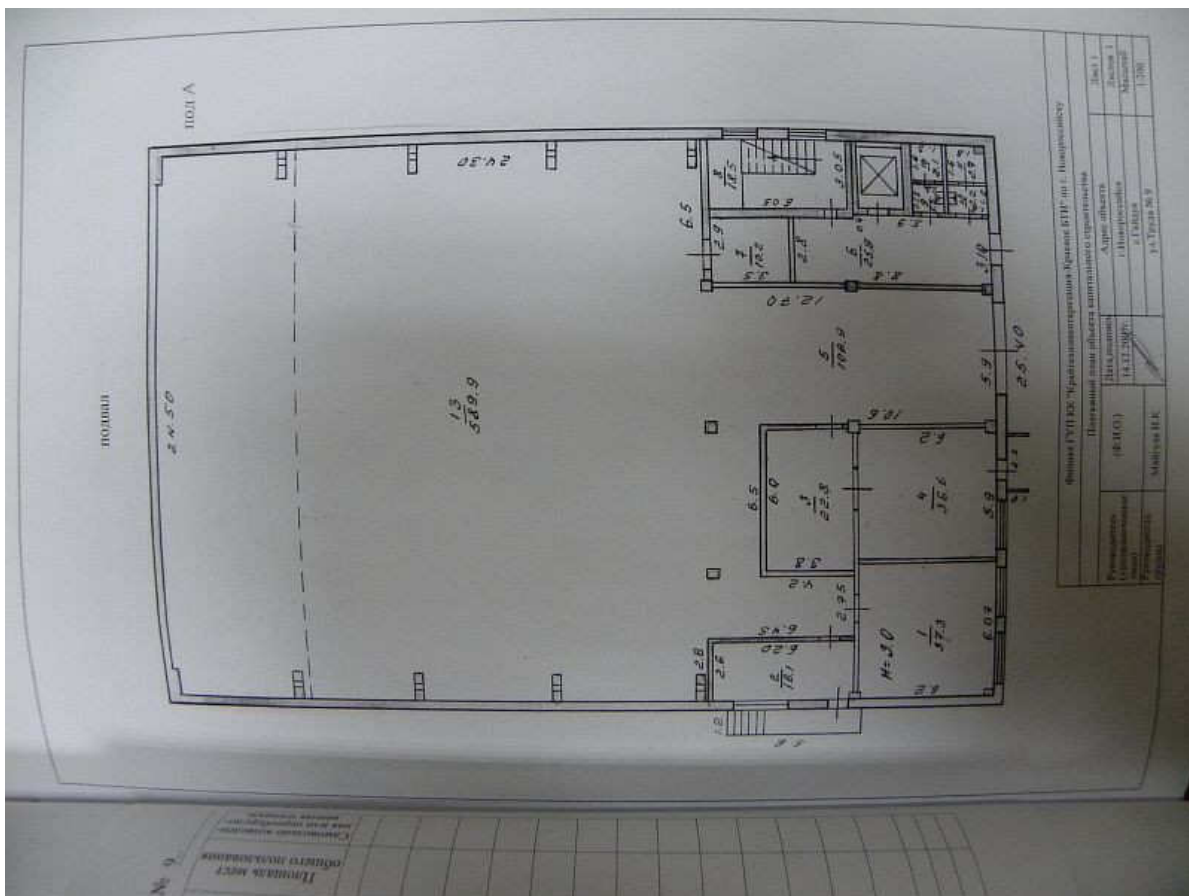


**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
**к поэтажному плану здания (строения)**  
по ул. (пер.) Грота  
в Гайдуках

Расположенное в городе (другом поселении)

Этаж	Литера по плану	Этаж	Наименование частей помещений: ванная комната, канцелярское помещение, классная комната, большая гостиная, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				
					жилое		нежилое		
					Общая	в том числе	Общая	в том числе	
под	под	1	Мастерская	$6,07 \times 6,2 - 0,5 \times 0,5$			37,6	37,6	
под	под	2	Мастерская	$2,6 \times 6,2$			16,1	16,1	
под	под	3	подсобное	$6,0 \times 3,8$			22,8		22,8
под	под	4	Торговые	$6,2 \times 5,9$			36,6		36,6
под	под	5	Коридор	$1,9 \times (2,7 + 2,75 \times 6,45 - 6,5 \times 2,3 - (0,1 \times 0,4 \times 5) + (0,5 \times 0,5) \times 2$			106,9		106,9
под	под	6	Коридор	$3,10 \times 8,8 - (0,4 \times 2,9 + 0,1 \times 0,4 + 0,1 \times 0,4)$			25,9		25,9
под	под	7	Кладовая	$2,9 \times 3,5$			10,2		10,2
под	под	8	Лестничная клетка	$3,05 \times 6,05$			18,5		18,5
под	под	9	Умывальная	$1,35 \times 1,3$			1,5		1,5
под	под	10	Туалет	$1,6 \times 1,3$			2,1		2,1
под	под	11	Туалет	$1,2 \times 1,8 - 0,4 \times 0,5$			2,7		2,7
под	под	12	Умывальная	$1,6 \times 1,8$			2,2		2,2
под	под	13	Цех	$24,5 \times 24,3 - (1,3 \times 5 \times 8 + 0,1 \times 1,3 \times 2)$			589,9		589,9
			Итого по этажу				873,0	680,2	192,8
			Всего по лит. под А - Подвал				873,0	680,2	192,8

Общая площадь помещений в здании (строении) по плану: 873,0 кв.м. (жилая) 680,2 кв.м. (нежилая) 192,8 кв.м.

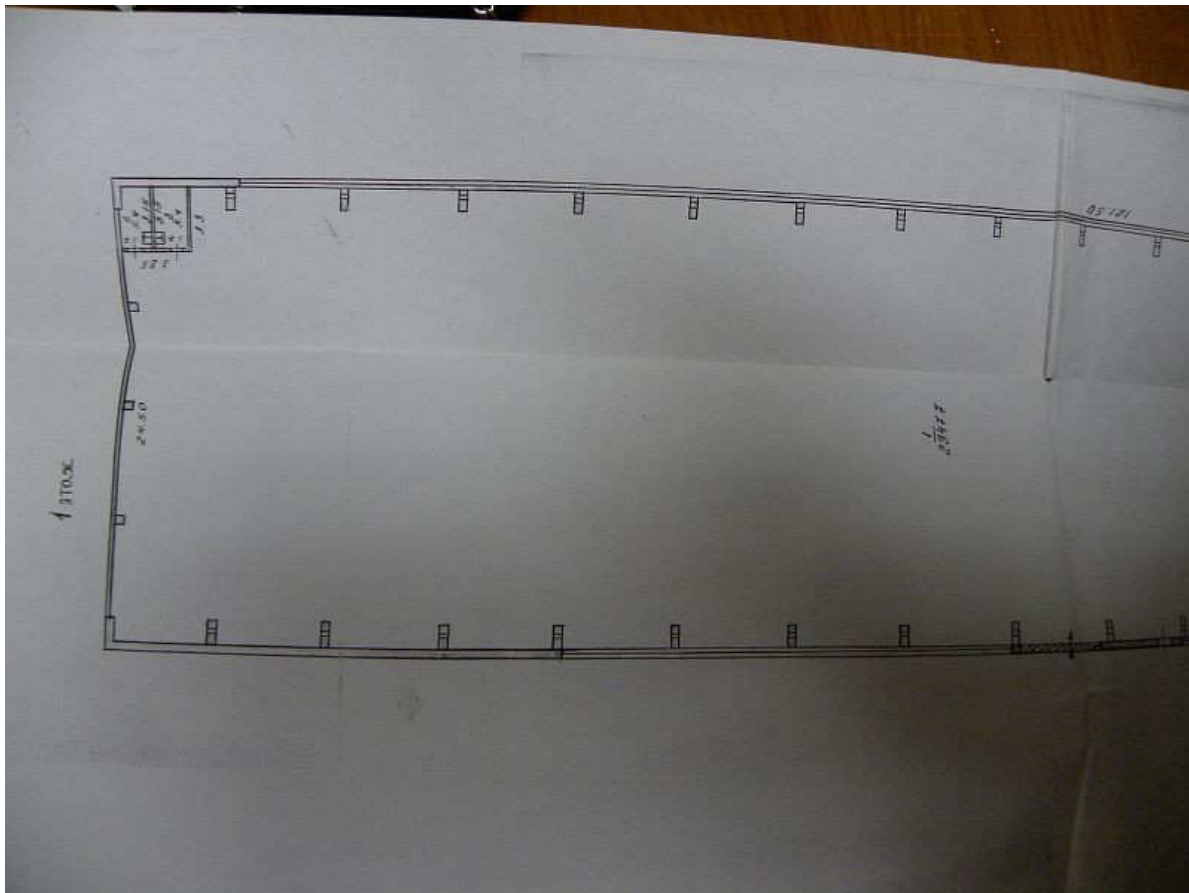




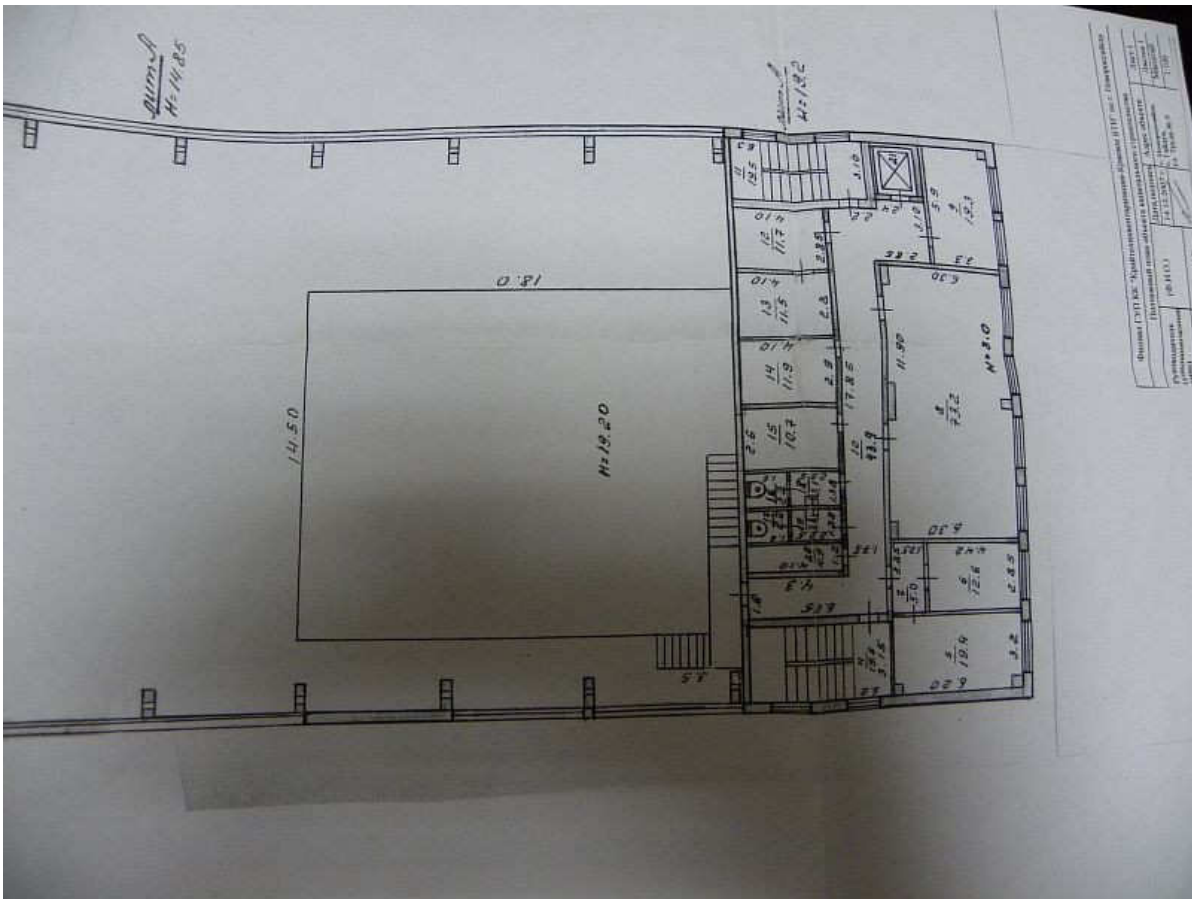
**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, кабинетское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначенная под помещения					
					жилые		нежилые			
					Общая	в том числе: жилая, нежилая	Общая	в том числе: основная, вспомогательная		
A	1	1	Цех редукторных паров	$24,5 \times 108,0 - ((14,5 \times 18,0) + (3,3 \times 3,85) + (1,3 \times 0,5) \times 3,6 + (0,6 \times 0,4) \times 3 + (1,3 \times 0,2) \times 2)$			2 347,7	2 347,7		14,87
A	1	2	Туалет	$3,15 \times 1,7$			5,4		5,4	2,40
A	1	3	Туалет	$3,15 \times 1,7$			19,5		19,5	
A	1	4	Лестничная клетка	$6,2 \times 3,15$			19,4	19,4		
A	1	5	Библиотека	$3,2 \times 6,2 - (0,5 \times 0,4) \times 2$			12,6	12,6		
A	1	6	Библиотека	$2,85 \times 4,42$			5,0		5,0	
A	1	7	Коридор	$2,85 \times 1,75$			73,2	73,2		
A	1	8	учебный класс	$11,9 \times 6,3 - ((0,5 \times 1,6) + (0,8 \times 0,5) \times 2 + (0,4 \times 0,5))$			19,3	19,3		
A	1	9	Кабинет	$5,9 \times 3,3 - 0,4 \times 0,5$			43,9		43,9	
A	1	10	Коридор	$4,3 \times 1,6 + 17,85 \times 1,75 + 2,85 \times 3,1 - 0,45 \times 0,4$			19,5		19,5	
A	1	11	Лестничная клетка	$6,3 \times 3,10$			11,7	11,7		
A	1	12	Кабинет	$2,85 \times 4,10$			11,5	11,5		
A	1	13	Кабинет	$4,10 \times 2,8$			11,9	11,9		
A	1	14	Кабинет	$2,9 \times 4,10$			10,7	10,7		
A	1	15	Кабинет	$2,6 \times 4,10$			2,2		2,2	
A	1	16	Туалет	$1,6 \times 1,38$			2,2		2,2	
A	1	17	Туалет	$1,6 \times 1,38$			3,1		3,1	
A	1	18	Умывальник	$2,25 \times 1,38$			3,1		3,1	
A	1	19	Умывальник	$2,25 \times 1,38$			4,9		4,9	
A	1	20	Кладовая	$4,10 \times 1,2$			6,1		6,1	
A	1	21	Лифт	$2,5 \times 2,45$						
<b>Итого по этажу</b>							<b>2 638,3</b>	<b>2 518,0</b>	<b>120,3</b>	<b>2 638,3</b>





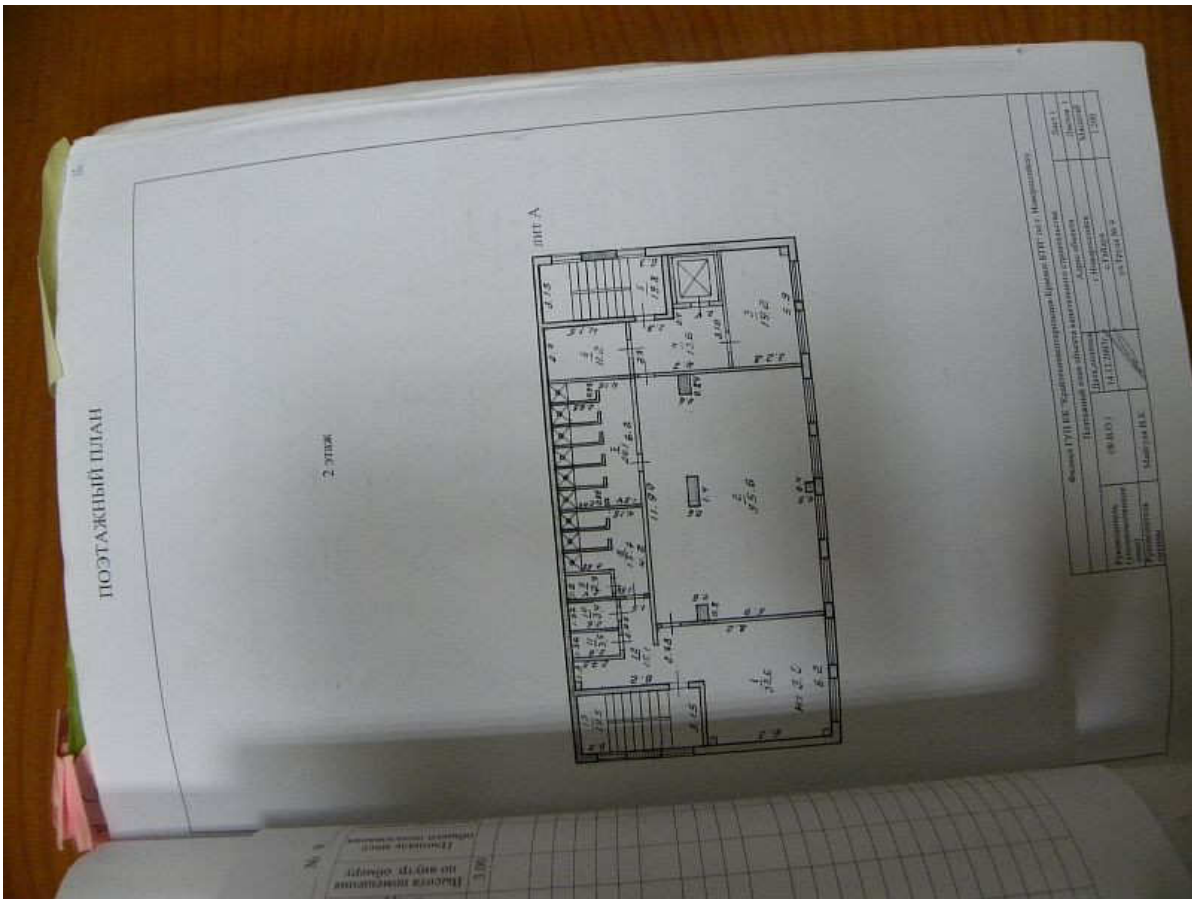


**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда

Расположен: Расположенного в городе (другом поселении) с Габлух

Литера по плану	Этаж	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения			
							жилые		нежилые	
						Общая	в том числе	Общая	в том числе	
							жилая	нежилая	основная	вспомогательная
A	1	A	2	1	Бытовая	$6.2 * 6.3 - (0.4 * 0.5) * 2$			38.6	38.6
		A	2	2	Бытовая	$11.9 * 8.2 + (0.6 * 1.4 + 0.8 * 0.6 + 0.6 * 0.84 + 0.5 * 0.4)$			95.6	95.6
A	1	A	2	3	Кабинет	$3.28 * 5.9 - 0.4 * 0.5$			13.6	13.6
A	1	A	2	4	Коридор	$2.7 * 2.3 + 3.10 * 2.4$			19.8	19.8
A	1	A	2	5	Лестничная клетка	$3.15 * 6.3$			11.2	11.2
A	1	A	2	6	Кабинет	$2.7 * 4.15$			24.1	24.1
A	1	A	2	7	Душевая	$6.2 * 4.15 - (0.12 * 2.65) * 5$			15.7	15.7
A	1	A	2	8	Душевая	$2 * 4.15 - (2.65 * 0.12) * 2 - 2.58 * 1.4$				
A	1	A	2	9	Туалет	$1.2 * 2.4$			2.9	2.9
A	1	A	2	10	Подсобная	$1.32 * 2.6$			3.4	3.4
A	1	A	2	11	Подсобная	$1.36 * 2.6$			3.5	3.5
A	1	A	2	12	Коридор	$1.3 * 2.75 + 4.25 * 1.5 + 2.78 * 1.9 - 0.4 * 0.2$			15.1	15.1
A	1	A	2	13	Лестничная клетка	$6.2 * 3.15$			19.5	19.5
<b>Итого по этажу</b>									<b>282.2</b>	<b>219.5</b>





**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
с Габдук

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещением					
					жилые			нежилые		
					Общая	в том числе жилая	вспомогательная	Общая	в том числе оспонция	вспомогательная
А	3	1	Кабинет	$6.2 \times 6.05 = (0.4 \times 0.5) \times 2$				37.1	37.1	
А	3	2	Бытовая	$11.8 \times 8.2 = (0.8 \times 0.6 + 1.4 \times 0.6 + 0.8 \times 0.6 + 0.4 \times 0.5)$				94.8	94.8	
А	3	3	Кабинет	$2.67 \times 3.27 = 1.2 \times 1.4$				7.0	7.0	
А	3	4	Кабинет	$3.05 \times 3.25 = 0.4 \times 0.5$				9.7	9.7	
А	3	5	Коридор	$1.15 \times 1.65$				1.2		1.2
А	3	6	Коридор	$3.15 \times 2.4 + 2.7 \times 2.35$				15.9		15.9
А	3	7	Лестничная клетка	$6.3 \times 3.15$				19.8		19.8
А	3	8	Архив	$2.7 \times 4.3$				11.6		11.6
А	3	9	Душевая	$10.45 \times 4.15 = (2.65 \times 0.12) \times 8 - 1.3 \times 0.4 - 2.58 \times 1.4$				36.8		36.8
А	3	10	Туалет	$1.2 \times 2.43$				2.9		2.9
А	3	11	Сушилка	$4.3 \times 2.55 = 0.5 \times 0.4$				10.8		10.8
А	3	12	Коридор	$4.35 \times 1.32 + 2.82 \times 2.0$				11.3		11.3
А	3	13	Лестничная клетка	$6.2 \times 3.15$				19.8		19.8
<b>Итого по этажу</b>								<b>276.7</b>	<b>207.8</b>	<b>68.9</b>



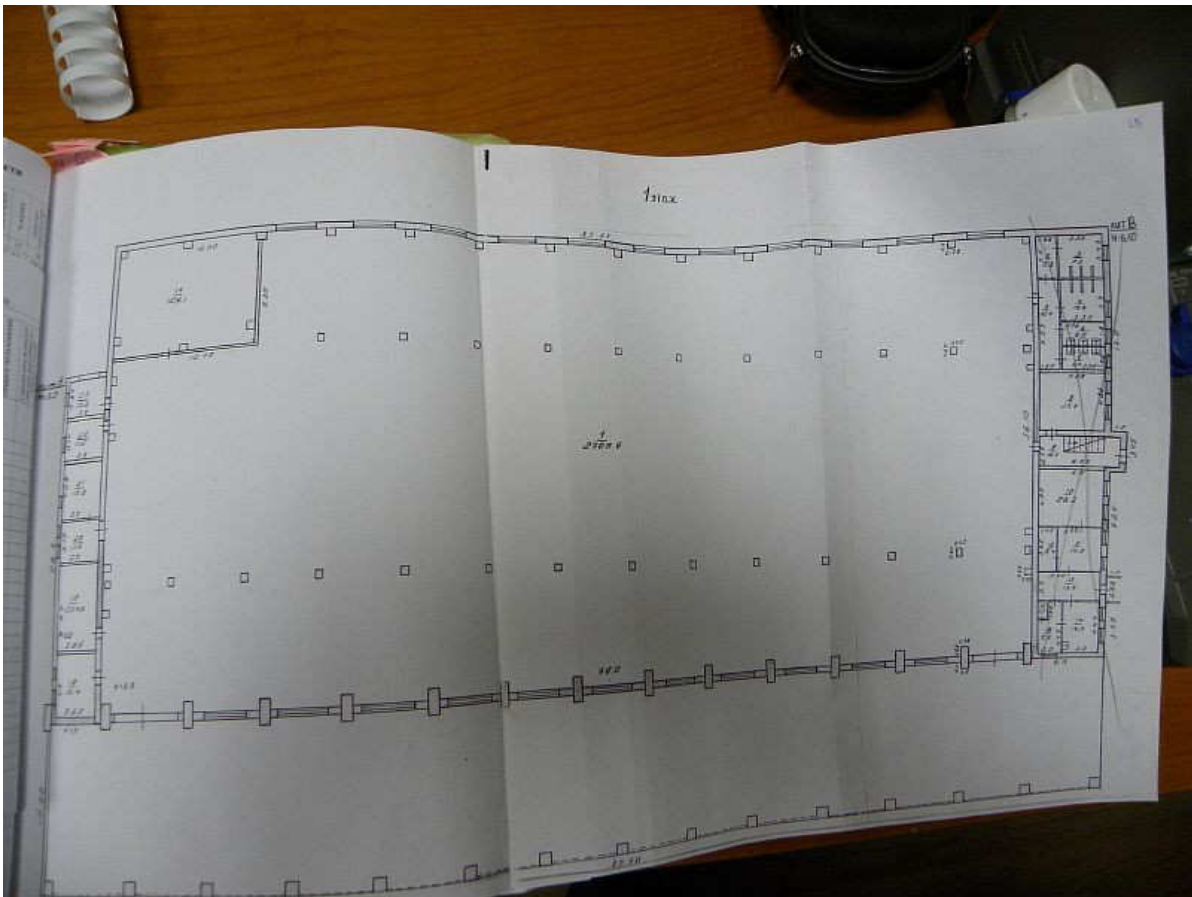
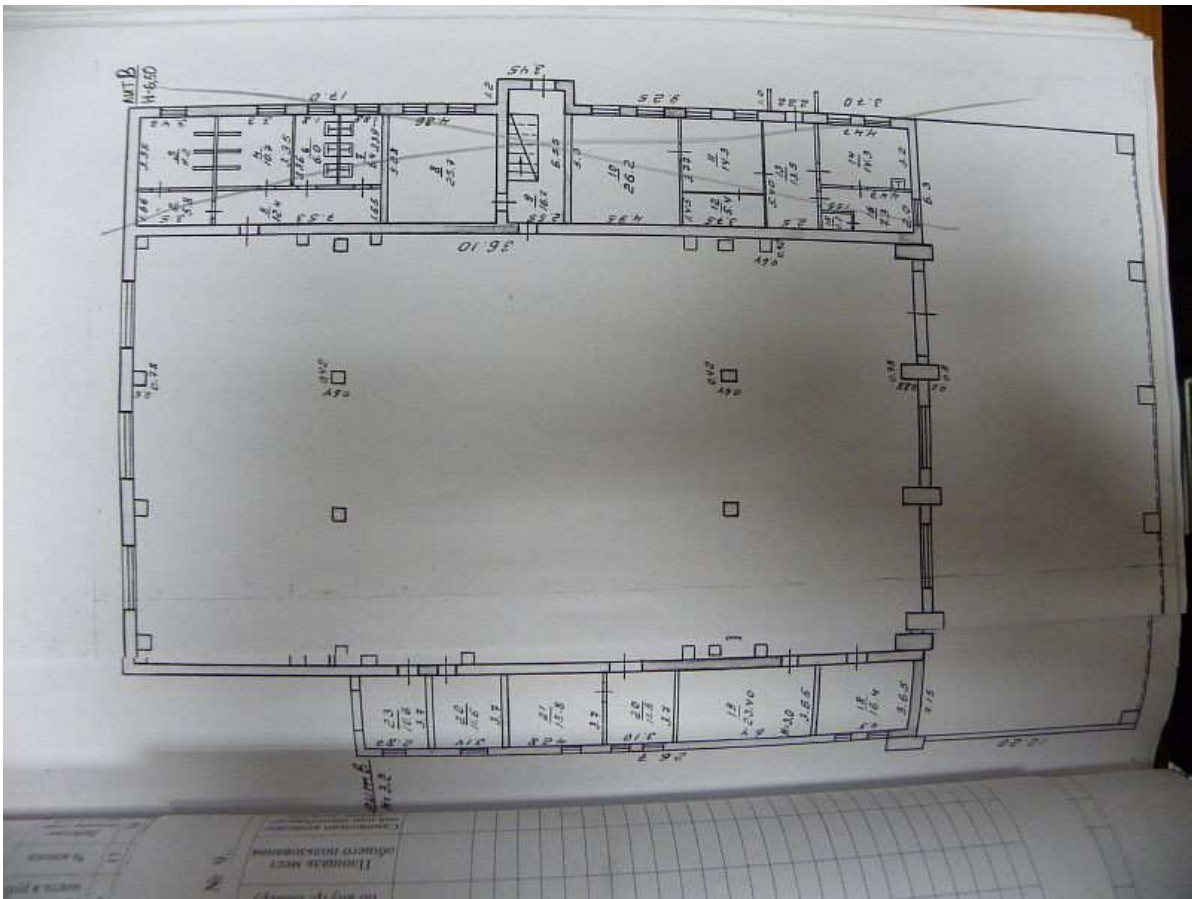








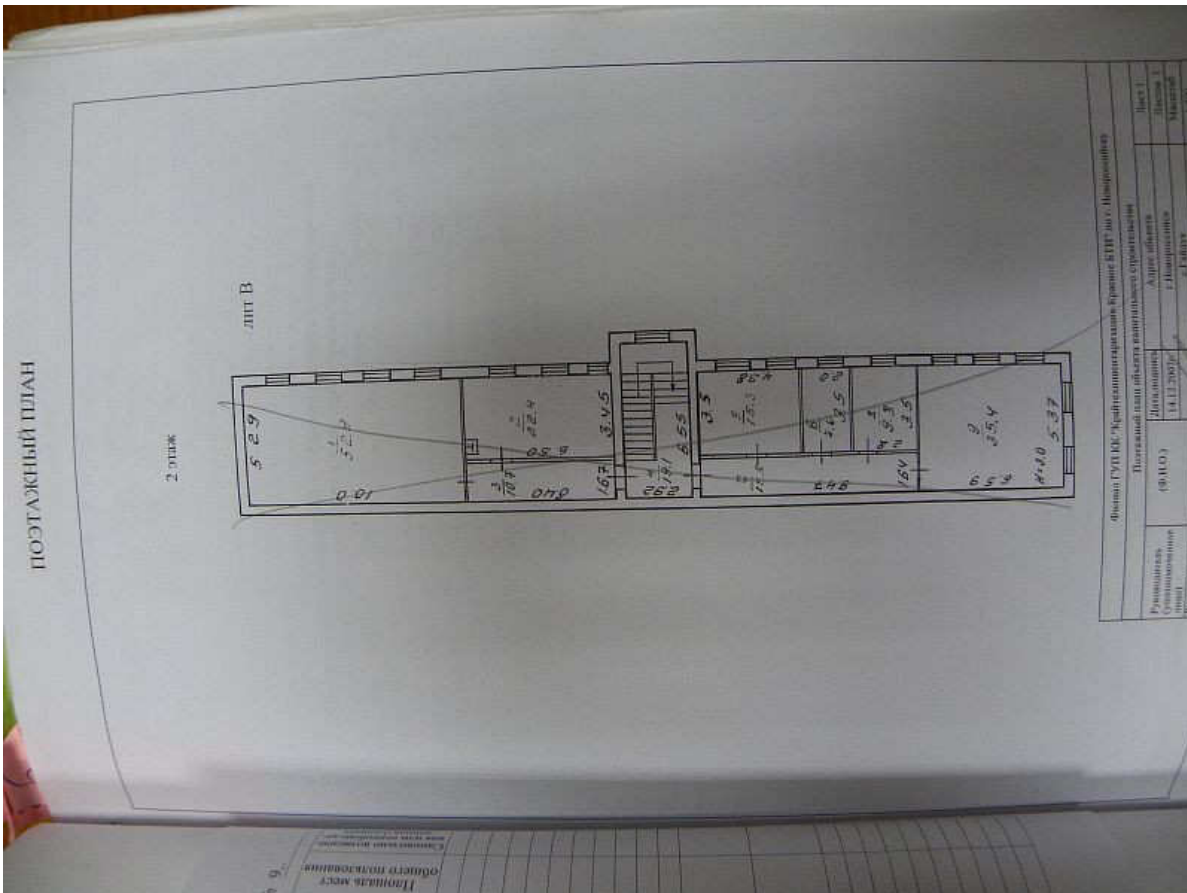




### ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе (другом поселении) с Гайдуки по ул. (пер.) Труда № 4

Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначенная под помещения				Общая площадь по этажу (строению)	Площадь балконов, лоджий, террас и террас	Высота помещений по внутреннему обмеру	Итого по этажу
				жилые		нежилые					
				в том числе	в том числе	в том числе	в том числе				
В 2	1	Актовый зал	5,29*10,0			52,9	52,9				
В 2	2	Комната отдыха	3,45*6,30			22,4	22,4				
В 2	3	Коридор	6,40*1,67			10,7		10,7			
В 2	4	Лестничная клетка	6,55*2,92			19,1		19,1			
В 2	5	Кабинет	3,5*4,38			15,3	15,3				
В 2	6	Кабинет	3,5*2,0			7,0	7,0				
В 2	7	Коридор	9,47*1,64			15,5		15,5			
В 2	8	Кабинет	3,5*2,8			9,8	9,8				
В 2	9	Кабинет	6,59*5,37			35,4	35,4				
<b>Итого по этажу</b>						<b>188,1</b>	<b>142,8</b>	<b>45,3</b>	<b>188,1</b>		
<b>Всего по зданию (строению), в т.ч.</b>						<b>3 273,1</b>	<b>3 133,4</b>	<b>139,7</b>	<b>3 273,1</b>		
лит. В - Механо-сборочный цех №1						<b>3 183,8</b>	<b>3 054,7</b>	<b>129,1</b>	<b>3 183,8</b>		
лит. и - Пристройка						<b>89,3</b>	<b>78,7</b>	<b>10,6</b>	<b>89,3</b>		













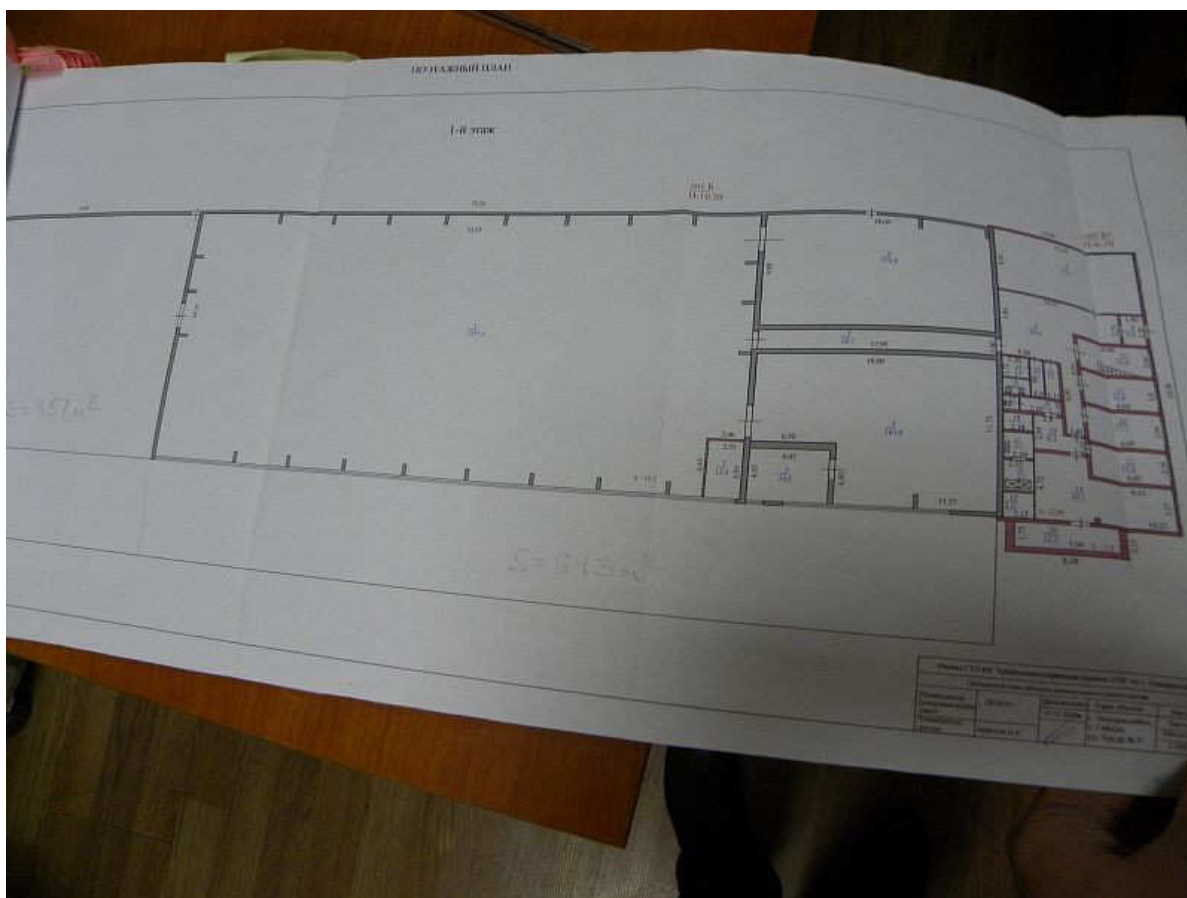




**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
с Гайдук по ул. (пер.) Труда

Расположенного в городе (другом поселении) \_\_\_\_\_

Индекс по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, бытовая комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру.	Площадь в кв.м. предназначенная под помещения				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, террас и других помещений, не имеющих огражденной территории
					в том числе		в том числе			
					Общая	используемая	Общая	используемая		
Б1	1	25	Кладовая	3,1*1,13		3,3		3,3		
Б1	1	26	Веломогательная	1,71*7,04		12,2		12,2		
Б2	1	27	Цех	25,5*24,3		619,7		619,7		
Итого по этажу						2,589,3		2,431,8	157,5	2,589,3







**IV. Общие сведения.**

Механический цех №2  
Механический цех №2  
Лит. Д - Собщ. = 4 134,6 кв. м  
Лит. Д - Собщ. = 49,8 кв. м  
Лит. Д - Собщ. = 1 299,2 кв. м

**V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.).**

№ п/п	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площади по парусному обмеру	Площадь (кв. м)			Высота (м)		
			4	5	6	7	8	9
1	Механический цех №2	$60,8 \times 36,7 + (2,0 \times 1) \times 14$	2 231,1	16,00	3 570			
2	Адресный этаж	$12,44 \times 4,0$	49,8					
3	Односторонняя пристройка	$37,0 \times 12,8 + (0,38 \times 0,3) \times 2$	473,9	10,00	4 739			
4	Крыльцо	$6,0 \times 6,8$	40,8					

**VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.**

Год постройки: 1970 Число этажей: 2 (в т.ч. в цоколе) Вид внутренней отделки: Простая

Литера	Группа капитальности	Д	П	Вид внутренней отделки	Техническое состояние (описание, трещины, гниль и др.)	Уд. вес по таблице	Уд. вес по факту	% износа	
									1
а	Структурная	1	1	бетонная монолитная	использована	170	100	170	0
						220	100	220	0
						120	100	120	0
						5,6	100	5,6	0
						9,0	100	9,0	0
						3,6	100	3,6	0
						5,0	100	5,0	0
						17,0	100	17,0	0
<b>Итого</b>						<b>1000</b>	<b>1000</b>	<b>0,0</b>	

№ этажа, присоединенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{площадь этажа (гр. Д) \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

Бюро «Новороссийская торгово-промышленная палата», г. Новороссийск, с. Губская, Пригородной, 9, 3/9, Губка





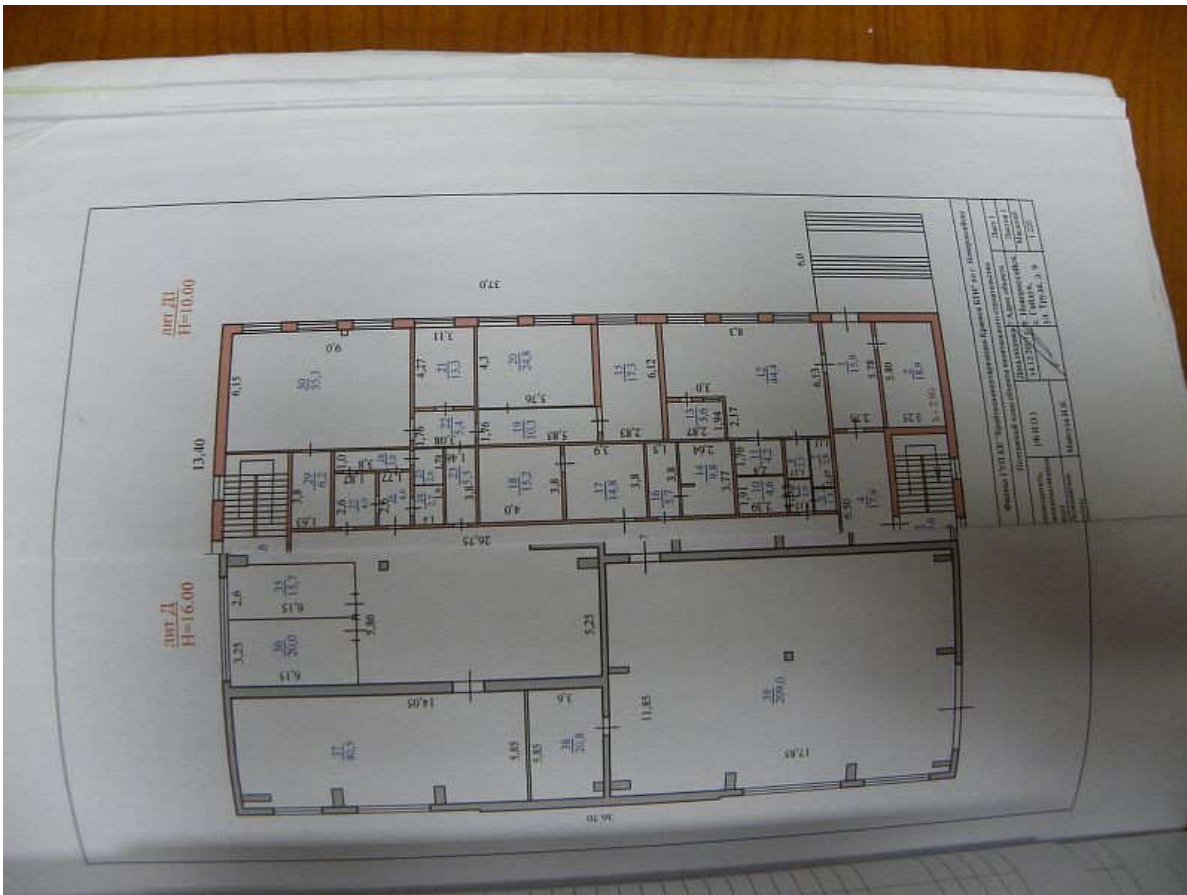




### ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения) по ул. (пер.) Труда с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения						
				жилые		нежилые				
				Общая	в том числе: жилая используемая	Общая	в том числе: основная используемая			
Д1	1	11	Вспомогательная	1,76*2,4			4,2	4,2		
Д1	1	12	Цех	8,3*6,13-2,17*3,0			44,4	44,4		
Д1	1	13	Склад	1,94*2,87			5,6	5,6		
Д1	1	14	Вспомогательная	3,77*2,64-0,3*0,6			9,8	9,8		
Д1	1	15	Кабинет	2,83*6,12			17,3	17,3		
Д1	1	16	Подсобная	3,8*1,5			5,7	5,7		
Д1	1	17	Кабинет	3,8*3,9			14,8	14,8		
Д1	1	18	Кабинет	3,8*4,0			15,2	15,2		
Д1	1	19	Коридор	1,75*5,9			10,3	10,3		
Д1	1	20	Кабинет	4,3*5,76			24,8	24,8		
Д1	1	21	Кабинет	4,27*3,11			13,3	13,3		
Д1	1	22	Коридор	1,76*3,08			5,4	5,4		
Д1	1	23	Коридор	3,8*1,46			5,5	5,5		
Д1	1	24	Вспомогательная	1,4*1,9			2,7	2,7		
Д1	1	25	Вспомогательная	1,73*1,44			2,6	2,6		
Д1	1	26	Коридор	2,6*1,77			4,6	4,6		
Д1	1	27	Коридор	1,87*2,6			4,9	4,9		
Д1	1	28	Коридор	3,8*1,0			3,8	3,8		
Д1	1	29	Вспомогательная	1,63*3,8			6,2	6,2		
Д1	1	30	Красный уголок	6,15*9,0-0,3*0,3			55,3	55,3		
Д1	1	31	Лестничная клетка	3,10*6,33			19,6	19,6		
<b>Итого по этажу</b>							<b>2 486,7</b>	<b>2 221,9</b>	<b>264,8</b>	<b>2 486,7</b>







**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
с Гайдук

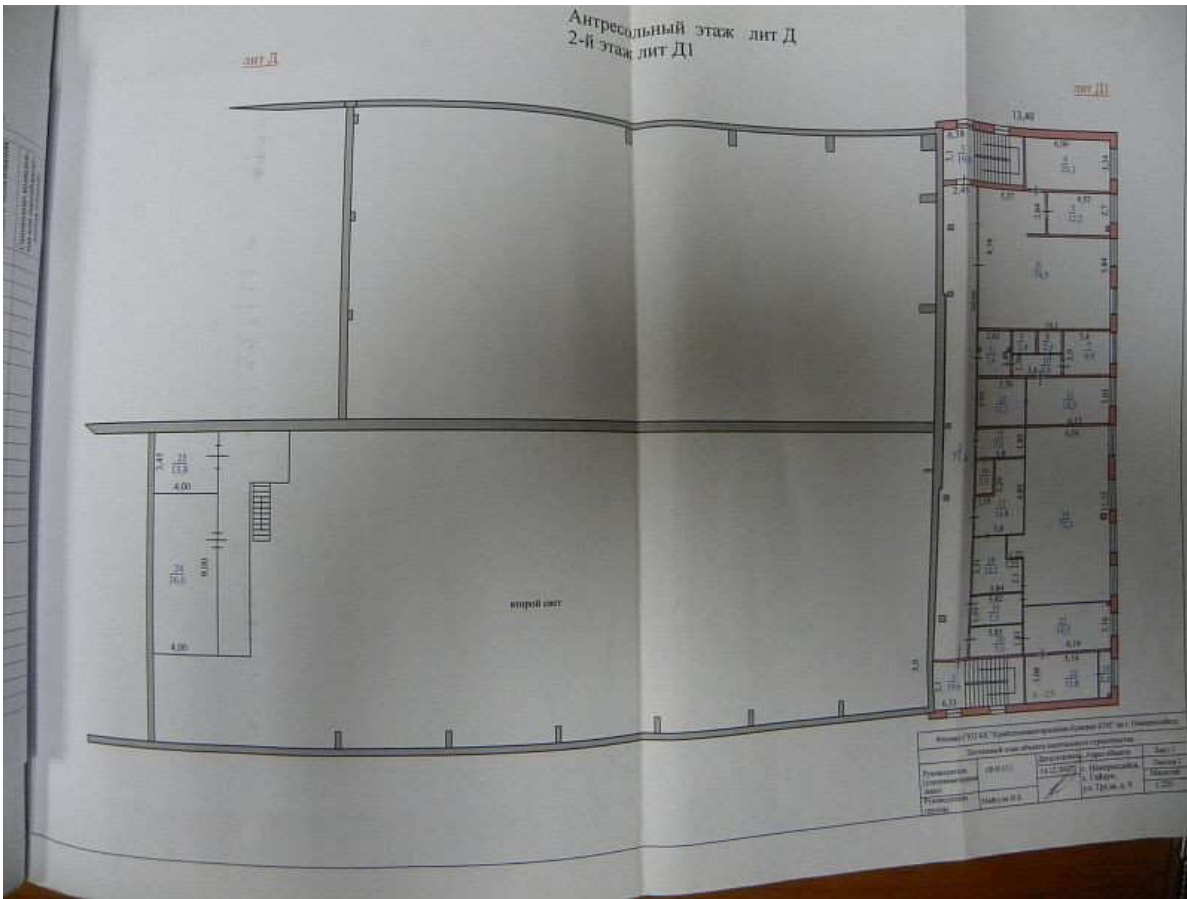
Расп. Расположенного в городе (другом поселении)

Ра	Литера по плану		Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, бытовая палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				
	Этаж	Номер помещения			жилое		нежилое		
					в том числе	в том числе	в том числе	в том числе	
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Общая	жилая	вспомогательная	Общая	основания	вспомогательная	
Д1	2	2	Мастерская	6,0*5,9			35,4	35,4	
Д1	2	3	Мастерская	6,10*9,13			55,7	55,7	
Д1	2	4	Цех	41,95*17,85+6,2*2,7-(0,13*0,4+0,25*0,65+0,3*1,0*7)			763,2	763,2	
Д1	2	5	Цех	12,0*17,85-1,05*3,0-3,0*6,2-0,3*1,0*3-0,2*0,5			182,4	182,4	
Д1	2	6	Подсобная	4,05*3,0			12,2	12,2	
Д1	2	7	подсобное	5,8*2,6			15,1	15,1	
Д1	2	8	Цех	17,75*23,8-3,1*8,1-2,4*3,0-1,0*0,5*6-0,5*0,5*3			386,4	386,4	
Д1	2	9	подсобное	4,93*2,89-0,51*0,43			14,0	14,0	
Д1	2	10	Коридор	3,0*2,2			6,6	6,6	
Д1	2	11	Коридор	5,5*2,7			15,0	15,0	
Д1	2	12	Цех	14,85*5,62-0,5*0,25			83,4	83,4	
Д1	2	13	вентиляционная камера	4,4*1,0			4,4	4,4	
Д1	2	14	вентиляционная камера	3,55*4,45			15,8	15,8	
Д1	2	15	вентиляционная камера	10,65*11,67-4,55*1,15-3,7*4,5-3,55*6,0			80,8	80,8	
Д1	2	16	вентиляционная камера	11,67*10,58-5,9*3,55-0,5*0,7			102,2	102,2	
Д1	2	17	Цех	17,79*17,95-(6,25*3,75+0,9+1,02*0,5*4+0,5*0,5)			202,7	202,7	
Д1	2	18	подсобное	1,8*3,05			5,5	5,5	
Д1	2	1	Лестничная клетка	6,33*3,10			19,6	19,6	
Д1	2	2	Коридор	2,49*29,66-0,3*0,3*5-0,17*12,05			71,4	71,4	
Д1	2	3	Лестничная клетка	6,3*3,10			19,8	19,8	
Д1	2	4	Кабинет	6,09*3,34			20,3	20,3	
Д1	2	5	Кабинет	4,5*2,7			12,2	12,2	
Д1	2	6	Кабинет	5,84*10,1+5,37*2,94-0,24*1,38			74,5	74,5	

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, бытовая палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				
					Общая	жилое		нежилое	
						в том числе	вспомогательная	в том числе	вспомогательная
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Общая	жилая	вспомогательная	Общая	основания	вспомогательная	
Д1	2	7	Кабинет	3,4*2,9			9,9	9,9	
Д1	2	8	подсобное	1,4*1,7			2,4	2,4	
Д1	2	9	подсобное	1,4*1,7			2,4	2,4	
Д1	2	10	Коридор	3,6*1,36			4,9	4,9	
Д1	2	11	Коридор	2,63*2,88-0,3*0,15-0,3*0,18			7,4	7,4	
Д1	2	12	Вспомогательная	3,79*2,93			11,1	11,1	
Д1	2	13	Кабинет	6,13*3,01			18,5	18,5	
Д1	2	14	Бытовая	11,55*6,14+1,22*1,28-0,31*0,4-0,07*0,31			72,3	72,3	
Д1	2	15	подсобное	3,8*1,85			7,0	7,0	
Д1	2	16	подсобное	1,4*2,15			3,0	3,0	
Д1	2	17	Душевая	4,85*3,8-1,55*2,29			14,8	14,8	
Д1	2	18	Бытовая	3,71*3,84-1,22*1,61			12,2	12,2	
Д1	2	19	Коридор	1,97*3,82			7,5	7,5	
Д1	2	20	Коридор	3,85*1,83			7,0	7,0	
Д1	2	21	Кабинет	6,14*3,16-0,32*0,39			19,3	19,3	
Д1	2	22	вентиляционная камера	5,14*3,08			15,8	15,8	
Д1	2	23	вентиляционная камера	3,08*0,85-0,3*0,3			2,5	2,5	
<b>Итого по этажу</b>							<b>2 506,6</b>	<b>2 506,6</b>	



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)

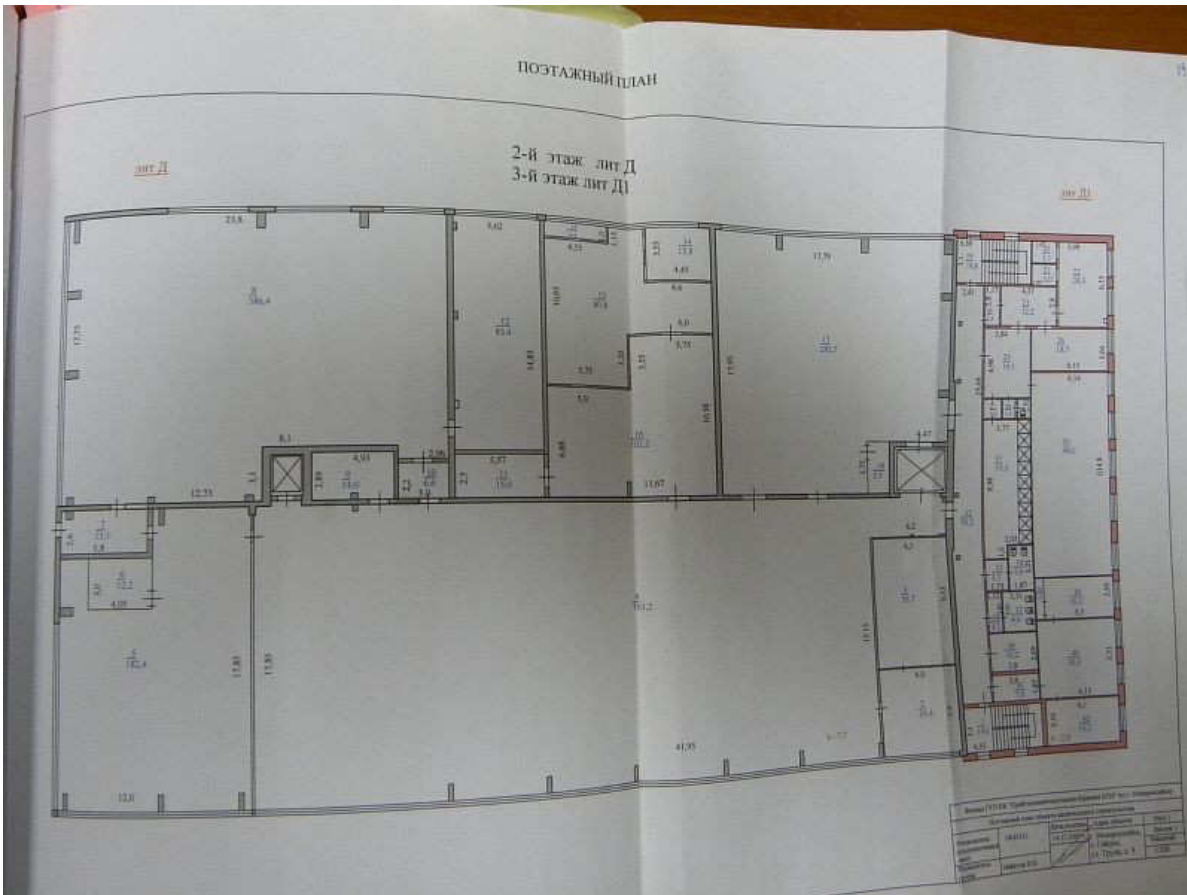
Расположенного в городе (другом поселении) с Гайдук по ул. (пер.) Труда № 6

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				Общая площадь по (отвалу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по внутр. обмеру
					жилые		нежилые				
					Общая	в том числе		Общая	в том числе		
						жилая	вспомогательная		основная	вспомогательная	
Д1	3	1	Лестничная клетка	3,10*6,33				19,6		19,6	2,90
Д1	3	19	Лестничная клетка	3,10*6,38				19,8		19,8	2,90
Д1	3	20	Подсобная	1,97*1,55				3,1		3,1	2,90
Д1	3	21	Подсобная	1,97*1,53				3,0		3,0	2,90
Д1	3	22	Кабинет учебный	6,15*3,98-0,32*0,4				24,3	24,3		
Д1	3	23	Коридор	4,37*2,8-0,09*0,4				12,2		12,2	
Д1	3	24	Коридор	1,17*2,8				3,3		3,3	
Д1	3	25	Бытовая	4,98*3,84				19,1	19,1		
Д1	3	26	Бытовая	6,15*3,04				18,7	18,7		
Д1	3	27	Коридор	1,38*1,46				2,0		2,0	
Д1	3	28	Сан. узел	1,34*1,0				1,3		1,3	
Д1	3	29	Сан. узел	1,34*1,0				1,3		1,3	
Д1	3	30	Бытовая	6,11*14,8-0,3*0,35*3-0,35*0,16				90,0	90,0		
Д1	3	31	Душевая	9,98*3,77-1,0*2,25				35,3		35,3	
Д1	3	32	Коридор	2,45*29,68-0,3*0,3*3-0,17*1,2*0,5				70,2		70,2	
Д1	3	33	Коридор	2,16*1,73				3,7		3,7	
Д1	3	34	Сан. узел	1,87*3,21-0,35*0,1				5,6		5,6	
Д1	3	35	Бытовая	5,5*2,95				16,2	16,2		
Д1	3	36	Шкаф	0,55*2,95				1,6		1,6	
Д1	3	37	Сан. узел	2,51*2,63				6,6		6,6	
Д1	3	38	Сан. узел	1,12*2,85				3,2		3,2	
Д1	3	39	Вспомогательная	3,8*2,69				10,2		10,2	
Д1	3	40	Бытовая	6,13*5,37-0,3*0,4				35,0	35,0		
Д1	3	41	Коридор	3,8*1,85				7,0		7,0	
Д1	3	42	вентиляционная камера	6,10*3,16-0,32*0,32				19,2		19,2	
<b>Итого по этажу</b>								<b>431,5</b>	<b>222,5</b>	<b>209,0</b>	<b>431,5</b>



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
Расположенного в городе (другом поселении) с Гайдук по ул. (пер.) Труда № 4

Литера по плану	Этаж	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения						
				жилые			нежилые			
				Общая	в том числе жилая	испомог-тельна	Общая	основная	испомог-тельна	
Всего по зданию (строению), в т.ч.							5 474,6	4 547,4	927,2	5 474,6
			лит. Д - Антресольный этаж				49,8	49,8		49,8
			лит. Д - Механический цех №2				4 134,6	3 811,5	323,1	4 134,6
			лит. Д1 - Основная пристройка				1 290,2	686,1	604,1	1 290,2



**IV. Общие сведения.**

Литерный пех №1

Литерный пех №1

Лит. Е - Собщ. = 4 075,4 кв. м  
Лит. с - Собщ. = 17,4 кв. м  
Лит. с1 - Собщ. = 107,7 кв. м  
Лит. с2 - Собщ. = 38,1 кв. м

**V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.).**

№ п/п	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)		Высота (м)	Объем (куб. м)
			4	5		
1	Земельный пех №1	$35,08 \times 9,9 + 79,7 \times 35,0 + 31,7 \times 34,0$	4 179,5			30 167
2	Пристройка	$6,05 \times 4,45$	26,9		2,50	67
3	Пристройка	$6,78 \times 18,0$	122,0		2,50	305
4	Панель	$10,2 \times 4,45$	45,4		2,00	91
5	Лестница	$5,3 \times 93,4$	495,0			
6		$18,15 \times 114,3$	2 074,6			

**VI. Исчисление конструктивных элементов здания и определение износа.**

Год постройки 1952

Число этажей 2

Вид внутренней отделки Простая

№ п/п	Группа капитальности	E	Описание конструктивных элементов (отделка, материал, структура, отделка и пр.)	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	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950
-------	----------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----









**Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.**

Литера по плану	Наименование строения и сооружений	№ строения	№ этажа	Материал	Строительный материал	Стоимость или по таблице	Поправки к стоимости и коэффициенты										Стоимость здания с поправками	Количество объектов - кв. м	Нормативная стоимость в кв. м
							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
г	Лестничная клетка №1	7	1	куб.м	16,90	11,10	0,9400 - Климатический район											479,34	16
г	Пристройка	28	164	куб.м	11,10	0,9300 - Удельный вес строения 0,9300 - Климатический район 1,2500 - Группа капитальности											54	664	17
г	Пристройка	28	164	куб.м	11,10	0,9700 - Удельный вес строения											11,10	13	18
г1	Пристройка	28	164	куб.м	11,10	0,9300 - Удельный вес строения 0,9300 - Климатический район 1,1600 - Группа капитальности											11,62	244	19
г1	Пристройка	28	164	куб.м	11,10	0,9300 - Удельный вес строения											11,10	61	20
г2	Пристройка	28	164	куб.м	11,10	0,9300 - Удельный вес строения 0,9300 - Климатический район 1,1600 - Группа капитальности											11,14	91	21
г3	Навес	28	157	кв.м	8,50	0,9600 - Удельный вес строения 0,9300 - Климатический район											7,59	495,0	22
г4	Экстава																		
	<b>ВСЕГО</b>																		488,49

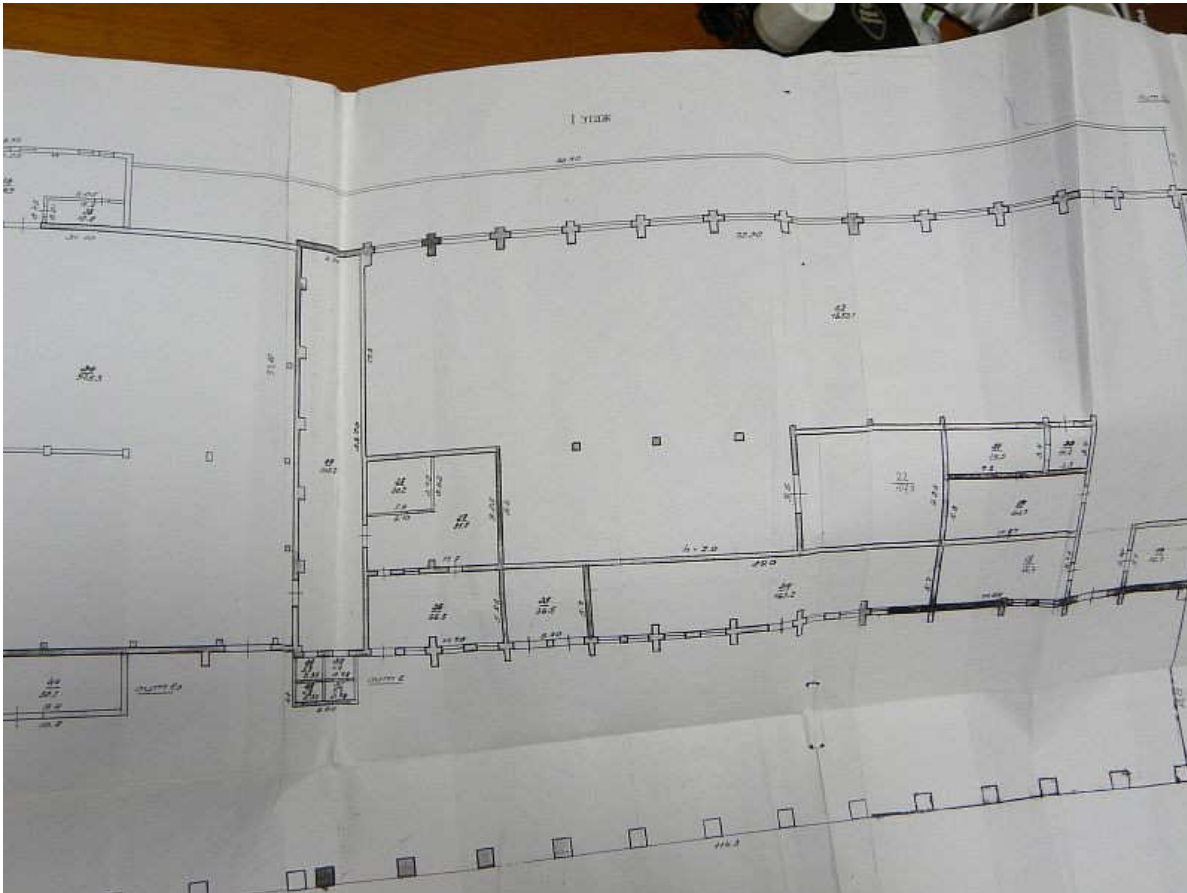
**ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения)**  
по ул. (пер.) Труда с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений по плану здания (комнаты, кухня и т.п.)	Назначение частей помещения: жилая комната, жилищная комната, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по внутреннему обмеру
						жилое		нежилые				
						Общая	в том числе		в том числе			
							жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная		
г	1	1	Лестничная клетка		$8,15 \times 2,93$				23,9		23,9	2,85
г	1	2	Бытовая		$3,9 \times 3,12$				12,2		12,2	
г	1	3	Бытовая		$2,05 \times 3,12$				6,4		6,4	
г	1	4	Бытовая		$6,0 \times 3,52 - 0,5 \times 0,36 - 0,4 \times 0,2$				20,8		20,8	
г	1	5	Бытовая		$6,0 \times 6,87 - 0,35 \times 0,2 - 0,4 \times 0,55 - 0,4 \times 0,2$				41,1		41,1	
г	1	6	Душевая		$3,27 \times 2,1$				6,9		6,9	
г	1	7	Душевая		$3,28 \times 3,56$				11,7		11,7	
г	1	8	Кабинет		$6,0 \times 4,2$				25,2		25,2	
г	1	9	Кабинет		$6,0 \times 2,8$				16,8		16,8	
г	1	10	Вспомогательная		$2,5 \times 1,67$				4,2		4,2	
г	1	11	Коридор		$1,67 \times 1,21 - 0,21 \times 0,36$				1,9		1,9	
г	1	12	Коридор		$1,67 \times 1,5$				6,0		6,0	
г	1	13	Вспомогательная		$6,01 \times 1,97 - 0,35 \times 0,2$				11,7		11,7	
г	1	14	Туалет		$1,71 \times 2,45$				4,2		4,2	
г	1	15	Сан. узел		$2,35 \times 2,45 - 0,4 \times 0,2$				5,6		5,6	
г	1	16	Коридор		$30,7 \times 1,93$				59,3		59,3	
г	1	17	Мастерская		$6,43 \times 5,7$				36,7		36,7	
г	1	18	Склад		$11,67 \times 5,72 - 0,5 \times 0,1$				66,7		66,7	
г	1	19	производственная		$11,67 \times 5,2$				60,7		60,7	
г	1	20	производственная		$3,3 \times 3,4$				11,2		11,2	
г	1	21	производственная		$7,8 \times 3,4$				26,5		26,5	
г	1	22	Склад		$11,6 \times 9,25$				107,3		107,3	

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
расположенного в городе (другом поселении) с Гайдук по ул. (пер.) Труда № 9

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначенная под помещения				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по нулю обмеру	Расшифровка помещений
					жилое		нежилое					
					Общая	в том числе	Общая	в том числе				
								36,5	36,5			
Е 1		25	Щитовая	6,4*5,7				66,5	66,5			
Е 1		26	Мастерская	11,40*5,88-0,6*0,85				85,8	85,8			
Е 1		27	Лаборатория	11,7*9,25-6,1*3,62-0,5*0,63				20,2	20,2			
Е 1		28	Лаборантская	5,9*3,42				205,2	205,2			
Е 1		29	производственная	32,7*6,2-1,0*0,63*5-0,6*0,8				975,3	975,3			
Е 1		34	Цех	32,10*31,1-5,65*5,35-6,05*2,9-0,2*1,0*3-0,2*0,3-0,3*1,3-0,4*0,3*8-0,35*0,75-12,38*0,2-0,25*0,4*6				15,7	15,7			7,00
Е 1		35	Мастерская	5,5*2,7				15,4	15,4			
Е 1		36	Мастерская	5,45*2,82				10,9	10,9			
Е 1		37	Мастерская	5,45*2,0				4,4		4,4		
е 1		30	Сан. узел	2,78*1,6				5,0		5,0		
е 1		31	Сан. узел	2,78*1,8				4,2		4,2		
е 1		32	Сан. узел	2,35*1,8				3,8		3,8		
е 1		33	Сан. узел	2,35*1,6				12,8		12,8		
е1 1		38	Вспомогательная	2,21*5,8				94,9	94,9			
е1 1		39	Мастерская	17,25*6,38-2,45*6,05-0,45*0,4				38,1		38,1		
е2 1		40	Вспомогательная	9,4*4,05								
<b>Итого по этажу</b>								<b>3 977,0</b>	<b>3 773,3</b>	<b>203,7</b>		<b>3 977,0</b>







**IV. Общие сведения.**

Литейный цех №2

Литейный цех №2

Лит. Ж - Собщ. = 1 907,2 кв. м

Лит. под Ж - Собщ. = 607,3 кв. м

Лит. Ж1 - Собщ. = 643,2 кв. м

Лит. под Ж1 - Собщ. = 216,4 кв. м

Лит. под Ж1 - Собщ. = 209,9 кв. м

Лит. ж - Собщ. = 93,3 кв. м

Лит. Ж1 - Собщ. = 67,5 кв. м

**V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.).**

Элемент здания	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)		Высота (м)		Объем (куб. м)	
			4	5	6	7		
1	Литейный цех №2	$72,8 \times 24,85 + 12,8 \times 18,8$	2 049,7	17,30	35 460			
2	Подвал	$18,8 \times 37,3$	708,8	5,90	4 187			
3	Основная пристройка	$19,1 \times 13,25$	253,1	9,60	2 430			
4	Под этаж	$19,1 \times 13,25$	253,1	3,10	785			
5	Подвал	$19,1 \times 13,25$	253,1	3,10	785			
6	Пристройка	$2,85 \times 33,85$	96,5	2,00	193			
7	Пристройка	$7,85 \times 9,90$	77,7	2,00	155			

**IV. Общие сведения.**

Литейный цех №2

Литейный цех №2

Лит. Ж - Собщ. = 1 907,2 кв. м

Лит. под Ж - Собщ. = 607,3 кв. м

Лит. Ж1 - Собщ. = 643,2 кв. м

Лит. под Ж1 - Собщ. = 216,4 кв. м

Лит. под Ж1 - Собщ. = 209,9 кв. м

Лит. ж - Собщ. = 93,3 кв. м

Лит. Ж1 - Собщ. = 67,5 кв. м

**V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.).**

Элемент здания	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)		Высота (м)		Объем (куб. м)	
			4	5	6	7		
1	Литейный цех №2	$72,8 \times 24,85 + 12,8 \times 18,8$	2 049,7	17,30	35 460			
2	Подвал	$18,8 \times 37,3$	708,8	5,90	4 187			
3	Основная пристройка	$19,1 \times 13,25$	253,1	9,60	2 430			
4	Под этаж	$19,1 \times 13,25$	253,1	3,10	785			
5	Подвал	$19,1 \times 13,25$	253,1	3,10	785			
6	Пристройка	$2,85 \times 33,85$	96,5	2,00	193			
7	Пристройка	$7,85 \times 9,90$	77,7	2,00	155			



**VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.**

Литера Ж Год постройки 1975 Число этажей 5 (в т.ч. 2-этаж) Вид внутренней отделки Простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (оценка, трещины, дыры и пр.)	Уд. вес	Площадь	Уд. вес
1	Фундаменты	железобетонный	оценка, трещины	27,0	1,000	27,0
2	Стены, колонны, перегородки	напольные	деформации	10,0	1,000	10,0
3	Перекрытия (плиты)	Железобетонные	трещины	13,0	1,000	13,0
4	Крыши	конструктивная	неопределённая повреждена	11,0	1,000	11,0
5	Полы	бетонные		5,0	1,000	5,0
6	Проемы	однорамные глухие	перекос рамы	6,0	1,000	6,0
7	Двери	Деревянные		17,0	1,000	17,0
8	Внутренние санитарно-технические устройства и электроснабжение	Сантехника Побелка известковая	оплывание			
9	Прочие работы	Железобетонные		3,0	1,000	3,0
<b>Всего</b>				<b>100,0</b>		<b>100,0</b>

**VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.**

Литера Ж Год постройки 1975 Число этажей 5 (в т.ч. 2-этаж) Вид внутренней отделки Простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (оценка, трещины, дыры и пр.)	Уд. вес	Площадь	Уд. вес
1	Фундаменты	железобетонный	оценка, трещины	27,0	1,000	27,0
2	Стены, колонны, перегородки	напольные	деформации	10,0	1,000	10,0
3	Перекрытия (плиты)	Железобетонные	трещины	13,0	1,000	13,0
4	Крыши	конструктивная	неопределённая повреждена	11,0	1,000	11,0
5	Полы	бетонные		5,0	1,000	5,0
6	Проемы	однорамные глухие	перекос рамы	6,0	1,000	6,0
7	Двери	Деревянные		17,0	1,000	17,0
8	Внутренние санитарно-технические устройства и электроснабжение	Сантехника Побелка известковая	оплывание			
9	Прочие работы	Железобетонные		3,0	1,000	3,0
<b>Всего</b>				<b>100,0</b>		<b>100,0</b>

Итого: 100,0 = 40,9 x 100 = 40,9  
Удельный вес (гр. 7) = 97,8

% износа, приведенный к 100 по формуле: процент износа (гр. 9) x 100 = 40,9 x 100 = 40,9

Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гибoux, (Приморский, 9, 3-й этаж)

**VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа.**

Литера Ж1 Год постройки 1975 Число этажей 1 (в т.ч. 1 подзем.)

Группа капитальности II Вид внутренней отделки Простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (оценка, трещины, гниль и пр.)	Уд. вес по таблице				Итого %
				5	6	7	8	
1	Фундамент	бетонный	оценка	10,0	1,000	27,9	40,0	10,3
2	Стены, колонны, перегородки	бетонные	деформация	10,0	1,000	16,0	40,0	4,3
3	Перегородки (перекрытия)	Железобетонные	повреждены	13,0	1,000	11,0	40,0	4,4
4	Крыша	Крыша	оценка	5,0	1,000	5,0	40,0	2,0
5	Полы	олифовые грубые	перелом корроз.	6,0	1,000	6,0	40,0	2,4
6	Двери	деревянные	оценка	17,0	1,000	17,0	40,0	6,8
7	Окна	деревянные	оценка	17,0	1,000	17,0	40,0	6,8
8	Внутренние санитарно-технические устройства и электротехнические	Санитарно-технические устройства и электротехнические	оценка	17,0	1,000	17,0	40,0	6,8
9	Сквозные проходы	Сквозные проходы	оценка	17,0	1,000	17,0	40,0	6,8
10	Итого			100,0	100,0	33,8	100,0	33,8

Итого:  $33,8 \times 100 = 3380$   
процент износа (гр. 9)  $\times 100 = 84,9$   
удельный вес (гр. 7)

**VII. О**

Литера Ж1 Год постройки 1975 Число этажей

Группа капитальности II Вид внутренней отделки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (оценка, трещины, гниль и пр.)	Уд. вес по таблице				Итого %
				5	6	7	8	
1	Фундамент	бетонный	оценка	10,0	1,000	27,9	40,0	10,3
2	Стены, колонны, перегородки	бетонные	деформация	10,0	1,000	16,0	40,0	4,3
3	Перегородки (перекрытия)	Железобетонные	повреждены	13,0	1,000	11,0	40,0	4,4
4	Крыша	Крыша	оценка	5,0	1,000	5,0	40,0	2,0
5	Полы	олифовые грубые	перелом корроз.	6,0	1,000	6,0	40,0	2,4
6	Двери	деревянные	оценка	17,0	1,000	17,0	40,0	6,8
7	Окна	деревянные	оценка	17,0	1,000	17,0	40,0	6,8
8	Внутренние санитарно-технические устройства и электротехнические	Санитарно-технические устройства и электротехнические	оценка	17,0	1,000	17,0	40,0	6,8
9	Сквозные проходы	Сквозные проходы	оценка	17,0	1,000	17,0	40,0	6,8
10	Итого			100,0	100,0	33,8	100,0	33,8

Итого:  $33,8 \times 100 = 3380$   
процент износа (гр. 9)  $\times 100 = 84,9$   
удельный вес (гр. 7)



**VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа.**

Литера под ЖЗ: \_\_\_\_\_ Год постройки: 1975 Число этажей: 1 (в т.ч. 0 подзем.)

Группа капитальности: II Вид внутренней отделки: Простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (оценка, трещины, гниль и пр.)	Износ						% износа
				1	2	3	4	5	6	
1	Фундамент	Бетонный	деформации	31,0	0,700	21,7	40,0	8,7		
2	Стены, колонны, перегородки	бетонные	деформации	12,0	1,000	12,0	40,0	4,8		
3	Перекрытия (покрытия)	Железобетонные	повреждения	12,0			40,0			
4	Кровля	Кровля	повреждения	10,0	0,000	10,0	40,0	4,0		
5	Полы	бетонные	повреждения	6,0	1,000	6,0	40,0	2,4		
6	Прочие	Деревянные	отсутствие	6,0	1,000	6,0	40,0	2,4		
7	Отделочные работы	штукатурка, цементно-песчаная	отсутствие	15,0	1,000	15,0	40,0	6,0		
8	Внутренние инженерно-технические устройства и оборудование	Система проводки								
				$\frac{110,0}{100,0} \times 100 = 110,0\%$						

**VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа.**

Литера под ЖЗ: \_\_\_\_\_ Год постройки: 1975 Число этажей: \_\_\_\_\_

Группа капитальности: \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (оценка, трещины, гниль и пр.)	Износ						% износа, стр.
				1	2	3	4	5	6	
1	Фундаменты	бетонный	деформации	32,0	1,000	32,0	40,0	12,8		
2	Стены, колонны, перегородки	бетонные	деформации	15,0	1,000	15,0	40,0	6,0		
3	Перекрытия (покрытия)	Железобетонные	повреждения	11,0			40,0			
4	Кровля	Кровля	повреждения	10,0	1,000	10,0	40,0	4,0		
5	Полы	бетонные	повреждения	5,0	1,000	5,0	40,0	2,0		
6	Прочие	Деревянные	отсутствие	5,0	0,700	3,5	40,0	1,4		
7	Отделочные работы	штукатурка, цементно-песчаная	отсутствие	14,0	1,000	14,0	40,0	5,6		
8	Внутренние инженерно-технические устройства и оборудование	Система проводки								
				$\frac{110,0}{100,0} \times 100 = 110,0\%$						

**УПН. Описание конструктивных элементов пристройки и определение износа.**

Число этажей \_\_\_\_\_

Элементы конструкции	№	Год постройки	Вид внутренней отделки	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и др.)	Число этажей	% износа	
						по плану	в натуре
Фундамент	1	11.0	1,000	11.0	11.0	11.0	11.0
Стены и перегородки	2	26.0	1,000	26.0	26.0	26.0	26.0
Полы	3	4.0	1,000	4.0	4.0	4.0	4.0
Перекрытия	4	13.0	1,000	13.0	13.0	13.0	13.0
Крыша	5	7.0	1,000	7.0	7.0	7.0	7.0
Внешние инженерные коммуникации	6	14.0	1,000	14.0	14.0	14.0	14.0
Внутренние инженерные коммуникации	7	18.0	1,000	18.0	18.0	18.0	18.0
Двери	8	4.0	1,000	4.0	4.0	4.0	4.0
Окна	9	3.0					
Итого							

Итого:  $100 \times 100 = 10000$   
 процент износа (гр. 9)  $\times 100 = 97.0$   
 суммарный вес (гр. 7) \_\_\_\_\_

**УПН. Описание конструктивных элементов пристройки и определение износа.**

Число этажей \_\_\_\_\_

Элементы конструкции	№	Год постройки	Вид внутренней отделки	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и др.)	Число этажей	% износа	
						по плану	в натуре
Фундамент	1	11.0	1,000	11.0	11.0	11.0	11.0
Стены и перегородки	2	26.0	1,000	26.0	26.0	26.0	26.0
Полы	3	4.0	1,000	4.0	4.0	4.0	4.0
Перекрытия	4	13.0	1,000	13.0	13.0	13.0	13.0
Крыша	5	7.0	1,000	7.0	7.0	7.0	7.0
Внешние инженерные коммуникации	6	14.0	1,000	14.0	14.0	14.0	14.0
Внутренние инженерные коммуникации	7	18.0	1,000	18.0	18.0	18.0	18.0
Двери	8	4.0	1,000	4.0	4.0	4.0	4.0
Окна	9	3.0					
Итого							

Итого:  $100 \times 100 = 10000$   
 процент износа (гр. 9)  $\times 100 = 97.0$   
 суммарный вес (гр. 7) \_\_\_\_\_



**VIII. Описание конструктивных элементов пристройки и определение износа.**

№ п/п	Группа капитальности	ж/л	Год постройки	V	Вид внутренней отделки	Число этажей	Коэффициент износа		
							Уч. в %	Уч. в руб.	
1	Фундаменты	2	бетонный		Толщина основания (основы, цоколя, цоколя и др.)	11,0	1,000	11,0	
2	Стены и перегородки	2	кирпичный		Толщина основания (основы, цоколя, цоколя и др.)	26,0	1,000	26,0	
3	Перекрытия	2	армированный железобетонные		Толщина основания (основы, цоколя, цоколя и др.)	4,0	1,000	4,0	
4	Крыши	2	плоская		Толщина основания (основы, цоколя, цоколя и др.)	13,0	1,000	13,0	
5	Полы	2	паркетные		Толщина основания (основы, цоколя, цоколя и др.)	7,0	1,000	7,0	
6	Двери	2	деревянные		Толщина основания (основы, цоколя, цоколя и др.)	14,0	1,000	14,0	
7	Окна	2	деревянные		Толщина основания (основы, цоколя, цоколя и др.)	18,0	1,000	18,0	
8	Внутренние перегородки	2	кирпичные		Толщина основания (основы, цоколя, цоколя и др.)	4,0	1,000	4,0	
9	Прочие работы	2	прочие		Толщина основания (основы, цоколя, цоколя и др.)				
							<b>Итого</b>	<b>100,0</b>	<b>97,0</b>

$\% \text{ износа, принятый } = 100 \text{ по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{учетный вес (гр. 7)}} = 97,0$   
 Крыльцо: фронт, с Пятигорского, с Галактиковского, 9, ул. Гурзуфа

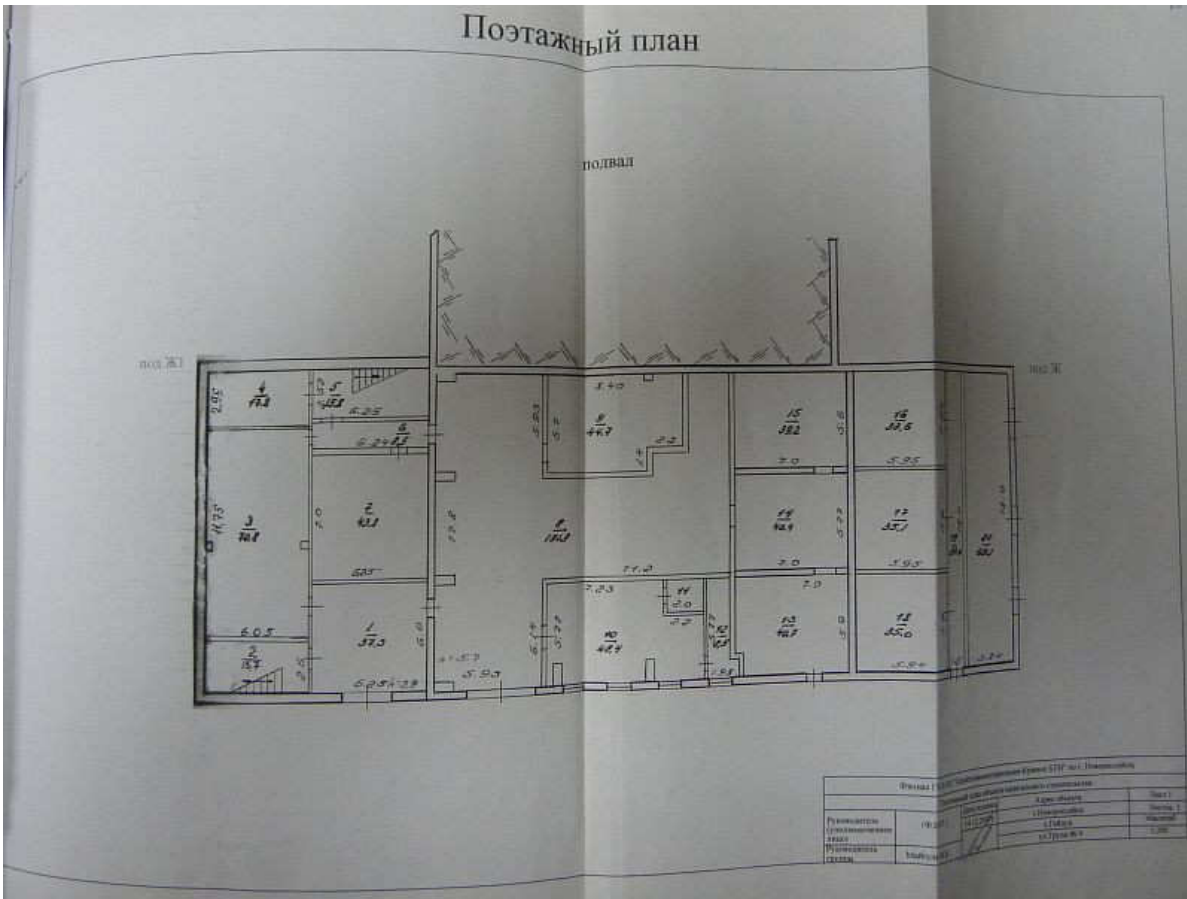
**X. Определение восстановительной и действующей стоимости здания и его частей.**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Материал	Вместительность	Стоимость по смете	Подобные строения				Стоимость по смете	Коэффициент износа	Стоимость по смете	Коэффициент износа	Стоимость по смете
					1	2	3	4					
1	Полы	бетон	164	11,10	0,9700 - Удельный вес строения	0,9400 - Климатический район	0,9400 - Климатический район	0,9400 - Климатический район	11,10	11,10	164	11,10	164
2	Перекрытия	бетон	28	11,10	0,9700 - Удельный вес строения	0,9400 - Климатический район	0,9400 - Климатический район	0,9400 - Климатический район	11,10	11,10	28	11,10	28
3	Стены	кирпич	260	11,10	0,9700 - Удельный вес строения	0,9400 - Климатический район	0,9400 - Климатический район	0,9400 - Климатический район	11,10	11,10	260	11,10	260
4	Крыша	плоская	130	11,10	0,9700 - Удельный вес строения	0,9400 - Климатический район	0,9400 - Климатический район	0,9400 - Климатический район	11,10	11,10	130	11,10	130
5	Двери	деревянные	180	11,10	0,9700 - Удельный вес строения	0,9400 - Климатический район	0,9400 - Климатический район	0,9400 - Климатический район	11,10	11,10	180	11,10	180
6	Окна	деревянные	140	11,10	0,9700 - Удельный вес строения	0,9400 - Климатический район	0,9400 - Климатический район	0,9400 - Климатический район	11,10	11,10	140	11,10	140
7	Прочие работы	прочие	40	11,10	0,9700 - Удельный вес строения	0,9400 - Климатический район	0,9400 - Климатический район	0,9400 - Климатический район	11,10	11,10	40	11,10	40
8	<b>ВСЕГО</b>												<b>270,625</b>

Крыльцо: фронт, с Пятигорского, с Галактиковского, 9, ул. Гурзуфа



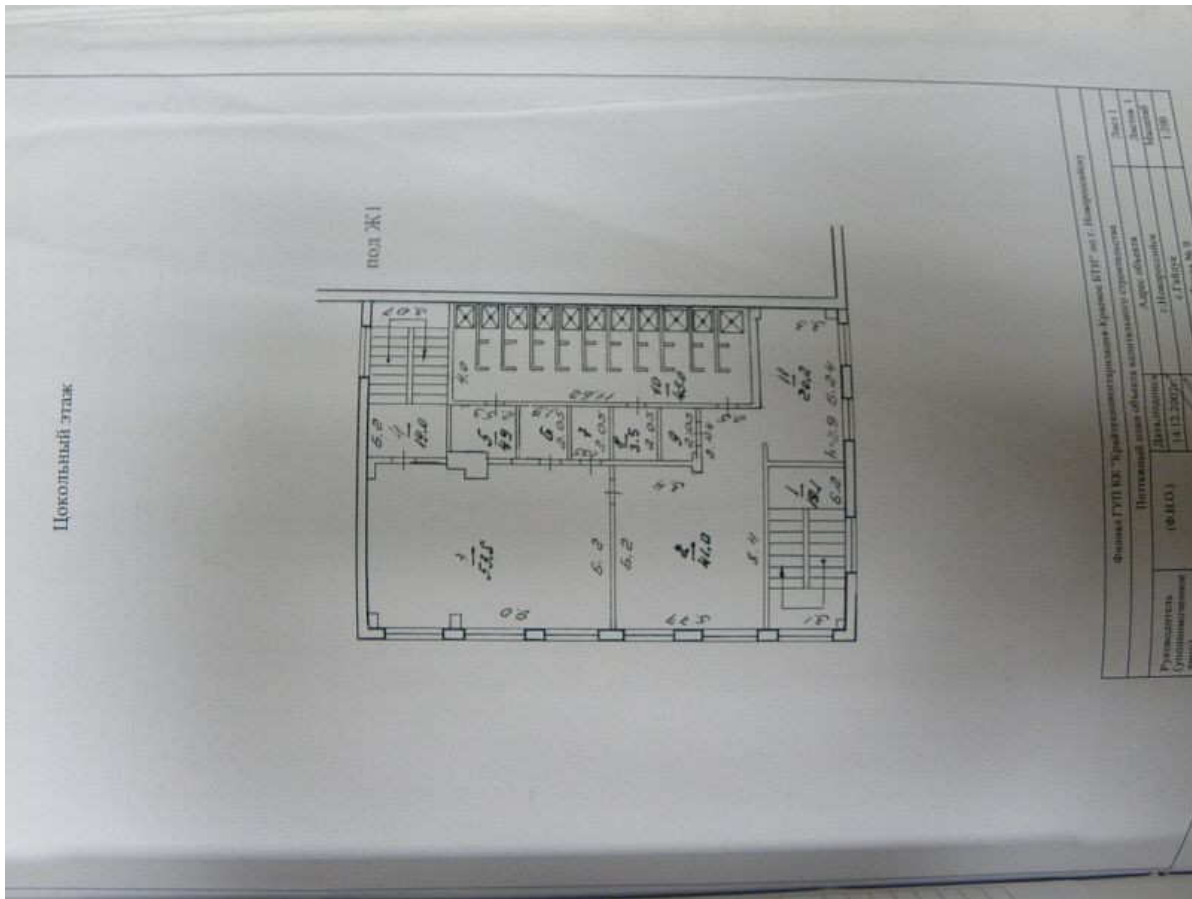




**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по внутреннему обмеру
				жилые		нежилые				
				в том числе	в том числе	основания	вспомогательная			
под Ж1	под Ж1	Лестничная клетка	3.1*6.2-0.3*0.3			19.1	19.1		2.90	
под Ж1	под Ж1	Бытовая	5.77*8.4-3.4*2.19-0.25*0.57			41.0	41.0			
под Ж1	под Ж1	Бытовая	6.2*9.0-0.45*0.45-0.3*0.4-0.6*0.13-0.85*0.55			53.8	53.8			
под Ж1	под Ж1	Лестничная клетка	6.2*3.07			19.0	19.0			
под Ж1	под Ж1	Коридор	2.05*2.53-0.26*1.07			4.9	4.9			
под Ж1	под Ж1	Вспомогательная	1.9*2.05			3.9	3.9			
под Ж1	под Ж1	Вспомогательная	1.55*2.05			3.2	3.2			
под Ж1	под Ж1	Вспомогательная	2.05*1.7			3.5	3.5			
под Ж1	под Ж1	Вспомогательная	2.05*1.4-0.17*0.33			2.8	2.8			
под Ж1	под Ж1	Вспомогательная	2.05*1.4-0.17*0.33			45.0	45.0			
под Ж1	под Ж1	Душевая	4.0*1.62-2.6*0.12*1.0-0.5*0.12*2.0			20.2	20.2			
под Ж1	под Ж1	Бытовая	6.23*3.3-0.26*0.47-0.5*0.37-0.2*0.6			216.4	115.0	101.4	216.4	
<b>Итого по этажу</b>						<b>216.4</b>	<b>115.0</b>	<b>101.4</b>	<b>216.4</b>	
<b>Всего по лит. под Ж1 - Цок. этаж</b>						<b>216.4</b>	<b>115.0</b>	<b>101.4</b>	<b>216.4</b>	



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труды  
г. Гайдуки

Расположенного в городе (другом поселении)

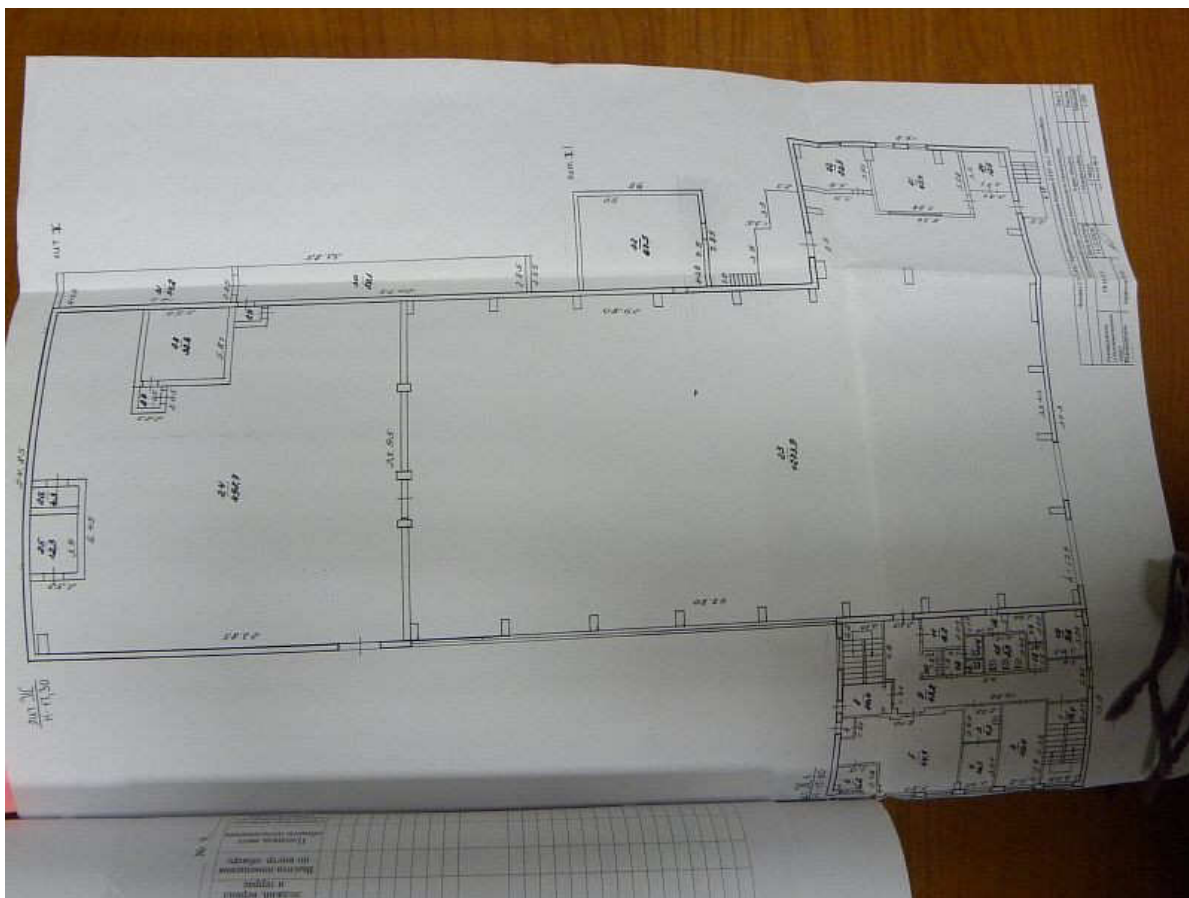
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, клинчатая комната, классная комната, большая зала, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначенная под помещения		Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Площадь помещений, не включенных в объем строительства
					Общая	жилая в том числе		
						12,6	12,6	
Ж1	1	20	Мастерская	$3,8 \times 3,77 - 0,75 \times 1,35$		45,4	45,4	
Ж1	1	21	Пультовая	$7,88 \times 5,88 - 1,3 \times 0,4 - 0,3 \times 1,3$		22,5	22,5	
Ж1	1	22	Мастерская	$5,9 \times 3,95 - 1,3 \times 0,45 - 0,15 \times 1,3$				
Ж1	1	23	Цех	$47,8 \times 23,95 + 8,6 \times 5,9 + 8,37 \times 7,1$ $0,9 \times 6,4 \times 3,77 + 1,3 \times 0,5 \times 20 - 1,5 \times 0,7$ $7,1 \times 2 - 3,0 \times 0,5 - 0,25 \times 0,6 \times 3$		1 273,9	1 273,9	
Ж1	1	24	Цех	$33,85 \times 23,95 - 3,55 \times 6,45 - 2,95 \times 2,02 - 6,35 \times 6,27 - 1,8 \times 2,3 - 1,3 \times 0,6 - 0,8 \times 0,15 \times 3$ $3,9 \times 3,15$		498,7	498,7	
Ж1	1	25	подсобное	$1,35 \times 3,15$		12,3	12,3	
Ж1	1	26	Вспомогательная	$1,65 \times 1,45$		4,3	4,3	
Ж1	1	27	Коридор	$5,87 \times 5,55$		2,4	2,4	
Ж1	1	28	Мастерская	$1,3 \times 1,9$		2,5	2,5	
Ж1	1	29	Коридор	$6,27 \times 3,09$		19,4	19,4	
Ж1	1	1	Лестничная клетка	$3,7 \times 6,36$		20,4	20,4	
Ж1	1	2	противодымная	$2,65 \times 2,75$		7,3	7,3	
Ж1	1	3	Коридор	$3,67 \times 2,75$		10,1	10,1	
Ж1	1	4	Кабинет	$9,16 \times 6,09 - 2,4 \times 3,31 - 1,77 \times 1,41 - 0,13 \times 0,6 - 0,3 \times 0,8 - 0,13 \times 3,25$		44,7	44,7	
Ж1	1	5	Столовая	$2,18 \times 3,15 - 0,6 \times 0,45$		6,6	6,6	
Ж1	1	6	Моечная	$1,25 \times 1,49$		1,9	1,9	
Ж1	1	7	Коридор	$6,2 \times 3,10 - 0,65 \times 1,5$		20,0	20,0	
Ж1	1	8	Лестничная клетка	$4,9 \times 2,52 - 1,47 \times 1,82 + 9,5 \times 2,15 + 2,85 \times 3,0 - 0,35 \times 0,34$		43,2	43,2	
Ж1	1	9	Коридор	$1,8 \times 1,45$		2,6	2,6	
Ж1	1	10	Сан. узел	$2,04 \times 3,05$		6,2	6,2	
Ж1	1	11	Мастерская	$1,8 \times 1,4$		2,5	2,5	
Ж1	1	12	Сан. узел	$0,85 \times 1,35$		1,1	1,1	
Ж1	1	13	Сан. узел					1,90



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
**к поэтажному плану здания (строения)**  
по ул. (пер.) Труда  
с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении) №

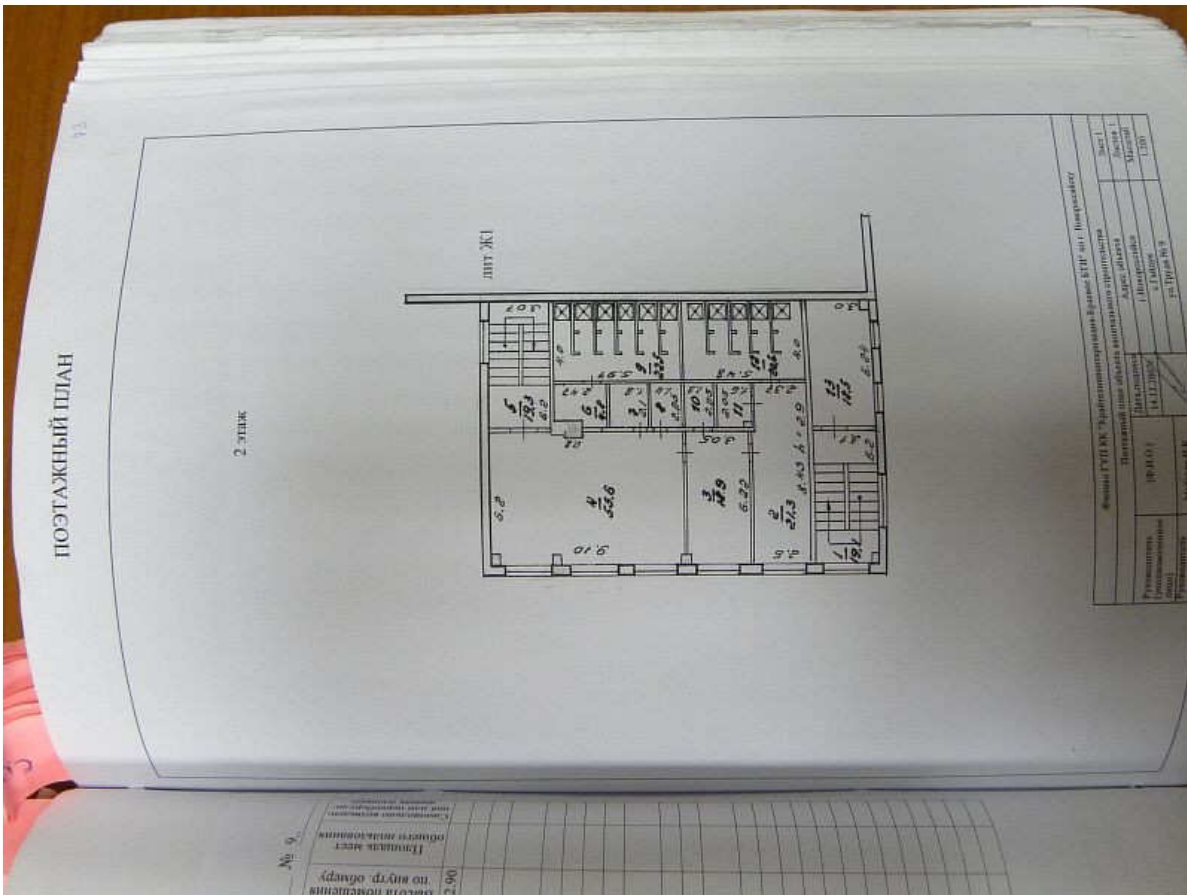
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, кабинетское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначения под помещениями				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь (общая, полезная, жилая) помещений	Высота помещений по внутреннему обмеру		
					жилое			Объем				нежилое	
					Средняя	иные	вспомогательные					в том числе	используемые
Ж1	1	14	Сан. узел	1,35*1,5				2,0		2,0			
Ж1	1	15	Сан. узел	2,65*3,15				8,3		8,3			
Ж1	1	16	Сан. узел	3,10*1,17-0,3*0,65				3,4		3,4			
Ж1	1	17	Кладовая	2,66*2,66-0,8*1,4				4,4		4,4			
Ж1	1	18	Коридор	1,8*1,25				2,3		2,3			
Ж1	1	19	Кабинет	3,23*3,03-0,5*0,46				9,6	9,6				
ж	1	30	вентиляционная камера	20,75*2,85				59,1	59,1				
ж	1	31	вентиляционная камера	12,0*2,85				34,2	34,2				
ж1	1	32	Вспомогательная	7,3*9,0				67,5	67,5				
<b>Итого по этажу</b>								<b>2 284,0</b>	<b>2 070,0</b>	<b>214,0</b>	<b>2 284,0</b>		



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труд  
с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещений: жилой комната, кабинет, классическое помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения			Общая площадь по плану (этажу, строению)	Площадь плавающих помещений по плану, общему этажу	Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь застройки	
					Общая	в том числе жилая	нежилые					
					в том числе:	в том числе:						
					ванная	испомог-тельные	Общая	основные	испомог-тельные			
							19.1		19.1			
Ж1	2	1	Лестничная клетка	6.2*1.1-0.3*0.3			21.3	21.3				
Ж1	2	2	Бытовая	8.43*2.6-0.23*2.42			18.9	18.9				
Ж1	2	3	Бытовая	6.2*3.05-0.1*0.4			55.6	55.6				
Ж1	2	4	Бытовая	9.10*6.2-0.54*0.42*2-0.11*0.64-0.27*0.8			19.3		19.3			
Ж1	2	5	Лестничная клетка	6.2*1.07			4.8		4.8			
Ж1	2	6	Коридор	2.1*2.47-0.35*1.08			3.8		3.8			
Ж1	2	7	Вспомогательная	2.1*1.8			2.9		2.9			
Ж1	2	8	Вспомогательная	2.05*1.4			22.5		22.5			
Ж1	2	9	Душевая	5.97*4.0-2.57*0.08*3-0.5*0.2+5-0.4*0.08*5			2.7		2.7			
Ж1	2			2.85*1.3			3.2		3.2			
Ж1	2	10	Вспомогательная	2.05*1.6-0.17*0.33			20.6		20.6			
Ж1	2	11	Вспомогательная	4.0*5.48-0.5*0.08*5-2.32*0.0								
Ж1	2	12	Душевая	8*5-0.4*0.08*5			18.5		18.5			
Ж1	2	13	Кабинет	6.24*1.0-0.55*0.4			213.2	134.9	78.3	213.2		
Итого по этажу												



### ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения) по ул. (пер.) Труда с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении)

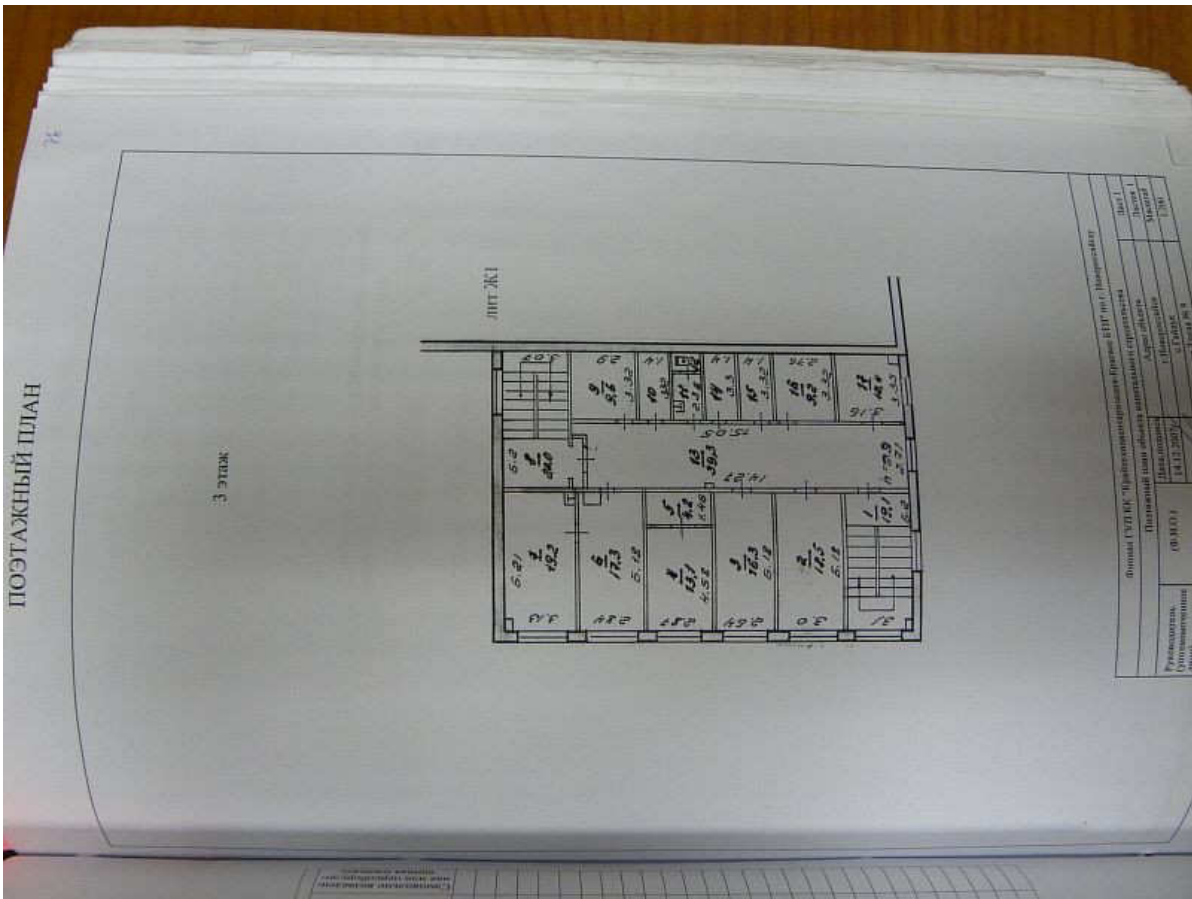
Литера по плану	Этаж	Номер помещения по плану здания (комната, кухня и т.п.)	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная ком- ната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения								
					жилые			нежилые			Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд, и террас	Высота помещений по внутреннему обмеру
					Общая	в том числе		Общая	в том числе				
жилая	вспомо- гательная	основная	вспомо- гательная										
Ж1	3	1	Лестничная клетка	$6.2 \times 1.1 - 0.3 \times 0.3$			19.1		19.1			2.90	
Ж1	3	2	Кабинет	$3.0 \times 6.18$			18.5		18.5				
Ж1	3	3	Кабинет	$2.64 \times 6.18$			16.3		16.3				
Ж1	3	4	Кабинет	$2.87 \times 4.58$			13.1		13.1				
Ж1	3	5	Подсобная	$2.87 \times 1.46$			4.2		4.2		4.2		
Ж1	3	6	Лаборатория	$6.18 \times 2.84 - 0.79 \times 0.4$			17.3		17.3				
Ж1	3	7	Лаборантская	$3.13 \times 6.21 - 0.55 \times 0.35$			19.2		19.2				
Ж1	3	8	Лаборантская	$3.13 \times 6.21 - 0.55 \times 0.35$			20.0		20.0		20.0		
Ж1	3	9	Лестничная клетка	$6.2 \times 3.07 + 0.65 \times 1.5$			9.6		9.6				
Ж1	3	10	вентиляционная камера	$3.32 \times 2.9$			4.6		4.6		4.6		
Ж1	3	11	Вспомогательная	$3.32 \times 1.4$			3.0		3.0		3.0		
Ж1	3	12	Сан. узел	$1.36 \times 1.29$			1.0		1.0		1.0		
Ж1	3	13	Сан. узел	$0.83 \times 1.29 - 0.5 \times 0.25$			1.0		1.0		1.0		
Ж1	3	14	Коридор	$2.71 \times 15.05 - 0.8 \times 1.7 - 0.42 \times 0.15$			39.3		39.3		39.3		
Ж1	3	15	Коридор	$1.4 \times 3.3$			4.6		4.6		4.6		
Ж1	3	16	Вспомогательная	$1.4 \times 3.32$			4.6		4.6		4.6		
Ж1	3	17	Вспомогательная	$3.32 \times 2.76$			9.2		9.2		9.2		
Ж1	3	18	вентиляционная камера	$3.35 \times 3.16 - 0.46 \times 0.45$			10.4		10.4		10.4		
<b>Итого по этажу</b>							<b>214.0</b>		<b>113.6</b>		<b>100.4</b>	<b>214.0</b>	
<b>Всего по зданию (строению), в т.ч.</b>							<b>3 744.8</b>		<b>3 119.9</b>		<b>624.9</b>	<b>3 744.8</b>	
лит. под Ж - Подвал							607.3		571.8		35.5	607.3	
лит. под Ж1 - Под. этаж							216.4		115.0		101.4	216.4	
лит. под Ж1 - Подвал							209.9		114.6		95.3	209.9	
лит. Ж - Литейный цех №2							1 907.2		1 885.7		21.5	1 907.2	

### ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения) по ул. (пер.) Труда с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения по плану здания (комната, кухня и т.п.)	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная ком- ната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения								
					жилые			нежилые			Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд, и террас	Высота помещений по внутреннему обмеру
					Общая	в том числе		Общая	в том числе				
жилая	вспомо- гательная	основная	вспомо- гательная										
лит. Ж1 - Основная пристройка							643.2		339.5		303.7	643.2	
лит. ж - Пристройка							93.3		93.3			93.3	
лит. ж1 - Пристройка							67.5				67.5	67.5	





IV. Общие сведения.

Ремонтно-строительный участок

ремонтно-строительны

Лит. 3 - Собщ. = 1 055,7 кв. м

Лит. 3 - Собщ. = 34,1 кв. м

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

№	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
2	Ремонтно-строительный участок	$21,28 \cdot 10,1 + 39,91 \cdot 18,58 + 9,25 \cdot 18,9$	1 131,3	5	6 033
3	Подвал	$9,5 \cdot 8,3 + 3,1 \cdot 1,5$	83,5	2,60	217
4	Пристройка	$3,8 \cdot 9,75 + 0,6 \cdot 1,0$	37,7	2,60	98

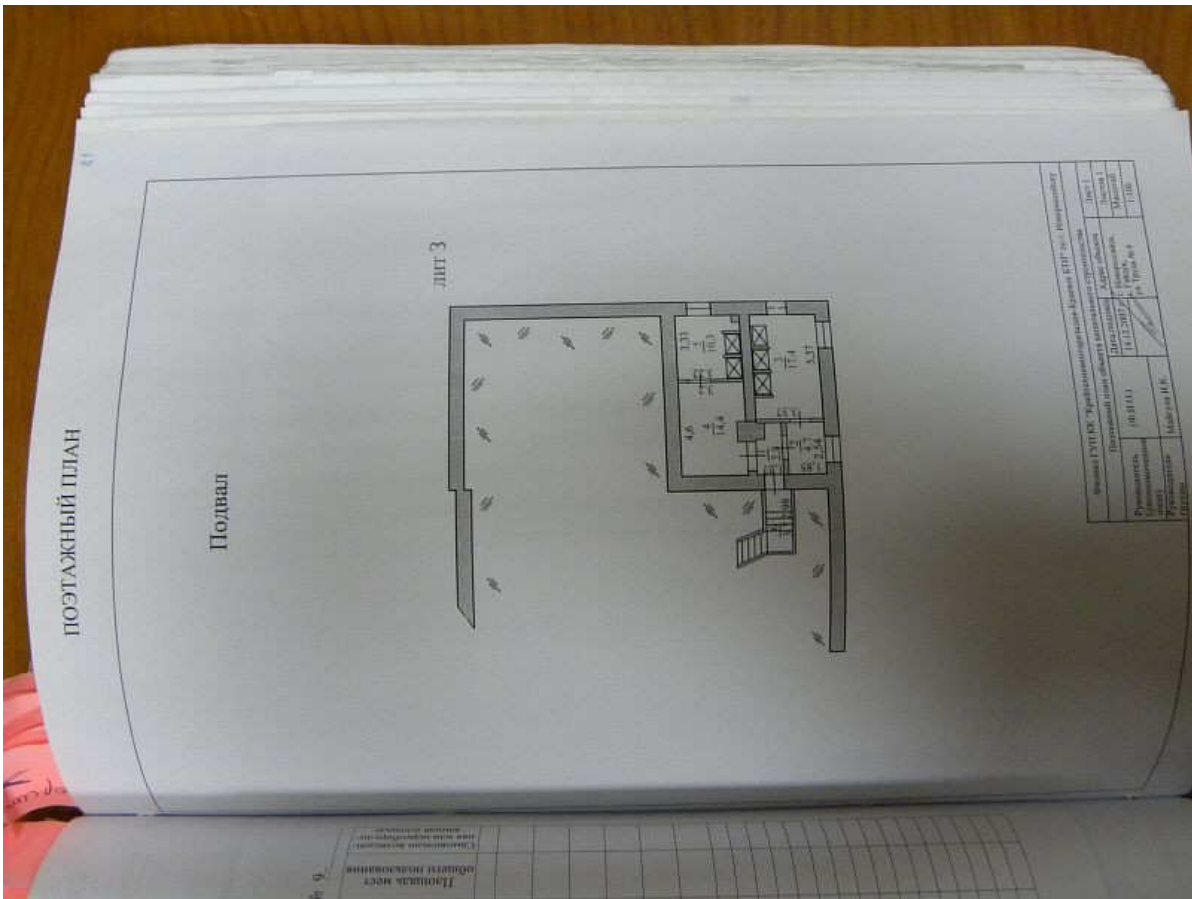












### ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения) по ул. (пер.) Труда с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении) № 4

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Условное наименование помещения, в т.ч. и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				Общая площадь по (этаж, строению)	Площадь балконов, лоджий, террас и т.д. по обмеру	Высота помещений по обмеру
						в том числе		в том числе				
						Общая	жилая	вспомогательная	нежилые			
3	1	1	Коридор	1,15*2,3			2,6	2,6				
3	1	2	Кабинет	5,89*3,49-0,15			20,4	20,4				
3	1	3	Коридор	2,31*4,62			10,5	10,5				
3	1	4	Коридор	1,09*3,45			3,8	3,8				
3	1	5	Коридор	1,38*2,21			3,1	3,1				
3	1	6	Туалет	0,8*0,85			0,7	0,7				
3	1	7	Туалет	0,8*0,85			0,7	0,7				
3	1	8	Санитарная комната	2,37*3,44			8,2	8,2				
3	1	9	Вспомогательная	0,76*1,31			1,0	1,0				
3	1	10	Вспомогательная	0,88*1,31			1,2	1,2				
3	1	11	Вспомогательная	3,31*2,24			7,4	7,4				
3	1	12	Коридор	1,17*2,22			2,6	2,6				
3	1	13	Кабинет	3,51*3,97-0,28			20,7	20,7				
3	1	14	Кабинет	8,23*3,41-0,54			27,5	27,5				
3	1	15	Кабинет	8,43*3,47-0,17			29,1	29,1				
3	1	16	Цех	17,36*29,56-5,7			513,4	513,4			6,10	
3	1	17	Складовая	2,24*4,75			10,6	10,6				
3	1	18	Цех	9,53*17,56-24,4			143,5	143,5				
3	1	19	Вспомогательная	3,75*2,81			10,5	10,5			3,85	
3	1	20	Цех	9,29*19,9			184,9	184,9			2,40	
3	1	21	Вспомогательная	9,6*5,55			34,1	34,1				
Итого по этажу							1 036,5	939,5	97,0	1 036,5		
Всего по зданию (строению), в т.ч.							1 089,8	939,5	140,3	1 089,8		











**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
№ 1  
с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении)

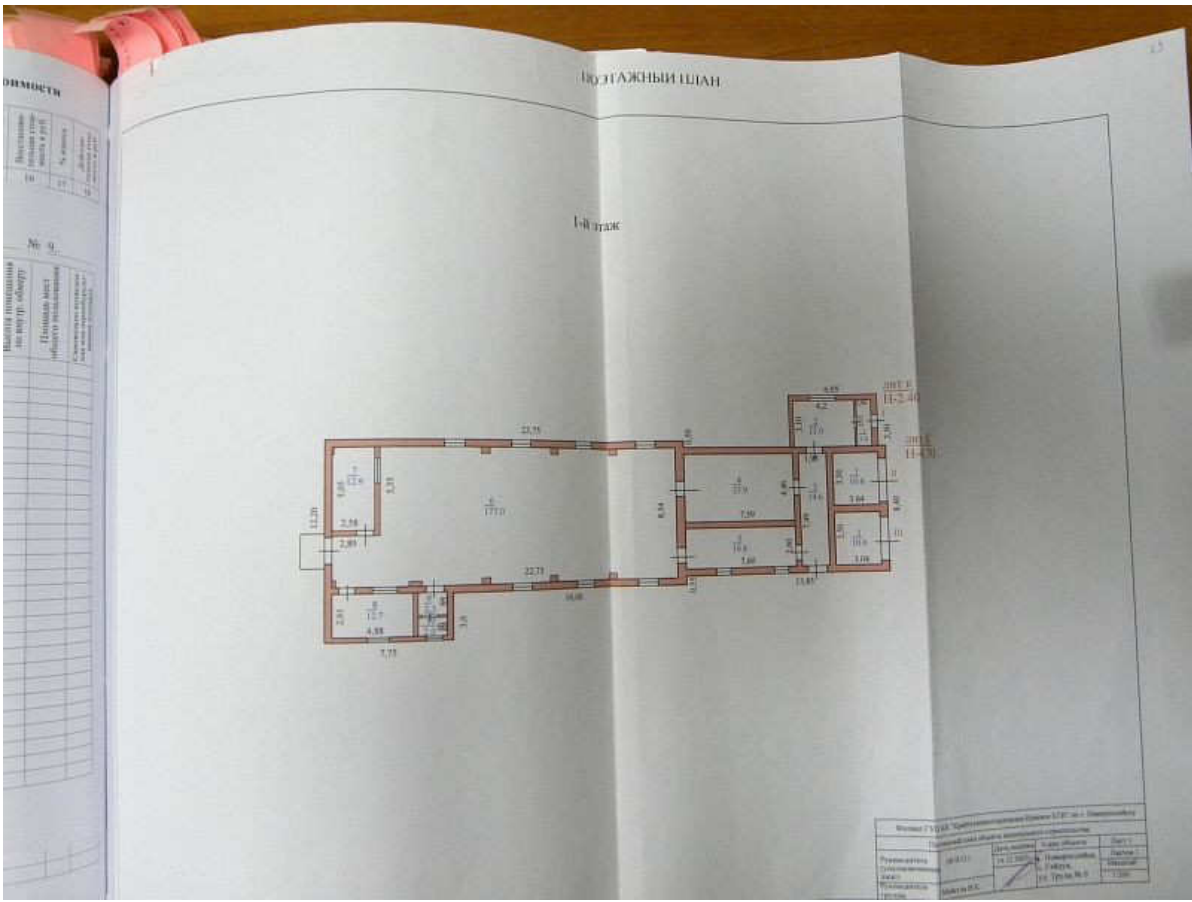
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения			Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, террас и т.п.	Высота помещений по внутреннему обмеру
					жилое		нежилые			
					Общая	в том числе		в том числе		
						жилая	вспомогательная	общая	основная	вспомогательная
К	1	2	ТП	3,04*3,5			10,6	10,6		
<b>Итого по помещению № 2 (Трансформаторная подстанция)</b>							10,6	10,6		
К	1	3	ТП	3,04*3,5			10,6	10,6		
<b>Итого по помещению № 3 (Трансформаторная подстанция)</b>							10,6	10,6		
							<b>производственные</b>			
К	1	1	3	Коридор	1,95*7,09		14,6	14,6		4,00
К	1	1	4	РУ-4 кВт	7,59*4,46		33,9	33,9		4,00
К	1	1	5	РУ-6 кВт	2,67*7,6		19,8	19,8		4,00
К	1	1	6	Машинный зал	22,73*8,54-(5,35*2,89+0,28*0,77+0,55*0,47+0,43*0,25)		177,0	177,0		4,00
К	1	1	7	Дежурная	5,05*2,58-0,12*0,45		12,9	12,9		
К	1	1	8	Мастерская	4,88*2,61		12,7	12,7		
К	1	1	9	Сан. узел	1,37*1,7		2,3		2,3	
К	1	1	10	Сан. узел	1,76*1,11		2,0		2,0	
<b>Итого по помещению № 1 (Нежилое) - 1 этаж</b>							275,2	256,3	18,9	
<b>Итого по помещению № 1 (Нежилое)</b>							291,2	256,3	34,9	
							3,0	3,0		2,20
к	1	1	1	Гамбур	0,96*3,13		13,0	13,0		
к	1	1	2	Вспомогательная	4,2*3,1		16,0	16,0		
<b>Итого по помещению № 1 (Нежилое) - 1 этаж</b>							291,2	256,3	34,9	
<b>Итого по помещению № 1 (Нежилое)</b>							291,2	256,3	34,9	
<b>Итого по этажу</b>							312,4	277,5	34,9	312,4
<b>Всего по зданию (строению), в т.ч.</b>							312,4	277,5	34,9	312,4
<b>лит. К - Компрессорный пех</b>							296,4	277,5	18,9	296,4

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
№ 1  
с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения			Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, террас и т.п.	Высота помещений по внутреннему обмеру
					жилое		нежилые			
					Общая	в том числе		в том числе		
						жилая	вспомогательная	общая	основная	вспомогательная
<b>лит. к - Пристройка</b>							16,0	16,0	16,0	





**IV. Общие сведения.**

Управление  
Управление  
Лит. Д - Собл. = 2 388,4 кв. м  
Лит. л - Собл. = 11,4 кв. м  
Лит. л1 - Собл. = 3,1 кв. м

**V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.).**

№ п/п	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м)			Высота (м)	Объем (куб. м)
			4	5	6		
1	Учреждение	$43,20 \times 13,05$ $59 \times 13,05 + 6,45$ проект: $13,05 \times 4,35$	563,8	17,00	9,584		
2	Пристройка	$5,65 \times 2,23$	12,6	3,30	42		
3	Пристройка	$1,55 \times 2,52$	3,9	2,40	9,4		
4	Ис. этаж	$13,05 \times 19,0$	248,0	3,00	744		
5	Подвал	$13,05 \times 5,5 \times 4,1 \times 16,3$	138,0	3,60	499		





**VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа.**

Литера	Д	Год постройки	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX	XX	XXI	XXII	XXIII	XXIV	XXV	XXVI	XXVII	XXVIII	XXIX	XXX	XXXI	XXXII	XXXIII	XXXIV	XXXV	XXXVI	XXXVII	XXXVIII	XXXIX	XL	XLI	XLII	XLIII	XLIV	XLV	XLVI	XLVII	XLVIII	XLIX	L	L1	L2	L3	L4	L5	L6	L7	L8	L9	L10	L11	L12	L13	L14	L15	L16	L17	L18	L19	L20	L21	L22	L23	L24	L25	L26	L27	L28	L29	L30	L31	L32	L33	L34	L35	L36	L37	L38	L39	L40	L41	L42	L43	L44	L45	L46	L47	L48	L49	L50	L51	L52	L53	L54	L55	L56	L57	L58	L59	L60	L61	L62	L63	L64	L65	L66	L67	L68	L69	L70	L71	L72	L73	L74	L75	L76	L77	L78	L79	L80	L81	L82	L83	L84	L85	L86	L87	L88	L89	L90	L91	L92	L93	L94	L95	L96	L97	L98	L99	L100	L101	L102	L103	L104	L105	L106	L107	L108	L109	L110	L111	L112	L113	L114	L115	L116	L117	L118	L119	L120	L121	L122	L123	L124	L125	L126	L127	L128	L129	L130	L131	L132	L133	L134	L135	L136	L137	L138	L139	L140	L141	L142	L143	L144	L145	L146	L147	L148	L149	L150	L151	L152	L153	L154	L155	L156	L157	L158	L159	L160	L161	L162	L163	L164	L165	L166	L167	L168	L169	L170	L171	L172	L173	L174	L175	L176	L177	L178	L179	L180	L181	L182	L183	L184	L185	L186	L187	L188	L189	L190	L191	L192	L193	L194	L195	L196	L197	L198	L199	L200	L201	L202	L203	L204	L205	L206	L207	L208	L209	L210	L211	L212	L213	L214	L215	L216	L217	L218	L219	L220	L221	L222	L223	L224	L225	L226	L227	L228	L229	L230	L231	L232	L233	L234	L235	L236	L237	L238	L239	L240	L241	L242	L243	L244	L245	L246	L247	L248	L249	L250	L251	L252	L253	L254	L255	L256	L257	L258	L259	L260	L261	L262	L263	L264	L265	L266	L267	L268	L269	L270	L271	L272	L273	L274	L275	L276	L277	L278	L279	L280	L281	L282	L283	L284	L285	L286	L287	L288	L289	L290	L291	L292	L293	L294	L295	L296	L297	L298	L299	L300	L301	L302	L303	L304	L305	L306	L307	L308	L309	L310	L311	L312	L313	L314	L315	L316	L317	L318	L319	L320	L321	L322	L323	L324	L325	L326	L327	L328	L329	L330	L331	L332	L333	L334	L335	L336	L337	L338	L339	L340	L341	L342	L343	L344	L345	L346	L347	L348	L349	L350	L351	L352	L353	L354	L355	L356	L357	L358	L359	L360	L361	L362	L363	L364	L365	L366	L367	L368	L369	L370	L371	L372	L373	L374	L375	L376	L377	L378	L379	L380	L381	L382	L383	L384	L385	L386	L387	L388	L389	L390	L391	L392	L393	L394	L395	L396	L397	L398	L399	L400	L401	L402	L403	L404	L405	L406	L407	L408	L409	L410	L411	L412	L413	L414	L415	L416	L417	L418	L419	L420	L421	L422	L423	L424	L425	L426	L427	L428	L429	L430	L431	L432	L433	L434	L435	L436	L437	L438	L439	L440	L441	L442	L443	L444	L445	L446	L447	L448	L449	L450	L451	L452	L453	L454	L455	L456	L457	L458	L459	L460	L461	L462	L463	L464	L465	L466	L467	L468	L469	L470	L471	L472	L473	L474	L475	L476	L477	L478	L479	L480	L481	L482	L483	L484	L485	L486	L487	L488	L489	L490	L491	L492	L493	L494	L495	L496	L497	L498	L499	L500	L501	L502	L503	L504	L505	L506	L507	L508	L509	L510	L511	L512	L513	L514	L515	L516	L517	L518	L519	L520	L521	L522	L523	L524	L525	L526	L527	L528	L529	L530	L531	L532	L533	L534	L535	L536	L537	L538	L539	L540	L541	L542	L543	L544	L545	L546	L547	L548	L549	L550	L551	L552	L553	L554	L555	L556	L557	L558	L559	L560	L561	L562	L563	L564	L565	L566	L567	L568	L569	L570	L571	L572	L573	L574	L575	L576	L577	L578	L579	L580	L581	L582	L583	L584	L585	L586	L587	L588	L589	L590	L591	L592	L593	L594	L595	L596	L597	L598	L599	L600	L601	L602	L603	L604	L605	L606	L607	L608	L609	L610	L611	L612	L613	L614	L615	L616	L617	L618	L619	L620	L621	L622	L623	L624	L625	L626	L627	L628	L629	L630	L631	L632	L633	L634	L635	L636	L637	L638	L639	L640	L641	L642	L643	L644	L645	L646	L647	L648	L649	L650	L651	L652	L653	L654	L655	L656	L657	L658	L659	L660	L661	L662	L663	L664	L665	L666	L667	L668	L669	L670	L671	L672	L673	L674	L675	L676	L677	L678	L679	L680	L681	L682	L683	L684	L685	L686	L687	L688	L689	L690	L691	L692	L693	L694	L695	L696	L697	L698	L699	L700	L701	L702	L703	L704	L705	L706	L707	L708	L709	L710	L711	L712	L713	L714	L715	L716	L717	L718	L719	L720	L721	L722	L723	L724	L725	L726	L727	L728	L729	L730	L731	L732	L733	L734	L735	L736	L737	L738	L739	L740	L741	L742	L743	L744	L745	L746	L747	L748	L749	L750	L751	L752	L753	L754	L755	L756	L757	L758	L759	L760	L761	L762	L763	L764	L765	L766	L767	L768	L769	L770	L771	L772	L773	L774	L775	L776	L777	L778	L779	L780	L781	L782	L783	L784	L785	L786	L787	L788	L789	L790	L791	L792	L793	L794	L795	L796	L797	L798	L799	L800	L801	L802	L803	L804	L805	L806	L807	L808	L809	L810	L811	L812	L813	L814	L815	L816	L817	L818	L819	L820	L821	L822	L823	L824	L825	L826	L827	L828	L829	L830	L831	L832	L833	L834	L835	L836	L837	L838	L839	L840	L841	L842	L843	L844	L845	L846	L847	L848	L849	L850	L851	L852	L853	L854	L855	L856	L857	L858	L859	L860	L861	L862	L863	L864	L865	L866	L867	L868	L869	L870	L871	L872	L873	L874	L875	L876	L877	L878	L879	L880	L881	L882	L883	L884	L885	L886	L887	L888	L889	L890	L891	L892	L893	L894	L895	L896	L897	L898	L899	L900	L901	L902	L903	L904	L9
--------	---	---------------	---	----	-----	----	---	----	-----	------	----	---	----	-----	------	-----	----	-----	------	-------	-----	----	-----	------	-------	------	-----	------	-------	--------	------	-----	------	-------	--------	-------	------	-------	--------	---------	-------	----	-----	------	-------	------	-----	------	-------	--------	------	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	----

**Х. Изменение восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.**

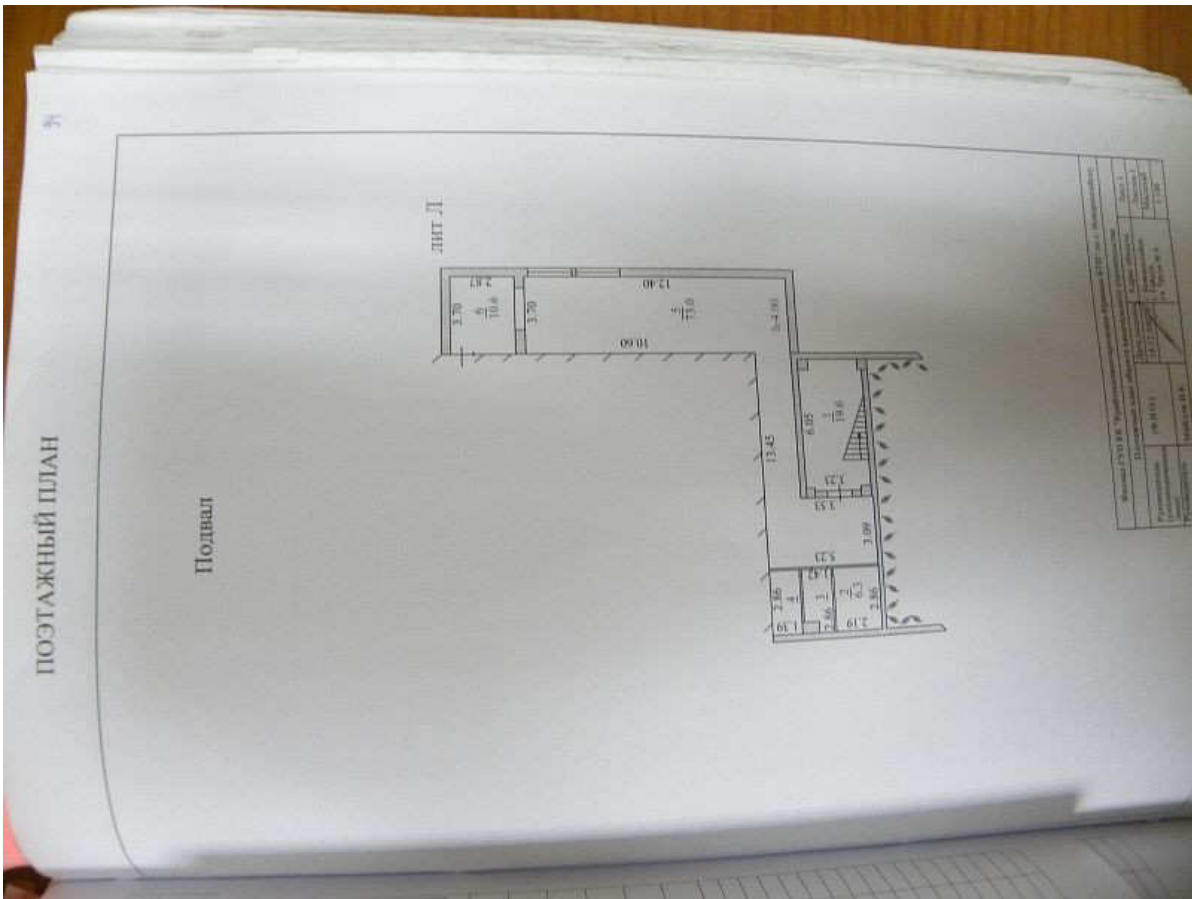
Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ строения	№ этажа	Материал	Строительный объем	Порядок (стоимость) и коэффициенты										Коэффициент износа - %	Коэффициент устаревания - %	Итого		
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				11	12
Л	Управление	28	91	кубм	20,90	0,9510 - Удельный вес строения	0,9500 - Классификационный район											18,88	9,584	100,00
Л	Присоединя	28	164	кубм	11,10	0,9400 - Удельный вес строения	0,9400 - Классификационный район	1,2500 - Группа капитальности										12,13	42	50,2
Л	Присоединя	28	164	кубм	11,10	0,9400 - Удельный вес строения	0,9400 - Классификационный район	1,2500 - Группа капитальности										12,26	9	10,2
Л	Цех, этаж	28	91	кубм	20,90	0,9200 - Удельный вес строения	0,9500 - Классификационный район											18,27	744	13,90
Л	Полная	28	91	кубм	20,90	0,7800 - Удельный вес строения	0,9500 - Классификационный район											15,49	499	7,79
	<b>ВСЕГО</b>																			<b>20,80</b>

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда

Расположенного в городе (другом поселении) с Гайдуки

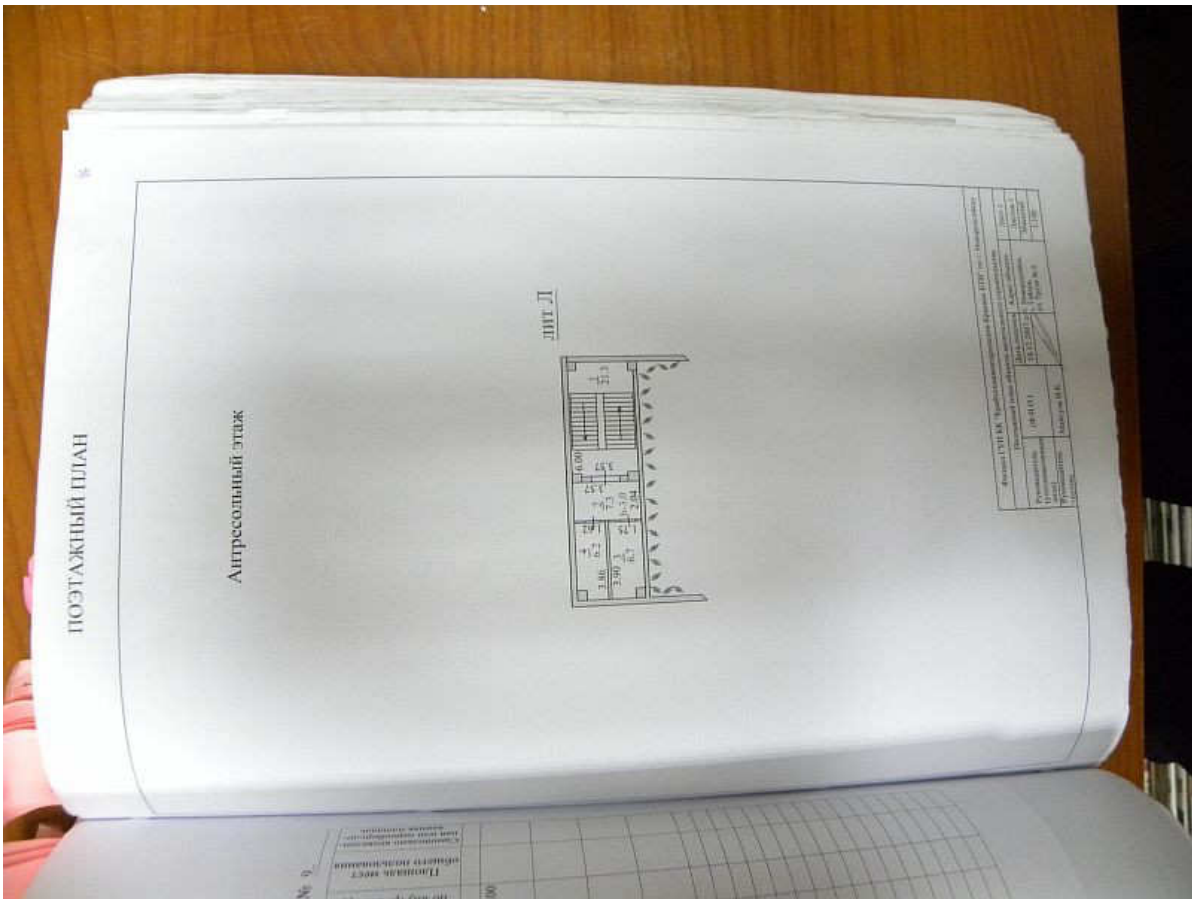
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначенная под помещением			Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь помещений, расположенных в других помещениях
					жилая		нежилые		
					Общая	в том числе			
					жилая	вспомогательная	Общая	жилая	вспомогательная
Л	под вкл	1	Лестничная клетка	$6,05 \times 3,23 - 0,45 \times 0,45 + 0,45 \times 0,45 + 0,4 \times 0,1 = 0,4 \times 0,1$			19,6		19,6
Л	под вкл	2	Вспомогательная	$2,19 \times 2,86$			6,3		6,3
Л	под вкл	3	Коридор	$1,42 \times 2,86 - 0,7 \times 0,5$			3,7		3,7
Л	под вкл	4	Вспомогательная	$2,86 \times 1,39$			4,0		4,0
Л	под вкл	5	Коридор	$10,6 \times 3,7 + 3,09 \times 3,53 + 13,45 \times 1,7$			73,0		73,0
Л	под вкл	6	Коридор	$3,7 \times 2,87$			10,6		10,6
<b>Итого по этажу</b>							<b>117,2</b>		<b>117,2</b>





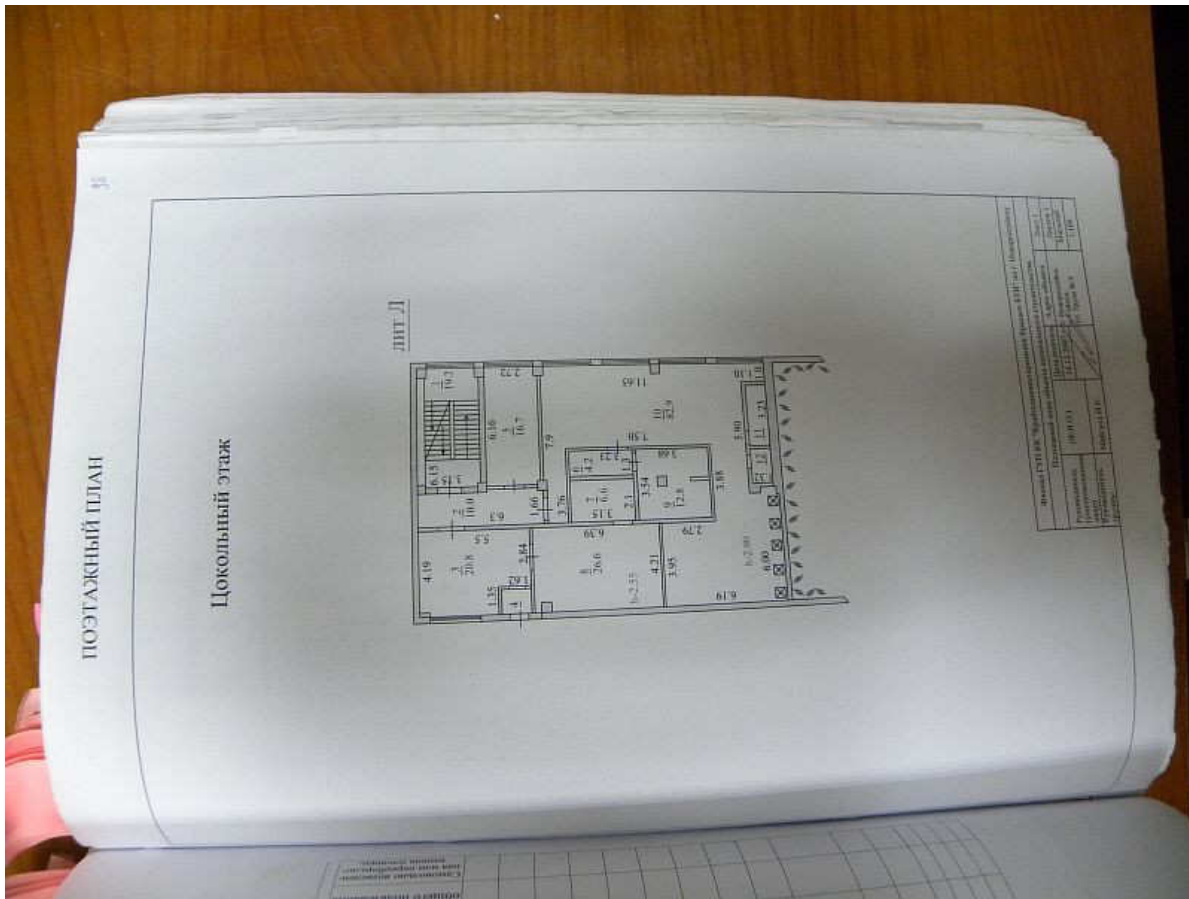
**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
расположенного в городе (другом поселении) с Гайдуки по ул. (пер.) Грота

Этаж по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения		Общая площадь по этажу, с учетом	Площадь помещений по плану, расположенных в цоколе	Высота помещений по плану, расположенных в цоколе	Дополнительные сведения
					в том числе					
					жилая	нежилая				
Л1	ант. этаж	1	Ластинная клетка	$6,0 \times 5,57 - 0,47 \times 0,1 - 0,47 \times 0,1 - 0,4 \times 0,1 - 0,4 \times 0,1$		21,3	21,3		3,00	
Л1	ант. этаж	2	Коридор	$2,04 \times 3,57$		7,3	7,3			
Л1	ант. этаж	3	Вспомогательная	$3,9 \times 1,75 - 0,4 \times 0,45$		6,7	6,7			
Л1	ант. этаж	4	Вспомогательная	$3,86 \times 1,62 - 0,1$		6,2	6,2			
<b>Итого по этажу</b>						<b>41,5</b>	<b>41,5</b>	<b>41,5</b>		



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
с Гайдук

Этаж	Назначение частей помещений: железобетонная, каменное, кирпичное, оштукатуренное, классическая комната, большая спальня, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения			Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд, террас и других помещений, примыкающих к зданию	Высота помещений (этажа) по обмеру
			жилищные		нежилые			
			Общая	в том числе:	Общая			
			жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная		
Л	1	Лестничная клетка			19.2	19.2		
Л	2	Бытовая			10.0	10.0		
Л	3	Бытовая			20.8	20.8		
Л	4	Бытовая			1.8	1.8		
Л	5	Бытовая			16.7	16.7		
Л	6	Бытовая			4.2	4.2		
Л	7	Бытовая			6.6	6.6		
Л	8	Бытовая			26.6	26.6	2.45	
Л	9	Бытовая			12.8	12.8		
Л	10	Бытовая			82.9	82.9		
Л	11	Бытовая			4.4	4.4		
Л	12	Бытовая			2.4	2.4		
<b>Итого по этажу</b>					<b>208.4</b>	<b>159.8</b>	<b>48.6</b>	<b>208.4</b>



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
расположенного в городе (другом поселении) **е.Гайдуки** по ул. (пер.) **Труда**

Литера по плану	Этаж	Номер помещения по плану здания (комната, кухня и т.д.)	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная ком- ната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь, в кв.м., предназначенная под помещения жилые			площадь, в кв.м., предназначенная под помещения нежилые			Общая площадь по СНиП (проектной)	Площадь, занятая под лестничными и лифтовыми проходами	Площадь, занятая под оборудованием лифта
					Общая	в том числе: жилая	вспомогательная	Общая	основная	вспомогательная			
Л 1	1	1	Основная	6.01*3.35-0.2			19.9	19.9					
Л 1	1	2	Основная	6.15*3.07-0.2			18.7	18.7					
Л 1	1	3	Лестничная клетка	6.2*2.79-0.1			17.2	17.2					
Л 1	1	4	Коридор	8.55*1.75+4.24*4.96-0.18*3.0-0.5*0.5-0.35*0.15			35.2	35.2					
Л 1	1	5	Основная	6.17*5.86-0.2			36.0	36.0					
Л 1	1	6	Подсобная	4.15*3.55-0.1*0.1			14.6		14.6				
Л 1	1	7	Коридор	1.07*1.23			1.3		1.3				
Л 1	1	8	Основная	10.4*5.68-1.28*1.4-0.18*0.45			57.2	57.2					
Л 1	1	9	Коридор	11.68*1.83-0.3			21.1		21.1				
Л 1	1	10	Основная	7.88*10.39-0.6			81.4	81.4					
Л 1	1	11	Раздевальня	3.9*3.72			14.5	14.5					
Л 1	1	12	Душевая	3.7*4.34			16.1	16.1					
Л 1	1	13	Коридор	11.45*1.9-0.2			21.6		21.6				
Л 1	1	14	Вспомогательная	0.83*1.21			1.0		1.0				
Л 1	1	15	Вспомогательная	0.83*1.0			0.8		0.8				
Л 1	1	16	Вспомогательная	1.46*2.35			3.4		3.4				
Л 1	1	17	Вспомогательная	1.43*2.36			3.4		3.4				
Л 1	1	18	Вспомогательная	1.72*2.34			4.0		4.0				
Л 1	1	19	Основная	7.85*6.0-1.81*4.1-1.73*1.2-0.5*0.5-0.47*0.3-0.1*0.1-0.5*0.5			51.8	51.8					
Л 1	1	20	Коридор	1.53*1.1			1.7		1.7				
Л 1	1	21	вентиляционная камера	0.82*2.67-0.45*0.13			2.1		2.1				
Л 1	1	22	вентиляционная камера	5.25*2.67-0.1*0.1			14.0		14.0				
Л 1	1	23	Коридор	6.0*2.68-0.45*0.2-0.1*0.1			16.0		16.0				
Л 1	1	24	Коридор	3.26*5.88-0.47*0.3			19.0		19.0				
Л 1	1	25	Лестничная клетка	6.15*3.19-0.47*0.3-0.47*0.15-0.1*0.1-0.47*0.11-0.1			19.3		19.3				



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
с Гайдук по ул. (пер.) Труда

Расположенного в городе (другом поселении)

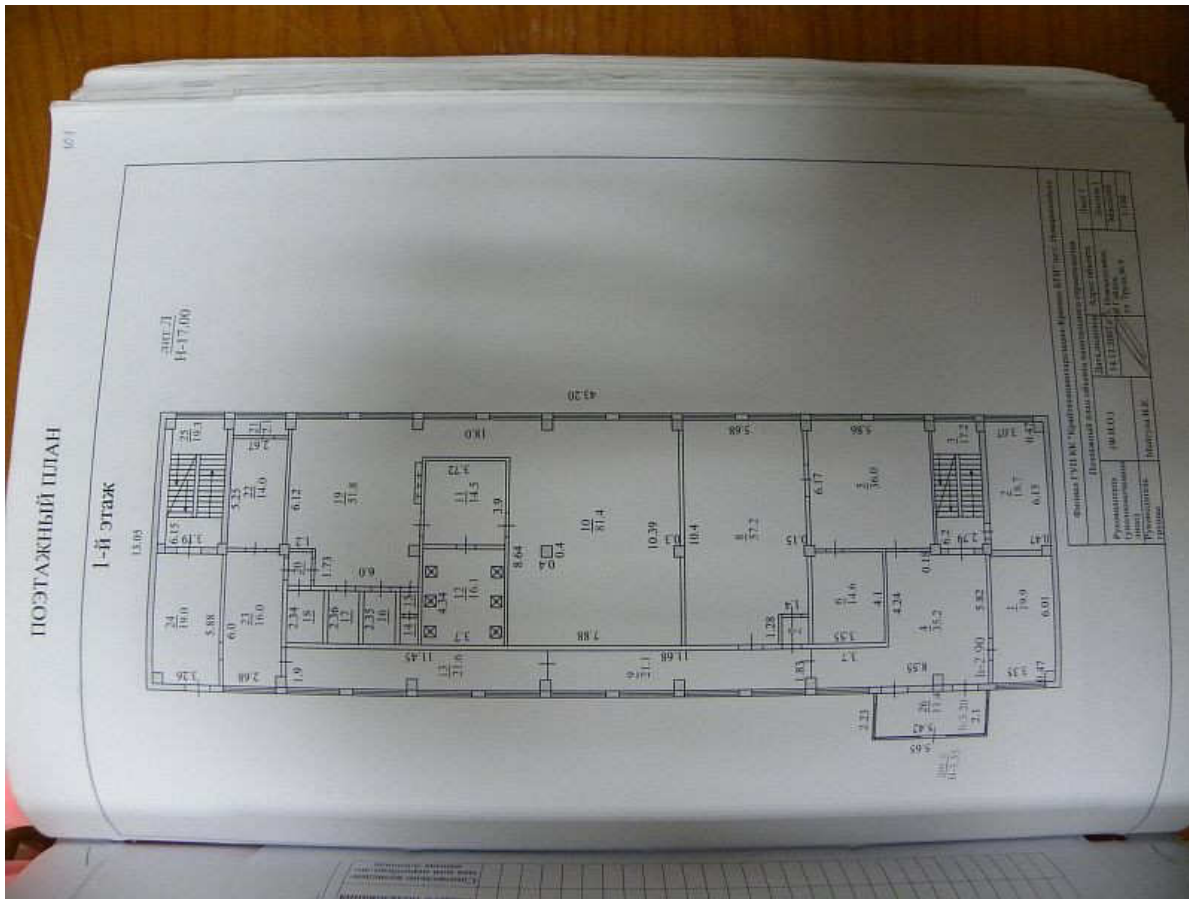
Литера по плану	Этаж	Номер помещения по плану здания (комната, кухня и т.п.)	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярские помещения, классная ком- ната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м., предназначенная под помещения							
					жилые			нежилые		Общая площадь (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд, открытых террас и др. помещений	Площадь помещений под лестницами
					Общая	в том числе	в том числе	в том числе	вспомогательная			
Л 1	1	1	Основная	6.01*3.35=0.2			19.9	19.9				
Л 1	1	2	Основная	6.15*3.07=0.2			18.7	18.7				
Л 1	1	3	Лестничная клетка	6.2*2.79=0.1					17.2			17.2
Л 1	1	4	Коридор	8.55*1.75+4.24*4.96-0.18*5.9 -0.5*0.5-0.35*0.15			35.2		35.2			
Л 1	1	5	Основная	6.17*5.86=0.2				36.0	36.0			
Л 1	1	6	Полсобная	4.1*3.55=0.1*0.1					14.6			14.6
Л 1	1	7	Коридор	1.07*1.23				1.3				1.3
Л 1	1	8	Основная	10.4*5.68+1.28*1.4-0.18*0.45				57.2	57.2			
Л 1	1	9	Коридор	11.88*1.83=0.5				21.1				21.1
Л 1	1	10	Основная	7.88*10.39=0.6				81.4	81.4			
Л 1	1	11	Входная	3.9*3.72				14.5	14.5			
Л 1	1	12	Душевая	3.7*4.34				16.1	16.1			
Л 1	1	13	Коридор	11.45*1.9=0.2				21.6				21.6
Л 1	1	14	Вспомогательная	0.83*1.21				1.0				1.0
Л 1	1	15	Вспомогательная	0.83*1.0				0.8				0.8
Л 1	1	16	Вспомогательная	1.46*2.35				3.4				3.4
Л 1	1	17	Вспомогательная	1.43*2.36				3.4				3.4
Л 1	1	18	Вспомогательная	1.72*2.34				4.0				4.0
Л 1	1	19	Основная	7.83*6.9+1.81*4.1-1.73*1.2-0. 5*0.5-0.47*0.3-0.1*0.1-0.5*0. 5				51.8	51.8			
Л 1	1	20	Коридор	1.33*1.1				1.7				1.7
Л 1	1	21	вентиляционная камера	0.82*2.67=0.45*0.13				2.1				2.1
Л 1	1	22	вентиляционная камера	3.25*2.67=0.1*0.1				14.0				14.0
Л 1	1	23	Коридор	6.0*2.68=0.45*0.2-0.1*0.1				16.0				16.0
Л 1	1	24	Коридор	3.26*3.88=0.47*0.1				19.0				19.0
Л 1	1	25	Лестничная клетка	6.13*3.19+0.47*0.3-0.47*0.15- 0.1*0.1-0.47*0.11-0.1				19.3				19.3

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
с Гайдук по ул. (пер.) Труда

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения по плану здания (комната, кухня и т.п.)	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярские помещения, классная ком- ната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м., предназначенная под помещения							
					жилые			нежилые		Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд, открытых террас и др. помещений	Площадь помещений под лестницами
					Общая	жилая	вспомогательная	Общая	основная			
Л 1	1	26	Коридор	2.1*5.42				11.4			11.4	
<b>Итого по этажу</b>								<b>502.7</b>	<b>295.6</b>	<b>207.1</b>	<b>502.7</b>	





**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
с Гайдук по ул. (пер.) Труда

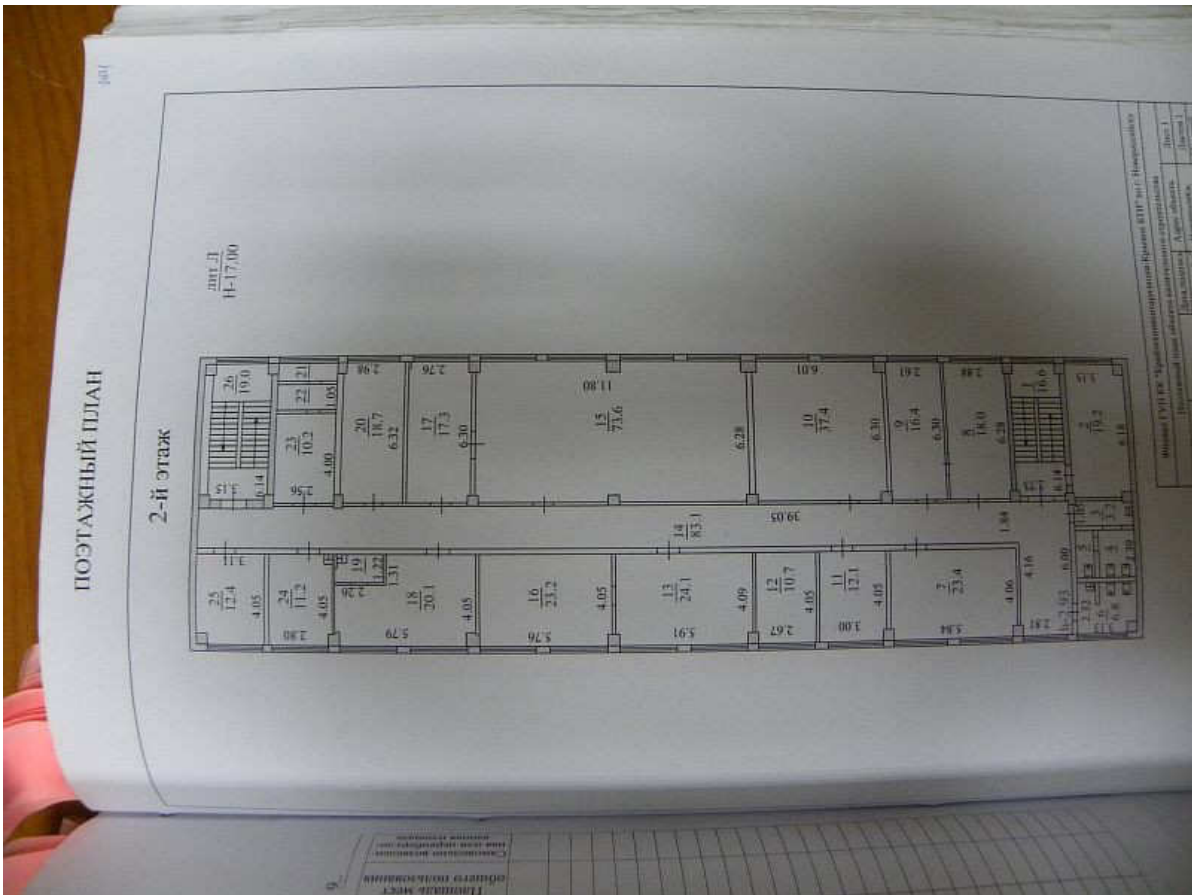
Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м., предназначенная под помещения				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Площадь лестничных площадок
					жилые		нежилые				
					Общая	в том числе	Общая	в том числе			
					жилая	используемая	основная	используемая			
Л 2	1	1	Лестничная клетка	$6.14 \times 2.73 - 0.5 \times 0.15 - 0.5 \times 0.1 - 0.1 \times 0.1 - 0.1 \times 0.1$			16.6	16.6			
Л 2	2	2	Основная	$3.15 \times 6.18 - 0.45 \times 0.47 - 0.5 \times 0.03 - 0.45 \times 0.2 - 0.1 \times 0.1 + 0.1$			19.2	19.2			
Л 2	3	3	Коридор	$1.05 \times 3.16 - 0.5 \times 0.15 - 0.1 \times 0.1$			3.2	3.2			
Л 2	4	4	Туалет	$1.9 \times 2.39$			4.5	4.5			
Л 2	5	5	Туалет	$0.9 \times 2.39$			2.2	2.2			
Л 2	6	6	Туалет	$2.32 \times 3.13 - 0.5$			6.8	6.8			
Л 2	7	7	Кабинет	$5.84 \times 4.06 - 0.3$			23.4	23.4			
Л 2	8	8	Кабинет	$6.28 \times 2.88 - 0.1$			18.0	18.0			
Л 2	9	9	Кабинет	$6.3 \times 2.61$			16.4	16.4			
Л 2	10	10	Кабинет	$6.01 \times 6.3 - 0.5$			37.4	37.4			
Л 2	11	11	Кабинет	$3.0 \times 4.05 - 0.1$			12.1	12.1			
Л 2	12	12	Кабинет	$2.67 \times 4.05 - 0.1$			10.7	10.7			
Л 2	13	13	Кабинет	$5.91 \times 4.09 - 0.1$			24.1	24.1			
Л 2	14	14	Коридор	$39.05 \times 1.84 + 4.16 \times 2.81 - 0.4$			83.1	83.1			
Л 2	15	15	Кабинет	$11.8 \times 6.28 - 0.5$			73.6	73.6			
Л 2	16	16	Кабинет	$5.76 \times 4.05 - 0.1$			23.2	23.2			
Л 2	17	17	Кабинет	$2.76 \times 6.3 - 0.1$			17.3	17.3			
Л 2	18	18	Кабинет	$5.79 \times 4.05 - 2.26 \times 1.31 - 0.2 \times 0.6 - 0.6 \times 0.4$			20.1	20.1			
Л 2	19	19	Подсобная	$2.18 \times 1.22 - 0.61 \times 0.1$			2.6	2.6			
Л 2	20	20	Кабинет	$2.98 \times 6.32 - 0.45 \times 0.2 - 0.18 \times 0.1$			18.7	18.7			
Л 2	21	21	вентиляционная камера	$0.82 \times 2.56$			2.1	2.1			
Л 2	22	22	вентиляционная камера	$1.05 \times 2.56$			2.7	2.7			
Л 2	23	23	вентиляционная камера	$4.0 \times 2.56$			10.2	10.2			
Л 2	24	24	Кабинет	$4.05 \times 2.8 - 0.4 \times 0.2$			11.2	11.2			
Л 2	25	25	Кабинет	$4.05 \times 3.11 - 0.4 \times 0.4$			12.4	12.4			

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)

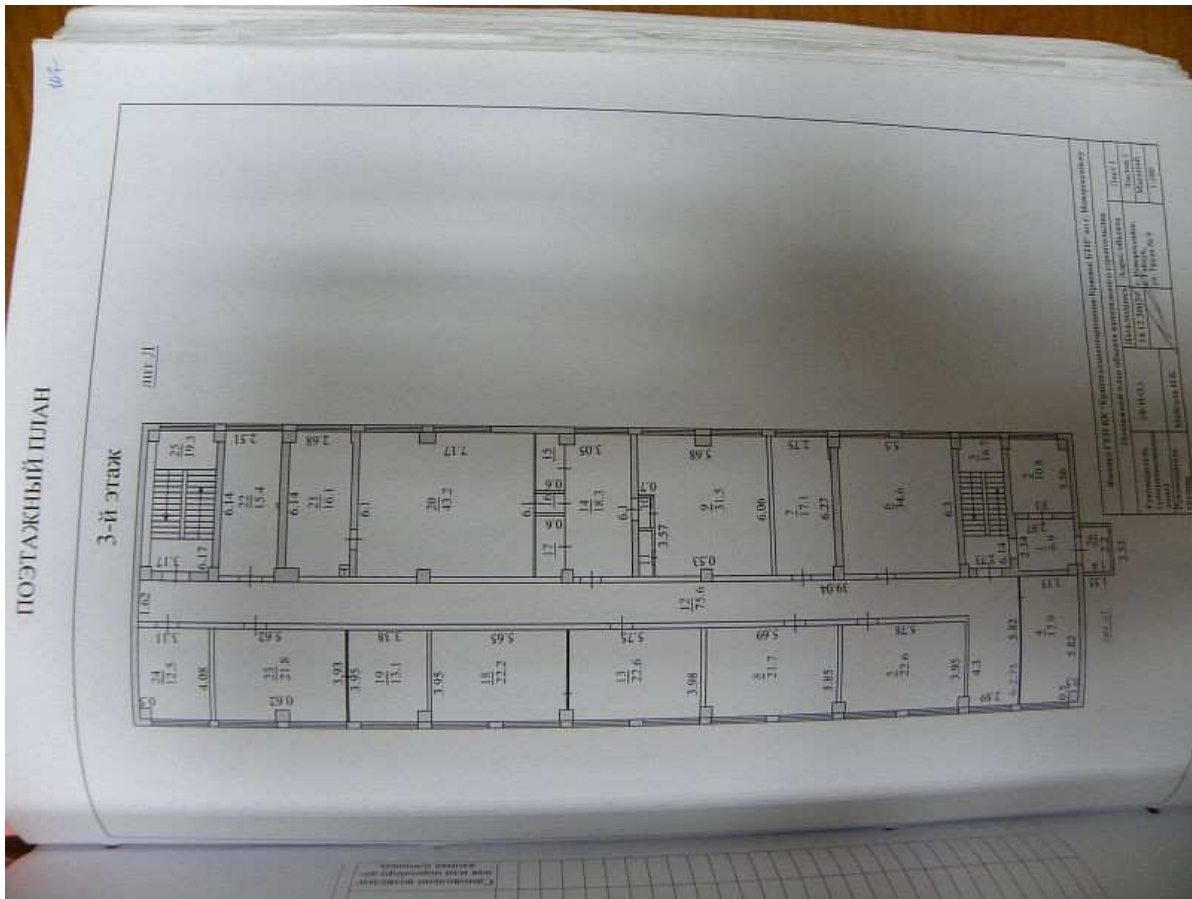
Расположенного в городе (другом поселении) с Гайдук по ул. (пер.) Труда

Литера по плану	Этаж	Номер помещения Номер по плану здания комнаты, кухни и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная ком- ната, больничная палата, кухни, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				Общая площадь по (этажу, строению)	Площадь, обремененная ипотекой и залогом	Высота помещений по плану обмеру
					жилые		нежилые				
					Общая	в том числе	Общая	в том числе			
Л	2	26	Лестничная клетка	$6,14 \times 3,15 - 0,45 \times 0,45 - 0,45 \times 0,2 - 0,1 \times 0,1 - 0,45 \times 0,1$				19,0		19,0	
<b>Итого по этажу</b>								<b>490,8</b>	<b>319,1</b>	<b>171,7</b>	<b>490,8</b>









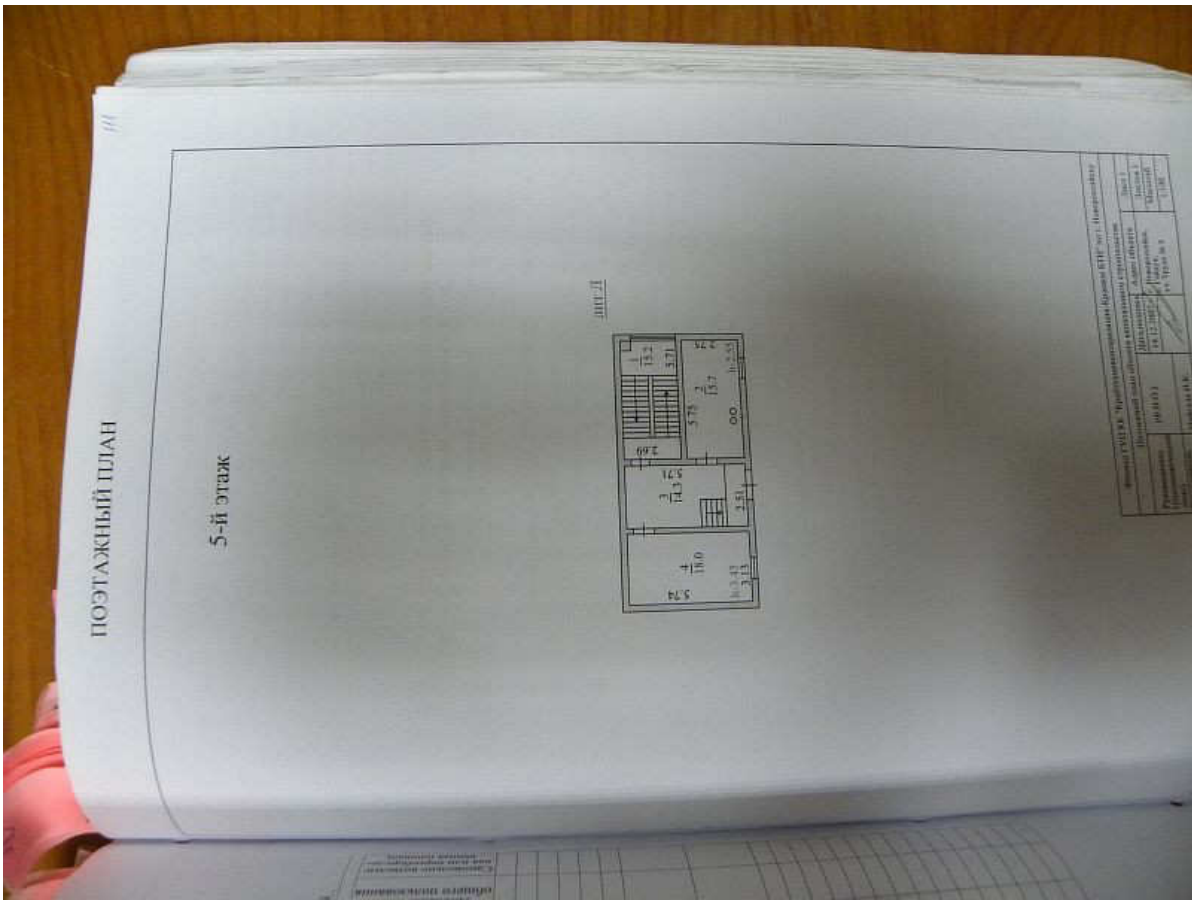
### ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения) по ул. (пер.) Труда с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения					
							жилая		нежилая			
						Общая	в том числе	Общая	в том числе	Средняя полезная площадь		
							жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная		
Л1	4			1	Лестничная клетка	6,15*2,79-0,48*0,13-0,48*0,13			16,9		16,9	
Л1	4			2	Основная	6,17*3,08-0,48*0,5-0,15*0,2			18,7		18,7	
Л1	4			3	Вспомогательная	1,79*3,35-0,18*0,52			5,9		5,9	
Л1	4			4	Коридор	2,6*1,19			3,1		3,1	
Л1	4			5	Вспомогательная	1,3*1,22			1,6		1,6	
Л1	4			6	Вспомогательная	1,24*2,62-0,48*0,5-1,37*0,75			7,2		7,2	
Л1	4			7	Основная	12,47*8,75-3,07*6,4-0,7			88,8		88,8	
Л1	4			8	Основная	12,44*23,71-0,5*6,5*7*0,15*5,97-0,1			294,0		294,0	
Л1	4			9	вентиляционная камера	2,62*0,33			2,2		2,2	
Л1	4			10	вентиляционная камера	1,05*2,62			2,8		2,8	
Л1	4			11	вентиляционная камера	4,05*2,62-0,1*0,1-0,12*0,2			10,5		10,5	
Л1	4			12	Лестничная клетка	3,17*6,14-0,47*0,3-0,47*0,1-0,47*0,1-0,47*0,1-0,1			19,1		19,1	
Л1	4			13	Коридор	2,33*6,26+2,76*0,14-0,26*0,1			16,2		16,2	
Л1	4			14	Основная	1,22*2,92-0,45*0,3			9,3		9,3	
Л1	4			15	Основная	1,26*3,12-0,45*0,5			10,0		10,0	
<b>Итого по этажу</b>									<b>506,3</b>	<b>420,8</b>	<b>85,5</b>	<b>86,1</b>







**IV. Общие сведения.**

Склад

Склад

Лит. М - Собщ. = 780,1 кв. м

Лит. М1 - Собщ. = 69,6 кв. м

Лит. М1 - Собщ. = 37,7 кв. м

Лит. М - Собщ. = 6,0 кв. м

Лит. М - Собщ. = 132,7 кв. м

**V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.).**

№ п/п	Назначение здания и его частей	Формула для подсчета площади			Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
		1	2	3			
1	Склад	$30,45 \times 15,0 + 3,17 \times 1,05 + 0,15 \times 0,55 + 5 \times 0,7 \times 0,22 + 2 \times 0,22 \times 0,66$		460,9	7,70	3 540	
II	Остатки пристройки	$6,5 \times 15,05 - 1,6 \times 7,2$		86,3	2,50	216	
III	Цокольные помещения	$11,15 \times 5,0$		55,8	2,25	125	
IV	Пристройка	$3,2 \times 2,59$		8,3	2,15	18	
V	Замурованные	$19,0 \times 10,8$		205,2	3,00	616	
VI	Урны	$32,9 \times 2,6 + 12,05 \times 1,45$		103,0			
VII	Вход в подвал	$4,85 \times 2,38$		11,5			





VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек

Группа капитальности: М1 Год постройки: Число этажей: Вид внутренней отделки: Технические элементы (осады, трещины, дыры и др.):

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	13,0	1,000	13,0	1,000	13,0	1,000	13,0	1,000	13,0
2	Стены и перегородки	26,0	1,000	26,0	1,000	26,0	1,000	26,0	1,000	26,0
3	Перекрытия	4,0	1,000	4,0	1,000	4,0	1,000	4,0	1,000	4,0
4	Кровля	13,0		13,0		13,0		13,0		13,0
5	Крыша	7,0	1,000	7,0	1,000	7,0	1,000	7,0	1,000	7,0
6	Полы	14,0	1,000	14,0	1,000	14,0	1,000	14,0	1,000	14,0
7	Отделочные работы	38,0	1,000	38,0	1,000	38,0	1,000	38,0	1,000	38,0
8	Внутреннее устройство	4,0		4,0		4,0		4,0		4,0
9	Прочие работы	3,0		3,0		3,0		3,0		3,0
<b>Итого</b>										<b>100,0</b>

5% отнеса, применительный к 100 по формуле: процент износа (стр. 9) x 100 = 5,0%  
Удельный вес (стр. 7) = 50,0%

Классификация град. с. Новосибирска, с. Бийск, Приморский, 9, 30, 30 град.

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек

Группа капитальности: М1 Год постройки: Число этажей: Вид внутренней отделки: Технические элементы (осады, трещины, дыры и др.):

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	13,0	1,000	13,0	1,000	13,0	1,000	13,0	1,000	13,0
2	Стены и перегородки	26,0	1,000	26,0	1,000	26,0	1,000	26,0	1,000	26,0
3	Перекрытия	4,0	1,000	4,0	1,000	4,0	1,000	4,0	1,000	4,0
4	Кровля	13,0		13,0		13,0		13,0		13,0
5	Крыша	7,0	1,000	7,0	1,000	7,0	1,000	7,0	1,000	7,0
6	Полы	14,0	1,000	14,0	1,000	14,0	1,000	14,0	1,000	14,0
7	Отделочные работы	38,0	1,000	38,0	1,000	38,0	1,000	38,0	1,000	38,0
8	Внутреннее устройство	4,0		4,0		4,0		4,0		4,0
9	Прочие работы	3,0		3,0		3,0		3,0		3,0
<b>Итого</b>										<b>100,0</b>

5% отнеса, применительный к 100 по формуле: процент износа (стр. 9) x 100 = 5,0%  
Удельный вес (стр. 7) = 50,0%

Классификация град. с. Новосибирска, с. Бийск, Приморский, 9, 30, 30 град.



### IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера по плану	м	Примечания	Уд. вес	
				кв.м/уд.объем	кв.м/уд.объем
Гол пристройки	1954		Примечания	11,0	1,000
Бетонный				26,0	1,000
Наружные - Карнизные				4,0	1,000
Чердачные - Деревянные				13,0	1,000
Кровля - Шиферная				7,0	1,000
Бетонные				18,0	1,000
Окна - Деревянные одинарные одностворчатые - Деревянные				18,0	1,000
Наружные - штукатурка - Внутренние - штукатурка				6,0	1,000
электричество				3,0	
<b>Итого</b>			Физический износ: 45 % S <sub>п</sub> = (3,2*2,59) = 8,29 кв.м, V = 1732 куб.м	100,0	97,0
Всего на участке: S <sub>п</sub> = 4,85*2,38 = 11,54 кв.м					

Наименование конструктивных элементов	Литера по плану	м	Примечания	Уд. вес	
				кв.м/уд.объем	кв.м/уд.объем
Литера по плану				11,0	1,000
Гол пристройки				26,0	1,000
Наружные - Карнизные				4,0	1,000
Чердачные - Деревянные				13,0	1,000
Кровля - Шиферная				7,0	1,000
Бетонные				18,0	1,000
Окна - Деревянные одинарные одностворчатые - Деревянные				18,0	1,000
Наружные - штукатурка - Внутренние - штукатурка				6,0	1,000
электричество				3,0	
<b>Итого</b>			Физический износ: 55 % S <sub>п</sub> = (4,85*2,38) = 11,54 кв.м	100,0	97,0

### X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.

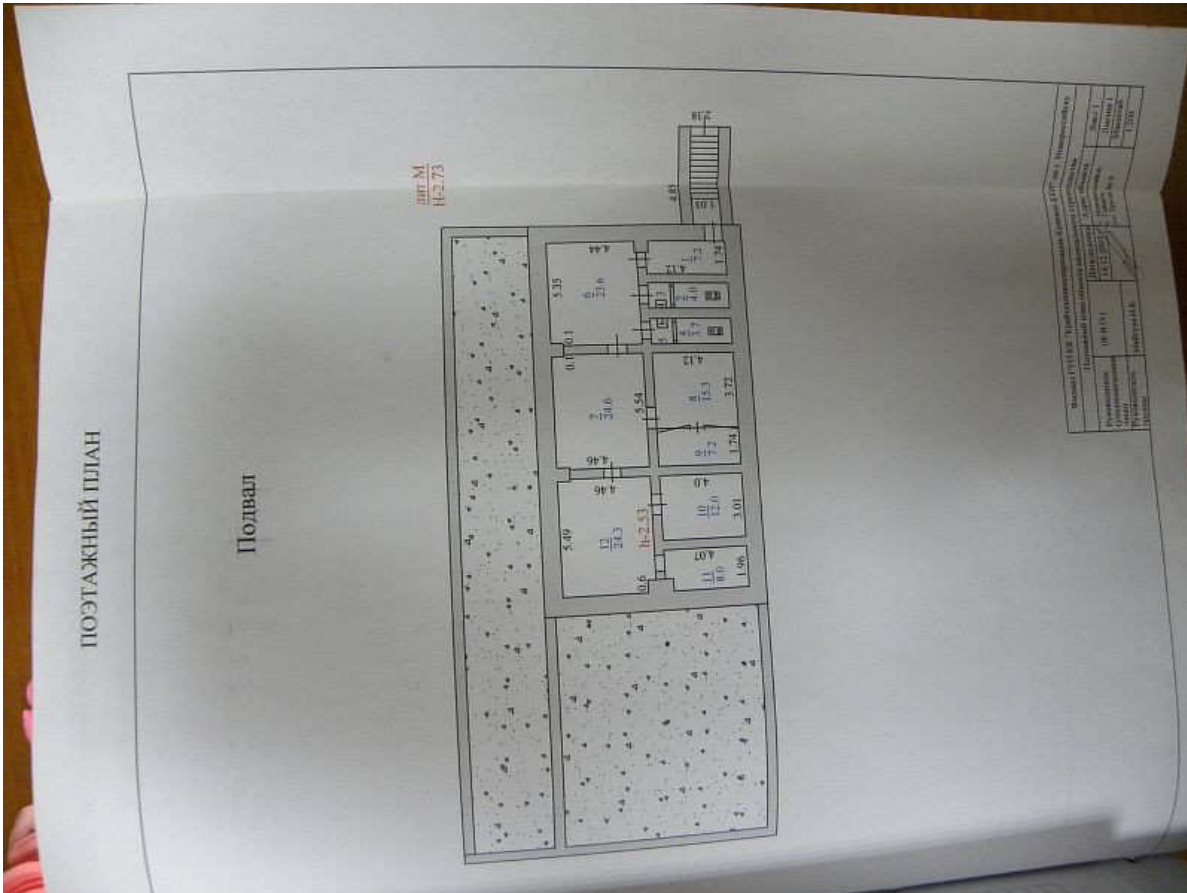
Литера по плану	Наименование строений и сооружений	№ строения	№ этажа	Примечания	Стоимость на по плану	Понижения в стоимости в коэффициентах												Стоимость по коэффициенту	Классификация по виду строения	Классификация по виду строения
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
M	Склад	28	4	24,90 куб.м	24,90													23,66	1,16	
M1	Основная пристройка	28	164	11,10 куб.м	11,10													7,99	2,16	
M1	Цокольное помещение	28	164	11,10 куб.м	11,10													9,68	1,25	
M	Пристройка	28	164	11,10 куб.м	11,10													12,65	18	
M	Большобоклиц	28	147	24,90 куб.м	24,90													22,24	616	
<b>Всего</b>	<b>ВСЕГО</b>																		108 437	

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
с Гайдуку

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилой комнаты, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения			Общая площадь по (этаж, строению)	Площадь, занятая под другие помещения
					Общая	жилая в том числе	нежилые в том числе		
							7,2	7,2	7,2
М	подвал	1	Коридор	1,74*4,12			4,0	4,0	
М	подвал	2	Туалет	1,41*2,85			1,4	1,4	
М	подвал	3	Умывальник	1,31*1,04			3,7	3,7	
М	подвал	4	Туалет	2,83*1,3			1,4	1,4	
М	подвал	5	Умывальник	1,31*1,04			23,6	23,6	
М	подвал	6	Читальный зал	5,35*4,44-0,2			24,6	24,6	
М	подвал	7	Читальный зал	5,54*4,46-0,1			15,3	15,3	
М	подвал	8	Читальный зал	3,72*4,12			7,2	7,2	
М	подвал	9	Читальный зал	1,74*4,12			12,0	12,0	
М	подвал	10	Читальный зал	3,01*4,0			8,0	8,0	
М	подвал	11	Полсобыва	1,96*4,07-0,2			24,3	24,3	
М	подвал	12	Читальный зал	5,49*4,46-0,2			132,7	107,0	25,7
<b>Итого по этажу</b>							<b>132,7</b>	<b>107,0</b>	<b>25,7</b>
<b>Всего по лит. М - Бомбоубежище</b>							<b>132,7</b>	<b>107,0</b>	<b>25,7</b>

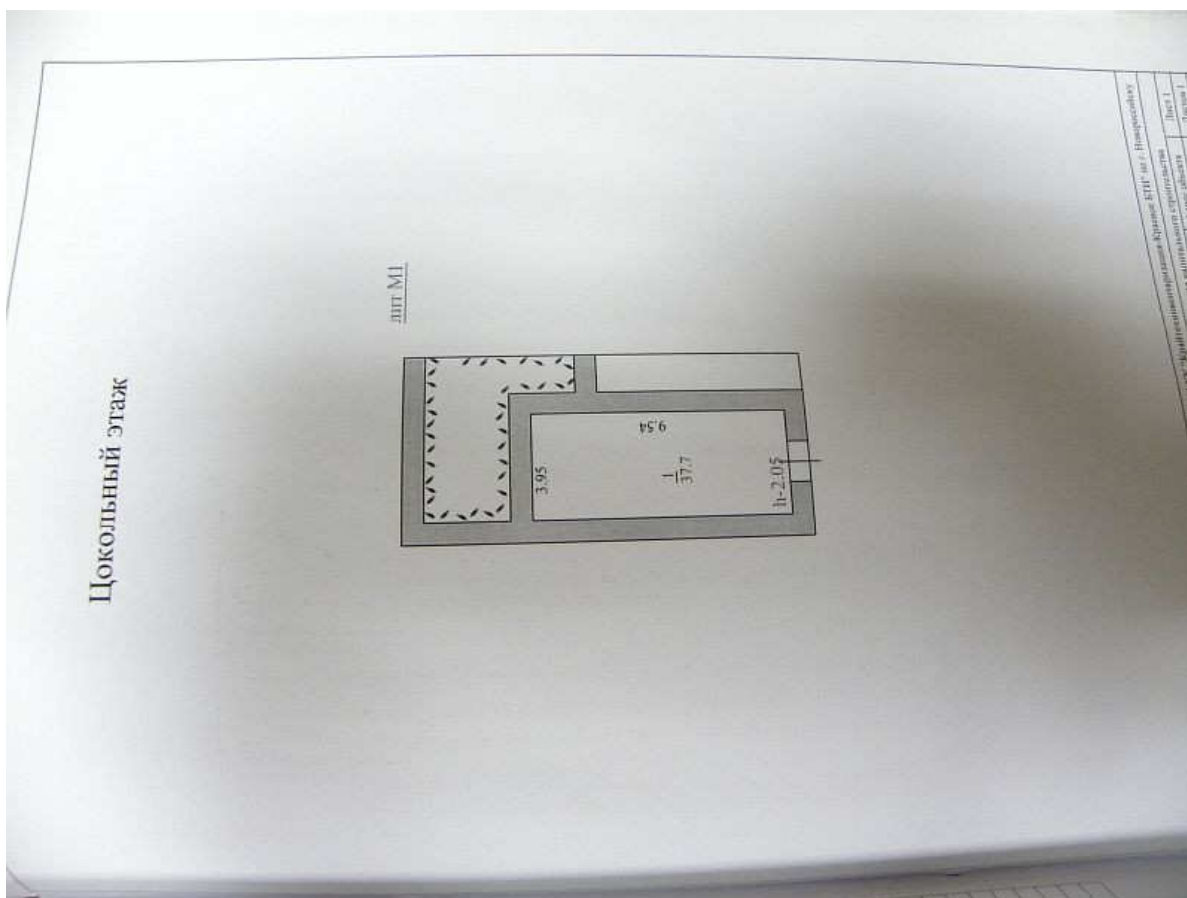
Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Гайдуку, Приторский, №... ул. Труда



### ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе (другом поселении) с Гайдук по ул. (пер.) Труда

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения							
					жилые			нежилые				
					Общая	в том числе:	вспомогательная	Общая	в том числе:	основная	вспомогательная	
M1	цокольный этаж	1	Склад	3.95*9.54				37.7	37.7			
<b>Итого по этажу</b>								<b>37.7</b>	<b>37.7</b>			<b>37.7</b>
<b>Всего по лит. M1 - Цокольное помещение</b>								<b>37.7</b>	<b>37.7</b>			<b>37.7</b>

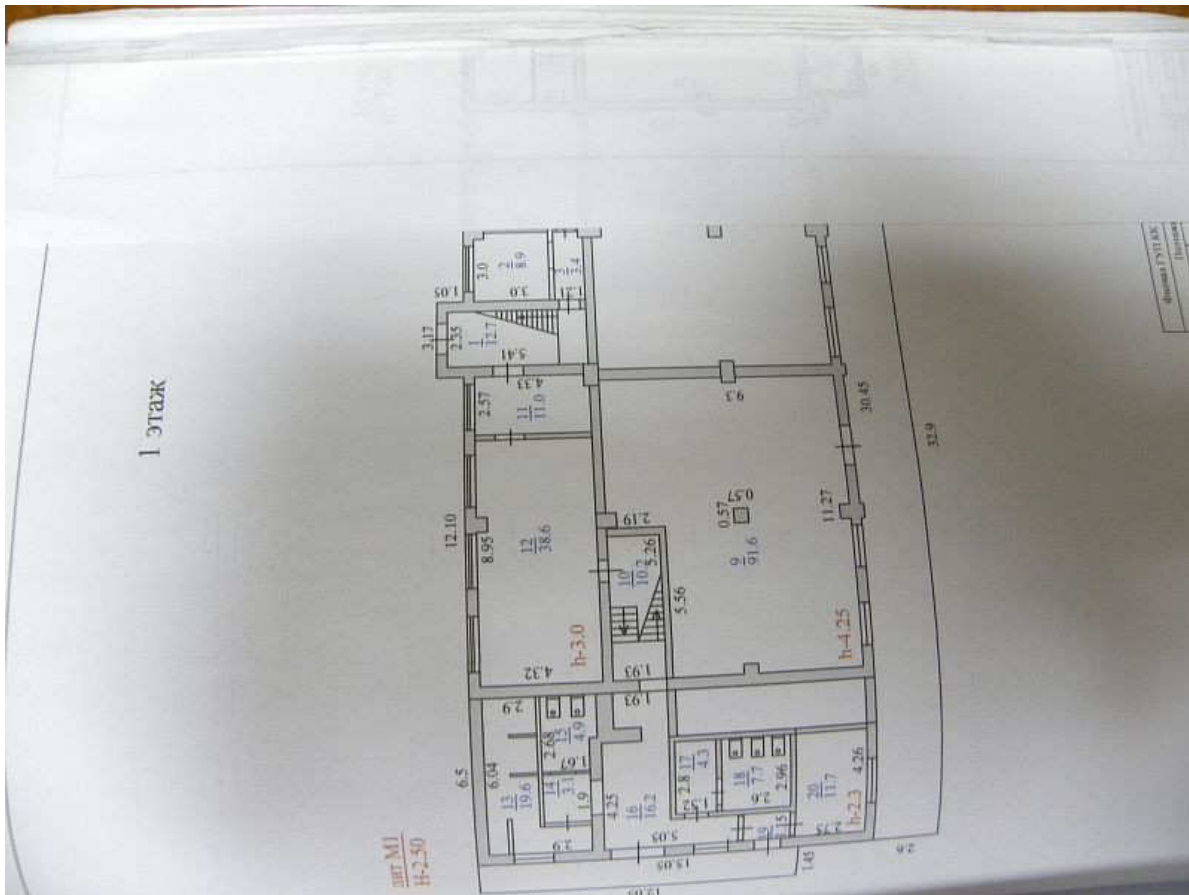




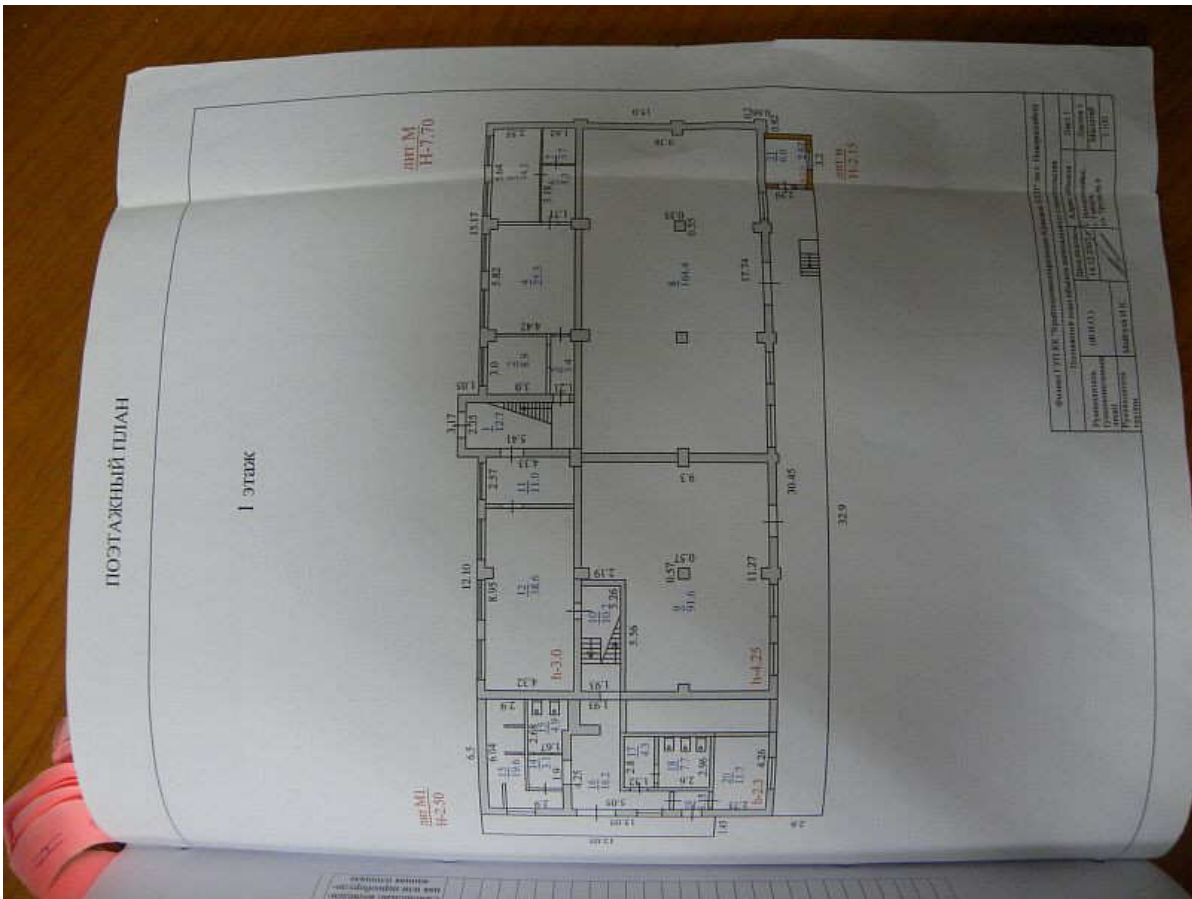
**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
**к поэтажному плану здания (строения)**  
по ул. (пер.) Труда  
с Гайдуки

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения по плану здания внутри этажа и т.п.	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комна- та, большая палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м., предназначенная под помещения				Общая площадь по (статье, строению)	Площадь балансо- вой стоимости здания по плану с учетом площади внутри этажа и т.п.	Общая площадь здания по плану с учетом площади внутри этажа и т.п.
					жилые		нежилые				
					Общая	в том числе	Общая	в том числе			
М	1	1	Лестничная клетка	5.41*2.35				12.7		12.7	2.00
								<b>складские</b>			
М	1	2	Кабинет	3.0*3.0-0.1				8.9	8.9		
М	1	3	Коридор	1.21*2.91-0.1				3.4			
М	1	4	Склад	4.42*5.82-0.4				25.3	25.3		
М	1	5	Склад	5.64*2.55-0.1				14.3	14.3		
М	1	6	Коридор	3.18*1.71-0.1				5.3		5.3	
М	1	7	Вспомогательная	1.62*2.31				3.7		3.7	
М	1	8	Склад	17.74*9.38-2.0				164.4	164.4		4.25
М	1	9	Склад	11.27*9.3-13.2				91.6	91.6		
М	1	10	Лестничная клетка	1.93*5.26				10.2		10.2	
М	1	11	Коридор	2.57*4.33-0.1				11.0		11.0	
М	1	12	Основная	8.95*4.32-0.1				38.6	38.6		
								<b>нежилые</b>			
М1	1	13	Бытовая	6.04*3.8-3.4				19.6	19.6		2.00
М1	1	14	Коридор	1.9*1.64				3.1		3.1	
М1	1	15	Туалет	2.68*1.67+0.4				4.9		4.9	
М1	1	16	Коридор	4.23*5.05-5.3				16.2		16.2	
М1	1	17	Коридор	2.8*1.52				4.3		4.3	
М1	1	18	Туалет	2.6*2.96				7.7		7.7	
М1	1	19	Коридор	1.78*1.15				2.1		2.1	
М1	1	20	Бытовая	2.75*4.26				11.7	11.7		
								<b>складские</b>			
м	1	21	Полсобная	2.62*2.29				6.0		6.0	2.00
				<b>Итого по этажу</b>				<b>465.0</b>	<b>374.4</b>	<b>87.2</b>	<b>465.0</b>







### ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения)

расположенного в городе (другом поселении) с Гайдук по ул. (пер.) Труда

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения					
					жилые		нежилые			
				Общая	в том числе: жилая, вспомогательная	Общая	в том числе: основная, вспомогательная	Общая площадь (п. 1 ст. 25, ст. 26) (п. 1 ст. 25, ст. 26)		
М	2	1	Лестничная клетка	5.4*2.36			12.4	12.4		
М	2	2	Кабинет	2.95*4.35-0.1			12.7	12.7		
М	2	3	Кабинет	2.81*4.36-0.1			12.2	12.2		
М	2	4	Кабинет	2.89*4.35-0.1			12.5	12.5		
М	2	5	Кабинет	5.64*4.29-0.1			24.1	24.1		
М	2	6	Подсобная	3.0*2.78			8.3	8.3		
М	2	7	Коридор	3.03*2.82-0.1			8.4	8.4		
М	2	8	Кабинет	5.68*6.46-0.3			36.4	36.4		
М	2	9	Кабинет	5.89*7.51-0.8			43.4	43.4		
М	2	10	Коридор	23.78*1.92-0.55*0.4-0.15*0.4-0.4*0.2-0.4*0.5-0.4*0.2			45.0	45.0		
М	2	11	Кабинет	5.68*7.46-1.1			41.3	41.3		
М	2	12	Склад	11.6*7.42-2.5*0.15-0.5*0.2-0.54*0.54-0.15*0.54-0.54*0.37-0.36*0.54			84.8	84.8		
М	2	13	Склад	4.34*8.4-0.52*0.38			36.3	36.3		
М	2	14	Кабинет	2.96*4.37			12.9	12.9		
<b>Итого по этажу</b>							<b>390.7</b>	<b>316.6</b>	<b>74.1</b>	<b>390.7</b>
<b>Всего по зданию (строению), в т.ч.</b>							<b>1 026.1</b>	<b>835.7</b>	<b>187.0</b>	<b>1 026.1</b>
лит. М1 - Цокольное помещение							37.7	37.7	37.7	
лит. М - Бомбоубежище							132.7	107.0	25.7	132.7
лит. М - Склад							780.1	659.7	117.0	780.1
Эт. М1 - Основная пристройка							69.6	31.3	38.3	69.6
лит. м - Пристройка							6.0	6.0	6.0	6.0







**VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек**

Датировка: 1914 Число этажей: 1 (объект) - 1000000

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое описание (объем, площадь, габариты и пр.)	Удельный вес (гр. 7)	Удельный вес (гр. 9)	Удельный вес (гр. 10)
1	Фундаменты	Бетонный	ленточный	0,50	1,000	2,3
2	Стены, колонны, перегородки	Кирпич, лабиринт, облицованные плиткой, железобетонные	плиточная	9,0	1,000	8,0
3	Перекрытия	Железобетонные	плиточная	2,0	1,000	2,3
4	Крыши	Железобетонные	плиточная	1,0	1,000	1,0
5	Полы	плиточные	плиточная	1,0	1,000	1,0
6	Входы	плиточные	плиточная	1,0	1,000	1,0
7	Двери	деревянные	деревянные	2,0	1,000	2,0
8	Внутренние перегородки	железобетонные	железобетонные	13,0	1,000	13,0
9	Прочие работы	штукатурка, окраска, облицовка, сантехника, электрика, отопление, вентиляция, кондиционирование, лифт, лестничная клетка, кровля, водоснабжение, канализация, газоснабжение, телефон, радио, телевидение, мусоропровод, лифт, другие работы	штукатурка, окраска, облицовка, сантехника, электрика, отопление, вентиляция, кондиционирование, лифт, лестничная клетка, кровля, водоснабжение, канализация, газоснабжение, телефон, радио, телевидение, мусоропровод, лифт, другие работы	3,0	1,000	3,0
<b>Итого</b>				<b>37,5</b>	<b>100,0</b>	<b>37,5</b>

Удельный вес (гр. 9) x 100 = 51,0 x 100 = 51,0 %  
Удельный вес (гр. 7) = 80,0

Удельный вес (гр. 10) x 100 = 61,5  
Удельный вес (гр. 7) = 80,0

**VII. Описание конструктивных элементов пристройки**

Датировка: 1954 Число этажей: 1 (объект) - 1000000

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое описание (объем, площадь, габариты и пр.)	Удельный вес (гр. 7)	Удельный вес (гр. 9)	Удельный вес (гр. 10)
1	Фундаменты	Бетонный 20% проект	ленточный	8,0	1,000	8,0
2	Стены, колонны, перегородки	Бетонные, оштукатуренные	плиточная	18,0	1,000	18,0
3	Перекрытия	Железобетонные	плиточная	6,0	1,000	6,0
4	Крыши	Железобетонные	плиточная	7,0	1,000	7,0
5	Полы	плиточные	плиточная	13,0	1,000	13,0
6	Входы	плиточные	плиточная	18,0	1,000	18,0
7	Двери	деревянные	деревянные	18,0	1,000	18,0
8	Внутренние перегородки	железобетонные	железобетонные	18,0	1,000	18,0
9	Прочие работы	штукатурка, окраска, облицовка, сантехника, электрика, отопление, вентиляция, кондиционирование, лифт, лестничная клетка, кровля, водоснабжение, канализация, газоснабжение, телефон, радио, телевидение, мусоропровод, лифт, другие работы	штукатурка, окраска, облицовка, сантехника, электрика, отопление, вентиляция, кондиционирование, лифт, лестничная клетка, кровля, водоснабжение, канализация, газоснабжение, телефон, радио, телевидение, мусоропровод, лифт, другие работы	3,0	1,000	3,0
<b>Итого</b>				<b>108,0</b>	<b>100,0</b>	<b>108,0</b>

Удельный вес (гр. 9) x 100 = 87,4 x 100 = 87,4 %  
Удельный вес (гр. 7) = 65,0

Удельный вес (гр. 10) x 100 = 64,0  
Удельный вес (гр. 7) = 65,0

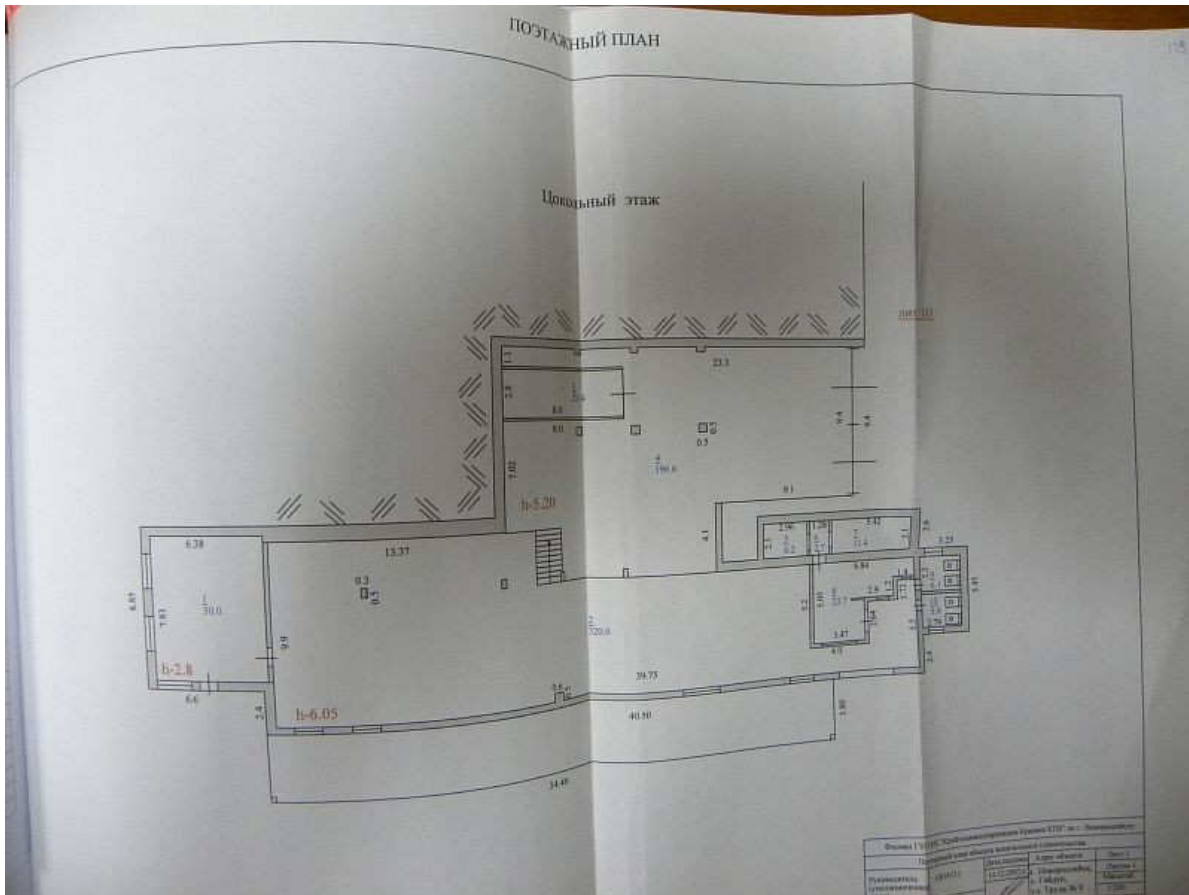




**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
с Гайдук

Расположенное в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещениями			
				жилое		нежилое	
				Общая	в том числе: жилая, вспомогательная	Общая	в том числе: основная, вспомогательная
						производственные	
М	Н1 цок. этаж	1 Цех	6.38*7.83			50.0	50.0
М	Н1 цок. этаж	2 Основная	39.75*9.9-73.5			320.0	320.0
М	Н1 цок. этаж	3 Основная	2.8*8.0			22.4	22.4
М	Н1 цок. этаж	4 Основная	23.3*11.12-62.5			196.6	196.6
М	Н1 цок. этаж	5 Подсобная	2.96*2.1			6.2	6.2
М	Н1 цок. этаж	6 Подсобная	1.28*2.1			2.7	2.7
М	Н1 цок. этаж	7 Подсобная	5.42*2.1			11.4	11.4
М	Н1 цок. этаж	8 Подсобная	5.05*3.47+6.2			23.7	23.7
М	Н1 цок. этаж	9 Туалет	2.2*2.79			6.1	6.1
М	Н1 цок. этаж	10 Туалет	2.11*2.79			5.9	5.9
<b>Итого по этажу</b>						<b>645.0</b>	<b>589.0</b>
<b>Всего по лит. Н1 - Цокольный этаж</b>						<b>645.0</b>	<b>589.0</b>



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
с Гайдук

1. Расположенного в городе (другом поселении)

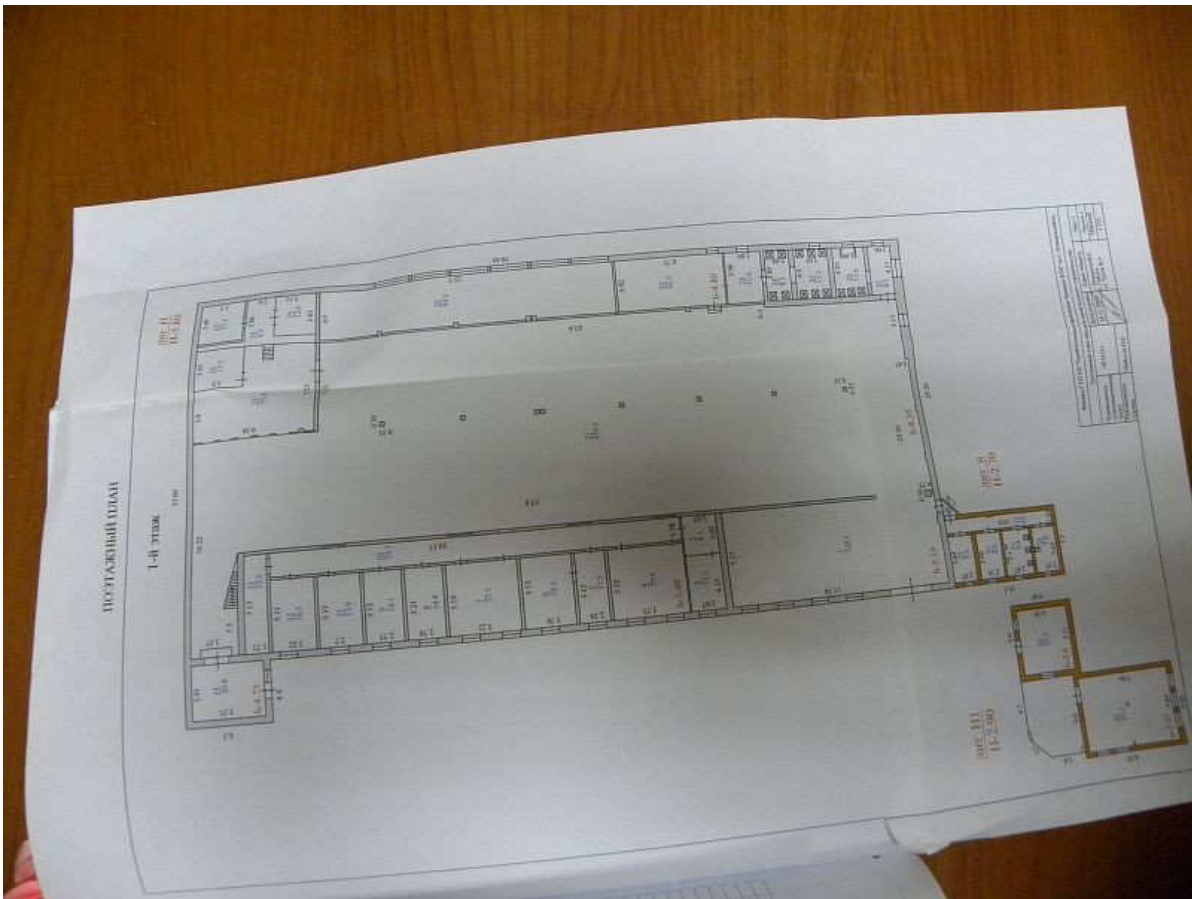
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения					
					жилые			нежилые		
					Общая	в том числе жилая	вспомогательная	Общая	в том числе основная	вспомогательная
Н	1	1	Цех	17.74*7.17+0.9				128.1	128.1	
Н	1	2	Подсобная	3.03*2.67				8.1		8.1
Н	1	3	Кабинет	2.67*4.17				11.1		11.1
Н	1	4	Кабинет	5.71*5.15				29.4		29.4
Н	1	5	Коридор	2.24*5.13				11.5		11.5
Н	1	6	Кабинет	5.13*3.76				19.3		19.3
Н	1	7	Кабинет	5.22*5.19				27.1		27.1
Н	1	8	Кабинет	2.76*5.21				14.4		14.4
Н	1	9	Кабинет	2.75*5.13				14.1		14.1
Н	1	10	Коридор	30.17*1.78				53.7		53.7
Н	1	11	Кабинет	5.13*2.7				13.9		13.9
Н	1	12	Кабинет	5.13*3.22				16.5		16.5
Н	1	13	Подсобная	7.13*1.72				12.3		12.3
Н	1	14	Кухня	3.91*5.31				20.8		20.8
Н	1	15	Цех	7.25*9.56-13.5				55.8		55.8
Н	1	16	Вспомогательная	3.45*3.9				13.5		13.5
Н	1	17	Транспортная	3.46*3.7				13.5		13.5
Н	1	18	Подсобная	2.4*3.86				9.3		9.3
Н	1	19	Вспомогательная	3.61*3.31				12.0		12.0
Н	1	20	Цех	23.7*4.0-0.3				94.5		94.5
Н	1	21	Цех	57.6*16.8-88.4				879.3		879.3
Н	1	22	Бытовая	3.92*8.75				34.3		34.3
Н	1	23	Раздевалка	3.96*2.89				11.4		11.4
Н	1	24	Душевая	3.89*2.09				8.1		8.1
Н	1	25	Душевая	4.0*3.05				12.2		12.2
Н	1	26	Душевая	4.05*2.86				11.6		11.6
Н	1	27	Коридор	4.11*2.06				8.5		8.5
Н	1	34	Склад	5.11*4.59				23.5		23.5
Н	1	35	Склад	5.84*7.84-0.1				45.7		45.7

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения					
					жилые			нежилые		
					Общая	в том числе жилая	вспомогательная	Общая	в том числе основная	вспомогательная
н	1	28	Коридор	1.76*1.3/2				1.1		1.1
н	1	29	Бытовая	3.64*2.07				7.5		7.5
н	1	30	Бытовая	3.66*2.18				8.0		8.0
н	1	31	Туалет	3.7*2.67				9.9		9.9
н	1	32	Коридор	1.07*10.0				10.7		10.7
н	1	33	Туалет	3.65*2.13				7.8		7.8
<b>Итого по этажу</b>								<b>1 658.5</b>	<b>1 441.3</b>	<b>217.2</b>





**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Номер по плану здания (комната, кухня и т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения							
						жилые		нежилые					
						Общая	в том числе		Общая	в том числе			
							жилая	вспомогательная		основная	вспомогательная		
Н	2	1	Основная		9,35*8,75-0,8								
<b>Итого по этажу</b>										81,0	81,0		
<b>Всего по зданию (строению), в т.ч.</b>													
лит. Н1 - Цокольный этаж										645,0	589,0	56,0	645,0
лит. Н - Ремонтно-энергетический участок										1 625,3	1 453,1	172,2	1 625,3
лит. Н1 - Основная пристройка										69,2	69,2		69,2
лит. и - Пристройка										45,0		45,0	45,0









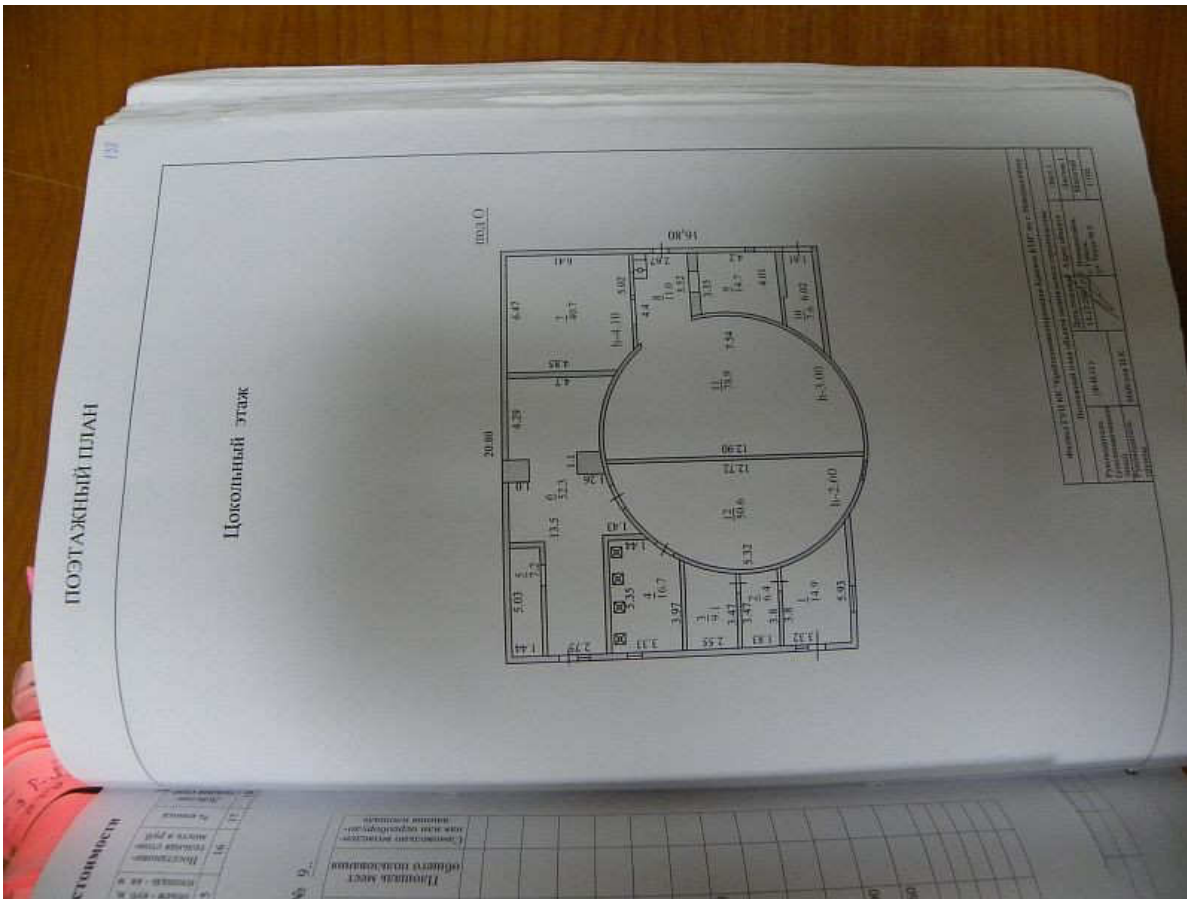
**Х. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей.**

Литера по плану	Наименование строения и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость нем. по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах											Стоимость нем. с поправками
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
0	Здание с/хосной башни	7	35	куб.м	5.30	0.8900 - Удельный вес строения											4.43
0	Док. этаж	7	35	куб.м	5.30	0.9400 - Климатический район											4.98
	Лестница крыльцо			куб.м													
	<b>ВСЕГО</b>																

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
с Гайдук по ул. (пер.) Труда

Расположенно в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, большая зала, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения		Удельная стоимость по плану, с поправками на износ и т.п.	
				жилое			в том числе нежилое
				Общая	в том числе жилая		
0	пок. этаж	1 Подсобная	3.32*3.8+2.3		14.9	14.9	2.5
0	пок. этаж	2 Подсобная	1.83*3.47		6.4	6.4	
0	пок. этаж	3 Подсобная	2.55*3.47+0.3		9.1	9.1	
0	пок. этаж	4 Бытовая	3.97*3.33+3.5		16.7	16.7	
0	пок. этаж	5 Подсобная	1.44*5.03		7.2	7.2	
0	пок. этаж	6 Подсобная	2.75*5.3+4.29*4.7+2.9*4.7+3.9		52.3	52.3	
0	пок. этаж	7 Подсобная	6.47*6.41-0.8		40.7	40.7	4.0
0	пок. этаж	8 Подсобная	3.52*2.67+1.6		11.0	11.0	
0	пок. этаж	9 Подсобная	4.01*4.2-4.1		14.7	14.7	
0	пок. этаж	10 Подсобная	6.02*1.61-2.1		7.6	7.6	
0	пок. этаж	11 Подсобная	12.9*7.54-18.4		14.7	14.7	
0	пок. этаж	12 Подсобная	5.32*12.72-17.1		78.9	78.9	1.0
					50.6	50.6	2.0
			<b>Итого по этажу</b>		310.1	310.1	310.1
			<b>Всего по лит. 0 - Док. этаж</b>		310.1	310.1	310.1



### ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения) Расположенного в городе (другом поселении) с Гайдук по ул. (пер.) Труда

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения			
					жилые		нежилые	
					Общая	в том числе: жилая вспомогательная	Общая	в том числе: основная вспомогательная
О	1	1	Кондитерский цех	6,5*6,5*3,14			132,7	132,7
О	1	2	Кабинет	2,55*6,0-2,9			12,4	12,4
О	1	3	Кабинет	5,96*4,17-3,2			21,7	21,7
О	1	4	Коридор	1,49*3,28			4,9	4,9
О	1	5	Кабинет	6,4*4,92+5,2			36,7	36,7
О	1	6	Кабинет	2,38*3,9+0,9			10,2	10,2
О	1	7	Коридор	1,5*3,72			5,6	5,6
О	1	8	Кабинет	2,12*4,0+0,2			8,7	8,7
<b>Итого по этажу</b>							<b>232,9</b>	<b>222,4</b>
<b>Всего по зданию (строению), в т.ч.</b>							<b>543,0</b>	<b>222,4</b>
лит. О - Цок. этаж							<b>310,1</b>	<b>310,1</b>
лит. О - Здание силосной башни							<b>232,9</b>	<b>10,5</b>















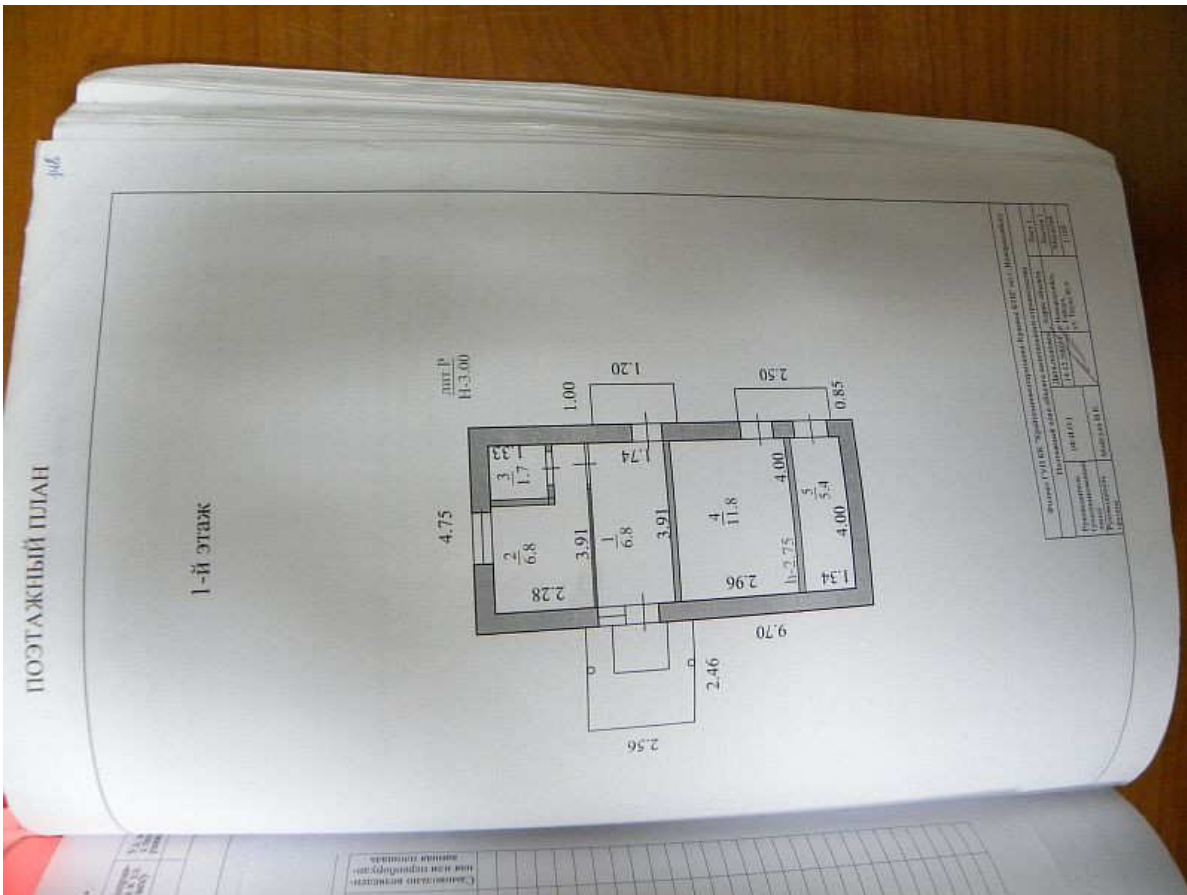


Итого Физический износ: 0 %  
 Формула подсчета износа:  $S_{из} = (2,46 \cdot 2,56 + 1,0 \cdot 1,2 + 2,5 \cdot 0,85) = 9,62 \text{ кв.м}$

### ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе (другом поселении) с Гайдуки по ул. (пер.) Труда

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, кабинет, классная комната, бытовая комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная для размещения				Общая площадь по плану, строения	Площадь, занятая участком, строения	Площадь, занятая участком, строения
					жилая		нежилая				
					в том числе	в том числе	в том числе	в том числе			
Р	1	1	Проходная	$3,91 \cdot 1,74$				6,8	6,8		
Р	1	2	Проходная	$2,28 \cdot 1,91 + 1,49 \cdot 1,43$				6,8	6,8		2,75
Р	1	3	Вспомогательная	$1,28 \cdot 1,33$				1,7	1,7		
Р	1	4	Подсобная	$4,0 \cdot 2,96$				11,8	11,8		
Р	1	5	Подсобная	$4,0 \cdot 1,34$				5,4	5,4		
<b>Итого по этажу</b>								<b>32,5</b>	<b>13,6</b>	<b>18,9</b>	<b>32,5</b>
<b>Всего по зданию (строению)</b>								<b>32,5</b>	<b>13,6</b>	<b>18,9</b>	<b>32,5</b>







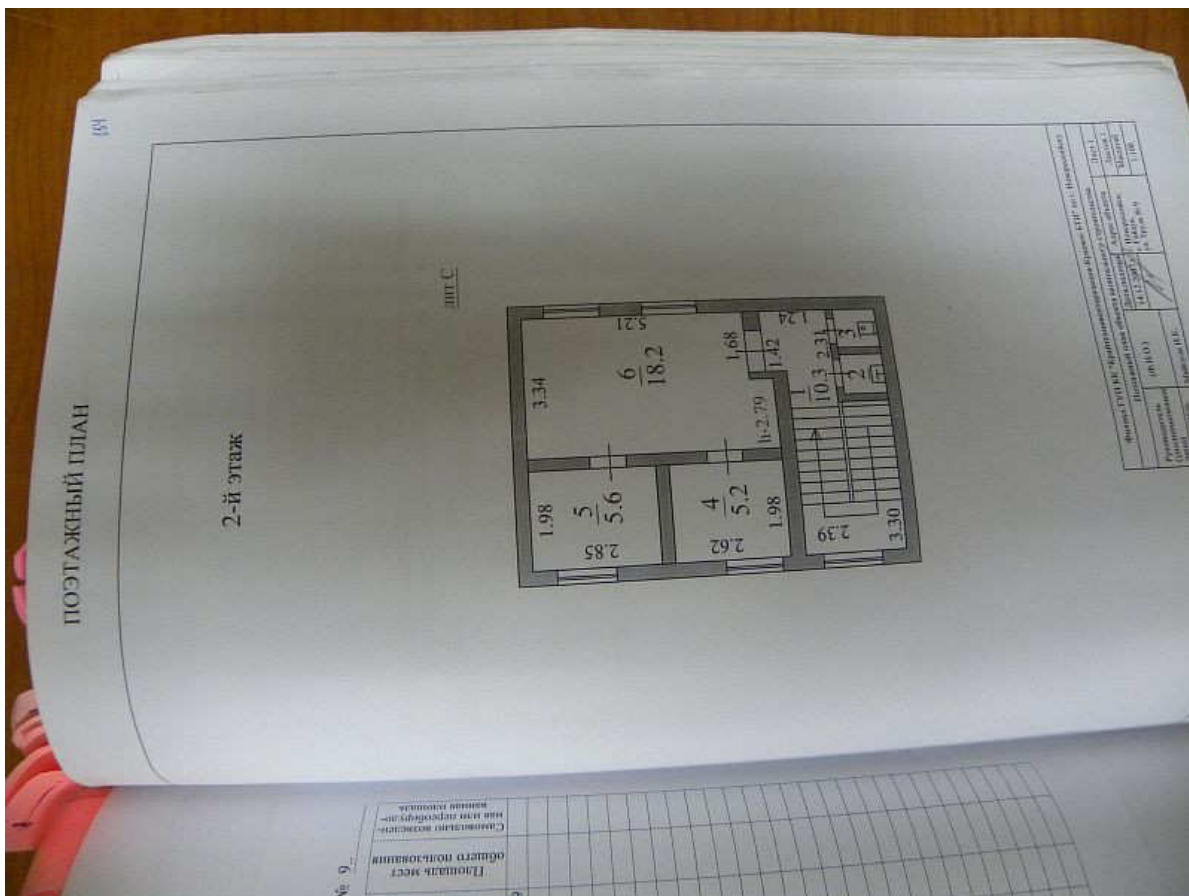




**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
с Гайдук

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, кабинетское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения					
					жилые		нежилые			
				Общая	в том числе	Общая	в том числе	Сумма площадей по этажу, в строении (зданию, объекту)	Площадь, площадь	
				жилая	используемая	основная	используемая			
С	2	1	Лестничная клетка	$2,39*3,3+2,31*0,74+0,5*1,42$			10,3	10,3		
С	2	2	Умывальная	$1,04*0,99$			1,0	1,0		
С	2	3	Туалет	$1,04*0,98$			1,0	1,0		
С	2	4	Кабинет	$1,98*2,62$			5,2	5,2		
С	2	5	Кабинет	$2,16*1,98$			5,6	5,6		
С	2	6	Кабинет	$3,34*5,21+0,11$			18,2	18,2		
			<b>Итого по этажу</b>				<b>41,3</b>	<b>29,0</b>	<b>12,3</b>	<b>41,3</b>
			<b>Всего по зданию (строению)</b>				<b>85,3</b>	<b>51,2</b>	<b>34,1</b>	<b>85,3</b>









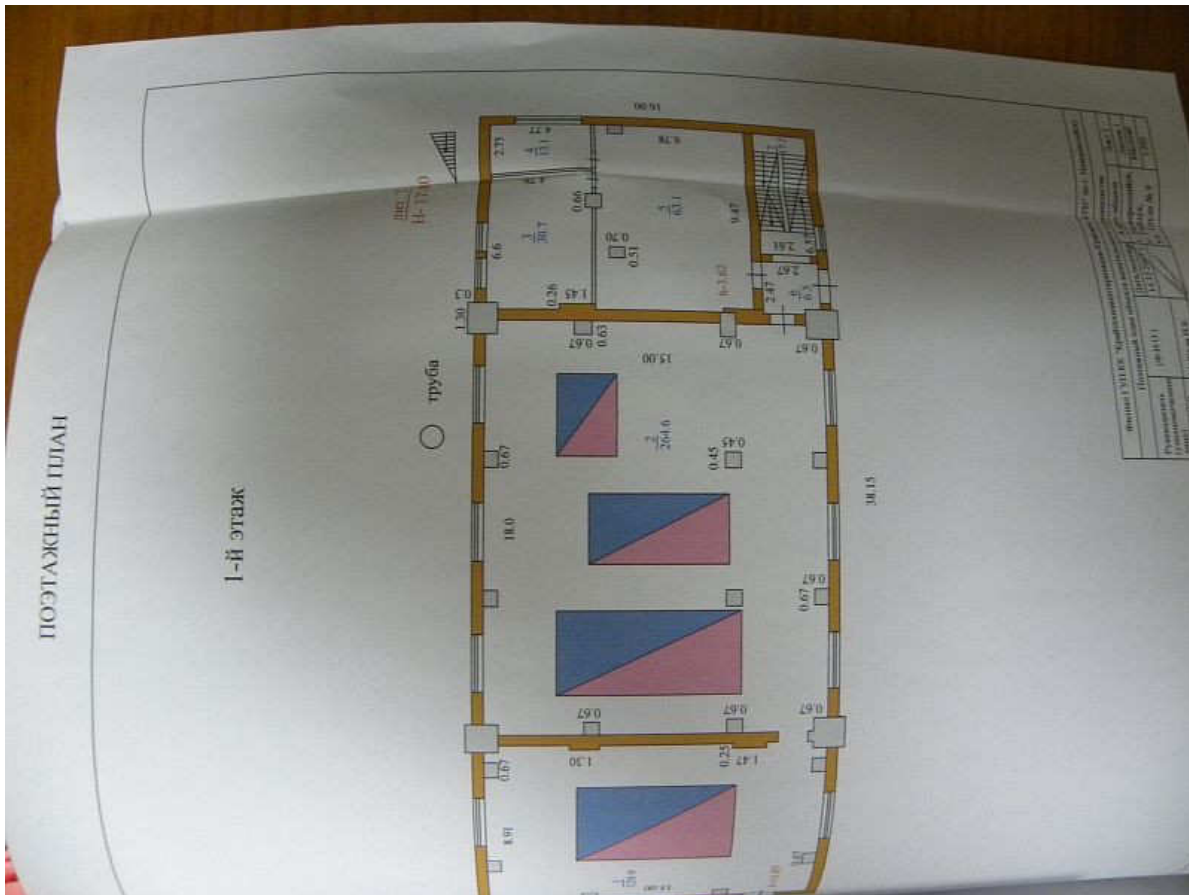




### ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе (другом поселении) с Гайдук по ул. (пер.) Труда

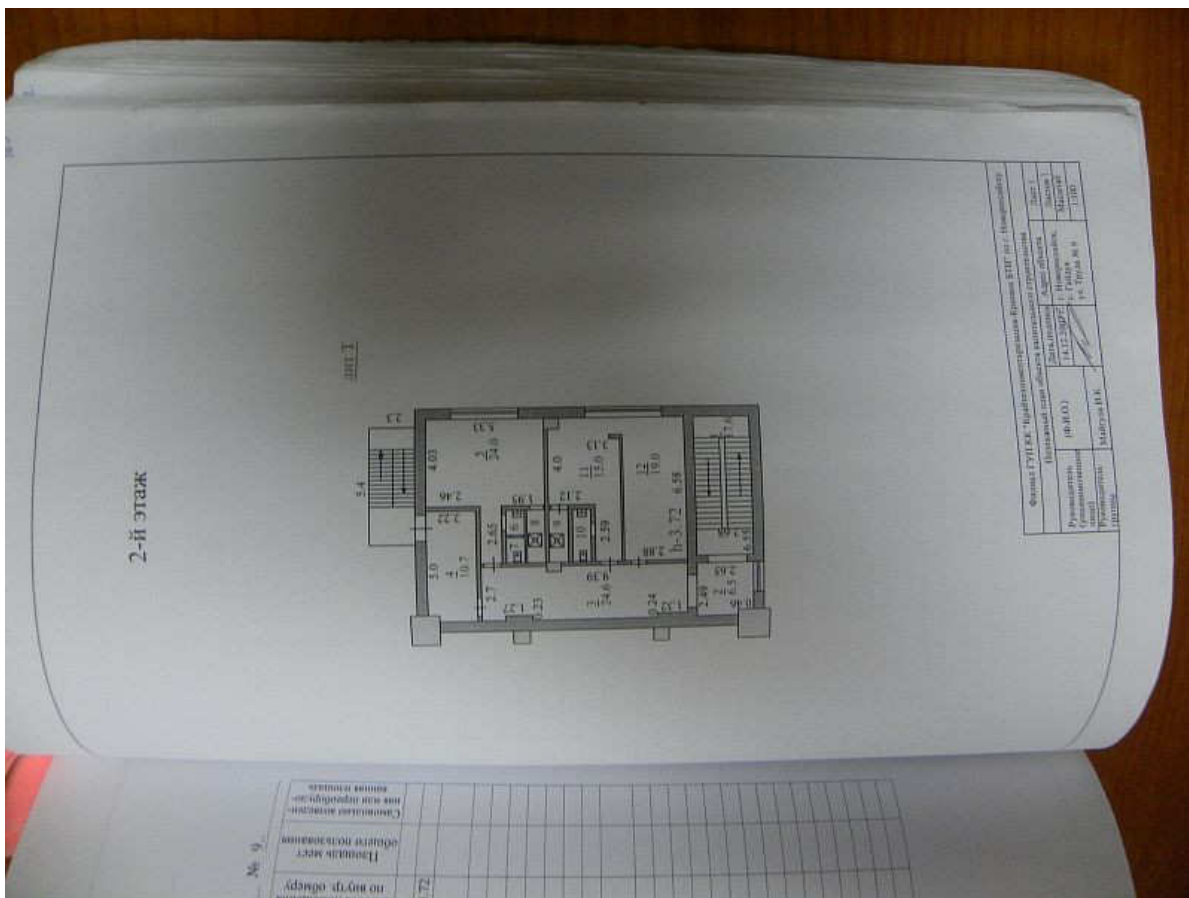
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения			
					жилые		нежилые	
					Общая	в том числе: жилая вспомогательная	Общая	в том числе: основная вспомогательная
Т	1	1	Котельная	$8,91 \times 15,0 - 0,7 \times 0,62 - 0,7 \times 0,62 - 0,7 \times 0,7 - 0,67 \times 0,7 - 0,3 \times 0,7 - 1,3 \times 0,25 - 1,47 \times 0,25 - 0,67 \times 0,67 - 0,67 \times 0,67 - 0,67 \times 0,26 \times 0,67$			129,9	129,9
Т	1	2	Котельная	$18,0 \times 15,0 - 0,3 \times 0,7 - 0,7 \times 0,6 - 7 \times 0,7 - 0,67 \times 0,67 - 0,63 \times 0,67 - 0,67 \times 0,63 - 0,67 \times 0,67 - 0,67 \times 0,63 - 0,67 \times 0,63 - 0,67 \times 0,63 - 0,67 \times 0,63 - 0,45 \times 0,45 - 0,45 \times 0,45$			264,6	264,6
Т	1	3	Трансформаторная	$6,6 \times 4,76 - 0,3 \times 0,56 - 1,45 \times 0,26 - 0,66 \times 0,3$			30,7	30,7
Т	1	4	Насосная	$2,75 \times 4,77$			13,1	13,1
Т	1	5	Насосная	$6,78 \times 9,47 - 0,26 \times 0,68 - 0,51 \times 0,7 - 0,51 \times 0,7 - 0,2 \times 1,34$			63,1	63,1
Т	1	6	Коридор	$2,67 \times 2,47 - 0,25 \times 0,4$			6,5	6,5
Т	1	7	Лестничная клетка	$6,57 \times 2,61$			17,2	17,2
<b>Итого по этажу</b>							<b>525,1</b>	<b>501,4</b>



### ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения) с Гайдук по ул. (пер.) Труда

Расположенного в городе (другом поселении) \_\_\_\_\_

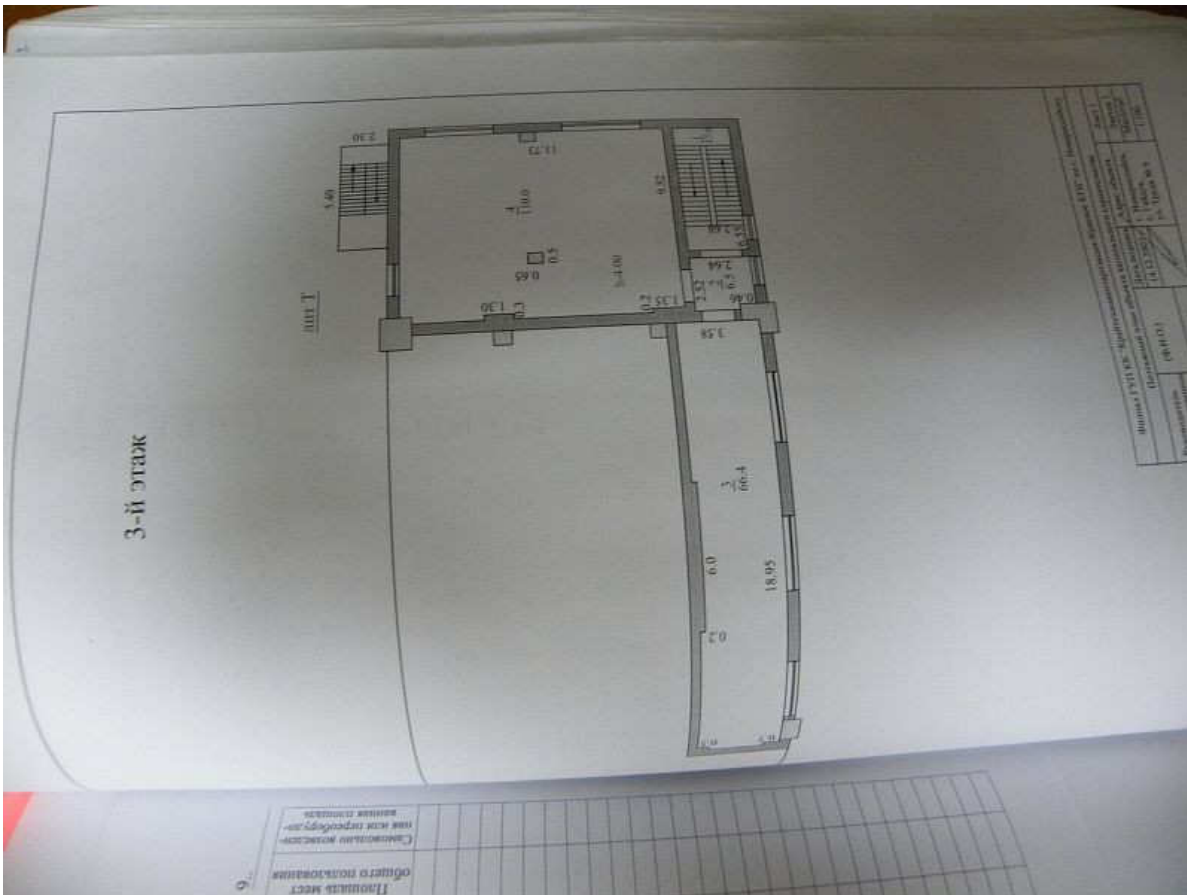
Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения						
					жилые			Общая	в том числе		
					Общая	в том числе	жилая			вспомогательная	
Т	2	1	Лестничная клетка	6.55*2.69				17.6	17.6		
Т	2	2	Коридор	2.49*2.65-0.26*0.46				6.5	6.5		
Т	2	3	Коридор	2.7*9.39-0.23*1.27-0.24*1.32-0.26*0.67				24.6	24.6		
Т	2	4	Подсобная	2.22*5.0-0.4				10.7	10.7		
Т	2	5	Бытовая	5.33*4.03+2.6*0.97				24.0	24.0		
Т	2	6	Умывальная	0.82*1.15				0.9	0.9		
Т	2	7	Туалет	0.82*1.16				1.0	1.0		
Т	2	8	Душевая	2.42*0.94				2.3	2.3		
Т	2	9	Душевая	0.84*2.4				2.0	2.0		
Т	2	10	Туалет	0.84*2.4				2.0	2.0		
Т	2	11	Бытовая	3.13*4.0+2.59*1.11-0.7*0.42-0.18*0.5				15.0	15.0		
Т	2	12	Бытовая	2.88*6.58				19.0	19.0		
<b>Итого по этажу</b>								<b>125.6</b>	<b>58.0</b>	<b>67.6</b>	<b>125.6</b>



**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
с Гайдук по ул. (пер.) Труда

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения					
					жилые		нежилые			
					Общая	в том числе	Общая	в том числе		
		жилая	непомоготельная	основная	вспомогательная	Общая полезная площадь помещений, предназначенных для размещения объектов капитального строительства	Общая площадь помещений, предназначенных для размещения объектов капитального строительства			
Т	3	1	Лестничная клетка	6.55*2.68			17.6	17.6		
Т	3	2	Коридор	2.52*2.64-0.2			6.5	6.5		
Т	3	3	Основная	3.58*18.95-1.4			66.4	66.4		
Т	3	4	Основная	11.73*9.52-1.7			110.0	110.0		
<b>Итого по этажу</b>							<b>200.5</b>	<b>176.4</b>	<b>176.4</b>	<b>200.0</b>

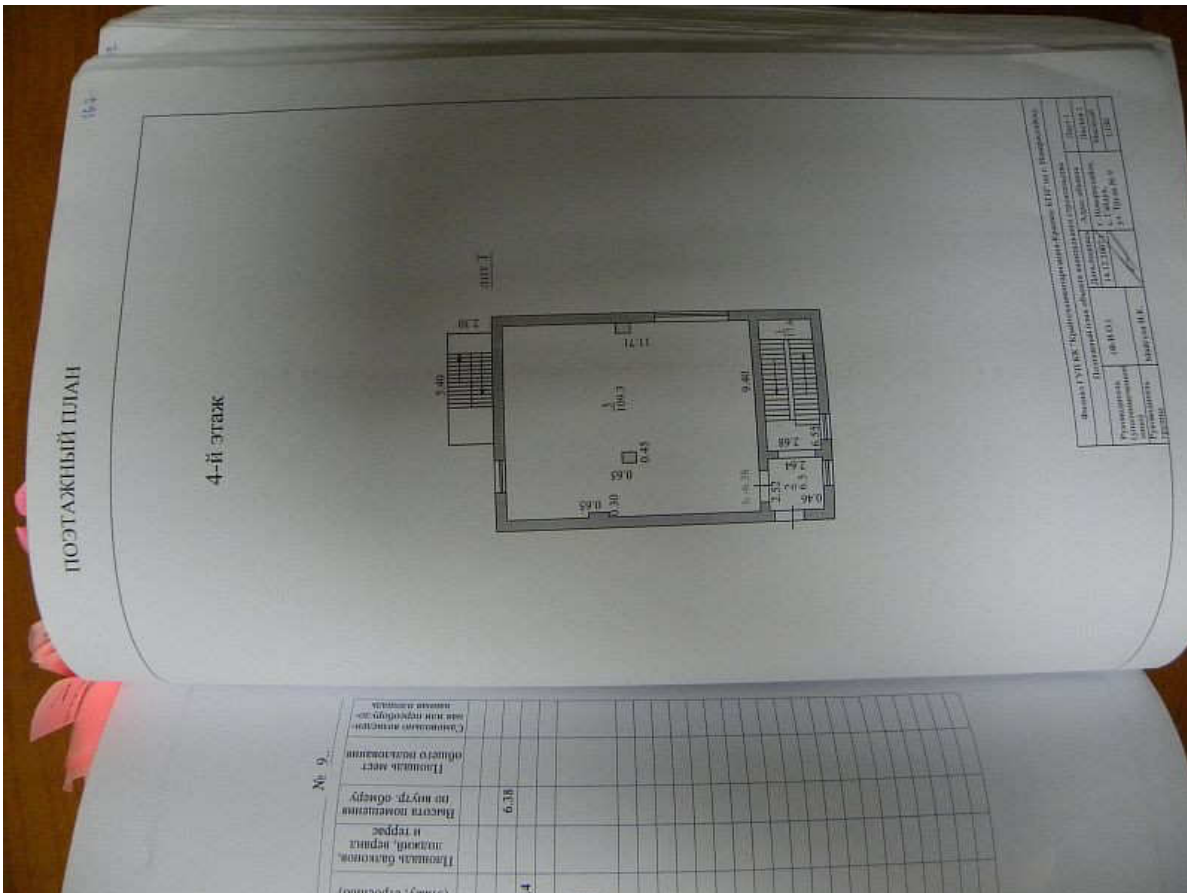




### ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения)

Расположенного в городе (другом поселении) с Гайдук по ул. (пер.) Труда

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м., предназначенная под помещения							
					жилые			нежилые				
					Общая	в том числе жилая	вспомогательная	Общая	в том числе осевая	вспомогательная		
Т	4	1	Лестничная клетка	$6,55 \times 2,68$				17,6		17,6		
Т	4	2	Коридор	$2,52 \times 2,64$				6,5		6,5		
Т	4	3	Основная	$11,71 \times 9,4 - 0,8$				109,3		109,3		
<b>Итого по этажу</b>									<b>133,4</b>	<b>109,3</b>	<b>24,1</b>	<b>134</b>
<b>Всего по зданию (строению)</b>									<b>1 223,5</b>	<b>845,1</b>	<b>378,4</b>	<b>1 223,8</b>





**IV. Общие сведения.**  
 Электроотделение РЗУ  
 Электроотделение Р  
 Лвт. У - Собщ. = 374,6 кв. м.  
 40 мест (мощность)

**V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.).**

№ п/п	Наименование здания и его частей	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	У Электроотделение Двигатели	33,4 * 14,3 = 477,6	3,30	1 534
		1,86 * 0,85	1,6	
Формула для подсчета площадей по параллельному обмеру		3		

**VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.**

Литера У Год постройки 1914 Число этажей 3 (в т.ч. в подвале) Вид внутренней отделки

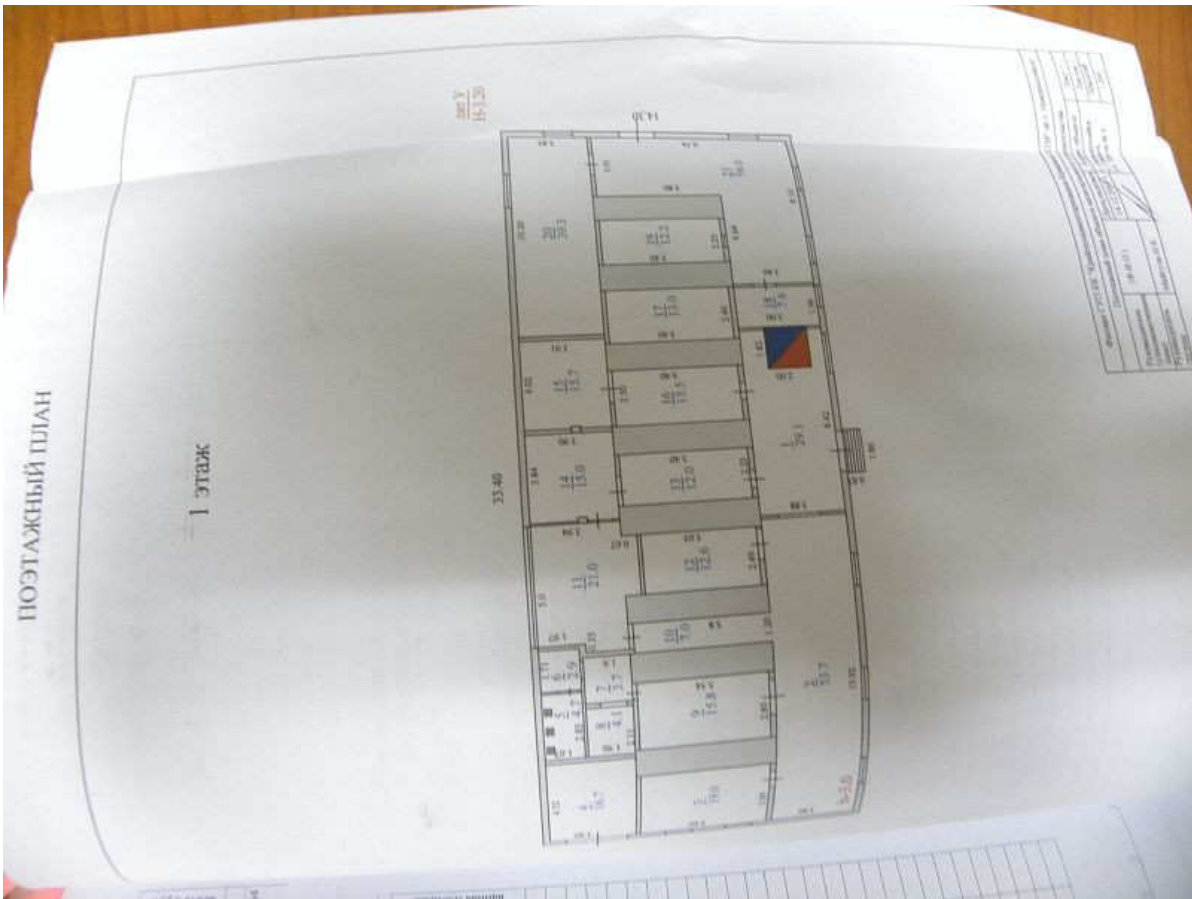
№ п/п	Группа капитальности	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (состоян, трещины, течь и пр.)	Процент износа				
				1	2	3	4	5
1	Фундаменты	Бетонный	отлично	0	0	0	0	0
2	Стены, колонны, перегородки	бетонные, оштукатуренные	хорошо	0	0	0	0	0
3	Перекрытия (плиточные)	Железобетонные	хорошо	0	0	0	0	0
4	Кровля	плоская, оштукатуренная	хорошо	0	0	0	0	0
5	Полы	бетонные	хорошо	0	0	0	0	0
6	Потолки	бетонные	хорошо	0	0	0	0	0
7	Отделочные работы	штукатурка, оштукатуренная	хорошо	0	0	0	0	0
8	Внутренние санитарно-технические устройства и электрооборудование	Санитарно-технические устройства, электрооборудование	хорошо	0	0	0	0	0
9	Прочие работы	Краска, штукатурка	хорошо	0	0	0	0	0
Итого				0	0	0	0	0

Формула подсчета износа:  $\frac{0}{100} \times 100 = 0\%$

Литера по плану		Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения						Общая площадь по плану (этажу, строению)	Площадь помещений, расположенных в других помещениях, входящих в состав помещений, расположенных в данном помещении
Этаж						жилая			нежилые				
Этаж		в том числе			в том числе								
Этаж		жилая	вспомогательная	Общая	основная	вспомогательная							
У	1	1	Цех	8,42*3,88-3,6			29,1	29,1					
У	1	2	Цех	3,86*13,92			53,7	53,7					
У	1	3	Кабинет	5,6*3,39			19,0	19,0					
У	1	4	Гараж	4,32*3,86			16,7	16,7					
У	1	5	Душевая	2,83*1,67			4,7	4,7					
У	1	6	Коридор	1,71*1,7			2,9	2,9					
У	1	7	Коридор	1,9*1,96			3,7	3,7					
У	1	8	Вспомогательная	1,96*2,11			4,1	4,1					
У	1	9	Подсобная	2,85*5,54			15,8	15,8					
У	1	10	Коридор	5,8*1,2			7,0	7,0					
У	1	11	Цех	5,0*3,94+1,3			21,0	21,0					
У	1	12	Склад	2,49*5,05			12,6	12,6					
У	1	13	Коридор	5,4*2,23			12,0	12,0			12,0		
У	1	14	Подсобная	3,84*3,9			15,0	15,0			15,0		
У	1	15	Подсобная	4,02*3,91			15,7	15,7			15,7		
У	1	16	Коридор	2,5*5,4			13,5	13,5			13,5		
У	1	17	Подсобная	5,4*2,4			13,0	13,0			13,0		
У	1	18	Вспомогательная	1,96*3,9			7,6	7,6			7,6		
У	1	19	Подсобная	2,25*5,4			12,2	12,2			12,2		
У	1	20	Цех	10,2*3,85			39,3	39,3			39,3		
У	1	21	Цех	3,91*9,74+4,64*3,86			56,0	56,0			56,0		
<b>Итого по этажу</b>							<b>374,6</b>	<b>247,4</b>	<b>127,2</b>	<b>374,6</b>			
<b>Всего по зданию (строению)</b>							<b>374,6</b>	<b>247,4</b>	<b>127,2</b>	<b>374,6</b>			

Литера по плану		Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения						Общая площадь по плану (этажу, строению)	Площадь помещений, расположенных в других помещениях, входящих в состав помещений, расположенных в данном помещении
Этаж						жилая			нежилые				
Этаж		в том числе			в том числе								
Этаж		жилая	вспомогательная	Общая	основная	вспомогательная							
У	1	1	Цех	8,42*3,88-3,6			29,1	29,1					
У	1	2	Цех	3,86*13,92			53,7	53,7					
У	1	3	Кабинет	5,6*3,39			19,0	19,0					
У	1	4	Гараж	4,32*3,86			16,7	16,7					
У	1	5	Душевая	2,83*1,67			4,7	4,7					
У	1	6	Коридор	1,71*1,7			2,9	2,9					
У	1	7	Коридор	1,9*1,96			3,7	3,7					
У	1	8	Вспомогательная	1,96*2,11			4,1	4,1					
У	1	9	Подсобная	2,85*5,54			15,8	15,8					
У	1	10	Коридор	5,8*1,2			7,0	7,0					
У	1	11	Цех	5,0*3,94+1,3			21,0	21,0					
У	1	12	Склад	2,49*5,05			12,6	12,6					
У	1	13	Коридор	5,4*2,23			12,0	12,0			12,0		
У	1	14	Подсобная	3,84*3,9			15,0	15,0			15,0		
У	1	15	Подсобная	4,02*3,91			15,7	15,7			15,7		
У	1	16	Коридор	2,5*5,4			13,5	13,5			13,5		
У	1	17	Подсобная	5,4*2,4			13,0	13,0			13,0		
У	1	18	Вспомогательная	1,96*3,9			7,6	7,6			7,6		
У	1	19	Подсобная	2,25*5,4			12,2	12,2			12,2		
У	1	20	Цех	10,2*3,85			39,3	39,3			39,3		
У	1	21	Цех	3,91*9,74+4,64*3,86			56,0	56,0			56,0		
<b>Итого по этажу</b>							<b>374,6</b>	<b>247,4</b>	<b>127,2</b>	<b>374,6</b>			
<b>Всего по зданию (строению)</b>							<b>374,6</b>	<b>247,4</b>	<b>127,2</b>	<b>374,6</b>			





**IV. Общие сведения.**  
 Водокачка  
 Водокачка  
 Лигт. Ф. - Соблн. = 49,2 кв. м

**V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.).**  
 (Формула для подсчета площадей по наружному обмеру)

№	Наименование здания и его частей	3	Площадь (кв. м)		Высота (м)		Объем (куб. м)
			4	5	6	7	
1	Водокачка	11,5*7,28=83,1	78,6	4,90	412		
2	Челышар-шассе	7,3*3,3	24,1				

















**IV. Общие сведения,**

Склад

Склад

Лит. Ч - Собщ. = 388,2 кв. м

**V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.)**

Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру

№ п/п	Наименование здания и его частей	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	Склад	36,75*12,5	4,5	1,00
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				

**VI. Описание конструктивных элементов здания и определение вноса.**

1972

Число этажей

1

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

Итого

32,2 x 100 = 3220

Удельный вес (гр. 7)

80,0

Итого

32,2 x 100 = 3220

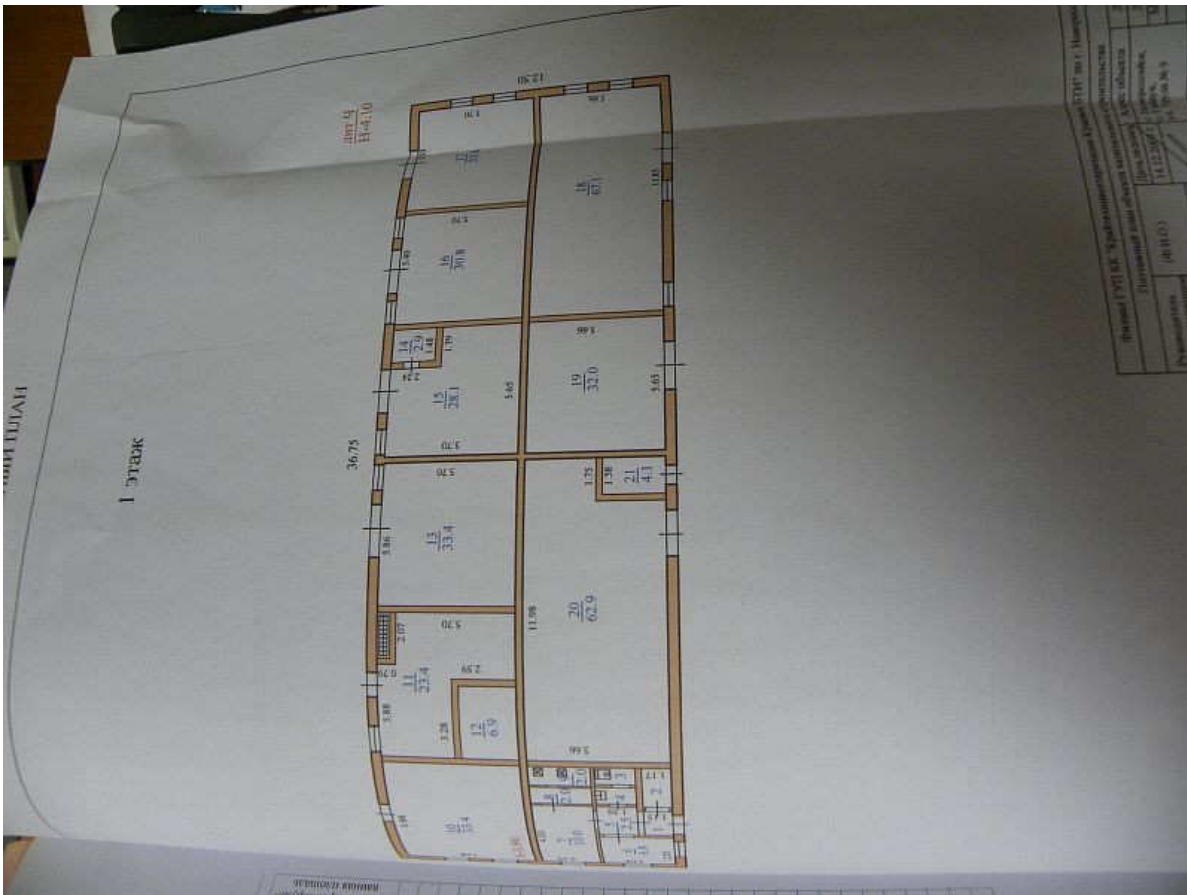
Удельный вес (гр. 7)

80,0

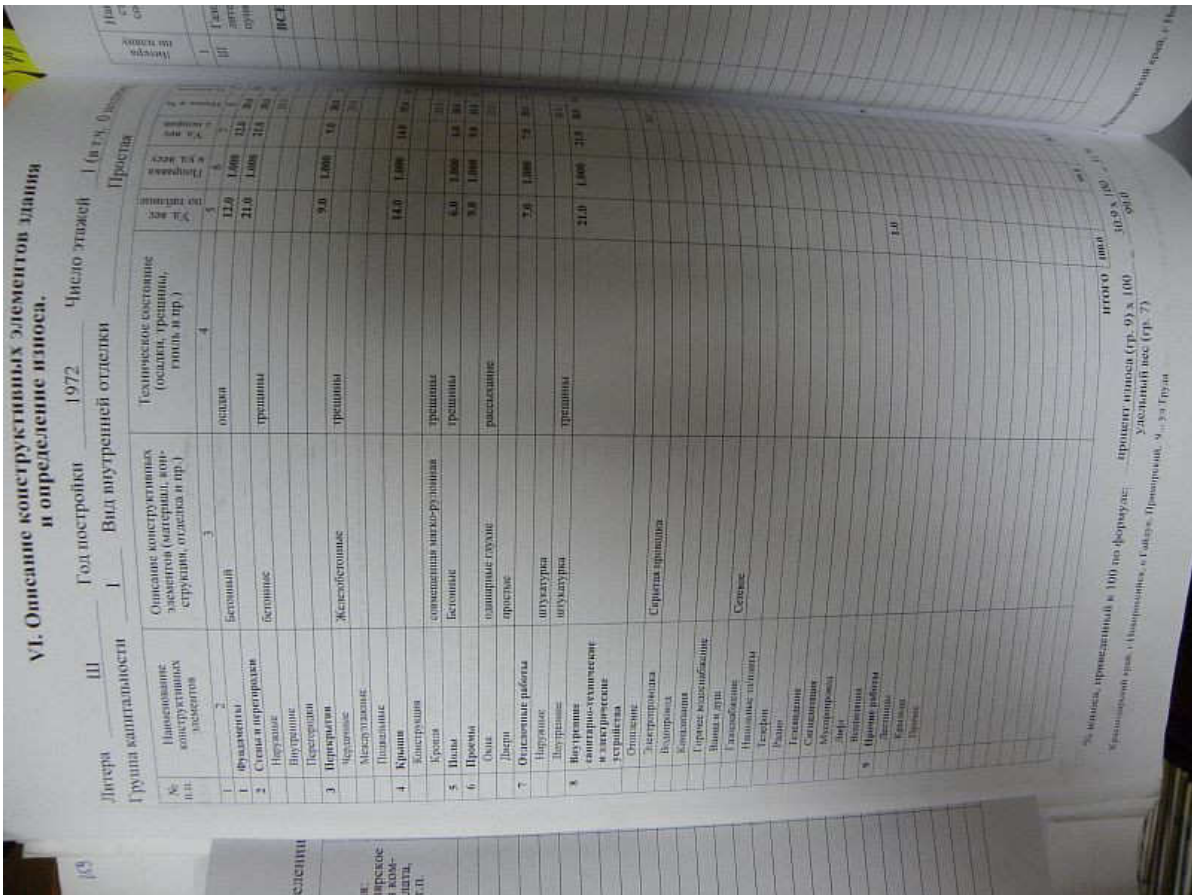
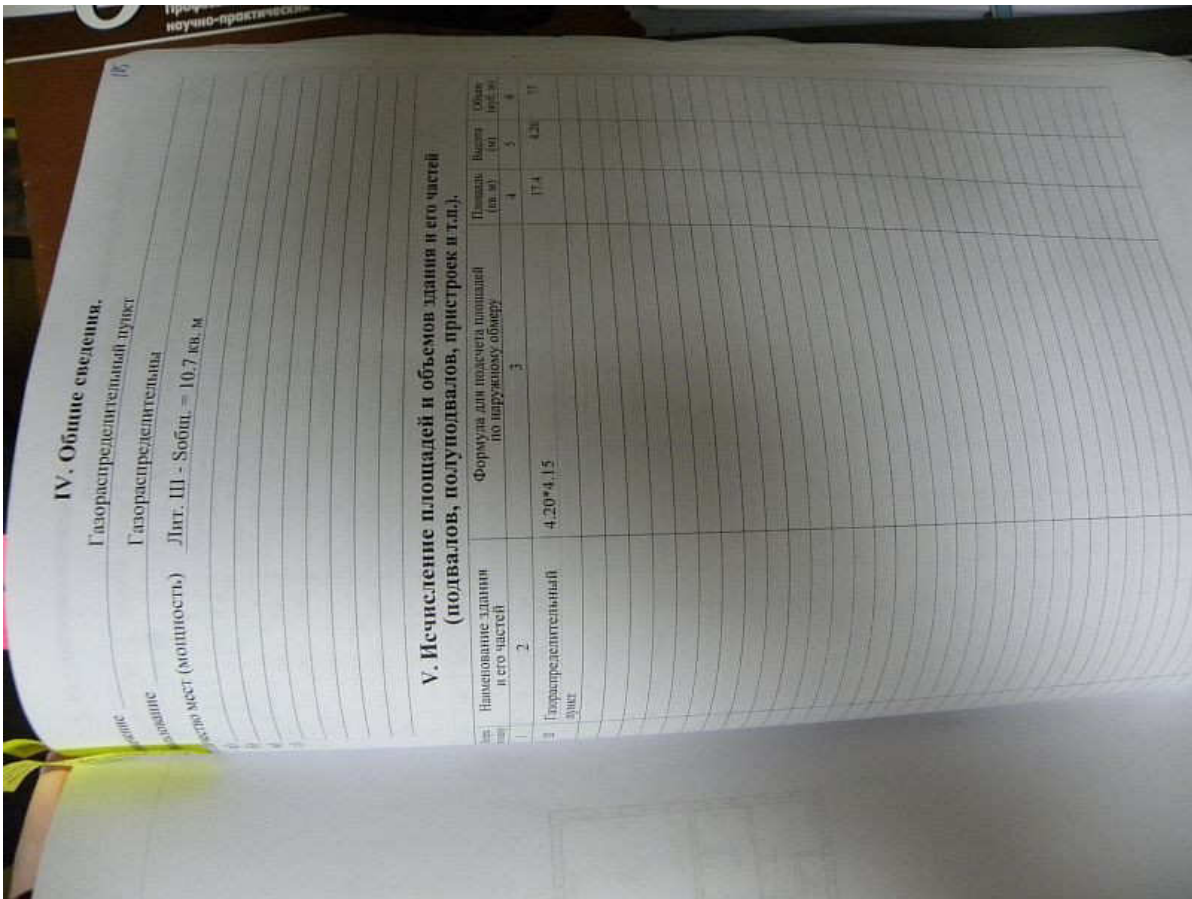
**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
с. Габдул

Рас. ... в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Наименование частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, бытовая комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения		Площадь в кв.м, предназначенная под помещения		Общая площадь по этажу, строению	Площадь помещений в здании	Площадь помещений в здании
					Общая	в том числе жилая	Общая	в том числе складские			
ч. 1	1	1	Коридор	1,15*1,37				1,6		1,6	
ч. 1	2	2	Веломотарельная	1,83*1,17				2,1		2,1	
ч. 1	3	3	Туалет	0,76*1,54				1,2		1,2	
ч. 1	4	4	Умывальная	0,76*1,54				1,2		1,2	
ч. 1	5	5	Коридор	1,59*1,59				2,5		2,5	
ч. 1	6	6	Кабинет	2,25*3,04				6,8	6,8		
ч. 1	7	7	Подсобная	4,03*2,49				10,0		10,0	
ч. 1	8	8	Раздевальня	0,8*2,45				2,0		2,0	
ч. 1	9	9	Душениця	0,8*2,45				2,0		2,0	
ч. 1	10	10	Склад	5,88*5,6/8				33,4	33,4		
ч. 1	11	11	Склад	5,88*5,7-0,79*2,07-3,28*2,59				23,4	23,4		
ч. 1	12	12	Подсобная	3,0*2,3				6,9		6,9	
ч. 1	13	13	Склад	5,86*5,7				33,4	33,4		
ч. 1	14	14	Подсобная	1,48*1,93				2,9		2,9	
ч. 1	15	15	Склад	3,7*5,65-1,79*2,24				28,1	28,1		
ч. 1	16	16	Склад	5,4*5,7				30,8	30,8		
ч. 1	17	17	Склад	5,93*5,7				33,8	33,8		
ч. 1	18	18	Склад	11,85*5,65				67,1	67,1		
ч. 1	19	19	Склад	5,65*5,66				32,0	32,0		
ч. 1	20	20	Склад	11,98*5,66-2,81*1,75				62,9	62,9		
ч. 1	21	21	Подсобная	1,58*2,6				4,1		4,1	
<b>Итого по этажу</b>								<b>388,2</b>	<b>351,7</b>	<b>36,5</b>	<b>388,2</b>
<b>Всего по зданию (строению)</b>								<b>388,2</b>	<b>351,7</b>	<b>36,5</b>	<b>388,2</b>











**IV. Общие сведения.**

Мастерская  
Мастерская  
Лит. Ш. Собщ. = 12,2 кв. м

**V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.)**

Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м)					
		1	2	3	4	5	6
1 Мастерская	4,6*3,5				16,1	2,00	0
Крыльцо	2,0*1,2				2,4		
Итого							

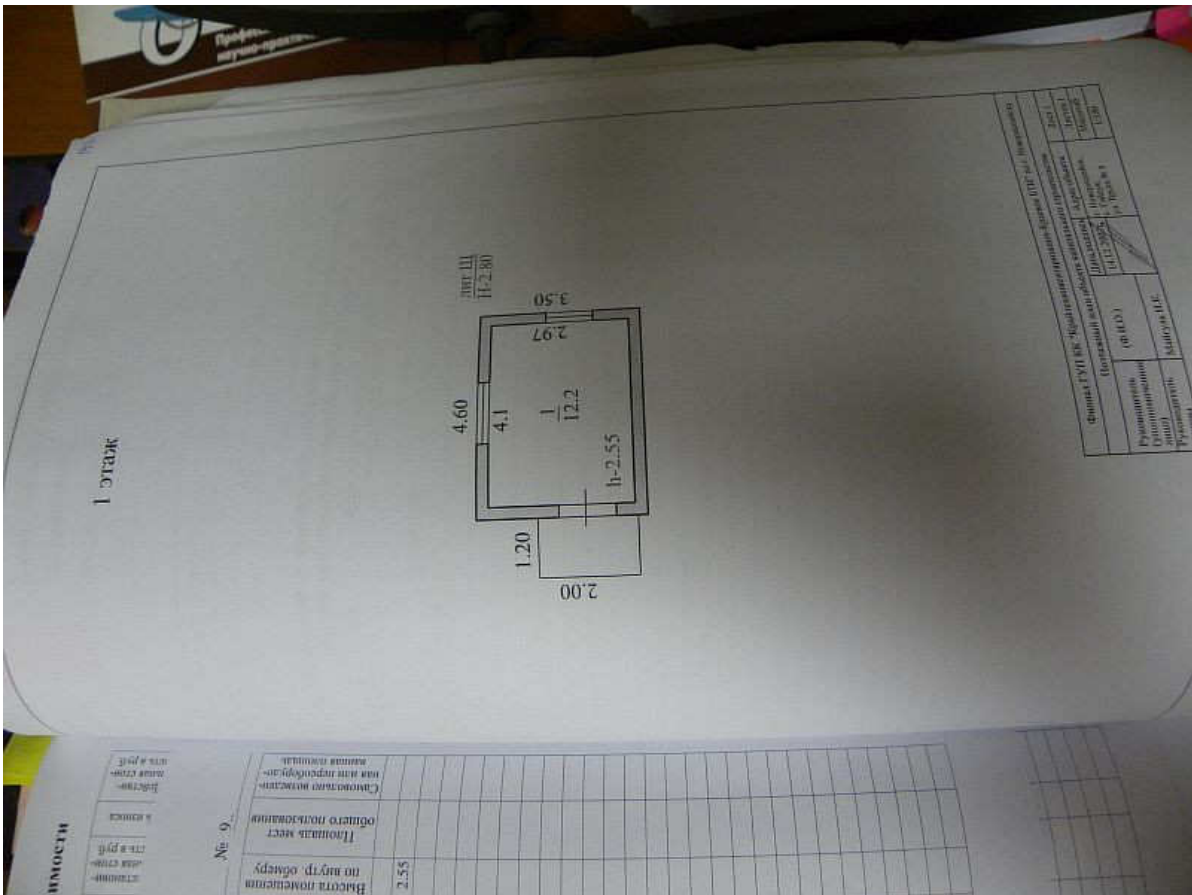
**VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа.**

Литера	Группа капитальности	Щ	Гол. покрытие	1973	Число этажей	1	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	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983
--------	----------------------	---	---------------	------	--------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

**Х. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей.**

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения)  
по ул. (пер.) Труда  
с Гайдук:

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, большая зала, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м. предназначенная под помещения			Общая площадь по (этажу, строению)	Высота помещений по внутреннему обмеру			
					жилые					нежилые		
					Общая	в том числе жилая	вспомогательная			Общая	основная	вспомогательная
Щ	1	1	Мастерская	$4,1 \cdot 2,97$			12,2	12,2				
			<b>Итого по этажу</b>				<b>12,2</b>	<b>12,2</b>				
			<b>Всего по зданию (строению)</b>				<b>12,2</b>	<b>12,2</b>				



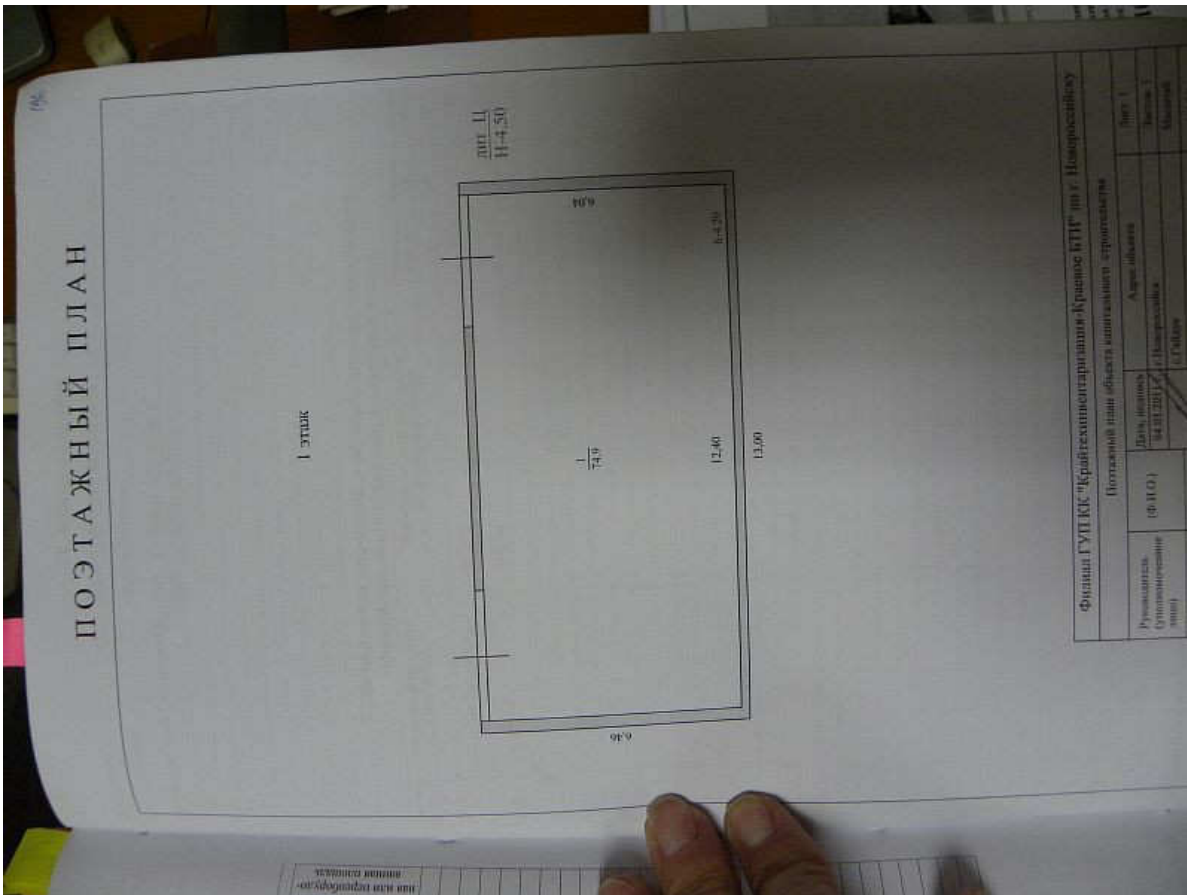




**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану здания (строения) по ул. (пер.) Труда

Расположенного в городе (другом поселении) с Гайдук

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения				Объем площади по (улице, строению)	Площадь балконов, лоджий, веранд и террас	Высота помещений по внутреннему обмеру	Габаритная высота помещений
					жилые		нежилые					
					в том числе	в том числе	в том числе	в том числе				
Ц	1	1	Склад	12,40*6,04				74,9	74,9			
				Итого по этажу				74,9	74,9	74,9		4,20
				Всего по зданию (строению)				74,9	74,9	74,9		





**IV. Общие сведения.**  
Здание котировки склада №652

по назначению: По назначению  
 количество мест (мощности): Лит. Э - Собств. = 15,8 кв. м.  
 Лит. Э - Собств. = 4,6 кв. м.

**V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов, пристроев и т.п.).**  
 Формула для подсчета площади по наружному обмеру

Литера в строке	Наименование здания и его частей	Площадь (кв. м)	Высота (м)			Объем (куб. м)
			1	2	3	
1	Дерево	20,3			2,70	55
2	Здание котировки склада №52	3,52*5,77			2,40	14
3	Пристройка	2,10*2,80				

**VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их цены.**

1952 Число этажей 1 (0 т.ч. в подвале)  
 Вид внутренней отделки Простая

Литера	Группа капитальности	Э	Год постройки	И	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (состояние, трещины, гниль и пр.)	Уд. вес		Уд. цена		Итого
							3	4	5	6	
1	Фундаменты	3			Бетонный	трещины	35,0	1,000	35,0	40,8	1410
2	Стены и перегородки				Бетонные/бетонные	трещины	24,0	1,000	24,0	20,8	739
3	Перекрытия чердачные				Деревянные	трещины	2,0	1,000	2,0	20,8	81
4	Крыши				Деревянные стропила	трещины	6,0	1,000	6,0	20,8	125
5	Кровли				Металлопрофили	коррозия	7,0	1,000	7,0	20,8	145
6	Полы				Бетонные	коррозия	8,0	1,000	8,0	20,8	247
7	Отделочные работы				Шпаклевка	трещины	11,0	1,000	11,0	20,8	37
8	Внутренние перегородки				Шпаклевка цементно-песчаная						
9	Возведение скважины и устройство				Сварка арматура	открытая электропроводка					
9	Отделочные работы				штукатурка	открытая электропроводка					

Итого: 100,0      32,6 х 100 = 100,0  
 32,6 х 100 = 100,0

Уд. цена, приведенный к 100 по формуле: процент пенсия (стр. 9) х 100  
 удельный вес (стр. 7)

Классификация вкл. 1 (Историческая, с 1 этаж, Промышленн., 9, 2-й этаж)



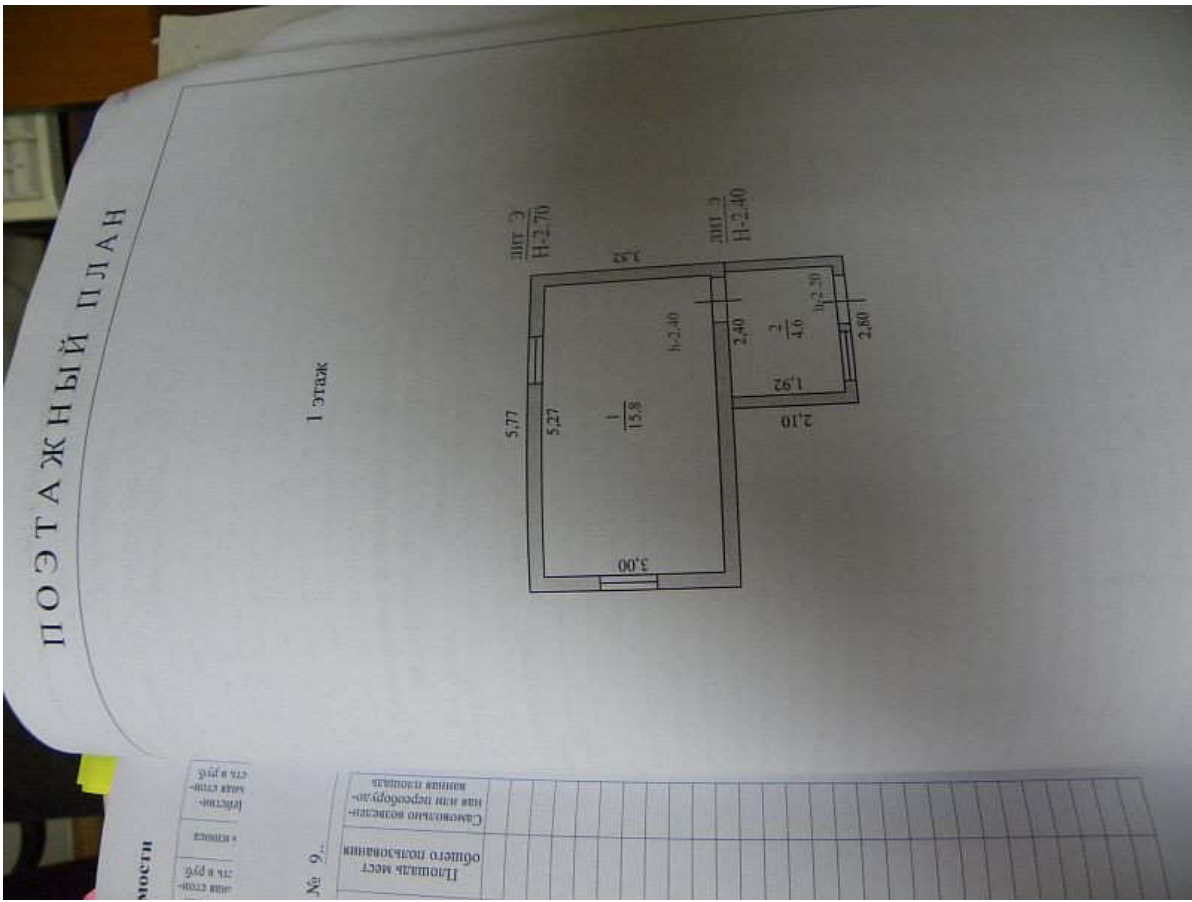
**Техническое описание пристроек и других частей здания.**

Литера по плану	Этаж	Год постройки	1952	Пристройка	Уз. вес по таблице	Уз. вес с учетом рыночной
Бетонный					11,0	1,000
Наружные - Бетонные					26,0	1,000
Чердачные - Деревянные					4,0	1,000
Конструктивная - Деревянные стропила				Крыша - Металлопрофиль	13,0	1,000
Бетонные					7,0	1,000
Окна - Металлопластиковые				Двери - Деревянные филенчатые	14,0	1,000
Наружные - Штукатурка					10,0	1,000
Скрытая проводка					4,0	1,000
отмостка бетонная					3,0	1,000
<b>Итого</b>					<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Финансовый индекс: 30 %						
$S_{пр} = (2,10 * 2,80) = 5,88 \text{ кв.м. } V = 14,11 \text{ куб.м}$						
Литера по плану					Уз. вес по таблице	Уз. вес с учетом рыночной
Год постройки						

**ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения) по ул. (пер.) Труда с Гайдука**

Расположенного в городе (другом поселении)

Литера по плану	Этаж	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения					
				жилые		нежилые			
				в том числе	в том числе		Общая площадь по этажу, строению	Площадь в кв.м, предназначенная под помещения в т.ч.:	
				жилая	вспомогательная	основная			вспомогательная
Э	1	1 Основная	8,27*3,00			15,8	15,8		2,40
Э	1	2 Коридор	2,40*1,92			4,6		4,6	2,30
<b>Итого по этажу</b>						<b>20,4</b>	<b>15,8</b>	<b>4,6</b>	<b>20,4</b>
<b>Всего по зданию (строению), в т.ч.</b>						<b>20,4</b>	<b>15,8</b>	<b>4,6</b>	<b>20,4</b>
лит. Э - Здание конторки склада №52						<b>15,8</b>	<b>15,8</b>		<b>15,8</b>
лит. Э - Пристройка						<b>4,6</b>		<b>4,6</b>	<b>4,6</b>



**IV. Общие сведения.**  
Конторка склада готовой продукции  
По назначению

Лит. Ю - Собщ. = 20,5 кв. м  
Лит. ю - Собщ. = 3,9 кв. м

**V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.).**

Порядк. №	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1			27,6	2,50	69
2					
Ю	Конторка склада готовой продукции	6,60*4,18	27,6	2,50	69
Ю	Пристройка	1,61*3,17	5,1	2,50	13





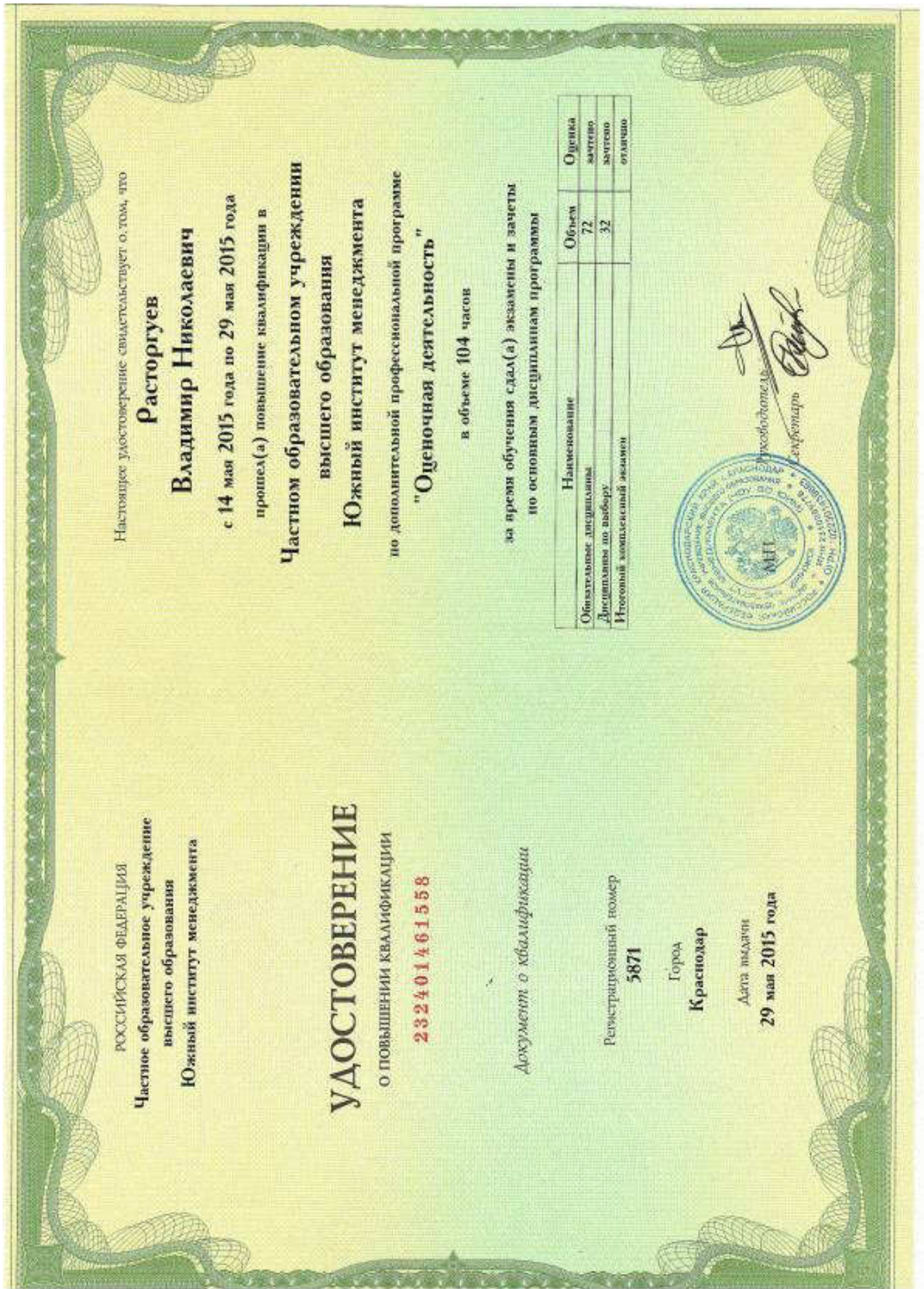














**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ  
АТТЕСТАТ**

**О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА**

№ 000042-026

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

**Расторгуеву Владимиру Николаевичу**

*(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в датительном падеже)*

на основании протокола от «26» июня 2015 г. № 3

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного Частным  
*(указывается полное наименование)*

образовательным учреждением высшего образования  
*(образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации)*

**Южный институт менеджмента**

*(в скобках указывается реквизиты документа об аккредитации)*

**(№ Р/156 от 25.11.2014 г.)**

*(в скобках указывается реквизиты документа об аккредитации)*

на неограниченный срок.

*Председатель аттестационной комиссии* \_\_\_\_\_

  
*(подпись)*

**Л.П.Шульгатый**  
*(расшифровка подписи)*



Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков или саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.

*(Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2011, № 1, ст. 43)).*

**2312 № 000042**

**BUREAU VERITAS**  
Certification



## Новороссийская торгово-промышленная палата

353900, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Губернского, д. 6  
РОССИЯ

*Bureau Veritas Certification Holding SAS – UK Branch удостоверяет, что Система Менеджмента вышеупомянутой организации проверена и признана соответствующей требованиям стандарта, указанного ниже*

### ISO 9001:2008

Область сертификации

**СЮРВЕЙЕРСКИЕ И ОЦЕНОЧНЫЕ УСЛУГИ**

Дата начала сертификационного цикла: **12 января 2015**

При условии постоянного успешного функционирования Системы Менеджмента организации, окончание действия сертификата: **18 января 2018**

Начальная дата сертификации: **19 января 2012**

Сертификат №: RU228184Q-U

Версия N 1 Дата ревизии: 12 января 2015

Подписано от имени BVCH SAS UK Branch

Адрес органа по сертификации: 66 Prescot Street, London, E1 6HG  
Офис выдачи: Бюро Веритас Сертификейшн Русь, 105005, Москва,

Наб. Академика Туполева, 15, корп. 2



008

Дальнейшие разъяснения относительно области сертификации и применимости требований системы менеджмента могут быть запрошены у вышеупомянутой организации.  
Для проверки действительности данного сертификата, пожалуйста, позвоните: **+7 (495) 937 5777**







САО «ВСК», ул.Островная, д.4, г.Москва, 121552  
Тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru, www.vsk.ru  
ИНН 7710026574, лицензия ФССН С № 0621 77

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №16620В4000001

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ):</b> Союз «Новороссийская торгово-промышленная палата»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 353900 Краснодарский край, г.Новороссийск, ул. Губернского, д.6	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>Страховая сумма</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	<b>Страховая премия</b> <i>(цифрами и прописью)</i>
30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.	15 600,00 (Пятнадцать тысяч шестьсот) рублей
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	<b>0,052%</b>
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно в срок не позднее «19» января 2016 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «18» января 2016 г. по «17» января 2017 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 2% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.	



**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 2 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

САО «ВСК»

Союз «Новороссийская торгово-промышленная палата»

Место нахождения:  
Российская Федерация, 121552,  
г. Москва, ул. Островная, д.4.  
Новороссийский филиал:  
г. Новороссийск, ул. Исаева, д.2,

г. Новороссийск, ул. Губернского, д.6

От имени Страховщика:



Е.В. Михайлов

От имени Страхователя:



И. Жаринов

Место выдачи Страхового полиса: г. Новороссийск

Дата выдачи 11 января 2016г.



САО «ВСК», ул.Островная, д.4, г.Москва, 121552  
Тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru, www.vsk.ru  
ИНН 7710026574, лицензия ФССН С № 0621 77

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №16620В4000002

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Расторгуев Владимир Николаевич</b>		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
<b>Страховая сумма</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	<b>Страховая премия</b> <i>(цифрами и прописью)</i>	
1 000 000,00 (Один миллион рублей).	2 100,00 (Две тысячи сто рублей)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> <i>(в % от страховой суммы)</i>	0,21%	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика - в срок не позднее «19» января 2016 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «14» января 2016 г.	по «13» января 2017 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 5% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.		



**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 2 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**СТРАХОВЩИК:**

САО «ВСК»

**Место нахождения:**

Российская Федерация, 121552,  
г. Москва, ул. Островная, д. 4,  
Новороссийский филиал:  
г. Новороссийск, ул. Исаева, д.2  
ИНН 7710026574  
Р./сч. 40701810600020001241  
Кор./сч. 30101810400000000225  
ПАО «Сбербанк России»  
БИК 044525225  
Тел. 63-13-88  
Факс. 63-13-88

**От имени Страховщика:**

директор  
Новороссийского филиала,  
САО «ВСК»  
Е. В. Михайлюк



**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Расторгуев Владимир Николаевич

г.Новороссийск, ул.Набережная, д.35, кв.20  
паспорт 03 00 №675455  
выдан: Приморским ОВД  
г.Новороссийска 27.02.2001г

**От имени Страхователя:**

Расторгуев Владимир Николаевич

  
В.Н.Расторгуев

*Место выдачи Полиса: г. Новороссийск*

*Дата выдачи Полиса: "11" января 2016г.*