

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:

125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: info@trustunionam.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 01-07/22

Отчет № 01-07/22

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ
ПО АДРЕСУ: ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Г. КАМЫШИН, УЛИЦА НИЖНЯЯ, 112
ПО СОСТОЯНИЮ НА 14.07.2022 года**

ЗАКАЗЧИК:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ТРАСТЮНИОН ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗАКРЫТЫМ
ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ
«ИНЖЕНЕР»**

г. МОСКВА, 2022

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. <i>Объект оценки</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	4
1.4. <i>Задание на оценку</i>	6
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i>	9
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i>	10
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i>	10
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i> ...	11
1.9. <i>Последовательность проведения оценки</i>	11
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i>	12
2.2. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	12
2.3. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	12
2.4. <i>Физические свойства объекта оценки</i>	13
2.5. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	13
2.6. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	14
<i>Методология</i>	14
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки</i>	15
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки</i>	15
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки</i>	15
<i>Расчет совокупного износа</i>	15
2.7. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	16
2.8. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i>	16
2.9. <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	16
2.9.1. <i>Общие положения</i>	16
2.9.2. <i>Описание области - Волгоградская область</i>	17
2.10. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Волгоградской области</i>	19
2.10.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i>	19
2.10.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.</i>	21
2.10.3. <i>Ценообразующие факторы и диапазоны ценообразующих факторов.</i>	22
2.10.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i>	34
2.10.5. <i>Рынок земельных участков под индустриальную застройку</i>	35
2.10.6. <i>Особенности ситуации в сегменте производственных комплексов и цены</i>	35
2.10.7. <i>Выводы</i>	36
2.11. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	36
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	38
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	38
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
4.1. <i>Общие положения</i>	40
4.2. <i>Затратный подход</i>	40
4.3. <i>Доходный подход</i>	41
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	42
4.5. <i>Выводы</i>	43
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	44
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i>	44
5.2. <i>Выбор аналогов</i>	46

5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка	48
5.4.	Обоснование внесенных корректировок	50
5.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков	51
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....		52
6.1.	Методология	52
6.2.	Выбор аналогов	52
6.3.	Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки	54
6.4.	Обоснование внесенных корректировок	56
6.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений	57
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ		59
7.1.	Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости	59
7.2.	Определение потенциального валового дохода	60
7.3.	Расчет действительного валового дохода	64
7.4.	Расчет чистого операционного дохода	64
7.5.	Расчет ставки капитализации	67
7.6.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости	68
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ		71
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ		73
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ		75
11. ПРИЛОЖЕНИЯ		76
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ		76
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ		77
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ		82
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА)		103
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ		112

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

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

Список см. ниже.

Основание для оценки

Договор №И-0/1 от 15 июня 2020 года

Задание на оценку №37 от 11.07.2022 г.

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки: с 11.07.2022 по 14.07.2022 года.

Дата оценки: 14.07.2022 года.

Дата составления Отчета: 14.07.2022 года.

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

Таблица 1. Результаты оценки сравнительным и доходным подходом

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу (СП), руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу (ДП), руб.	Вес СП	Вес ДП	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	17 674 000,00	18 203 258,23	1	0	17 674 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	11 553 000,00	11 898 961,32	1	0	11 553 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 247 000,00	1 284 342,15	1	0	1 247 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	20 324 000,00	20 932 614,03	1	0	20 324 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	430 000,00	442 876,60	1	0	430 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	9 157 000,00	9 431 211,70	1	0	9 157 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	1 108 000,00	1 141 179,70	1	0	1 108 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	812 000,00	836 315,82	1	0	812 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	188 000,00	193 629,77	1	0	188 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	932 000,00	959 909,29	1	0	932 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	106 000,00	109 174,23	1	0	106 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	264 000,00	271 905,63	1	0	264 000,00
Здание КПП, лит. К	26 000,00	26 778,59	1	0	26 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	45 000,00	46 347,55	1	0	45 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	115 000,00	118 443,74	1	0	115 000,00
Всего	63 981 000,00	65 896 948,35			63 981 000,00

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС, руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб.(справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:			
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:00 00 12:0077	17 674 000,00	-	17 674 000,00
Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3. Кадастровый номер: 34:36:000012:4951	11 553 000,00	1 925 500,00	9 627 500,00
Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4948	1 247 000,00	207 833,33	1 039 166,67
Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34:36:000012:4949	20 324 000,00	3 387 333,33	16 936 666,67
Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34:36:000012:4938	430 000,00	71 666,67	358 333,33
Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной	9 157 000,00	1 526 166,67	7 630 833,33

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС, руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб.(справочно)
панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6. Кадастровый номер: 34:36:000012:4946			
Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4942	1 108 000,00	184 666,67	923 333,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4947	812 000,00	135 333,33	676 666,67
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4939	188 000,00	31 333,33	156 666,67
Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4941	932 000,00	155 333,33	776 666,67
Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4944	106 000,00	17 666,67	88 333,33
Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4940	264 000,00	44 000,00	220 000,00
Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4943	26 000,00	4 333,33	21 666,67
Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4950	45 000,00	7 500,00	37 500,00
Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4945	115 000,00	19 166,67	95 833,33
Всего	63 981 000,00	7 717 833,33	56 263 166,67

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 14.07.2022 года составляет округленно, с учетом НДС:

63 981 000,00

(Шестьдесят три миллиона девятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек,

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет

56 263 166,67

(Пятьдесят шесть миллионов двести шестьдесят три тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек

1.4. Задание на оценку





Задание на оценку №37 от 11.07.2022 г
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Низзян»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанным сведениями, достаточными для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Низзян, дом 112:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	
	1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м.	34:36:00 00 12:0077	
	2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3.	34:36:000012:4951	
	3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1.	34:36:000012:4948	
	4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2.	34:36:000012:4949	
	5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2.	34:36:000012:4938	
	6	Одноэтажное нежилое панельное здание панельного корпуса с одноэтажной кирпичной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6.	34:36:000012:4946	
	7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1.	34:36:000012:4942	
	8	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1.	34:36:000012:4947	
	9	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1.	34:36:000012:4939	
	10	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-20	34:36:000012:4941	
	11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1.	34:36:000012:4944	
	12	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного kiosка с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1.	34:36:000012:4940	
	13	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1.	34:36:000012:4943	
	14	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1.	34:36:000012:4950	
	15	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1.	34:36:000012:4945	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская обл., г. Камышин ул. Низзян, дом 112:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	
	1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м.	34:36:00 00 12:0077	№мер бланка Свидетельства о праве собственности, дата выдан в ЕГРН об общей долевой собственности 34-34-04/035/2009-862 от 03.12.2009 г.
	2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3.	34:36:000012:4951	34АА № 950345 от 03.12.2009 г. 34-34-04/035/2009-755 от 03.12.2009 г.
	3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1.	34:36:000012:4948	34АА № 949511 от 03.12.2009 г. 34-34-04/035/2009-801 от 03.12.2009 г.
4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2.	34:36:000012:4949	34АА № 949513 от 03.12.2009 г. 34-34-04/035/2009-802 от 03.12.2009 г.	

5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплого пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2.	34:36:000012:4 938	34АА № 949519 от 03.12.2009 г.А № 34-34-04/035/2009-803 от 03.12.2009 г
6	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 3361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6.	34:36:000012:4 946	34АА № 950342 от 03.12.2009 г.А № 34-34-04/035/2009-804 от 03.12.2009 г
7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание легкого цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1.	34:36:000012:4 942	34АА № 949524 от 03.12.2009 г.А № 34-34-04/035/2009-805 от 03.12.2009 г
8	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1.	34:36:000012:4 947	34АА № 949518 от 03.12.2009 г.А № 34-34-04/035/2009-806 от 03.12.2009 г
9	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1.	34:36:000012:4 939	34АА № 949522 от 03.12.2009 г.А № 34-34-04/035/2009-807 от 03.12.2009 г
10	Одноэтажное кирпичное здание склада деталей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1.	34:36:000012:4 941	34АА № 949520 от 03.12.2009 г.А № 34-34-04/035/2009-808 от 03.12.2009 г
11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1.	34:36:000012:4 944	34АА № 949517 от 03.12.2009 г.А № 34-34-04/035/2009-809 от 03.12.2009 г
12	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного kiosка с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1.	34:36:000012:4 940	34АА № 950344 от 03.12.2009 г.А № 34-34-04/035/2009-858 от 03.12.2009 г
13	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1.	34:36:000012:4 943	34АА № 949523 от 03.12.2009 г.А № 34-34-04/035/2009-859 от 03.12.2009 г
14	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1.	34:36:000012:4 950	34АА № 949515 от 03.12.2009 г.А № 34-34-04/035/2009-860 от 03.12.2009 г
15	Здание КПП в ограждении (Лит. Ф), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ф. Этажность: 1.	34:36:000012:4 945	34АА № 949514 от 03.12.2009 г.А № 34-34-04/035/2009-861 от 03.12.2009 г

Сведения об оценщиках	ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
	Прокопенко Сергей Петрович	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) - свидетельство №001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр. 1	Полное страхование профессиональной ответственности оценщиков ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011475784 от 27.06.2022 срок действия с 04.07.2022г. по 03.07.2023г.
Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-007474/21 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года.				
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки				
Право общей долевой собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»:				

	<p>«Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом 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».</p> <p>Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»</p>
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, передаваемого в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость - 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -цены за объект оценки выражены в денежной форме. <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>
Дата оценки	14.07.2022 г.
Период проведения работ	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической, экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Оценка производится без проведения осмотра. Все информацию по качественным характеристикам Оценка получает от Заказчика. Оценка делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценка не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

<p>Заказчик:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> Д.В. Кравченко</p> <p></p>	<p>Исполнитель:</p> <p>ООО «Ваш юрисконсульт»</p> <p>Генеральный директор</p> <p></p> <p></p>
---	--

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 3010181050000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026826-1 от 28 июля 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №210 от 28 июля 2021 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт». Юридический адрес: 125480, Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6 корп. 1, ком. 71. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773301001. Р/с 40702810622000020303 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), г.МОСКВА к/с 3010181050000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 13 июля 2022 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» №ПОО-0011475784 от 27.06.2022 срок действия с 04.07.2022г. по 03.07.2023г. Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета.
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-007474/21 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 года. Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

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

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

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

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

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

1. Идентификация объекта осуществлялась по данным предоставленных документов и фотографий (см. приложения). Натурная и документальная инспекция улучшений земельного участка под объектом не проводилась. Ранее оценщик осматривал объект в натуре. Приведенные в отчете фотографии предоставлены Заказчиком и выполнены в январе 2021 года. По данным заказчика и эксплуатационных служб объекта, снос/новое строительство или капитальный ремонт на объекте с момента фотографирования не производились.
2. Данные о площадях и размерах оцененного объекта Оценщиком определены на основе представленных документов.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на оценку, на состояние собственности (конструкций, почв или грунтов, экологических или иных аномальных факторов). Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, и за необходимость выявления таковых.
4. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены в отчете об оценке в соответствующих местах по тексту.

1.9. Последовательность проведения оценки

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

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

2.1. Краткая характеристика объекта оценки

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

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

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый номер
1	Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м.	34:36:00 00 12:0077
2	Здание административно-бытового корпуса, лит. А	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Литер: А. Этажность: 3.	34:36:000012:4951
3	Здание склада, лит. П, П1	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Литер: П, П1. Этажность: 1.	34:36:000012:4948
4	Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2.	34:36:000012:4949
5	Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Литер: Ц. Этажность: 2.	34:36:000012:4938
6	Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Литер: Б, Б1-Б6.	34:36:000012:4946
7	Здание литейного цеха, лит. В, В1	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Литер: В, В1. Этажность: 1.	34:36:000012:4942
8	Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1.	34:36:000012:4947
9	Здание склада ГСМ, лит. З	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Литер: З. Этажность: 1.	34:36:000012:4939
10	Здание склада запчастей, лит. И, И1	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Литер: И, И1. Этажность: 1.	34:36:000012:4941
11	Здание насосной станции, лит. Х	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Литер: Х. Этажность: 1.	34:36:000012:4944
12	Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Литер: Л, Л1. Этажность: 1.	34:36:000012:4940
13	Здание КПП, лит. К	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Литер: К. Этажность: 1.	34:36:000012:4943
14	Здание КПП в ограждении, лит. Т	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Литер: Т. Этажность: 1.	34:36:000012:4950
15	Здание КПП в ограждении, лит. Ч	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Литер: Ч. Этажность: 1.	34:36:000012:4945

Источник: данные заказчика

2.2. Имущественные права на объект оценки

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

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.3. Обременения, связанные с объектом оценки

По объектам оценки зарегистрировано обременение – доверительное управление. Оценка производится в предположении отсутствия обременений.

2.4. Физические свойства объекта оценки

Таблица 3. Характеристики земельных участков.

Показатели	Значения
Адрес	Волгоградская область, г. Камышин, улица Нижняя, 112.
Кадастровый номер	34:36:000012:77
Площадь, кв.м.	64502,0
Разрешенное использование	производственная деятельность
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	30 770 034,08
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют
Форма участка	сложная
Рельеф участка	спокойный
Благоустройство	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок

Источник: данные заказчика

Таблица 4. Характеристики оцениваемых улучшений.

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

Источник: данные заказчика

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

2.5. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

Таблица 5. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений.

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

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

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a711f1714fbc2e63e315021437c

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

Таблица 6. Текущее использование, состояние и перспективы использования объектов оценки

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

2.6. Износ и устаревания объекта оценки

Методология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

Расчет величины физического износа объекта оценки

Исследуемые здания построены в разное время. Здания требуют ремонта части основных конструкций. В связи с вышесказанным, в рамках настоящего исследования величина физического износа определялась экспертным методом, с учетом оценки технического состояния по шкале экспертных оценок (Таблица 5).

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

Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

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

Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

С другой стороны, объект оценки используется, что может свидетельствовать об отсутствии экономического устаревания всех зданий.

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

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

Расчет совокупного износа

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

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

Таблица 7. Расчет совокупного износа объектов оценки

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

Наименование	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего устаревания	Коэффициент совокупного износа
Здание КПП в ограждении, лит. Т	30	0%	0%	30
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	30	0%	0%	30

2.7. Балансовая стоимость объекта оценки

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

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

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

Таблица 8. Характеристики элементов зданий

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

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

2.9. Описание местоположения объекта оценки

2.9.1. Общие положения

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



Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

2.9.2. Описание области - Волгоградская область



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

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

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

Население. Население области составляет 2 449 781 человек (2022) в т. ч.: 77,8%– городское.

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

Наиболее крупные города (тыс. человек): Волгоград – 1001,1, Волжский – 321,4, Камышин – 106,9, Михайловка – 57,0, Урюпинск – 36,2.

Экономические преимущества и недостатки.

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

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка (выпуск тракторов, судов, башенных кранов, подшипников, оборудования для нефтяной промышленности, электротехнической и пищевой промышленности; производство бурового, транспортно-складского,

медицинского, торгового оборудования); топливная (добыча нефти, газа), нефтеперерабатывающая, химическая, нефтехимическая (в том числе производство каустической соды, химического волокна), чёрная и цветная металлургия. В области хорошо развито производство стройматериалов, а также текстильная, деревообрабатывающая, пищевая промышленность. Волгоградская область является монополистом в России по производству 11 видов промышленной продукции, в том числе некоторых видов подшипников, сернистого ангидрида, полиуретановых нитей, газопроводных труб.

Сельское хозяйство. В области выращивают твердые сорта пшеницы, овощи и бахчевые культуры, подсолнечник. Развито животноводство мясомолочного направления, а также птицеводство, пчеловодство, козоводство. Посевные площади составляют 1,3 млн. га. В том числе площадь пашни 0,4 млн. га.



Рис. 2. Расположение Волгоградской области на карте России

Камышинский район расположен в юго-восточной части области и граничит на севере с Веселовским, Семикаракорским и Мартыновским районами; на востоке - с Орловским; на юге-с Сальским районом и районами республики Калмыкия; на западе-с Веселовским и Сальским районами. Площадь района составляет 3563,04 кв.км., население – 39,40 тыс. человек, плотность населения – 11 чел. на квадратный километр.

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

Камышин – административный центр Камышинского района. Население 106,9 тысяч человек.



Рис. 3. Расположение Камышинского района на карте области.

2.10. Описание рынка коммерческой недвижимости Волгоградской области

2.10.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Производственные и складские помещения являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

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

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

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

Таблица 9. Классификация складских помещений

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
Основные характеристики складских помещений класса «А+»		
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие системы вентиляции.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Обязательно
10.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dockshelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (docklevelers).	Желательно не менее 1 на 500 кв. м
11.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
13.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
14.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Обязательно
16.	Опико-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
17.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
18.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
19.	Профессиональная система управления.	Обязательно
20.	Опытный девелопер.	Обязательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «А»		
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Система вентиляции.	Обязательно
7.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dockshelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (docklevelers).	Желательно не менее 1 на 700 кв. м
10.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
11.	Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Опико-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «В+»		
1.	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	Площадь застройки 45-55%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высота потолков от 8 метров.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dockshelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (docklevelers).	Желательно не менее 1 на 1000 кв. м
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Система вентиляции.	Обязательно
10.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
11.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «В»		
1.	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн.	Желательно не менее 1 на 2000 кв. м
3.	Высота потолков от 6 метров.	Обязательно
4.	Пол - асфальт или бетон без покрытия.	Обязательно
5.	Система отопления.	Обязательно
6.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Обязательно
7.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
8.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
9.	Охрана по периметру территории.	Обязательно
10.	Телекоммуникации.	Обязательно
11.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
12.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Обязательно
13.	Система вентиляции.	Желательно
14.	Офисные помещения при складе.	Желательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
16.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
17.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «С»		
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
2.	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
3.	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно
4.	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	Желательно
5.	Ворота на нулевой отметке.	Желательно
6.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
7.	Система вентиляции.	Желательно
8.	Система отопления.	Желательно
9.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
10.	Офисные помещения при складе.	Желательно
11.	Ж/Д ветка.	Желательно
12.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Желательно
13.	Охрана по периметру территории.	Желательно
14.	Телекоммуникации.	Желательно
15.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «Д»		
1.	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары.	Обязательно
2.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
3.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
4.	Система отопления.	Желательно
5.	Система вентиляции.	Желательно
6.	Офисные помещения при складе.	Желательно
7.	Ж/Д ветка	Желательно
8.	Телекоммуникации.	Желательно
9.	Охрана по периметру территории.	Желательно

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

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 10. Классификация и сегментирование объекта оценки

Наименование по свидетельству о регистрации прав	Рынок недвижимости	Сегмент	Класс
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.		участки под индустриальную застройку	нет
Здание административно-бытового корпуса, лит. А			С

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

2.10.3. Ценообразующие факторы и диапазоны ценообразующих факторов.

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

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

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией, и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, отличающиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, находящиеся в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящихся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха, и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

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

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

Учет НДС (для улучшений)

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

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

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

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

Объем оцениваемых прав

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

<p>8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права</p> <p>Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</p> <p style="text-align: right;">Таблица 12</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под индустриальную застройку</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,84</td> <td>0,83</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,75</td> <td>0,73</td> <td>0,76</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под офисно-торговую застройку</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,85</td> <td>0,84</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,77</td> <td>0,75</td> <td>0,78</td> </tr> </tbody> </table>		Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки под индустриальную застройку				Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76	Земельные участки под офисно-торговую застройку				Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86	Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78	<p>Таблица 12 (продолжение)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под ИЖС</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,79</td> <td>0,77</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под ИЖС</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,80</td> <td>0,78</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под объекты рекреации</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,76</td> <td>0,75</td> <td>0,78</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки под ИЖС				Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80	Земельные участки под ИЖС				Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82	Земельные участки под объекты рекреации				Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																				
Земельные участки под индустриальную застройку																																																																						
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85																																																																			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76																																																																			
Земельные участки под офисно-торговую застройку																																																																						
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86																																																																			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78																																																																			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																				
Земельные участки под ИЖС																																																																						
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80																																																																			
Земельные участки под ИЖС																																																																						
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82																																																																			
Земельные участки под объекты рекреации																																																																						
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78																																																																			
72	73																																																																					

Рис. 4. Соотношения стоимости прав собственности и аренды для ЗУ под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

Дата сделки/предложения.

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

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

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

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

Сканы страниц справочников приведены ниже.

<p>13.2. Значения скидок на торг на активном рынке</p> <p>13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков</p> <p>Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</p> <p style="text-align: center;">Таблица 187</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>11,9%</td> <td>11,0%</td> <td>12,9%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td>11,0%</td> <td>10,2%</td> <td>11,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>12,8%</td> <td>11,8%</td> <td>13,9%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>15,6%</td> <td>14,3%</td> <td>16,8%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>11,8%</td> <td>10,8%</td> <td>12,4%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">311</p>	Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Доверительный интервал		Цены предложений объектов				1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	10,8%	12,4%	<p style="text-align: center;">Таблица 187 (продолжение)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Арендные ставки объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>10,1%</td> <td>9,2%</td> <td>11,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td>9,6%</td> <td>8,7%</td> <td>10,4%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>11,2%</td> <td>10,2%</td> <td>12,3%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>14,0%</td> <td>12,6%</td> <td>15,4%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>10,4%</td> <td>9,5%</td> <td>11,2%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">312</p>	Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Доверительный интервал		Арендные ставки объектов				1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	9,2%	11,0%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,6%	8,7%	10,4%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	10,2%	12,3%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	12,6%	15,4%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	9,5%	11,2%
Класс объектов		Активный рынок																																																													
	Среднее	Доверительный интервал																																																													
Цены предложений объектов																																																															
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,9%																																																												
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%																																																												
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%																																																												
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,8%																																																												
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	10,8%	12,4%																																																												
Класс объектов	Активный рынок																																																														
	Среднее	Доверительный интервал																																																													
Арендные ставки объектов																																																															
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	9,2%	11,0%																																																												
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,6%	8,7%	10,4%																																																												
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	10,2%	12,3%																																																												
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	12,6%	15,4%																																																												
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	9,5%	11,2%																																																												

Рис. 5. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг				Таблица 188			
Класс объектов	Активный рынок			Таблица 188 (продолжение)			
	Среднее	Расширенный интервал		Активный рынок		Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов							
Цены предложений объектов							
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	7,9%	16,0%	1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	6,1%	14,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	6,9%	15,1%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,6%	5,9%	13,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,6%	17,1%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	7,2%	15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	10,6%	20,5%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	9,5%	18,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,6%	15,6%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	6,5%	14,2%

313

314

Рис. 6. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке				Таблица 211 (продолжение)			
Класс объектов	Неактивный рынок			Неактивный рынок			
	Среднее	Доверительный интервал		Среднее	Доверительный интервал		
Арендные ставки объектов							
Цены предложений объектов							
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%	1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%

347

348

Рис. 7. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Таблица 211 (продолжение)				Границы расширенного интервала значений скидки на торг			
Класс объектов	Неактивный рынок			Таблица 212			
	Среднее	Доверительный интервал		Среднее	Расширенный интервал		
Арендные ставки объектов				Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%	1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%	2. Специализированные высокочассные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%
Арендные ставки объектов				Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%	1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,1%	20,4%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%	2. Специализированные высокочассные складские объекты	14,9%	9,8%	20,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	11,3%	21,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	13,3%	25,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	10,0%	20,3%

348

349

Рис. 8. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

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

279

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 78

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

280

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

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

292

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

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

293

Рис. 9. Скидки на торг. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 8			
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов		
Таблица 9		
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77 - 0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67 - 0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55 - 0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42 - 0,59
Удельная арендная ставка		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76 - 0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67 - 0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55 - 0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42 - 0,59

Рис. 10. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.

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

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

Матрицы коэффициентов
Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 72

г. Москва

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,16	1,28	1,57	1,81	2,08	2,09
300-500	0,88	1,00	1,10	1,36	1,56	1,73	1,81
500-1000	0,78	0,91	1,00	1,23	1,42	1,57	1,64
1000-5000	0,64	0,74	0,81	1,00	1,15	1,28	1,33
5000-10000	0,55	0,64	0,71	0,87	1,00	1,11	1,16
10000-20000	0,50	0,58	0,64	0,78	0,90	1,00	1,04
>20000	0,48	0,55	0,61	0,75	0,86	0,96	1,00

Таблица 73

г. Санкт-Петербург

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,09	1,15	1,31	1,42	1,51	1,55
300-500	0,82	1,00	1,06	1,20	1,30	1,38	1,42
500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,23	1,31	1,34
1000-5000	0,77	0,84	0,88	1,00	1,08	1,15	1,18
5000-10000	0,71	0,77	0,81	0,92	1,00	1,06	1,09
10000-20000	0,66	0,72	0,77	0,87	0,94	1,00	1,03
>20000	0,65	0,71	0,75	0,84	0,92	0,97	1,00

Таблица 74

Таблица 75

города с численностью менее 1 млн. чел.

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,12	1,21	1,42	1,58	1,71	1,77
300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58
500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47
1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
5000-10000	0,63	0,71	0,78	0,90	1,00	1,08	1,12
10000-20000	0,58	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
>20000	0,56	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00

Таблица 76

усредненные данные по России

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,28
5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Рис. 11. Поправки на масштабный фактор для производственно-складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³		площадь				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
>10000	0,65	0,78	0,87	0,95	1,00	

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		площадь, га				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00	

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		площадь, га				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,5	1,5-5,3	>5
объект оценки	<0,1	1,00	1,54	1,39	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,60	1,00	1,12	1,16	1,32
	0,5-1,5	0,78	0,90	1,00	1,12	1,16
	1,5-5,3	0,70	0,79	0,80	1,00	1,05
>5	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00	

³ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

101

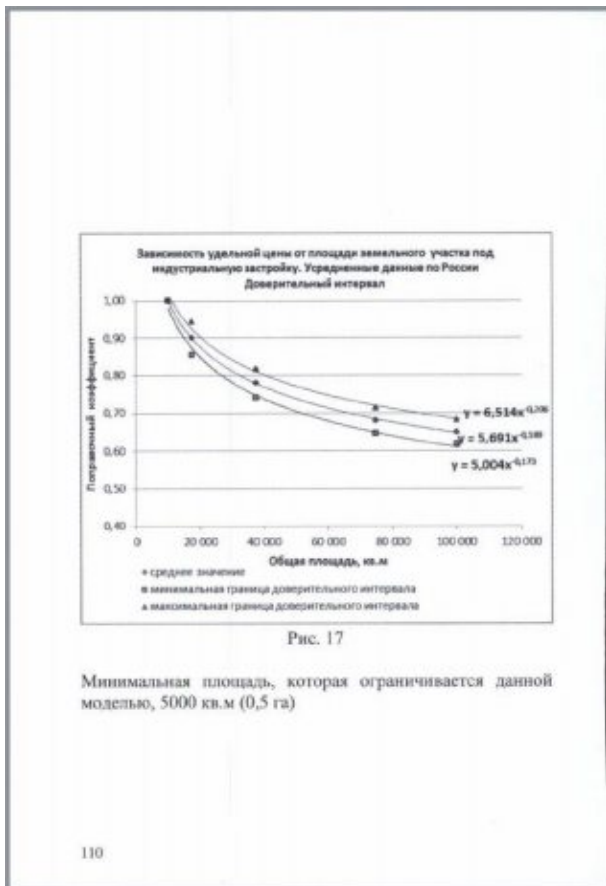


Рис. 12. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Наличие железнодорожной ветки

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

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

Таблица 58

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21

157

Рис. 13. Поправки на наличие ж/д ветки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

Наличие инфраструктуры

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

Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Таблица 70

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под МЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроэнергия	15,8%	14,5%	15,0%	14,8%	13,8%	15,8%
Газоснабжение	15,7%	15,1%	15,6%	15,6%	15,6%	15,9%
Остальное (В.К.Т.Комм)	9,6%	10,5%	10,5%	10,3%	10,0%	9,4%

Следует отметить, что данные корректировки носят мультипликативный, а не аддитивный, характер относительно друг друга, поскольку в справочнике приведены значения **отношения** цен участков, обеспеченных и не обеспеченных коммуникациями. Поэтому они по смыслу являются мультипликативными, т. е. переход от аналога к объекту может быть осуществлен посредством умножения цены на коэффициент.

Рис. 14. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.

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

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,71	0,75

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,63	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,62	0,84

207

Рис. 15. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Таблица 98

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

213

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 99

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

Рис. 16. Поправки на капитальность строения (материал стен). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние здания.

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

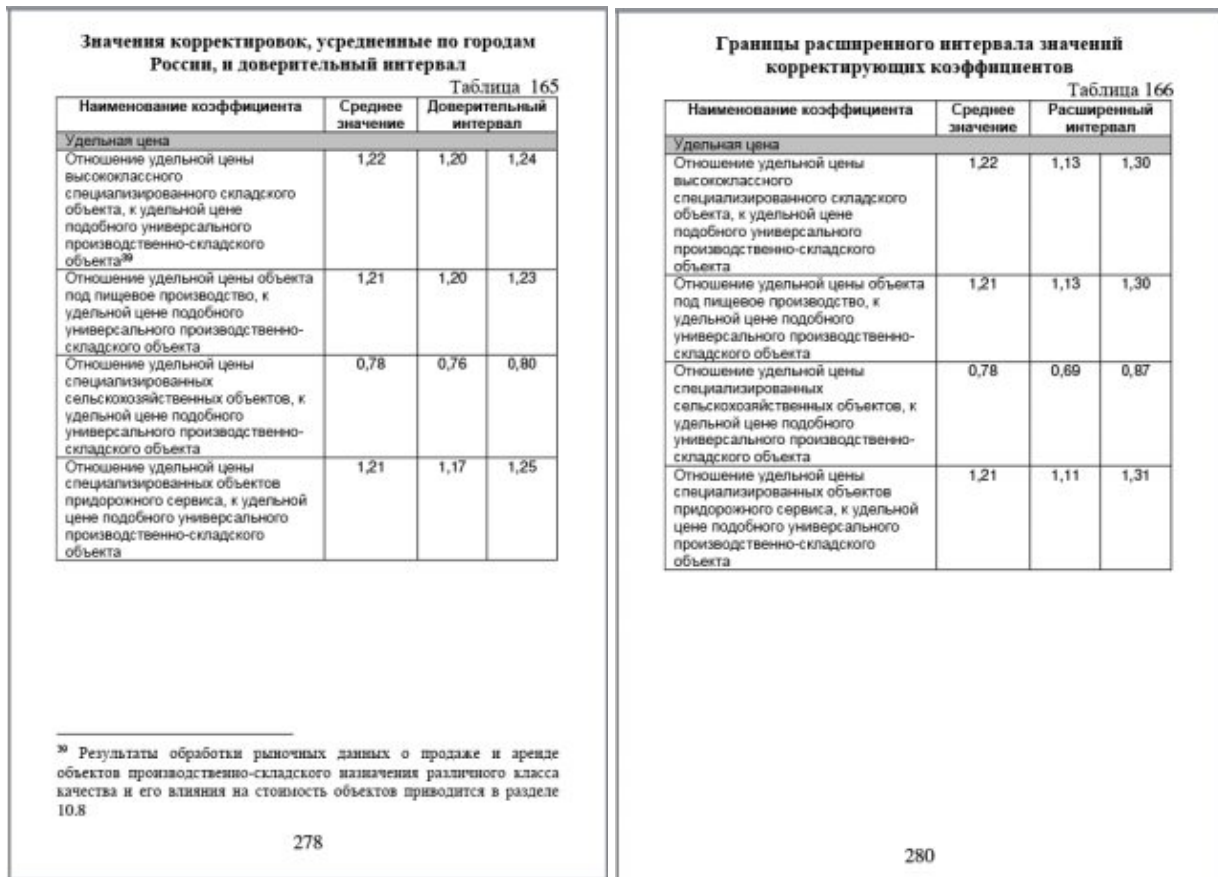


Рис. 17. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

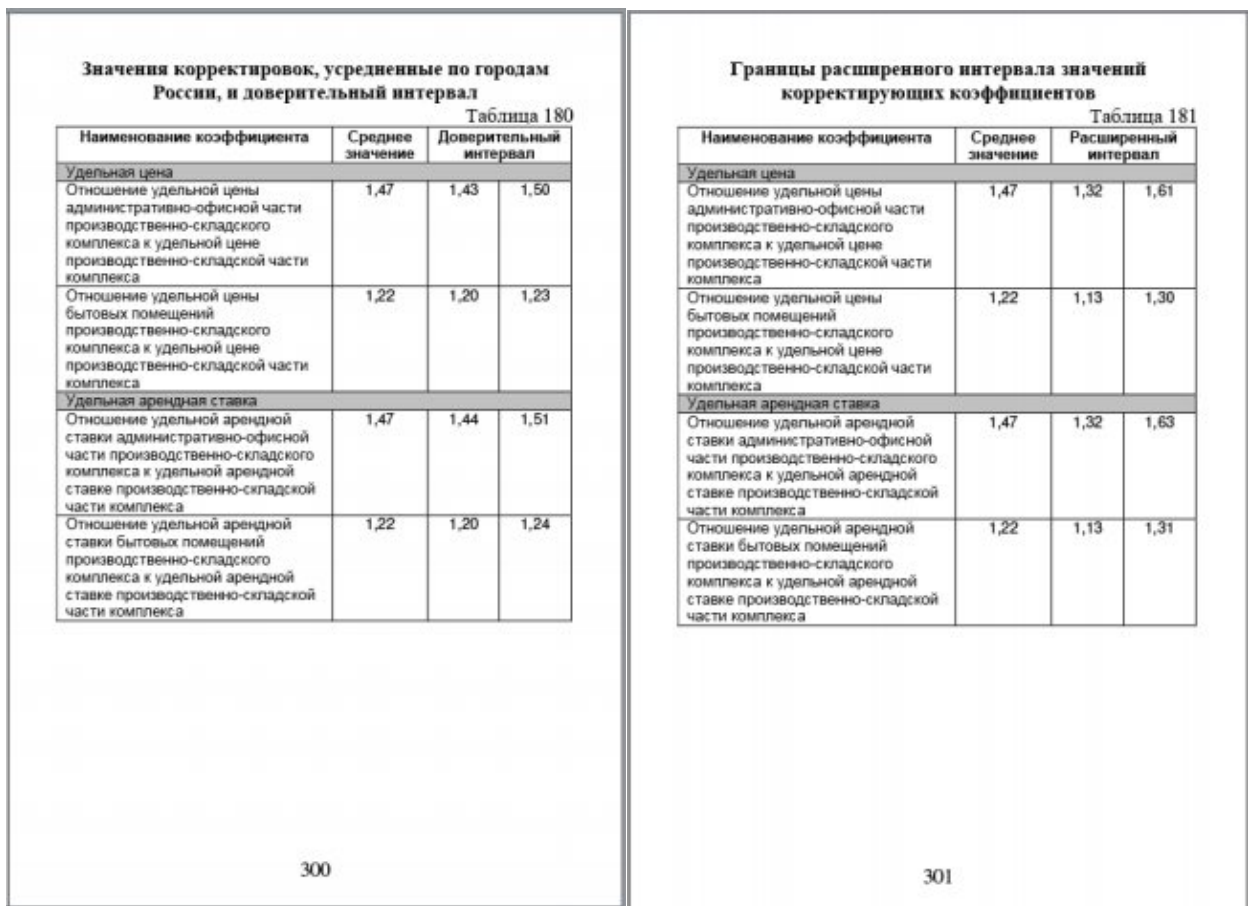


Рис. 18. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.				Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 138				Таблица 139			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена				Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,25	Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73	Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка				Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22	Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74	Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Рис. 19. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

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

Рынок недвижимости Волгоградской области является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости РФ,

Рынок производственно-складской недвижимости ранее испытал сильное негативное воздействие мирового финансового кризиса, связанного с пандемией Covid-19. Количество сделок снизилось, объем предложения вырос.

В 2021 году произошел ряд событий, вызвавших положительную динамику рынка недвижимости.

- Компания вакцинации сняла уровень напряжения в обществе и экономике;
- Государства в большинстве отказались от политики тотальных локдаунов;
- Ряд отраслей продемонстрировали рост.

В России рост курса доллара 2021 году привел к восстановлению и росту уровня рублевых цен на рынке офисной недвижимости, особенно в низкокласных сегментах.

В течении 2021 года складской рынок проявил себя самым устойчивым сегментом недвижимости России. В частности, в противоположность другим сегментам коммерческой недвижимости, складская недвижимость выиграла от кризиса за счет роста объема продаж товаров On-line, E-grocery и логистических компаний. Инвестиции в склады выросли и в абсолютном, и в относительном выражении, достигнув рекордной доли - 25% от общего объема инвестиций в недвижимость.

Во второй половине 2021 года наблюдался рост рублевых цен на недвижимость во всех сегментах, обусловленный ростом курса доллара и общей инфляцией.

В феврале 2022 года на фоне внешнеполитического обострения начата военная операция РФ на территории Украины, введен ряд пакетов санкций ЕС в отношении России, крайне существенно вырос курс доллара. На фоне снижения курса рубля с рынка были вымыты дешевые предложения.

К июню 2022 года курс рубля укрепился, валютные инвестиции с невысокой ставкой стали недоступны.

Существенно увеличился разброс цен предложений, что является выражением роста неопределенности рынка. Это вызвано тем, что наиболее привлекательные предложения были выкуплены в марте - апреле 2022 года на фоне роста курса доллара. На рынке остались дорогие предложения, а также объекты с пониженной ликвидностью. По мере укрепления рубля продавцы снизили активность, и придерживаются активов до полного прояснения ситуации.

Количество сделок и объем предложения с декабря 2021 года по июнь 2022 года существенно снизилось. Рублевые цены выросли по отношению к началу года как на рынке производственно-складской недвижимости, так и земельных участков.

В арендном сегменте ставки возросли.

Более подробный анализ по сегментам приведен ниже.

2.10.5. Рынок земельных участков под индустриальную застройку

Мы рассматривали свободные участки населенных пунктов и земель промышленности, пригодные под индустриальную застройку, а также земли сельскохозяйственного назначения, перевод которых под индустриальную застройку возможен.

Исследовано 57 предложений. Цены в таблицах приведены без учета уторговывания.

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

	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	0,01	130	19,7
Максимальное значение	46,67	45 000	191 667
Среднее значение	4,37	6 464	20 166
Медианное значение	0,35	3 456	8 867

Источник: данные move.ru, avito.ru, расчеты оценщика.

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

Большинство предложений (70%) сосредоточено в областном центре и в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Рынок земельных участков под индустриальную застройку в Волгоградской области, и в частности г. Камышин, перешел в категорию неактивного. По мнению оценщика, рынок характеризуется доверительным интервалом сделок на торг, среднее значение диапазона.

Расчетная стоимость земельного участка под объектом оценки ожидается ниже среднего значения по области из-за масштабного фактора и местоположения.

2.10.6. Особенности ситуации в сегменте производственных комплексов и цены

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 78 предложения на продажу производственно – складских комплексов универсального назначения (зданий с выделенными земельными участками и инженерными коммуникациями). Сводные данные по характеристикам объектов и ценам приведены ниже.

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

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

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

Показатели	Значения
Цена за кв.метр улучшений, руб.	
Минимальное значение	22,32
Максимальное значение	38 750,00
Среднее значение	10 231,22
Медиана	7 960,20
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,21
Максимальное значение	61,00
Среднее значение	12,82
Медиана	3,74
Площадь улучшений, кв.м	
Минимальное значение	76

Показатели	Значения
Максимальное значение	27 500
Среднее значение	3 164
Медиана	1 254
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	0,35
Максимальное значение	210,00
Среднее значение	21,37
Медиана	11,00

Источник: данные move.ru, avito.ru, расчеты оценщика.

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

Средняя удельная цена предложения на рынке объектов производственного назначения, в сегменте производственных комплексов (включая стоимость прав на землю, и до корректировки на торг) составила 21,37 тыс.руб. за квадратный метр площади комплексного объекта, при этом медиана составляет 11,0 тыс.руб. за квадратный метр.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Рынок производственных комплексов (баз) Волгоградской области, и в частности г. Камышин, остается активным, со скидками на торг в пределах расширенного интервала (верхняя граница расширенного интервала для активного рынка, универсальные производственно-складские объекты, округленно).

2.10.7. Выводы

1. В связи с мировым экономическим кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Волгоградской области (в том числе, в сегменте недвижимости производственного назначения) в ближайшее время выраженной положительной динамики не предвидится.
2. Подавляющее большинство предлагаемых к продаже в Волгоградской области объектов расположено вне областного центра, причем в сегменте недвижимости производственного назначения эта тенденция выражена наиболее явно.
3. Рынок земельных участков под индустриальную застройку характеризуется как активный, с ростом неопределенности рынка.
4. Рынок производственных баз характеризуется как активный, с ростом неопределенности рынка.
5. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния. Следует отметить, что за пределами областного центра наиболее существенным элементом ценообразования является состояние объекта, наличие энергоснабжения и инфраструктуры, а его расположение особой роли уже не играет (при наличии хорошего подъезда).
6. Средняя удельная цена предложения на рынке объектов производственного назначения, в сегменте производственных комплексов (включая стоимость прав на землю, и до корректировки на торг) составила 10,2 тыс.руб. за квадратный метр площади комплексного объекта, при этом медиана составляет 7,96 тыс.руб. за квадратный метр. Рынок неактивный, высокая степень неопределенности.

2.11. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта Оценка, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то

лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иное.

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки являются именно здания. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
б. Местонахождение	2	2	3
Суммарный балл	14	11	19

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим объектом, который либо является точной его копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

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

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

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

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

Применимость затратного подхода.

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

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

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

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

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

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

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

4.3. Доходный подход

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

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Применимость доходного подхода к оценке.

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

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

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

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

4.4. Сравнительный подход

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

Сравнительный подход, в определении Федерального стандарта оценки ФСО №1 – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с

объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Выводы

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

Скорректированная цена i -го объекта-аналога определяется следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i \times \prod_j^N (1 + D_{Pij}),$$

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

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

населенного пункта;

- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

Анализ издержек. Расчет поправок основан на анализе данных об эксплуатационных издержках объекта или на основе анализа стоимости строительства объектов. Сравнивая величину затрат на строительство всего аналога или какого-либо элемента аналога с соответствующими параметрами оцениваемого объекта можно сделать заключение о величине поправки.

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на

данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

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

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение определяется как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

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

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

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

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

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

5.2. Выбор аналогов

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

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

В ходе анализа рынка недвижимости исследованы данные о 57 предложениях продаж земельных участков, категорий земель промышленности и населенных пунктов, а также сельхозназначения при возможности изменения категории за счет продавца, пригодных под индустриальную застройку в области на дату оценки.

Отсеяны участки под многоэтажное строительство, а также под ИЖС при невозможности изменения ВРИ; объекты с улучшениями, влияющими на стоимость. Для окончательного расчета отобраны 7 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 13. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Объект	Земельный участок	Продается земля промышленного назначения, 4 сотки, Камышин	Продам землю промышленного назначения, 15 соток, Камышин, ул. ленина, 1	Продается земля промышленного назначения, 33 сотки, Волгоград, ул. довшенко, 73г	Продаем землю промышленного назначения, 1.9 га, Волгоград	Продаем землю промышленного назначения, 1.62 га, Волжский	Продаю землю промышленного назначения, 0.54 га, Дубовка	Продаем землю промышленного назначения, 10.5 сотки, Новый Рогачик
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под инд.застройку	под инд.застройку	под инд.застройку	под инд.застройку	под инд.застройку	под инд.застройку	под инд.застройку
Населенный пункт		Камышин	Камышин	Волгоград	Волгоград	Волжский	Дубовка	Новый Рогачик
Адрес	Волгоградская область, г.Камышин, ул. Нижняя, 112	Волгоградская область, Камышин	г. Камышин ул. ленина 1	г. Волгоград Красноармейский ул. довшенко 73г	Волгоградская область, Волгоград	Волгоградская область, Волжский	Волгоградская область, Дубовский район, Дубовка	Волгоградская область, Городищенский район, рабочий поселок Новый Рогачик
Расположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Расстояние до областного центра, км		190	190	0	0	0	50	37
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022
Площадь, кв.м	64 502	400	1 500	3 300	19 000	16 200	5 400	1 050
Площадь, га	6,45	0,04	0,15	0,33	1,90	1,62	0,54	0,11
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций								
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	есть	нет	нет	н/д	нет	да	нет	да
Газ	есть	нет	нет	нет	нет	да	нет	нет

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Вода	есть	нет	нет	нет	нет	да	нет	нет
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, тыс.руб.	-	150 000	550 000	1 200 000	9 485 000	9 000 000	2 550 000	550 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 750	3 667	3 636	4 992	5 556	4 722	5 238
номер объявления		6874374628	6877732907	6849850668	6877036904	6874374669	6875268111	6875518564
Источник		https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya-1-komnatnaya-zemelnny-uchastok-ploschadyu-4-00-kvm-ploschadyu-4-sotok-volgogradskaya-kamyshin-6874374628/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya-1-komnatnaya-zemelnny-uchastok-ploschadyu-1-500-kvm-ploschadyu-1-5-sotok-volgogradskaya-kamyshin-ul-lenina-1-6877732907/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya-1-komnatnaya-zemelnny-uchastok-ploschadyu-3-300-kvm-ploschadyu-3-sotok-volgogradskaya-volgograd-ul-dovjenko-73q-6849850668/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya-1-komnatnaya-zemelnny-uchastok-ploschadyu-1-8970-kvm-ploschadyu-1897-sotok-volgogradskaya-gorodischenskiy-ku-zmichevskoe-selskoe-6-877036904/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya-1-komnatnaya-zemelnny-uchastok-ploschadyu-1-6200-kvm-ploschadyu-162-sotok-volgogradskaya-voljskiy-2-y-industrialnyy-pr-3-68-74374669/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya-1-komnatnaya-zemelnny-uchastok-ploschadyu-5-360-kvm-ploschadyu-5-36-sotok-volgogradskaya-dubovkiy-dubovka-6-875268111/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya-1-komnatnaya-zemelnny-uchastok-ploschadyu-1-050-kvm-ploschadyu-1-05-sotok-volgogradskaya-gorodischenskiy-novorogachinskoe-gorodskoe-novyy-roq-6875518564/

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 14. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 750	3 667	3 636	4 992	5 556	4 722	5 238
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		3 750	3 667	3 636	4 992	5 556	4 722	5 238
3. Условия продажи	обычные	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		3 750	3 667	3 636	4 992	5 556	4 722	5 238
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июль 2022	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		3 750	3 667	3 636	4 992	5 556	4 722	5 238
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена		3 038	2 970	2 945	4 044	4 500	3 825	4 243
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру		0,74	0,74	1,00	1,00	0,83	0,83	0,83
Корректирующий коэффициент	0,74	1,00	1,00	0,74	0,74	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена		3 038	2 970	2 180	2 992	4 012	3 410	3 783
Категория земель	земли населенных пунктов	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
7. Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под инд.застройку	под инд.застройку	под инд.застройку	под инд.застройку	под инд.застройку	под инд.застройку	под инд.застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		3 038	2 970	2 180	2 992	4 012	3 410	3 783
8. Величина участка, га	6,45	0,0	0,2	0,3	1,9	1,6	0,5	0,1
Диапазон площадей	5,0-10,0	до 1	до 1	до 1	1-2,5	1-2,5	до 1	до 1
Корректирующий коэффициент		0,7	0,68	0,7	0,8	0,8	0,7	0,7
Скорректированная цена		2 066	2 020	1 482	2 274	3 049	2 319	2 572
9. Инженерные коммуникации	0							
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	нет	нет	н/д	нет	да	нет	да
Газ	да	нет	нет	нет	нет	да	нет	нет
Водоснабжение	да	нет	нет	нет	нет	да	нет	нет
Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на электроснабжение		1,16	1,16	1,16	1,16	1,00	1,16	1,00
Корр. коэфф. на газ		1,16	1,16	1,16	1,16	1,00	1,16	1,16
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,10	1,10	1,10	1,10	1,00	1,10	1,10
Корректирующий коэффициент		1,27	1,27	1,27	1,27	1,00	1,27	1,27
Скорректированная цена		2 620	2 561	1 880	2 883	3 049	2 940	3 262
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,30	0,30	0,48	0,42	0,45	0,38	0,38
Скорректированная цена		2 620	2 561	1 880	2 883	3 049	2 940	3 262
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	2 740							
Квадрат отклонения		14 488	32 042	739 961	20 591	95 555	40 162	272 525
Среднее квадратов отклонений	173 618							
Коэффициент вариации	0,15							

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.4. Обоснование внесенных корректировок

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предлагаются к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

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

Согласно данным проанализированных источников (см. раздел 2.10.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 19% (среднее значение расширенного диапазона для неактивного рынка, округленно). Корректирующий коэффициент составляет 0,81.

Корректировка на местоположение.

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

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

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

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

Физические характеристики

Площадь объекта, га

Объект оценки имеет площадь 6,45 га.

Аналоги имеют различную площадь.

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

Инженерные коммуникации

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

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

Расчет коэффициента вариации приведен выше (Таблица 15). Разброс результатов в пределах допустимого.

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

5.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.

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

Расчет предварительного значения рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости прав на землю

Показатели	Площадь, кв.м	Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб./кв.м	Предварительное значение расчетной рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, тыс.руб.
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 64 502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:00 00 12:0077	64 502,0	247,0	15 932

Источник: расчеты оценщика

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

6.1. Методология

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

6.2. Выбор аналогов

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

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

В результате исследования рынка недвижимости окончательно отобраны 7 аналогов, отсеяны повторные аналоги и специализированные аналоги.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

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

Таблица 16. Описание аналогов объекта оценки.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Описание предложения	Производственный комплекс (база)	Продажа производственного помещения, 1201.8 м², Камышин, текстильный проезд, лите	Продается производственное помещение, 5176.5 м², Камышин	Продается склад, 300 м², Камышин, ул. Ленина, 1	Продаю производственное помещение, 15985 м², Волжский, улица Александра, 63	Продается производственное помещение, 11500 м², Волгоград	Продаем производственное помещение, 1800 м², Волгоград, хрустальная улица, 68 Онлайн-показ	Продажа производственного помещения, 5600 м², Михайловка
Тип земель	земли населенных пунктов	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку	под инд застройку
Разрешенное использование	производственная деятельность	исп суц строений	исп суц строений	исп суц строений	исп суц строений	исп суц строений	исп суц строений	исп суц строений
Площадь участка, га	6,45	0,27	1,14	0,30	0,87	5,00	0,76	0,56
Площадь участка, кв.м		2 738	11 360	3 000	8 684	50 000	7 615	5 600
Общая площадь, кв.м.	20 134	1 202	5 177	300	15 985	11 500	1 800	5 600
Тип населенного пункта	райцентр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Удаленность от областного центра, км	190	190	190	190	0	0	0	179
Населенный пункт	Камышин	г. Камышин текстильный проезд лите	Волгоградская область, Камышин	г. Камышин ул. Ленина 1	г. Волжский ул. Александра 63	Волгоградская область, Волгоград	г. Волгоград хрустальная улица 68	Волгоградская область, Михайловка
Адрес, указанный продавцом	Волгоградская область, г.Камышин, ул. Нижняя, 112	Камышин	Камышин	Камышин	Волжский	Волгоград	Волгоград	Михайловка
Дата продажи (предложения)	Июль 2022	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки
Права на землю	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Доля земли в собственности		1	1	1	1	1	1	1
Права на улучшения	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	да	да	н/д	н/д	да	н/д	да
Вода	да	да	да	да	да	да	да	да
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	удовл	удовл	удовл	плохое	удовл	удовл	удовл	плохое
Особенности улучшений	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Источник		https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_12018_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_tekstilnyy_proezd_lite_68_35862700/	https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_51765_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_kvartal_promzona_6849356828/	https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_300_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_1_6877038313/	https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_15985_kv_m_volgogradskaya_oblast_voljskiy_ul_aleksandrova_63_6874566476/	https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_11500_kv_m_volgogradskaya_volgograd_kalujskaya_ul_27_6877758903/	https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1800_kv_m_volgogradskaya_hrustalnaya_ulica_68_6878330209/	https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_5600_kv_m_volgogradskaya_mihaylovka_promyshlennaya_ul_4_6870311075/
Номер объявления		6835862700	6849356828	6877038313	6874566476	6877758903	6878330209	6870311075
Цена предложения, руб.		5 798 700	20 000 000	2 500 000	60 000 000	65 000 000	13 000 000	15 000 000

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, руб./га (с учетом торга)		2 740 000	2 740 000	2 740 000	2 740 000	2 740 000	2 740 000	2 740 000	
Коэффициент, учитывающий состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Коэффициент, учитывающий уторговывание		1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	
Характеристика местоположения	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,74	0,74	0,83	1,00	1,00	0,61	
Корректирующий коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,12	1,35	1,35	0,82	
Диапазон площадей ЗУ	5,0-10,0	до 1	1-2,5	до 1	до 1	5,0-10,0	до 1	до 1	
Корректирующий коэффициент на площадь ЗУ		1,47	1,32	1,47	1,47	1,00	1,47	1,47	
Корр коэфф на наличие жд ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Корр коэфф на газоснабжение		1,00	1,00	0,86	0,86	1,00	0,86	1,00	
Корр коэфф на водоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Корр коэфф на электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	1,00	0,86	0,86	1,00	0,86	1,00	
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, руб./га (без учета торга)		4 974 582	4 450 942	4 299 553	4 822 471	4 571 238	5 810 206	4 100 669	
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		1 362 041	5 056 270	1 289 866	4 187 834	22 856 190	4 424 472	2 296 375	
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.		4 436 659	14 943 730	1 210 134	55 812 166	42 143 810	8 575 528	12 703 625	
Цена предложения, руб./кв.м		3 691,7	2 886,8	4 033,8	3 491,5	3 664,7	4 764,2	2 268,5	
Коэффициент застройки	0,31	0,46	0,09	0,05	0,61	0,15	0,50	0,31	

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 17. Расчет удельной стоимости улучшений

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Цена предложения, руб./кв.м		3 692	2 887	4 034	3 492	3 665	4 764	2 269
Корректирующий коэффициент на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		3 692	2 887	4 034	3 492	3 665	4 764	2 269
1. Объем оцениваемых прав	собственность	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 137,9	2 453,8	3 428,7	2 967,8	3 115,0	4 049,6	1 928,2
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 138	2 454	3 429	2 968	3 115	4 050	1 928
3. Условия продажи	публичная оферта							
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 138	2 454	3 429	2 968	3 115	4 050	1 928
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июль 2022	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		3 138	2 454	3 429	2 968	3 115	4 050	1 928

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 636	2 061	2 880	2 493	2 617	3 402	1 620
6. Местоположение	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	0,892	0,740	0,740	1,213
Скорректированная цена		2 636	2 061	2 880	2 223	1 936	2 517	1 965
7. Площадь улучшений, кв.м.	20 134	1 202	5 177	300	15 985	11 500	1 800	5 600
Диапазон площадей улучшений, кв.м	>20000	1000-5000	5000-10000	300-500	10000-20000	10000-20000	1000-5000	5000-10000
Корректирующий коэффициент		0,80	0,89	0,63	0,97	0,97	0,80	0,89
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 109	1 834	1 814	2 156	1 878	2 014	1 749
8. Коммуникации								
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	да	да	н/д	н/д	да	н/д	да
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корр коэфф на газ		1,000	1,000	1,157	1,157	1,000	1,157	1,000
Корр коэфф на водоснабжение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корр коэфф на электроснабжение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,157	1,157	1,000	1,157	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 109	1 834	2 099	2 494	1 878	2 330	1 749
8. Состояние	удовл	удовл	удовл	плохое	удовл	удовл	удовл	плохое
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,41	1,00	1,00	1,00	1,41
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 108,7	1 834,5	2 956,8	2 494,4	1 878,2	2 329,9	2 463,0
9. Особенности улучшений	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 109	1 834	2 957	2 494	1 878	2 330	2 463
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да
Среднее значение, руб./кв.м	2 295							
Квадрат отклонения		34 743	212 162	437 908	39 744	173 806	1 214	28 210
Среднее квадратов отклонений	132 541							
коэффициент вариации	16%							

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

6.4. Обоснование внесенных корректировок

Учет НДС

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

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

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

По мнению оценщика, для целей настоящей оценки скидка на уторговывание принята по данным раздела 2.10.3 в размере верхней границы расширенного диапазона для активного рынка, универсальные производственно-складские помещения, округленно минус 16%. Корректирующий коэффициент составляет 0,84

Корректировка на местоположение.

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

Расчет корректирующего коэффициента по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.10.3 и приведен в таблице выше.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

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

Физические характеристики - Площадь объекта, га

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

Расчет корректирующего коэффициента по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.10.3 и приведен в таблице выше.

Инженерные коммуникации

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

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

Физические характеристики - Состояние улучшений

Состояние улучшений всех аналогов различное.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.10.3. Расчет корректирующего коэффициента на состояние улучшений по каждому аналогу приведен в расчетной таблице выше.

Коэффициент вариации в допустимых пределах.

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

6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.

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

Таблица 18. Расчет стоимости улучшений в комплексе

Показатели	Значения
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.	20 133,8
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта, полученная с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	2 300
Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб.	46 307 740
То же, округленно, руб.	46 308 000

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

Расчет и результаты приведены в таблице ниже.

Таблица 19. Расчет предварительного значения рыночной стоимости каждого из объектов

Наименование	Назначение	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м	Кназн	Ккс	Котапл	Ксост	Ксумм	Доля в стоимости улучшений комплекса с учетом площади и совокупного корректирующего коэффициента	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, с НДС, руб.
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	административное	КС-1	3 230,1	3 230,1	0,0	1,47	1	1,000	1,11	1,635	24,95%	11 552 625,20
Здание склада, лит. П, П1	складское	КС-7	864,5	0,0	864,5	1	0,78	0,760	1,11	0,660	2,69%	1 246 868,27
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	произв.	КС-1	8 353,2	8 353,2	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	43,89%	20 323 582,32
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	произв.	КС-1	176,6	176,6	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,93%	429 673,02
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	произв.	КС-1	5 361,5	4 977,4	384,1	1	1	0,983	0,79	0,781	19,78%	9 157 429,62
Здание литейного цеха, лит. В, В1	произв.	КС-1	708,5	708,5	0,0	1	1	1,000	0,72	0,715	2,39%	1 108 158,06
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	произв.	КС-1	512,4	0,0	512,4	1	1	0,760	0,95	0,725	1,75%	812 125,80
Здание склада ГСМ, лит. З	складское	КС-1	101,7	0,0	101,7	1	1	0,760	1,11	0,846	0,41%	188 053,72
Здание склада запчастей, лит. И, И1	складское	КС-1	536,2	536,2	0,0	1	1	1,000	0,79	0,795	2,01%	931 850,31
Здание насосной станции, лит. Х	произв.	КС-1	43,7	43,7	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,23%	106 323,39
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	произв.	КС-1	166,7	0,0	166,7	1	1	0,760	0,95	0,725	0,57%	264 210,32
Здание КПП, лит. К	вспом.	КС-1	12,6	12,6	0,0	1	1	1,000	0,95	0,954	0,06%	26 276,72
Здание КПП в ограждении, лит. Т	вспом.	КС-1	18,7	18,7	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,10%	45 497,65
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	вспом.	КС-1	47,4	47,4	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,25%	115 325,60
Всего			20 133,8									46 308 000,00

Источник: расчеты оценщика

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

7.1. Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости.

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

Методы доходного подхода:

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

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

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

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

Выбор метода: учитывая, что:

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

Метод прямой капитализации.

Его основные предпосылки и допущения таковы:

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

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

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

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

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

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

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

7.2. Определение потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times A,$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

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

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

Копия источника информации приведена в Приложении 3.

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 20. Распределение площадей объекта по типам площадей

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Коэффициенты арендопригодной площади, кв.м.	Арендопригодная площадь для расчета, кв. м
Отапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	14 874,30	0,90	13 386,87
Неотапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	2 029,40	0,90	1 826,46
Офисные помещения, кв. м	3 230,10	0,84	2 713,28
Итого	20 133,80		17 926,61

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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

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

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

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

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

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

Таблица 21. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Тип сделки	аренда	аренда	Аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Сдаем склад, 288 м², Камышин, ул. мира, 2в	Сдается склад, 450 м², Камышин	Сдаем помещение свободного назначения, 2301.4 м², 0.96 га, Камышин	Сдается производственное помещение, 100 м², Камышин	Аренда производственного помещения, 600 м², Дубовка, ул. 30 лет победы, 81	Аренда производственного помещения, 6635 м², Жирновск
Функциональное назначение	прскл	прскл	произв-склад	прскл	прскл	прскл
Местоположение	Камышин	Камышин	Волгоградская область, Камышин	Камышин	Дубовка	Жирновск
Тип населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие отпления	неотапл	отапл	отапл	отапл	неотапл	отапл
Общая площадь, кв. м	288	450	2301,4	100	600	6635
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	100	89	109	180	58	100
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 200	1 067	1 304	2 160	700	1 200
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	889	1 086	1 800	583	1 000
Факт сделки	предл	предл	предложение	предл	предл	предл
Дата, на которую указана цена	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022
Источник информации	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_288_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_mira_2v_680015_9034/	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_450_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_donskaya_ul_181_6876175868/	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_23014_kv_m_ploschadyu_96_sotok_volgogradskaya_oblast_kamyshin_ulica_gremyachiy_sad_1_6846335164/	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_100_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_kvartal_promzona_1_6875546278/	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_600_kv_m_volgogradskaya_dubovskiy_dubovka_ul_30_let_pobedy_81_6876266755/	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschady_u_6635_kv_m_volgogradskaya_oblast_jimovskiy_rayon_jirnovsk_6871593960/

Выбор элементов сравнения

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

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

Обоснование и расчет введенных корректировок

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

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

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

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

5. Скидки к ценам предложений. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Объекты-аналоги были предложены для аренды на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Корректировка принята по данным раздела 2.10.3, в размере верхнего значения расширенного интервала для универсально-складских объектов на неактивном рынке, округленно – минус 19%. Корректирующий коэффициент составляет 0,81.

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

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

7. Назначение. Оцениваемые помещения и все объекты-аналоги представляют собой отапливаемые производственно-складские помещения, корректировка не проводилась. Для

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

неотапливаемых производственно-складских помещений будет применен понижающий коэффициент, для офисных помещений повышающий коэффициент, принятые на основании справочных данных, приведенных выше в разделе 2.10.3

8. Площадь. Площади объектов-аналогов отличны от площади объекта оценки.

Корректировка принята на основании справочных данных, приведенных выше в разделе 2.10.3.

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

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

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.

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

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	889	1 086	1 800	583	1 000
Корректировки по элементам сравнения:						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Местоположение объекта	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	1,21
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь аналога	288	450	2301	100	600	6635
Диапазон площадей	0-300	300-500	1000-5000	0-300	500-1000	5000-10000
Физические характеристики объекта: площадь	0,68	0,77	1,00	0,68	0,83	1,12
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,37	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка объекта-аналога, руб.	750	554	880	985	351	1 104
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	704					
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,73					
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,47					
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	514					
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	1 035					
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	13 387					
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	1 826					
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	2 713					
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	13 168 756					

7.3. Расчет действительного валового дохода

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

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

где: EGL – действительный валовый доход, руб.;
 PGL – потенциальный валовый доход, руб.;
 V&L – потери арендной платы, %.

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

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

Неполная занятость объекта. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Расчет корректировки приведен ниже в соответствующих строках расчетной таблицы (Таблица 24).

2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке			
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	20,9%	23,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,1%	19,0%	21,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	20,6%	23,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	24,3%	27,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	19,1%	21,6%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	14,0%	30,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,1%	13,4%	26,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	14,6%	29,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	18,1%	33,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	13,0%	27,7%

Рис. 20. Значения скидки на недозагрузку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход.

7.4. Расчет чистого операционного дохода

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

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

формуле:

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

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

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

- постоянные;
- переменные.

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

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

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

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

Расчет постоянных расходов

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

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

Земельный налог. Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка†. Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 24).

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

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

- где:
- CI – страховые платежи, руб.;
 - Vp – страховая сумма имущества, руб.;
 - Ip – базовая страховая премия, %;
 - K – коэффициент страхователя.

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

Для определения базовой страховой премии были проанализированы рыночные размеры страховых премий компаний с рейтингом надежности А++ «Исключительно высокий уровень

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

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=226&Id=2624&mode=doc>

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

надежности» по данным рейтингового агентства «Эксперт РА».

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

Таблица 23. Расчет ставки страховых взносов.

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

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

Расценки даны с учетом НДС.

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

Рис. 1. Копия страницы справочника СПК-20, 2020

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

Расчет переменных эксплуатационных расходов.

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

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

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

Расчет резерва на замещение

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

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

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

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже (Таблица 24).

*Источник информации: Справочник рыночных корректировок СПК №20, Москва 2020 г.

7.5. Расчет ставки капитализации

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

Для целей настоящей оценки в качестве ставки капитализации принята величина доходности универсальных производственно–складских объектов по данным Справочника оценщика недвижимости. (Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород)

Значение принято по верхней границе доверительного интервала, округленно.

4.1. Текущая доходность на активном рынке				Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет			
4.1.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков				Таблица 24			
Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов				Таблица 23			
Класс объектов	Активный рынок			Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал			Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,1%	10,1%	12,1%	1. Универсальные производственно-складские объекты	11,1%	8,2%	13,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	10,6%	12,6%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	8,7%	14,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	11,2%	13,1%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	8,0%	16,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,8%	9,5%	12,1%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,8%	7,8%	13,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	10,7%	12,9%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	8,8%	14,9%

Рис. 21. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход.

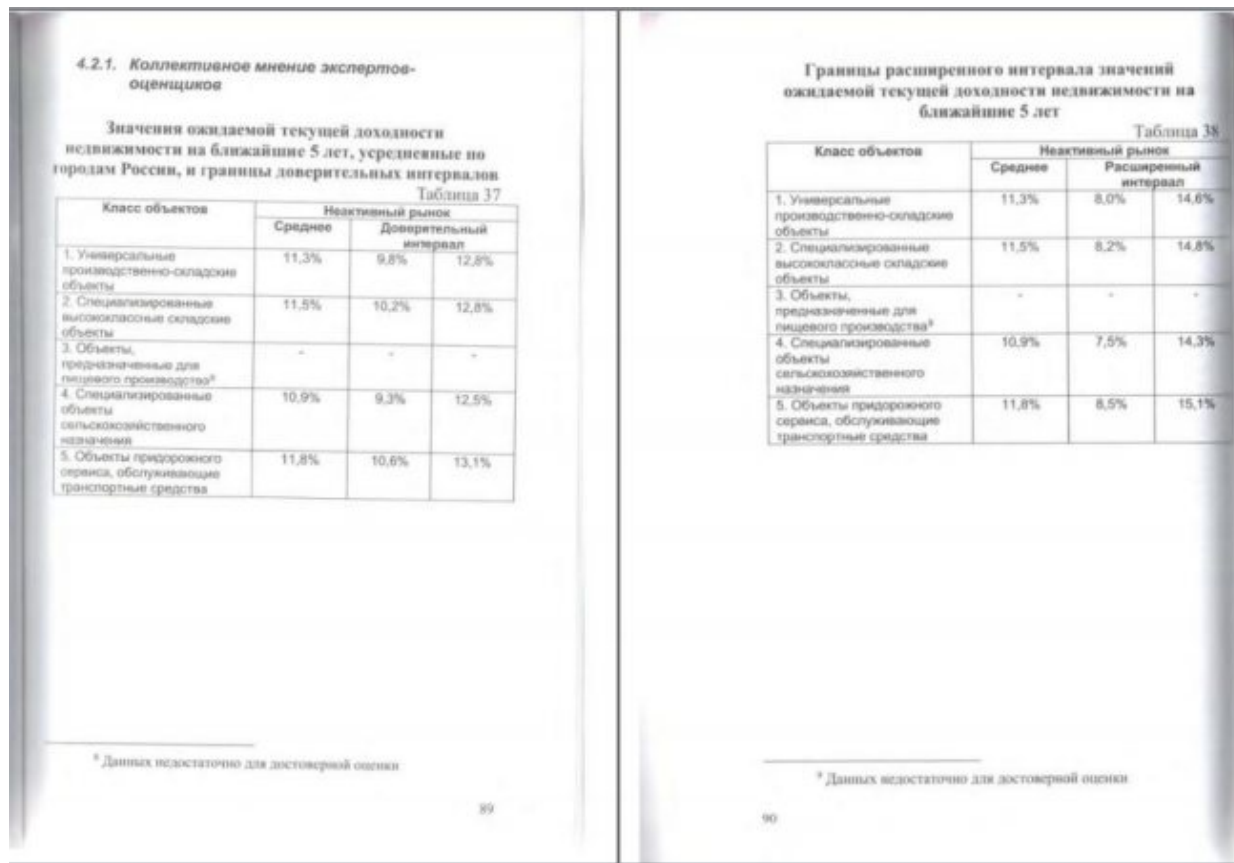


Рис. 22. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости – неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход.

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

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

Таблица 24. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Скидка на недозагрузку	22,00%	Справочник оценщика недвижимости, округленно
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0,00%	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю
Общие потери по объекту оценки, %	22,00%	
Среднее значение годовых амортизационных отчислений		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Оставшийся срок экономической жизни, лет	62	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
Расчет налога на имущество		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	38 590 000	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	787 236	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	38 590 000	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	37 802 764	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	38 196 382	

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
Налог на имущество, руб.	840 320	
Расчет налога за земельный участок		
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	30 173 391	
Ставка земельного налога, %	1,50%	Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. ВРИ 9 «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок»
Земельный налог, руб	452 601	
Расчет страховых платежей		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	38 590 000	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	37 046	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	13 168 756	
Расходы на управление, %	1,00%	Для УК вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16. 2015, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2015 г., стр. 19.
Расходы на управление, руб.	131 688	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	38 590 000	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	20	http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	6,61%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Величина ежегодных отчислений, руб.	117 845	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	13 168 756	
Общие потери по объекту оценки, %	22,00%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	10 271 630	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	840 320	
налог на землю, руб.	452 601	
страховой сбор, руб.	37 046	
расходы на управление, %	131 688	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 461 655	
Резерв на замещение, руб.	117 845	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	8 692 129	
Ставка капитализации	15,00%	Справочник оценщика недвижимости
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	57 948 000	

Источник: расчеты оценщика

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

Таблица 25. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС, руб.	Расчетная сумма НДС, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, с НДС, руб.
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	31,41%	18 203 258,23	0,00	18 203 258,23
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	17,11%	9 915 801,10	1 983 160,22	11 898 961,32
Здание склада, лит. П, П1	1,85%	1 070 285,12	214 057,02	1 284 342,15
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	30,10%	17 443 845,03	3 488 769,01	20 932 614,03
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	0,64%	369 063,83	73 812,77	442 876,60
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	13,56%	7 859 343,08	1 571 868,62	9 431 211,70
Здание литейного цеха, лит. В, В1	1,64%	950 983,08	190 196,62	1 141 179,70
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	1,20%	696 929,85	139 385,97	836 315,82
Здание склада ГСМ, лит. З	0,28%	161 358,14	32 271,63	193 629,77
Здание склада запчастей, лит. И, И1	1,38%	799 924,41	159 984,88	959 909,29
Здание насосной станции, лит. Х	0,16%	90 978,52	18 195,70	109 174,23
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	0,39%	226 588,03	45 317,61	271 905,63
Здание КПП, лит. К	0,04%	22 315,49	4 463,10	26 778,59
Здание КПП в ограждении, лит. Т	0,07%	38 622,96	7 724,59	46 347,55
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	0,17%	98 703,11	19 740,62	118 443,74
Всего	100,00%	57 948 000,00	7 948 948,35	65 896 948,35

Источник: расчеты оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Таблица 26. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу (СП), руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу (ДП), руб.	Вес СП	Вес ДП	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	17 674 000,00	18 203 258,23	1	0	17 674 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	11 553 000,00	11 898 961,32	1	0	11 553 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 247 000,00	1 284 342,15	1	0	1 247 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	20 324 000,00	20 932 614,03	1	0	20 324 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	430 000,00	442 876,60	1	0	430 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	9 157 000,00	9 431 211,70	1	0	9 157 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	1 108 000,00	1 141 179,70	1	0	1 108 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	812 000,00	836 315,82	1	0	812 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	188 000,00	193 629,77	1	0	188 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	932 000,00	959 909,29	1	0	932 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	106 000,00	109 174,23	1	0	106 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	264 000,00	271 905,63	1	0	264 000,00
Здание КПП, лит. К	26 000,00	26 778,59	1	0	26 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	45 000,00	46 347,55	1	0	45 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	115 000,00	118 443,74	1	0	115 000,00
Всего	63 981 000,00	65 896 948,35			63 981 000,00

Источник: расчет оценщика

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, вправе привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (п.30 ФСО-7).

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

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

Таблица 27. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	18,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	64,0
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	52,1
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	75,8

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 14.07.2022 года составляет округленно, с учетом НДС:

63 981 000,00

(Шестьдесят три миллиона девятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек,

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет

56 263 166,67

(Пятьдесят шесть миллионов двести шестьдесят три тысячи сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 28. Итоговая сводная таблица

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС ⁹ , руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб.(справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:			
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:00 00 12:0077	17 674 000,00	-	17 674 000,00
Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3. Кадастровый номер: 34:36:000012:4951	11 553 000,00	1 925 500,00	9 627 500,00
Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4948	1 247 000,00	207 833,33	1 039 166,67
Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34:36:000012:4949	20 324 000,00	3 387 333,33	16 936 666,67
Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34:36:000012:4938	430 000,00	71 666,67	358 333,33
Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6. Кадастровый номер: 34:36:000012:4946	9 157 000,00	1 526 166,67	7 630 833,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4942	1 108 000,00	184 666,67	923 333,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4947	812 000,00	135 333,33	676 666,67
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4939	188 000,00	31 333,33	156 666,67
Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение:	932 000,00	155 333,33	776 666,67

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

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС ³ , руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4941			
Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. X). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: X. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4944	106 000,00	17 666,67	88 333,33
Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4940	264 000,00	44 000,00	220 000,00
Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4943	26 000,00	4 333,33	21 666,67
Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4950	45 000,00	7 500,00	37 500,00
Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4945	115 000,00	19 166,67	95 833,33
Всего	63 981 000,00	7 717 833,33	56 263 166,67

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»

Оценщик




Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и «Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (далее по тексту – РОО).

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Справочная и методическая литература

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008;
2. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., т.1 Н. Новгород, 2020;
3. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л.А и др., т.2 Н. Новгород, 2020;
4. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2018.
5. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015.
6. Сборник рыночных корректировок (СРД-2020). Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020.

Нормативные и правовые акты

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

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

14. Официальный сайт Минэкономразвития РФ (<http://www.economy.gov.ru>).
15. Официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru/>).
16. Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru).
17. Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)
18. Портал услуг Росреестра. Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)
19. Портал Move.Ru, статьи и материалы сайтов Интернета (ссылки по тексту).

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Земельный участок (1)



Земельный участок (2)



Литер_Б



Литер_А



Литер_б



Литер_Б1-1



Литер_Б1-2



Литер_Б2



Литер_Б2-1



Литер_Б3



Литер_Б4



Литер_Б5



Литер_Б6



Литер_Б7



Литер_В



Литер_В1



Литер_Ж



Литер_Ж1



Литер_Ж2



Литер_З



Литер_И



Литер_И1



Литер_К



Литер_Л



Литер_Л1



Литер_П



Литер_П1



Литер_Т



Литер_У



Литер_У1



Литер_У2



Литер_Х



Литер_Ц



Литер_Ч

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги Земельных участков под индустриальную застройку

Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_400_kv_m_ploschadyu_4_sotok_volgogradskaya_kamyshin_6874374628/

Продается земля промышленного назначения, 4 сотки, Камышин

150 000 Р цена за сотку 37 500 Р

г. Камышин полный адрес

9 апреля (43 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:28

Имя Собственник
+7 (946) 507-32-93
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

ЦБ РФ

USD	69.51 Р	0.43 Р	▲
EUR	60.16 Р	2.09 Р	▲

BITCOIN

BTC	1112576 Р	44806 Р	▲
-----	-----------	---------	---

Надежное СРО на проектные работы. Официально.
Вступить в СРО проектировщиков за 1 час. Быстро, официально и без посредников.
sro-proektos.ru

Промышленного назначения в продажу

Цена:	150 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за сотку:	37 500 Р	Площадь участка:	4 сотки
Количество комнат:	1	Дата публикации:	9 апреля
Этаж:	1	Дата обновления:	сегодня в 02:28
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	687-437-462-8

Описание
Два земельных участка под придорожный сервис, можно для установки рекламной конструкции на трассе Волгоград-Сызрань.

Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_1500_kv_m_ploschadyu_15_sotok_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_1_6877732907/

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: https://volgograd.m... The page title is "Продам землю промышленного назначения, 15 соток, Камышин, ул. Ленина, 1". The price is listed as 550 000 Р (36 667 Р per plot). The location is specified as Kamyshin, ul. Lenina 1. The listing includes a large photo of the plot, a map, and a table of details. The page also features various advertisements on the right side, including one for Tinkoff Business and another for Raskidnoy & Co.

Продам землю промышленного назначения, 15 соток, Камышин, ул. Ленина, 1

550 000 Р цена за сотку 36 667 Р

г. Камышин ул. Ленина 1

6 июня 24 (+9 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:44

Пользователь
Пользователь
+7 (957) 820-59-20
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передать данные можно после просмотра объекта. Сориентироваться в деталях и задать вопросы можно только на встрече на условиях конфиденциальности.

РЕКЛАМА

ТИНЬКОФ бизнес
Переводы физлицам до 15 000 000 Р без комиссии
Откройте счет в Тинькофф Бизнесе
Открыть счет

ЦБ РФ
USD 59.51 Р 2.43 Р ▲
EUR 60.16 Р 2.95 Р ▲

БИТКОИН
BTC 1119376 Р 44605 Р ▲

РЕКЛАМА
1л вода минерал ЛЕС БИГ
market.yandex.ru
Узнать больше

РЕКЛАМА
Сдаёте квартиру? Жильцы ищут вас!
сдайтеквартиру.моск

РЕКЛАМА
Тайский массаж со скидкой 30% на первый визит в Chillara
chillara.ru

Промышленного назначения в продажу

Цена:	550 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за сотку:	36 667 Р	Площадь участка:	15 соток
Количество комнат:	1	Дата публикации:	6 июня
Этаж:	1	Дата обновления:	сегодня в 02:44
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	687-773-290-7

Описание

Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_3300_kvm_ploschadyu_33_sotok_volgogradskaya_volgograd_ul_dovjenko_73g_6849850668/

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: https://volgograd.m... The page title is "Продается земля промышленного назначения, 33 сотки, Волгоград, ул. Довженко, 73г". The price is listed as 1 200 000 ₽, with a note "цена за сотку 36 364 ₽". The location is "г. Волгоград, Красноармейский, ул. Довженко, 73г". The listing was published on 20 января 2021 and has 556 views. The main image shows a large, empty industrial plot with some trees and a building in the background. To the right of the main image is a contact card for Сергей Пономарев, with phone number +7 (974) 596-97-51. Below the main image are several smaller thumbnail images. At the bottom of the page, there is a table with details about the industrial plot for sale, including price, area, and publication date. On the right side of the page, there are several advertisements, including one for "hide" real estate, one for "AR GROUP" real estate, and one for "1L вода минерал ЛЕС БИТ".

Продается земля промышленного назначения, 33 сотки, Волгоград, ул. Довженко, 73г

1 200 000 ₽ цена за сотку 36 364 ₽

г. Волгоград, Красноармейский, ул. Довженко, 73г

20 января 2021 | 556 (43 за сегодня) | Обновлено 3 июля

Сергей Пономарев
Собственник
+7 (974) 596-97-51
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте данные только после проверки объекта. Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

hide
Защитите свои интересы. Только проверенные риэлторы. Поможем подобрать идеальный вариант. Звоните: 800-100-1001 или 161216. Подробные условия акции на сайте hide.ru

AR GROUP

ЦЕ РФ
USD 59.51 ₽ 2.43 ₽ ▲
EUR 60.16 ₽ 2.09 ₽ ▲

БИТКОИН
BTC 1110576 ₽ 44506 ₽ ▲

Аренда склада! Помещения от 400м².
Блоки от 400 м². Кран-балка, нагрузка на пол 4 т/м², охрана, парковка.
Звоните!
@kpark.ru
Узнать больше

Промышленного назначения в продажу

Цена:	1 200 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за сотку:	36 364 ₽	Площадь участка:	33 сотки
Количество комнат:	1	Дата публикации:	20 января 2021
Этаж:	1	Дата обновления:	3 июля
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	684-985-066-8

1L вода минерал ЛЕС БИТ
market.yandex.ru
Узнать больше

Тайский массаж со скидкой 20% на первый визит в Chikspa
chikspa.ru

Сдайте квартиру? Жильцы ищут вас!

Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_18970_kv_m_ploschadyu_1897_sotok_volgogradskaya_gorodischenskiy_kuzmichevskoe_selskoe_6877036904/

Продаем землю промышленного назначения, 1.9 га, Волгоград

9 485 000 Р цена за га 4 992 105 Р

28 мая (+4 за сегодня) Обновлено 29 июня

Дмитрий
+7 (949) 295-79-89

Специально для вас: что вы нашли объявление на портале move.ru

Передвайте данные только после просмотра объекта. Связаться с владельцем объявления можно на портале по условиям использования.

Промышленного назначения в продажу

Цена:	9 485 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	4 992 105 Р	Площадь участка:	1.9 га
Количество комнат:	1	Дата публикации:	28 мая
Этаж:	1	Дата обновления:	29 июня
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	687-703-690-4

Описание
Городищенский район, территория Кузьмичевского сельского поселения.

Аналог 5

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_16200_kvm_ploschadyu_162_sotok_volgogradskaya_voljskiy_2-y_industrialnyy_pr_3_6874374669/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: https://volgograd.m... The page title is "Продаем землю промышленного назначения, 1.62 га, Волжский". The price is listed as 9 000 000 Р (9 million rubles), with a price per hectare of 5 555 556 Р. The location is specified as "г. Волжский". The listing includes an aerial satellite view of the industrial site, a contact number +7 (959) 654-63-60, and a "Добавить в избранное" button. Below the main listing, there is a smaller advertisement for "Аренда склада от собственника!" (Warehouse rental from owner!) and a table of exchange rates for USD, EUR, and Bitcoin. The bottom of the page features a description of the land as being in a developed industrial park.

Продаем землю промышленного назначения, 1.62 га, Волжский

9 000 000 Р цена за га 5 555 556 Р

г. Волжский полный адрес

9 апреля 54 (43 за сегодня) Обновлено вчера в 02:42

Показать все Заметки Печать PDF

Дана Собственник
+7 (959) 654-63-60
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Продавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не потерять на условиях мошенников.

Аренда склада от собственника!
Блоки от 400 м² с возможностью объединить блоки увеличивая площади!
Звоните!
scraft.ru
Узнать больше

Промышленного назначения в продажу			
Цена:	9 000 000 Р	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	5 555 556 Р	Площадь участка:	1.62 га
Количество комнат:	1	Дата публикации:	9 апреля
Этаж:	1	Дата обновления:	вчера в 02:42
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	687-437-466-9

Описание
Продажа участка 1.62 Га в самом развитом индустриальном парке города Волжского.

ЦБ РФ
USD 82.51 Р 2.43 Р ▲
EUR 80.16 Р 2.08 Р ▲

BITCOIN
BTC 1119576 Р 44606 Р ▲

Реклама
1л вода миним ЛЕС БИГ
market.yandex.ru
Узнать больше

Реклама
Тайский массаж со свечой

Аналог 6

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_5360_kvm_ploschadyu_536_sotok_volgogradskaya_dubovskiy_dubovka_6875268111/

Продаю землю промышленного назначения, 0.54 га, Дубовка

2 550 000 ₽ цена за га 4 722 222 ₽

Дубовский с/п. Дубовка полный адрес

26 апреля 44 (+9 за сегодня) Обновлено 9 июля

Ирина Собственник
+7 (972) 572-02-34
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передвигайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с оставшимися правилами, чтобы не потерять на условиях мошенников.

ТЕПЛОЛЮКС
комфортно
Ремонт в разгаре?
ЗАДУМАЙТЕСЬ ОБ УСТАНОВКЕ ТЕПЛОГО ПОЛА TERPOLUXE!

Аренда склада от собственника!
Блоки от 400 м² с возможностью объединить блоки увеличивая площади!
Звоните!
scraft.ru
Узнать больше

Промышленного назначения в продажу

Цена:	2 550 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	4 722 222 ₽	Площадь участка:	0.54 га
Количество комнат:	1	Дата публикации:	26 апреля
Этаж:	1	Дата обновления:	9 июля
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	687-526-811-1

ЦБ РФ
USD 59.51 ₽ 2.43 P
EUR 60.16 ₽ 2.08 P

BITCOIN
BTC 1119576 P 44606 P

1л вода минерал ЛЕС БИГ
market.yandex.ru
Узнать больше

Тайский массаж со скидкой

Аналог 7

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_1050_kvm_ploschadyu_105_sotok_volgogradskaya_gorodischenskiy_novorogachinskoe_gorodskoe_novyj_rog_6875518564/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The listing is for an industrial plot of 10.5 acres in the city of Noviy Rogachik, Volgograd region. The price is 550,000 RUB, with a price per acre of 52,381 RUB. The listing includes a satellite map, contact information for the owner Leonid, and various advertisements for services like floor heating and warehouse rental.

Продаем землю промышленного назначения, 10.5 сотки, Новый Рогачик

550 000 P цена за сотку 52 381 P

Городищенский ул. рп. Новый Рогачик

2 мая (43 за сегодня) Обновлено 30 июня

Леоид
Собственник
+7 (917) 640-52-87
Собравите продажу, что вы кашли объявление на портале move.ru
Продавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с официальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ТЕПЛОЛЮКС
Живая комфортность
Ремонт в разгаре?
ЗАДУМАЙТЕСЬ
ОБ УСТАНОВКЕ
ТЕПЛОГО ПОЛА
ТЕРЛОЛУХЕ!

ЦБ РФ
USD 56.51 P 0.42 P
EUR 60.16 P 2.09 P
BITCOIN
BTC 1110576 P 44806 P

Аренда склада от собственника!
Блоки от 400 м² с возможностью объединить блоки увеличивая площадь!
Звоните!
Узнайте больше

Промышленного назначения в продажу

Цена:	550 000 P	Тип объявления:	вторичка
Цена за сотку:	52 381 P	Площадь участка:	10.5 соток
Количество комнат:	1	Дата публикации:	2 мая
Этаж:	1	Дата обновления:	30 июня
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	687-551-856-4

Описание

Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_12018_kvм_volgogradskaya_kamys hin_tekstilnyy_proezd_lite_6835862700/

Производственное помещение, 1201.8 м², Камышин, текстильный проезд,-lite

5 798 700 Р цена за м² 4 825 Р г. Камышин текстильный проезд,-lite

22 февраля 2020 314 (+3 за сутки) Обновлено сегодня в 02:31

Антон
+7 (985) 512-25-41
Соблазн продать, что бы нашли объявление на портале move.ru

Яндекс Маркет
Лекарства рядом
Выбирайте из 12 000 аптек неподалёку

ЦБ РФ
USD 62.01 Р 4.4 Р
EUR 64.53 Р 4.16 Р
BTC 1285695 Р -12132 Р

Сдаёте квартиру? Жильцы ищут вас!
Поможем найти порядочных арендаторов. Большая база арендаторов. Звоните сейчас!
@ dilyarartnou.moskva

ПП в продажу

Цена:	5 798 700 Р	Общая площадь:	1201.8 м²
Цена за м²:	4 825 Р	Дата публикации:	22 февраля 2020
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 02:31
Этаж:	1	ID:	683-586-270-0
Тип объекта:	пп		

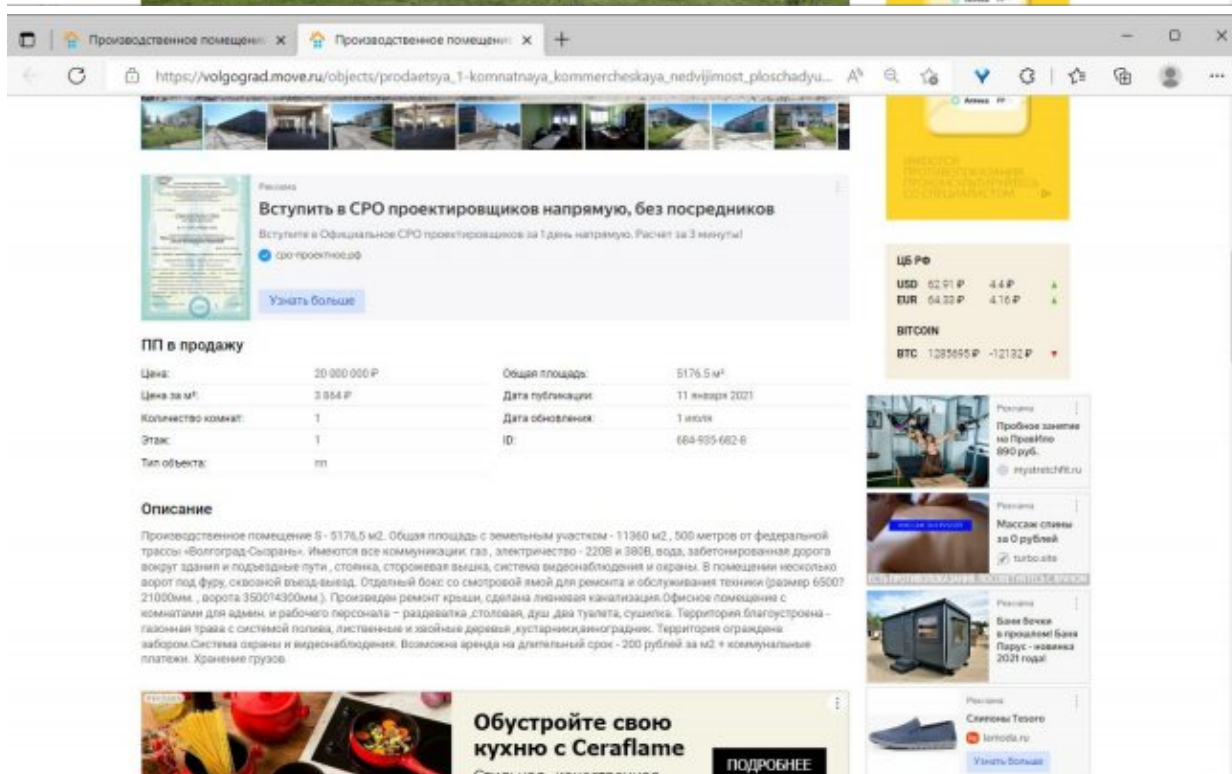
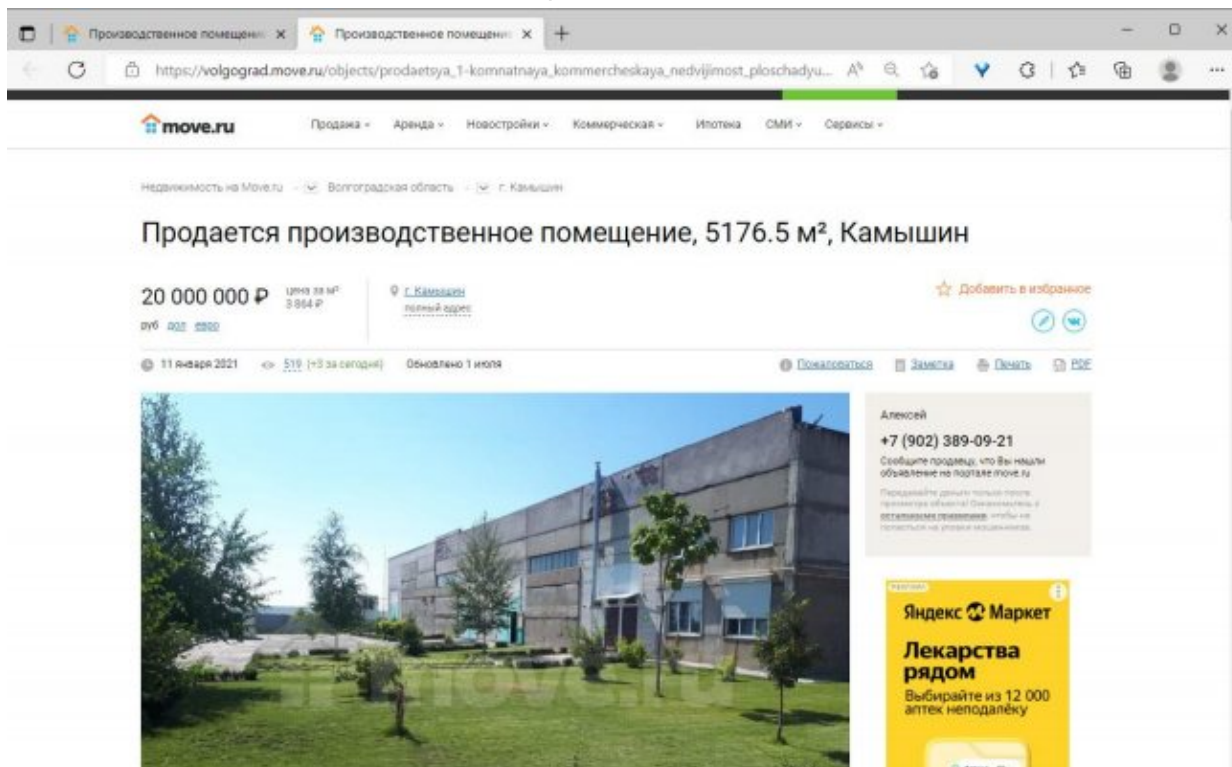
Описание

Продается административно-производственный комплекс по адресу Волгоградская область, г. Камышин, второй железнодорожный проезд, общей площадью 1201,8 кв. м (арендопригодная площадь 915,1 кв. м.) на земельном участке (2 738 кв. м.) в собственности.

- нежилое помещение, общей площадью 286,7 кв. м., кад. номер: 34:36:000005:1871;
- нежилое помещение, общей площадью 288,4 кв. м., кад. номер: 34:36:000005:1881;
- гараж общей площадью 250,8 кв. м., кад. номер: 34:36:000005:1813;
- склад общей площадью 143,3 кв. м., кад. номер: 34:36:000005:1815;
- склад общей площадью 232,6 кв. м., кад. номер: 34:36:000005:1814;
- земельный участок общей площадью 2738 кв. м., кад. номер: 34:36:000005:5, категория земель: земли населенных, разрешенное

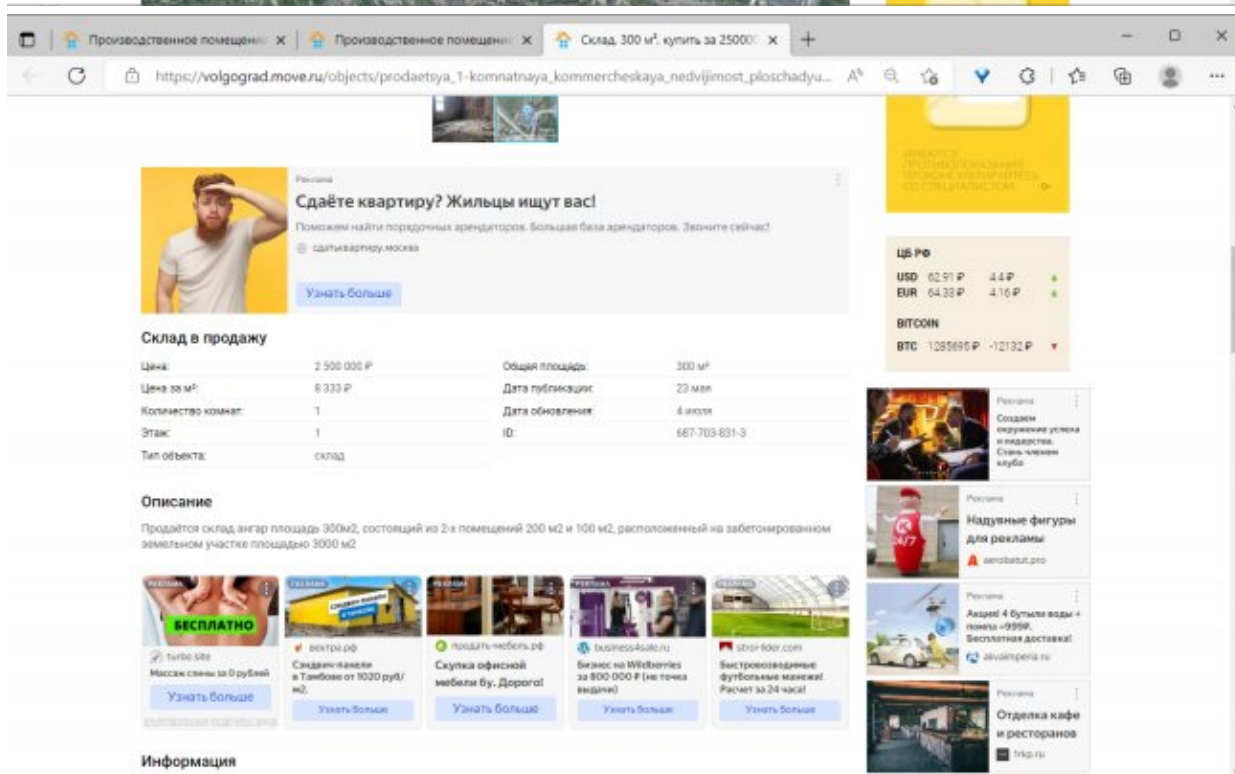
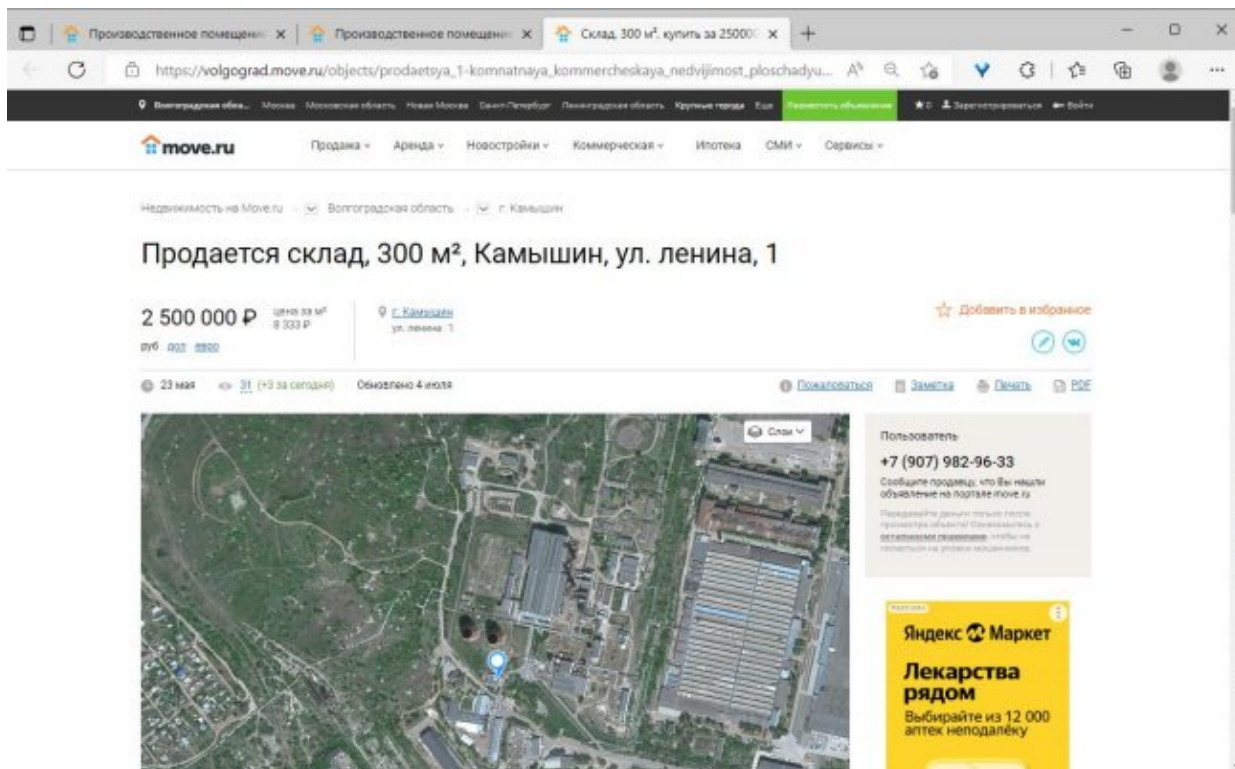
Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_51765_kvm_volgogradskaya_kamys hin_kvartal_promzona_6849356828/



Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_300_kv_m Volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_1_6877038313/



Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_15985_kvm_volgogradskaya_o_blast_voljskiy_ul_aleksandrova_d_63_6874566476/

Продаю производственное помещение, 15985 м², Волжский, улица Александра, 63

60 000 000 Р цена за м² 3764 Р руб. 466 8980

13 апреля (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 04:47

ПП в продажу

Цена:	60 000 000 Р	Общая площадь:	15985 м²
Цена за м²:	3 764 Р	Дата публикации:	13 апреля
Этаж:	4/4	Дата обновления:	сегодня в 04:47
Тип объекта:	пп	ID:	6874566476

Информация о доме

Адрес: [г. Волжский ул. Александрова 63](#)

Количество этажей: 4

Описание

Два производственных здания, общей площадью 15 985,9 кв. м, в т. ч.:

1. Блок вспомогательных цехов, назначен: нежилое здание, общая площадь 13 913,9 кв. м, этажность: 4;
2. Цех по производству сэндвич-панелей из минеральной ваты (гипер МР), назначен: нежилое здание, общая площадь 2 072,0 кв. м, этажность: 1.

Имеется движимое имущество и недвижимые улучшения, в количестве 45 позиций.

Земельный участок, площадью 31 489 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земля под промышленными объектами.

Земельный участок, площадью 5 654 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земля под промышленными объектами.

Адрес: Волгоградская область, г. Волжский, ул. Александрова, д. 63.

Не спешите выйти, посмотрите право собственности и узнайте размер дополнительной скидки актуальной сегодня!

Всю интересующую информацию вы получите, позвонив нам по телефону, написав письмо, или отправив сообщение, воспользовавшись формой обратной связи сайта.

Звоните прямо сейчас!

Приглашаем к сотрудничеству агентства недвижимости, риэлторов!

Аналог 5

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploshchadyu_11500_kv_m_volgogradskaya_volgograd_kalujskaya_ul_27_6877758903/

Продается производственное помещение, 11500 м², Волгоград

65 000 000 Р цена за м² 5 652 Р

7 дней · 12 (+3 за неделю) · Обновлено 2 июля

ПП в продажу

Цена:	65 000 000 Р	Общая площадь:	11500 м²
Цена за м²:	5 652 Р	Дата публикации:	7 июля
Количество комнат:	1	Дата обновления:	2 июля
Этаж:	1	ID:	6877758903
Тип объекта:	пп		

Описание
ID: 15707

В короткие сроки на безвозмездной основе подберем производственные площади в любом регионе РФ. Более 300 производственных площадок на продажу и в аренду на сайте компании RES GROUP. Реализуем объекты по ценам собственников. Без комиссий.

Предлагается к продаже производственно-складской комплекс, общей площадью строений 11 500 м² расположенный в г. Волгоград. Наполнение парода более 1 млн. человек. В непосредственной близости от объекта проходит Федеральная автодорога Р-22 «Каспий».

Общая площадь: 11 500 м²
Производственные помещения: 8 300 м²
Офисные помещения: 3 200 м²
Земельный участок: 5 га
Высота потолка: 12 м

Аналог 6

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1800_kvм_volgograd_hrystalnaya_ulica_68_6878330209/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main title is "Продаем производственное помещение, 1800 м², Волгоград, хрустальная улица, 68". The price is listed as 13 000 000 Р (13 million rubles), with a price per square meter of 7 222 Р. The location is specified as Volgograd, Khrustalnaya Street, 68. The listing includes a large photo of the industrial building, a map showing the location, and a table of key details. The table lists the price, price per m², type of object (PP), total area (1800 m²), publication date (22 months ago), and update date (2 months ago). Below the table, there is a section for "Дополнительная информация" (Additional information) and a "Описание" (Description) section. The description states that the building is located in the Krasnooktyabrskiy district of Volgograd, has a total area of 1810 m², and is used as a warehouse and workshop. The listing also features several smaller images of related real estate items and a sidebar with various advertisements and services.

ПП в продажу	
Цена:	13 000 000 Р
Цена за м²:	7 222 Р
Тип объекта:	ПП
Общая площадь:	1800 м²
Дата публикации:	22 месяца
Дата обновления:	2 месяца
ID:	687 633 020-9

Дополнительная информация
Объект: д/п

Описание
Продается база в Краснооктябрьском районе города Волгограда. На территории: Здание одноэтажное с подвалом площадью 1810 м², и здание 190 м². Площадь земельного участка 7615 м². Помещение используется под склады и под мастерские, есть свободная площадка на территории. Коммуникации: вода, электричество.
Здание и участок в собственности. Цена 13 млн. руб. Торг возможен.
Звоните с 9 до 21 ч.

Аналог 7

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_5600_kvм_volgogradskaya_mihaylo vka_promyshlennaya_ul_4_6870311075/

Продажа производственного помещения, 5600 м², Михайловка

15 000 000 Р цена за м² 2 679 Р

11 января (43 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:36

ради: +7 (988) 490-21-03

ПОЛУЧИТЕ ДО 35 000 Р
за 3 месяца + 1% по счету ВАКУАЦИОННЫЙ

ЦБ РФ
USD 62.01 Р 4.4 Р
EUR 64.33 Р 4.16 Р
BTCOM
BTC 1285695 Р -12130 Р

Яндекс Директ – ваши клиенты ждут.
Яндекс Директ поможет найти в интернете людей, которым нужны ваши товары или услуги.

ПП в продажу

Цена:	15 000 000 Р	Общая площадь:	5600 м ²
Цена за м ² :	2 679 Р	Дата публикации:	11 января
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 02:36
Этаж:	1	ID:	6870311075
Тип объекта:	пп		

Описание

Производственная база, площадь земельного участка 5600 кв.м, земельный участок в собственности, кадастровая стоимость 5000 кв.м, с кран-балкой, 4 гаража 100 кв.м каждый, офисные помещения, банный комплекс, площадь 290 кв.м. На территории собственная трансформаторная подстанция мощностью 160 кв.газ, городской вода.

Аналоги аренды

Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_288_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_mira_2v_6800159034/

The screenshot shows a real estate listing on the website move.ru. The main title is "Сдаем склад, 288 м², Камышин, ул. мира, 2в". The price is listed as 28 800 Р (100 Р/м²). The listing is dated 1 февраля 2018 and was updated today at 02:31. A contact number is provided: +7 (935) 182-79-99. The listing includes a large photo of the warehouse exterior and a smaller photo of the interior. A table of specifications is provided below the main image.

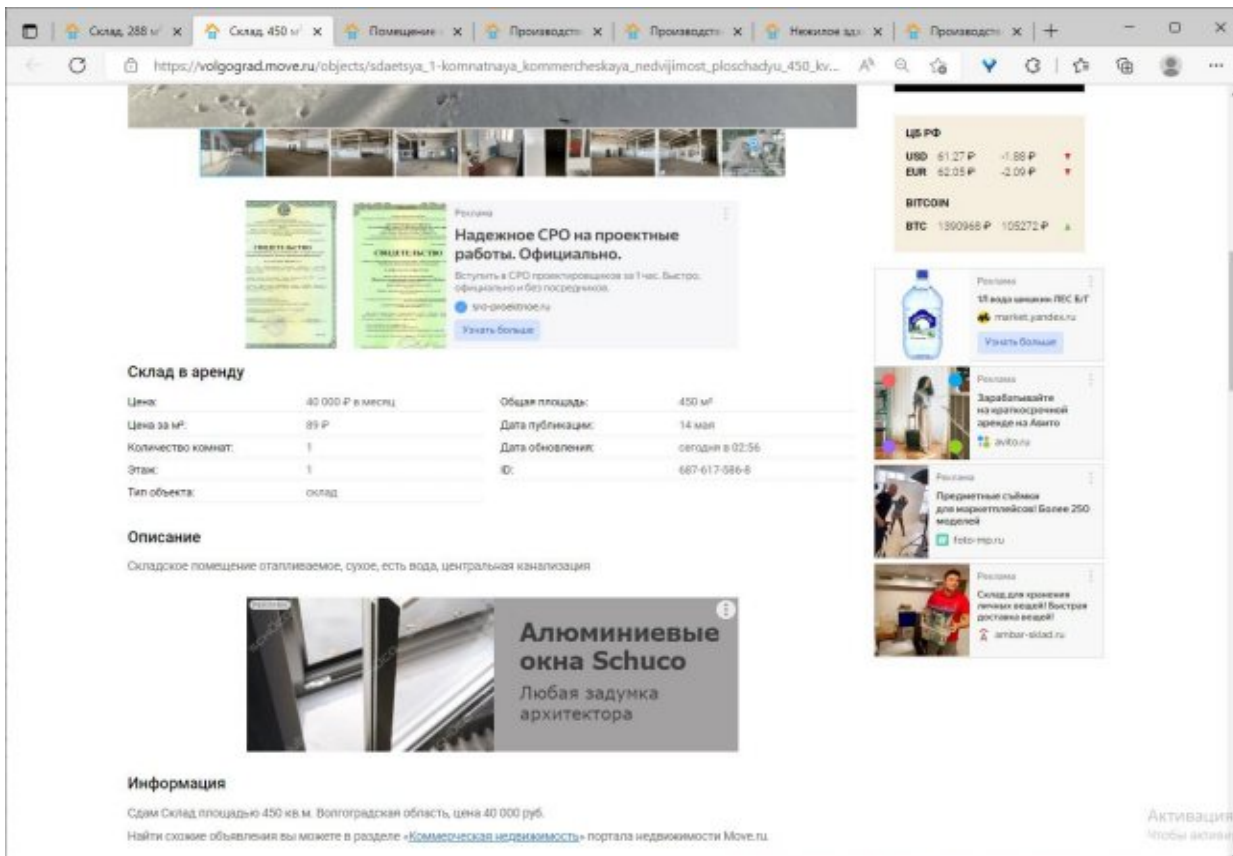
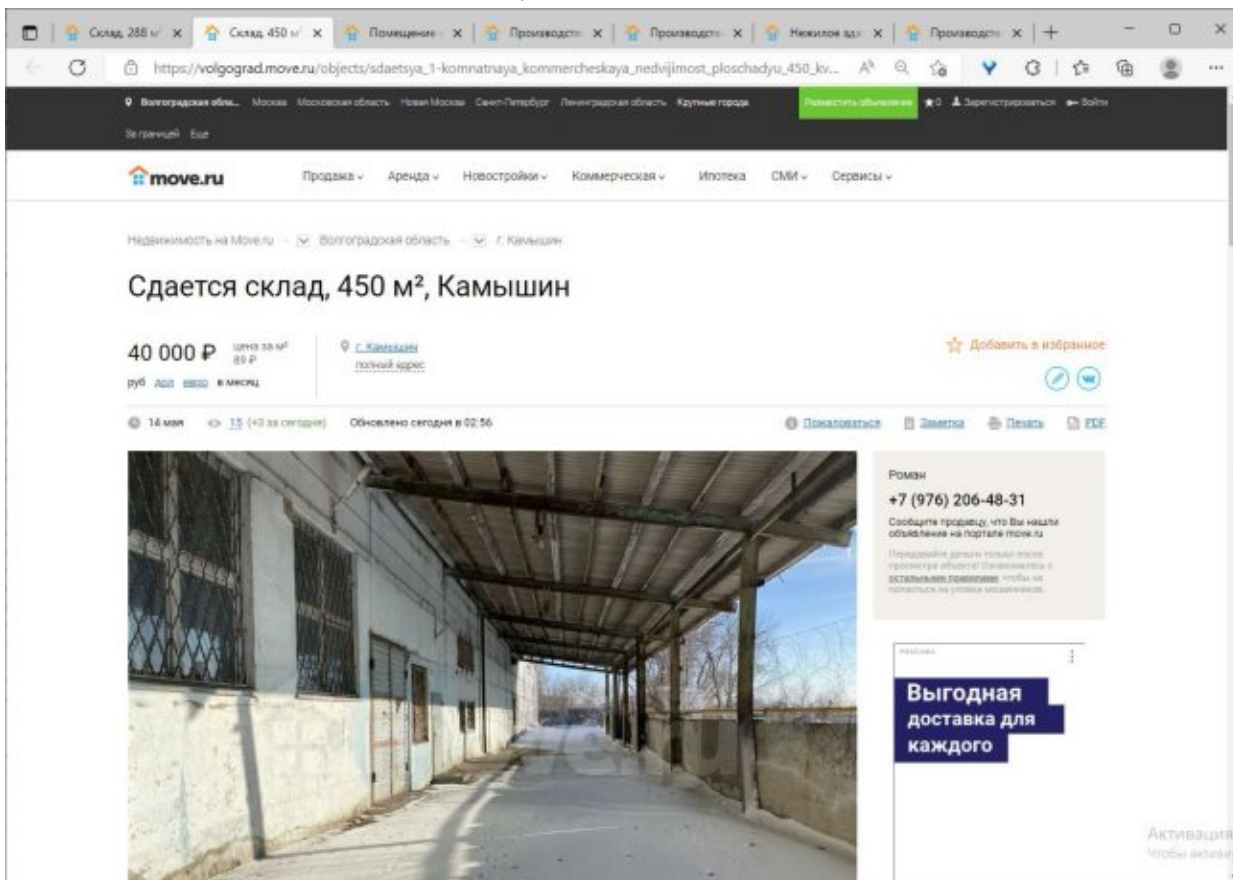
Склад в аренду	
Цена:	28 800 Р в месяц
Цена за м²:	100 Р
Количество комнат:	1
Этаж:	1
Тип объекта:	склад
Общая площадь:	288 м²
Дата публикации:	1 февраля 2018
Дата обновления:	сегодня в 02:31
ID:	680-015-903-4

Описание
 Сдаю неоплачиваемое складское помещение 288 кв.м. Высота помещения 9 м. Находится в черте города, отличная транспортная развязка. Возможна аренда офисов (от 10 до 50 кв.м.), которые расположены в 10 м. от складского помещения.

Additional elements visible in the screenshot include a sidebar with a contact form, a currency converter showing rates for USD, EUR, and BTC, and several promotional banners for other services like car transport, storage, and medical services.

Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_450_kv_volgogradskaya_kamyshin_donskaya_ul_181_6876175868/



Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_23014_kvm_ploschadyu_96_sotok_volgogradskaya_oblast_kamyshin_ulica_gremyachiy_sad_1_6846335164/

Сдаем помещение свободного назначения, 2301.4 м², 0.96 га, Камышин

250 000 Р (цена за м² 109 Р)

г. Камышин
полный адрес

15 октября 2020 | 736 (47 за сегодня) | Обновлено 5 июля

Адрес: Камышин, ул. Гремячий сад, 1

Помещение: 2301.4 м²

Участок: 0.96 га

Этаж: 1/2

Тип объекта: псн

Идентификатор: 684-633-516-4

Количество этажей: 2

Описание: Камышин г., улица Гремячий Сад 1, сдается Нежилое помещение, Производственно-промышленное помещение, Предприятие

Цены: USD 61.27 Р -1.88 Р, EUR 62.05 Р -2.09 Р, BTC 1300968 Р -105272 Р

Реклама: Склад для хранения личных вещей. Быстрая доставка вещей! Услугам доставки на склад. Принимаем заказы на складе на дни и даты обслуживания. Звоните! [ambor-ebad.ru](https://www.ambor-ebad.ru)

Реклама: Продажа помещений 481м2 за 10 млн. р. Окупаемость 2,9года!

Реклама: 15 видов шампуней ПЕС & IT. Уникальные разработки. [Узнать больше](#)

Реклама: Переложка

Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_100_kv_volgogradskaya_kamyshin_kvartal_promzona_1_6875546278/

Сдается производственное помещение, 100 м², Камышин

18 000 ₽ цена за м²
180 ₽

Дизайн
+7 (975) 132-30-40
Сообщите продавцу, что Вы читали объявление на портале move.ru
Подарим Вам дизайн только после просмотра объекта! Показываем в **СТАНДАРТНЫХ ПОМЕЩЕНИЯХ** чтобы не попасться на уловки мошенников.

Выгодная доставка для каждого

ПЭК: Активация чтобы активировать

ПП в аренду

Цена:	18 000 ₽ в месяц	Общая площадь:	100 м²
Цена за м²:	180 ₽	Дата публикации:	3 мая
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 03:06
Этаж:	1	ID:	687-554-627-8
Тип объекта:	ПП		

Описание
Сдается в аренду нежилое помещение от 100 кв. м. в Здании общей площадью 660,0 кв. м с земельным участком общей площадью 7 465,0 кв. м:

1. Нежилое помещение 660,0 кв. м (КН 34:36.000003.545).
2. Земельный участок 7 465,0 кв. м (КН 34:36.000003.184), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственных зданий.

Объект не подключен к инженерным коммуникациям.
Окружение – производственно-складская застройка.
Парковка на прилегающей территории.
Для получения более подробной информации обращайтесь по указанному телефону.

Надежное СРО на проектные работы. Официально.
Вступать в СРО проектировщиков за 1 час. Быстро, официально и без посредников.
no-project.ru

ЦБ РФ
USD 61.27 ₽ -1.88 ₽
EUR 82.05 ₽ -2.09 ₽
BTC 1280966 ₽ 105272 ₽

Реклама
17 видов техники ЛЕС & IT
market.yandex.ru

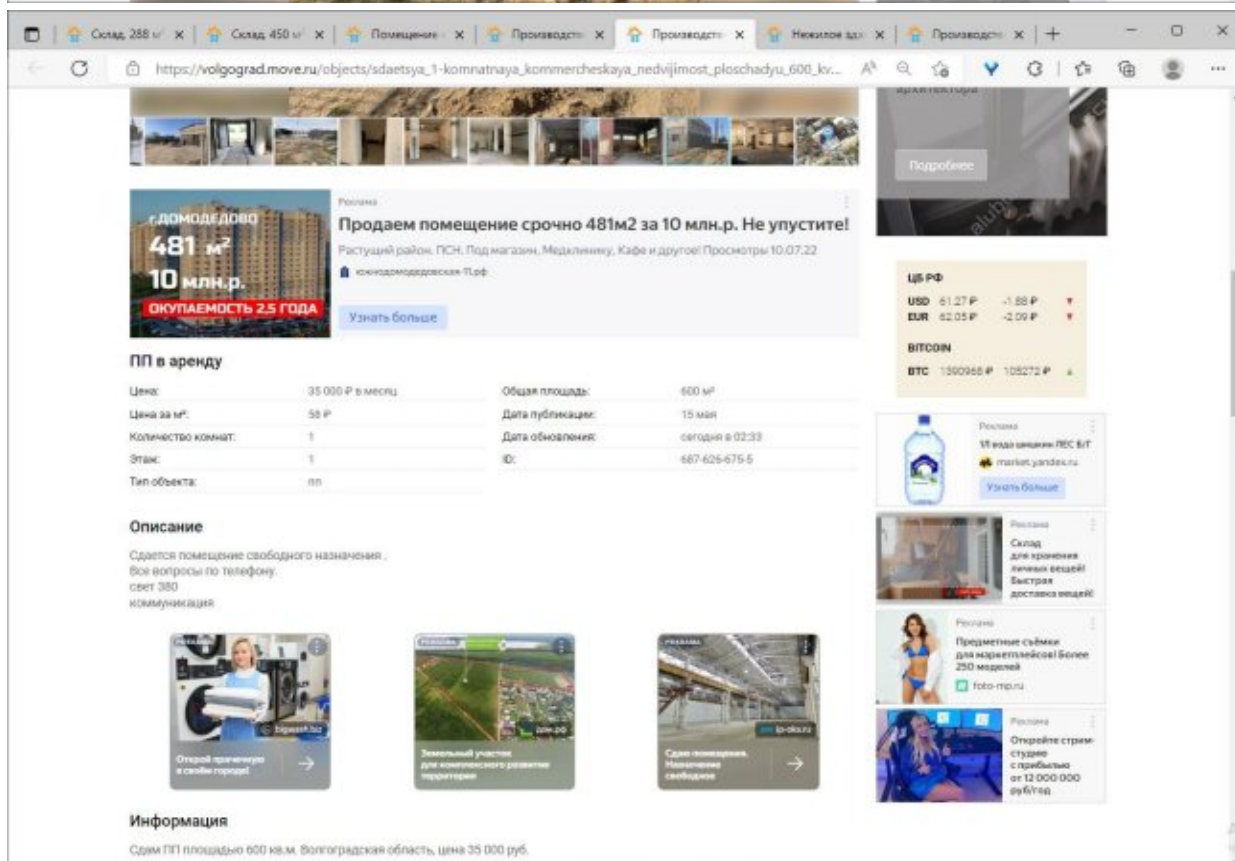
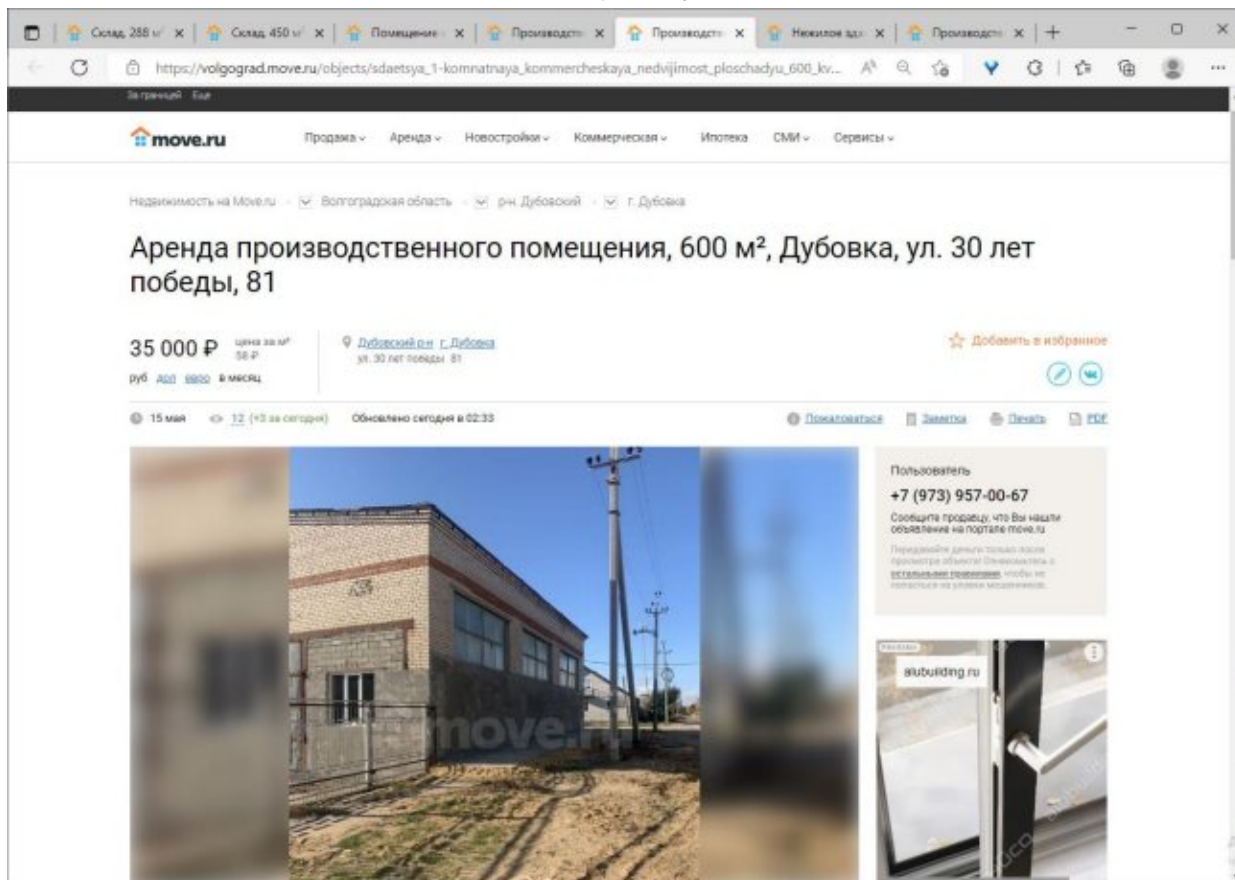
Реклама
Продажи помещений 48м2 за 10млн р. Окупаемость 2,5года!

Реклама
Предметные съёмки для маркетплейсов! Более 250 моделей

Реклама
Перетяжка и обивка мебели за 10 дней

Аналог 5

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_600_kv_m Volgogradskaya_dubovskiy_dubovka_ul_30_let_pobedy_81_6876266755/



Аналог 6

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_6635_kvm_volgogradskaya_oblast_jimnovskiy_rayon_jimnovsk_6871593960/

Аренда производственного помещения, 6635 м², Жирновск

663 500 ₽ цена за м²
100 ₽

Жирновский рай. г. Жирновск

2 февраля (43 за сегодня) Обновлено вчера в 00:28

ПП в аренду

Цена:	663 500 ₽ в месяц	Общая площадь:	6635 м²
Цена за м²:	100 ₽	Дата публикации:	2 февраля
Этаж:	1/1	Дата обновления:	вчера в 00:28
Тип объекта:	пп	ID:	687-159-396-0

Информация о доме

Адрес: Волгоградская область, Жирновский район, Жирновск

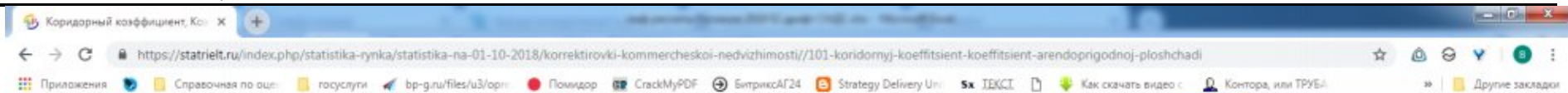
Количество этажей: 1

Описание

Сдается производственно-складской комплекс в г. Жирновск (территория ПАТП) включает в себя: здание мойки автобуса 403,4 кв.м., здание кузницы и аргоновой сварки 61,7 кв.м, закрытую стоянку 2165,3 кв.м., здание котельной 625,1 кв.м., административно-бытовой корпус 1083,3 кв.м., производственный корпус 2297 кв.м., и асфальтированные площадки 14931 кв.м. и 5849 кв.м.

Цена аренды производственно-административных помещений 100 руб/кв.м. включая НДС, открытая площадка 50 кв.м. в т.ч. с НДС

Объект в нашей базе №P12053106#



Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

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

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

$$K_{корид.} = S_{общ.} / S_{арендопригодн.}$$

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

$$S_{арендопригодн.} = S_{общ.} - S_{вспомог.}$$

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

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

$$K_{арендопригодн.} = S_{арендопригодн.} / S_{общ.} = 1 / K_{корид.}$$

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

по данным портала StatRielt

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

Назад

Вперед

Регистрация
 Забыли логины?
 Забыли пароль?

Наши главные партнеры

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

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





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Прокопенко Сергей Петрович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 615504890185
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
07 ноября 2007 года, регистрационный № 001417

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года

Президент  Ю.В. Козырь

0000543 *

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., версия 8



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ☒ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 07 » ноября 2007 г. за регистрационным номером 001417

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №026826-1 от 28.07.2021, Оценка недвижимости, действителен до 28.07.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 24 лет

Общий стаж: 31 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001417 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001417 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 635016 от 01.04.2004 Московский государственный технический университет (переподготовка в области оценки);
2. Свидетельство №0634/2007 от 29.06.2007 НОУ "Институт профессиональной оценки" (повышение квалификации в области оценки);
3. Диплом №ДВС 1432830 от 28.06.2001 Южно-Российский государственный технический университет (Новочеркасский политехнический институт) (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 30.09.2010 - 30.09.2010, основание проведения: Решение №1495, результат: Пройдена;
2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Пройдена;
3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена;

5. Плановая, 11.04.2022 - 11.05.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №78 от 12.10.2021 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 13.07.2022 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13 июля 2022 г.

Дата составления выписки 13 июля 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



В.В. Зюриков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026826-1

« 28 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

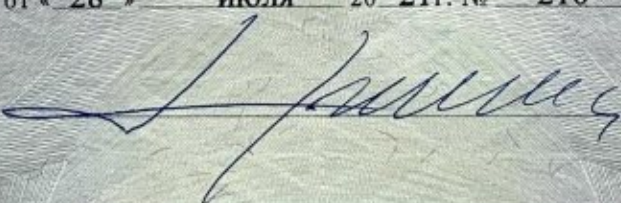
«Оценка недвижимости»

выдан **Прокопенко Сергею Петровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21г. № 210

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » июля 20 24 г.



Приложение 2
к Руководству по оценке стоимости договоров

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

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

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011475784 от
27.06.2022
Предыдущий полис № ПОО - 0011178709 от 22.06.2021

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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчика, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	8 721.00
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.)	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.)	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 04.07.2022 г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2023 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2022 г. <input type="checkbox"/> в рассрочку:	
1-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	2-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :	3-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :
4-й взнос в размере _____ : оплатить до _____ :		
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011475784



0011475784

9.2.1. действия (бездействия) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.4. Настоящее соглашение исключает любые и все убытки, ущербы, затраты или расходы или другие суммы любого рода, по фактической или промежуточной причине, возникшие из-за или в результате инфекционного заболевания, классифицированного как пандемия (1) Всемирной Организацией Здравоохранения в том числе (2) Министерством Здравоохранения Российской Федерации (далее «Минздрав») или организацией, которая выступает в качестве Минздрава в штате, провинции и/или стране, где находится страховой случай, включая, но не ограничиваясь, COVID-19, после даты такого заявления и в течение времени, пока оно действует.

Для целей данного Исключения, «Инфекционное заболевание» означает заболевание, недомогание, болезнь или состояние, вызванное, возникшее в результате или связанное с контактом или воздействием любого вируса, паразита, бактерии или другого агента, вызывающего заболевание, независимо от метода контакта, передачи или воздействия. «Инфекционное заболевание» ни в коем случае не должно включать какие-либо заболевания, недомогания, болезни или состояния, вызванные, возникшие из или связанные с бактериями, которые находятся или содержатся в еде или напитках, предназначенных для употребления в пищу.

9.5. Несмотря на любое положение об обратном в рамках настоящего Договора страхования (Правил страхования) или любого дополнения к нему, исключается ответственность за ущерб, прямо или косвенно вызванный, возникший в результате или в связи с использованием, продажей или поставкой Страхователем (Застрахованным лицом) любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или систем связи, любого компьютерного программного обеспечения, интернета, интранета, веб-сайта или аналогичного объекта, системы или сети и/или любых электронных данных или связанной с ними информации.

При этом настоящая Оговорка не исключает претензий в связи с телесными повреждениями, вызванными несчастным случаем, связанным с физическим контактом с компьютерным оборудованием.

Ущерб, в соответствии с настоящим условием, включает (но не ограничивается ими) травмы, убытки, ущерб, расходы, штрафы, пени или любые другие расходы любого характера, включая косвенные и чистые финансовые убытки, а также потерю, повреждение, ухудшение (постоянное или временное), невозможность использования, сокращение или потерю возможности использования любого компьютерного оборудования или связанных с ним информационных технологий или коммуникационных систем, любое компьютерное программное обеспечение, интернет, интранет, веб-сайт или аналогичные средства, система или сеть и/или любые электронные данные и связанная с ними информация и/или невозможность доступа, обработки, передачи, хранения или использования любых электронных данных и связанной с ними информации.

Если Страховщик утверждает, что из-за данной оговорки какой-либо Ущерб не покрывается настоящим Договором страхования, бремя доказательства обратного ложится на Страхователя.

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

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

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

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

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных

Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных. Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимает участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zurich.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

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

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

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.
 Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.
 При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.
 Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.
 Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.
 Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.
 Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).
 Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в Заявлении Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p>Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получаю их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), производных и доопределяющих соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная в 2.1.2. базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членскими организациями, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p>	<p style="text-align: center;">Представитель ООО «Зетта Страхование»:</p>  <p style="text-align: right;">Должность: Директор ФИО: Директор С.А. «Отрадное»/ Мавричева Е.И.</p>
--	--

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

Дата:	Вид Полиса:
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись:  ФИО: Попов В.А.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-007474/21

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007474/21 от 17.08.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125480, г. Москва, ул. Вилуса Лациса, д.6, корп.1, этаж 1, пом.71
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при одновременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2021 г. по «10» сентября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Председатель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

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



(Гладкая Е.Ю.)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ



Исх. № 357-22
От « 11 » июля 2022 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по заданию на оценку №37 от 11.07.2022г. к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года и находящегося по адресу:

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

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость без учета НДС, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:00 00 12:0077	15 932 000,00
2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3. Кадастровый номер 34:36:000012:4951	8 580 333,33
3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4948	925 833,33
4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2. Кадастровый номер 34:36:000012:4949	15 095 000,00
5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Кадастровый номер 34:36:000012:4938	319 166,67
6	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6. Кадастровый номер 34:36:000012:4946	6 801 666,67
7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4942	823 333,33
8	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4947	603 333,33
9	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4939	140 000,00
10	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4941	692 500,00
11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4944	79 166,67
12	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4940	195 833,33
13	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4943	3 833,33
14	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4950	34 166,67
15	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4945	85 833,33

Генеральный директор

Е.В. Кравченко



ТрастЮнион

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № 256-22
От « 11 » июля 2022 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Заданию на оценку №37 от 11.07.2022 г.
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года

Ответ на запрос,

В ответ на Ваш запрос сообщаем следующее: правоустанавливающие документы, а также Технические паспорта объектов
оценки не изменились.

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Дата регистрац на ДУ	№ регистрац на ДУ	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определе ни кадастров ой стоимо сти
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 503 кв.м.	34:36:0000 12:77	34АА № 949516 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-862 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:77-34/116/202 0-3	30 770 034,08	01.01.2020
2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3.	34:36:0000 12:4951	34АА № 950345 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-755 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:4951-34/116/202 0-3	15 581 819,04	01.01.2020
3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкцией сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4948	34АА № 949511 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-801 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:4948-34/116/202 0-3	1 682 310,56	01.01.2020
4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2.	34:36:0000 12:4949	34АА № 949513 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-802 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:4949-34/116/202 0-3	15 599 415,86	01.01.2020
5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплого пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2.	34:36:0000 12:4938	34АА № 949519 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-803 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:4938-34/116/202 0-3	624 551,86	01.01.2020
6	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной пионерной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6.	34:36:0000 12:4946	34АА № 950342 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-804 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:4946-34/116/202 0-3	10 012 482,42	01.01.2020
7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание линейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4942	34АА № 949524 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-805 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:4942-34/116/202 0-3	1 316 021,37	01.01.2020
8	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь:	34:36:0000 12:4947	34АА № 949518 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-806 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:4947-34/116/202 0-3	1 133 439,33	01.01.2020

9	общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1. Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4939	34AA № 949522 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-807 от 03.12.2009 г	12.08.2020	34:36:0000 12:4939-34/116/2020-3	255 486,27	01.01.2020
10	Одноэтажное кирпичное здание склада зачастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4941	34AA № 949520 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-808 от 03.12.2009 г	12.08.2020	34:36:0000 12:4941-34/116/2020-3	1 186 085,62	01.01.2020
11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4944	34AA № 949517 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-809 от 03.12.2009 г	12.08.2020	34:36:0000 12:4944-34/116/2020-3	163 912,85	01.01.2020
12	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4940	34AA № 950344 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-858 от 03.12.2009 г	12.08.2020	34:36:0000 12:4940-34/116/2020-3	538 050,51	01.01.2020
13	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4943	34AA № 949523 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-859 от 03.12.2009 г	12.08.2020	34:36:0000 12:4943-34/116/2020-3	52 376,06	01.01.2020
14	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4950	34AA № 949515 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-860 от 03.12.2009 г	12.08.2020	34:36:0000 12:4950-34/116/2020-3	77 732,72	01.01.2020
15	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4945	34AA № 949514 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-861 от 03.12.2009 г	12.08.2020	34:36:0000 12:4945-34/116/2020-3	197 033,74	01.01.2020

Генеральный директор

Е.В. Кравченко



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Волгоградской области
входит в состав ФГБУ "Росреестр"


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.09.2020, поступившего на рассмотрение 02.09.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 4
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17698972			
Кадастровый номер:	34.36.000012.77		
Номер кадастрового квартала:	34.36.000012		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.01.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	обла. Волгоградская, г. Камышин, ул. Нижняя, 112		
Площадь, кв.м:	64502		
Кадастровая стоимость, руб.	30173390.58		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	34.36.000012.4938, 34.36.000012.4939, 34.36.000012.4940, 34.36.000012.4941, 34.36.000012.4942, 34.36.000012.4943, 34.36.000012.4944, 34.36.000012.4945, 34.36.000012.4946, 34.36.000012.4947, 34.36.000012.4948, 34.36.000012.4949, 34.36.000012.4950, 34.36.000012.4951		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	производственная деятельность		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (сохраненные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(ами) разрешенного использования: Производственная деятельность.		
Получатель выписки:	Липиченко Ольга Александровна		



полное наименование должности
 Специалист филиала по работе с заявителями,
 г. Камышина Волгоградской области
 Цветкова Анастасия Николаевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СДЕЛАННО О СЕРТИФИКАТЕ № _____ ИДЕНТИФИКАЦИИ
 Сертификат: 87.00074700000000000000000000000000
 Владелец: Липиченко Ольга Александровна
 Действителен с 04.02.2008 по 04.01.2021


инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 4
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17698972			
Кадастровый номер: 34.36.000012.77			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Ивексер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 34.34.04/035/2009-862 03.12.2009 00.00.00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Дополнительное уведомление
	дата государственной регистрации:		12.08.2020 08:41:37
	номер государственной регистрации:		34.36.000012.77.34.116.2020-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 12.08.2020 по 31.07.2023
	лицо, в пользу которого устанавливается ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверс Эксет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:		Составление о передаче управителем компании имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № Н-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления, Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ивексер", № 11, Выдан 09.07.2020



полное наименование должности
 Специалист филиала по работе с заявителями,
 г. Камышина Волгоградской области
 Цветкова Анастасия Николаевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СДЕЛАННО О СЕРТИФИКАТЕ № _____ ИДЕНТИФИКАЦИИ
 Сертификат: 87.00074700000000000000000000000000
 Владелец: Липиченко Ольга Александровна
 Действителен с 04.02.2008 по 04.01.2021

инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
7 сентября 2020г. № КУНИ-002/2020-17698972		34.36.000012.77	
Кадастровый номер:		34.36.000012.77	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа.	данные отсутствуют	

полное наименование должности: Специалист филиала по работе с заявителями г. Камышина Волгоградской области
Цветкова Анна Николаевна



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТЕМ №1	Инициалы, Фамилия
М.П. 07.09.2020 Камышинский район Должность: с. 01.01.2020 по 04.05.2021	

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
7 сентября 2020г. № КУНИ-002/2020-17698972		34.36.000012.77	
Кадастровый номер:		34.36.000012.77	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:2000		М.П. 07.09.2020	
полное наименование должности: Специалист филиала по работе с заявителями г. Камышина Волгоградской области Цветкова Анна Николаевна	Инициалы, Фамилия	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТЕМ №1	
		М.П. 07.09.2020 Камышинский район Должность: с. 01.01.2020 по 04.05.2021	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343521626	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4938
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-15
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	176,6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (шт. Ц)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Гид. ввод в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1122476,66
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
под объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343521626		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4938
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незаказательствования». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием отсутствуют, наименованием «Двухэтажное нежилое здание центрального теплового пункта», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Дрозин Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициала, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343521626	
Кадастровый номер: 34:36:000012:4938	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Видеельцы инвестиционных паев Замкнутого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-803 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 12.08.2020</p> <p>номер государственной регистрации: 34-36-000012:4938-34/116/2020-3</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 12.08.2020 по 31.07.2023</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926</p> <p>основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; Правила доверительного управления от 02.06.2009</p>
5. Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правотранзакция и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343529629	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4939
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-19
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	101,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных - материалов (Литера - Э)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	646409,27
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
под объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343529629	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4939
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исгуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о названии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незадействованные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с названием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343529629		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4939	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-807 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34-36-000012:4939-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; Правила доверительного управления от 02.06.2009	
5.	Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

федеральное информационное агентство регистрации недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343513216	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4940
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-22
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	168,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного класса с одноэтажной кирпичной пристройкой (лифта - Л,Л1)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данных отсутствует
Год завершения строительства:	данных отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.:	1059551,87
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
под объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343513216	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4940
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исгуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о названии, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием отсутствует, наименованием «Двухэтажное нежилое здание трансформаторного блока с одноэтажной пристройкой», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дрозин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициала, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343513216		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4940	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-858 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34-36-000012:4940-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; Правила доверительного управления от 02.06.2009	
5.	Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

федеральное информационное агентство регистрации недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343531402	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4941
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-20
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	536,2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И,ИИ)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3408108,65
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
под объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343531402	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4941
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исгуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о названии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незадействованные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с названием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343531402		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4941	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Выдателями инвестиционных паев Замкнутого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-808 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34-36-000012:4941-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Олимп Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; Правила доверительного управления от 02.06.2009	
5.	Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
18.08.2020 № 99/2020/343526090	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	34:36:000012:4942
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-17
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	708,5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4503254,34
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
под объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343526090		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4942	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исгуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о названии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незадействованные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с названием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Долгин Иван Викторович		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343526090	
Кадастровый номер: <u>34:36:000012:4942</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Видельцы инвестиционных паев Замкнутого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-805 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 12.08.2020
	номер государственной регистрации: 34-36-000012:4942-34/116/2020-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 12.08.2020 по 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Траст(Омск) Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020; Правила доверительного управления от 02.06.2009; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020
5. Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343532281	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4943
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-23
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	12,6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (дп.К)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Гуд вводи в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	80086,1
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
под объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343532281		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4943	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исгуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о названии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незадействованные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с названием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Долгин Иван Викторович		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343532281		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4943	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-859 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34-36-000012:4943-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020; Правила доверительного управления от 02.06.2009; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020	
5.	Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о погашении и отмене зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343471956	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4944
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-21
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	43,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. X)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Гуд вводи в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	277758,95
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
под объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343471956	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4944
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исгустальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о названии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незадействованные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с названием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343471956		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4944	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-809 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34-36-000012:4944-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; Правила доверительного управления от 02.06.2009	
5.	Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343536981	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4945
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-25
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	47,4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание КПП в ограждении
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Гид. ввод в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3012763
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
под объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343536981	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4945
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исгуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о названии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незадействованные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с названием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343536981		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4945	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-861 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34-36-000012:4945-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст(Омск) Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020; Правила доверительного управления от 02.06.2009; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020	
5.	Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о погашении и отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343523608	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4946
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-16
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	5361,5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Одноэтажное нежилое здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	34077908,46
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
исполное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
под объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343523608	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4946
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исгуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о названии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незадействованные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с названием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343523608	
Кадастровый номер: 34:36:000012:4946	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Видельцы инвестиционных паев Замкнутого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-804 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 12.08.2020
	номер государственной регистрации: 34-36-000012:4946-34/116/2020-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 12.08.2020 по 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Траст(Омск) Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации: Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020; Правила доверительного управления от 02.06.2009; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020
5. Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

федеральное информационное агентство регистрации недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343527544	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4947
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-18
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	512,4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данных отсутствует
Год завершения строительства:	данных отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.:	3256834,9
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
под объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343527544		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4947	
Кадастровые номера зданий объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исгуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о названии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незадействованные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с названием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Долгин Иван Викторович		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343527544		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4947	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-806 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34-36-000012:4947-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020; Правила доверительного управления от 02.06.2009; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020	
5.	Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о погашении и отмене зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

федеральное информационное агентство регистрации недвижимости

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343519055	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4948
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-13
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м²:	864,5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Одноэтажное нежилое здание металлической металлоконструкции сборно-разборного типа с металлической пристройкой (Лит. П,П1)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данных отсутствует
Год завершения строительства:	данных отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.:	5494796,58
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
под объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343519055	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4948
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исгуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о названии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незадействованные». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с названием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343519055		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4948	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-801 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34-36-000012:4948-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст(Омск) Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020; Правила доверительного управления от 02.06.2009; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020	
5.	Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о погашении и отмене зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлениях о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 19.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
19.08.2020 № 99/2020/343580691	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4949
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-14
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	8353,2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Двухэтажное нежилое панельное здание противодетского корпуса с двумя лифтовыми устройствами (лит. У,У1,У2)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	53093273,33
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 19.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
под объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
19.08.2020 № 99/2020/343580691	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4949
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исгуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о названии, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с названием отсутствует, наименованием «Двухэтажное нежилое здание производственного корпуса с двумя пристройками», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дрозин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициала, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
19.08.2020 № 99/2020/343580691		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4949	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паявого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-802 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34-36-000012:4949-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; Правила доверительного управления от 02.06.2009	
5.	Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343533751	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4950
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-24
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	18,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание КПП в ограждении
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	118857,95
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные			
под объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: / Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343533751		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4950	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исгуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о названии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незадействованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с названием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Долгин Иван Викторович		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343533751		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4950	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-860 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34-36-000012:4950-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст(Омск) Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020; Правила доверительного управления от 02.06.2009; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020	
5.	Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о погашении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделаны в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Данные	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/343515400	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4951
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификационный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-12
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	3230,1
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	20530644,8
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 18.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
под объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/3-43/515400	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4951
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом назначении:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исгуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о названии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незадействованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с названием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Данные		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343515400		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4951	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-755 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34-36-000012:4951-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст(Омск) Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №И-2 от 02.07.2020; Правила доверительного управления от 02.06.2009; Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020	
5.	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о погашении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлениях о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременении объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

З.Р.О. Жирное производство обласное підприємство "Державне

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

Административно-бытовой корпус

Лит. А

Г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

г. Калининград

Виды технических характеристик

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Административного - служебной корпус № 8
(общественное строение)

Состояние по состоянию на 22. 02 2002 г.

район Восточный административный округ
город (пос.) Калининград
улица (пер.) Новосная, 44

Генеральный директор
В. В. Водников

инвентарный № 83/3

Код. н : 34136, 000012, 0074, 18:415, 002:000098890, 0001

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану строения № 1

Этаж	Номер помещения	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м						Итого по кварт. плану, строк.	Высота помещений		
			Жилая		Коллор.		основная	вспомогат.-технич.			основная	вспомогат.-технич.
			основная	вспомогат.-технич.	основная	вспомогат.-технич.						
1	1	коридор										
	2	вспомогат.				15.7						
	3	" "				11.8						
	4	вспомогат.				4.9						
	5	вспомогат.				35.4						
	6	шкаф				1.2						
	7	вспомогат.				34.8						
	8	душе				0.8						
	9	ванна				0.9						
	10	" "				0.9						
	11	кабинет				12.3						
	12	" "				10.9						
	13	" "				10.8						
	14	" "				10.7						
	15	" "				12.4						
	16	коридор				22.4						
	17	вспомогат.				3.4						
	18	шкаф				3.5						
	19	ванная				11.9						
	20	коридор				4.3						
	21	кабинет				11.8						
	22	" "				25.3						
	23	" "				11.5						
	24	" "				2.1						
	25	" "				2.5						
	26	ванна				1.5						
	27	" "				1.5						
	28	коридор				4.0						
	29	вспомогат.				31.5						
	30	кабинет				11.5						

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м и т. ч. предназначен для размещения								Итого по кварт. этажу, строю, объекту оценки	
						ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ									Итого по кварт. этажу, строю, объекту оценки
						основная	вспомогат.-техническая	основная	вспомогат.-техническая	вспомогат.-техническая	вспомогат.-техническая	вспомогат.-техническая	вспомогат.-техническая		
	1	1	31		коридор							2.8			
			32		---							2.0			
			33		Кухня			11.8							
			34		Спальня							2.8			
			35		---							11.5			
			36		---							4.9			
			37		---							4.3			
			38		Жил. кв.							17.0			
			39		Склад							19.1			
			40		---							18.1			
			41		Кладовая							5.3			
			42		---							4.8			
			43		Коридор								9.0		
			44		Ванная							4.8			
			45		---							1.6			
			46		---							6.3			
			47		---							5.2			
			48		Жил. кв.							18.1			
			49		Кладовая								7.3		
			50		Склад							6.3			
			51		---							6.8			
			52		Склад								1.8		
			53		---								1.5		
			54		---								2.0		
			55		---								1.1		
			56		Склад							12.5			
			57		---								2.4		
			58		---								7.0		
			59		---								3.5		
			60		Коридор								3.8		
					Итого по этажу								356.1	304.0	49.1

Ф.7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

2

к поэтажному плану строения лит. «А»

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т.ч. предназнач. для помещений					Итого по этаж. плану, строен.	Высота помещений
					КОМНАТЫ		ОСТАВШ.				
					основная	вспомогат. часть	основная	вспомогат. часть	основная		
А	2	1	1	жильн. к.а.				10,7			
			2	кухня				1,5			
			3	спальня				15,2			
			4	— " —				19,4			
			5	— " —				35,4			
			6	— " —				17,7			
			7	— " —				12,4			
			8	Ванная комната				3,7			
			9	— " —				3,1			
			10	— " —				11,3			
			11	средств				3,0			
			12	жильн. к.а.				17,7			
			13	коридор				7,84			
			14	остаток				14,2			
			15	— " —				12,8			
			16	— " —				12,1			
			17	— " —				12,1			
			18	— " —				12,2			
			19	— " —				2,7			
			20	— " —				2,6			
			21	коридор				3,9			
			22	спальня				10,5			
			23	— " —				12,3			
			24	— " —				12,4			
			25	спальня				11,3			
			26	Балкон				11,5			
			27	— " —				11,2			
			28	коридор				1,4			
			29	— " —				1,3			
			30	средств				1,8			

Ф.7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану строения лит. « г »

Длина по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений					Итого по кварт. этажу, строю.	Высота этажа
					2011/11/19		2011/11/19				
					основной	вспомогат. телам	основной	вспомогат. телам	основной		
		1	23	офис			17,2				
			24	— " —			20,9				
			25	— " —			11,5				
			26	— " —			11,0				
			27	— " —			24,4				
			28	— " —			26,6				
			29	— " —			34,9				
			30	— " —			37,0				
			31	— " —			35,9				
			32	коридор			1,0				
			33	коридор			181,8				
			34	— " —			17,3				
			34А	— " —			14,2				
			35	ш.м.п. ш.к.			19,4				
			36	офис			11,1				
			37	коридор			2,9				
			38	— " —			1,8				
			39	офис			33,0				
			40	— " —			14,6				
			41	— " —			15,0				
			42	— " —			36,5				
			43	— " —			17,9				
			44	— " —			10,9				
			45	— " —			18,2				
			46	— " —			4,6				
			47	— " —			7,7				
			48	коридор			3,0				
			49	офис			4,3				
			50	— " —			4,3				
			51	санузел							
					7625 3018					1187,4	

по 3 этажу

11

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера г Год постройки 1982 Число этажей 3

1.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: раскол, трещины, гниль и т.п.	Указаний по постройкам	Площадь в кв. метрах	Указаний по конструктивным элементам	Итого в кв. метрах	Процент износа	Тех. состояние	
									поэтаж	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонные	хорошие		4	1	4	20	0,8	
2	А) Стены и их внутренняя отделка	Кирпичные	хорошие							
		Б) Перегородки	Кирпичные	хорошие	66	1	66	20	5,2	
3	Полы	Паркетные	Хорошие							
		Линолеумные	Хорошие	11	1	11	20	2,0		
		Настильные								
4	Крыша	Современная из асбестоцементных листов	хорошие		1	1	30	2,4		
5	Двери и окна	Деревянные	хорошие		4	4	30	3,0		
6	Плоские	Деревянные	Хорошие		9	1	9	30	2,7	
		Металлические	Хорошие							
7	Внутренние отделка	Кирпичная	Хорошие		6	1	6	30	1,8	
		Бетонная								
8	Сам. и асс. отделка, устройства	Плиточная	Хорошие							
		Линолеумная	Хорошие							
		Ванная	Хорошие							
		Кухня	Хорошие							
		Другие								
9	Сам. и асс. отделка, устройства	Кирпичная	Хорошие		19	1	19	30	5,7	
		Бетонная								
		Линолеумная	Хорошие							
		Другие								
10	Прочие работы	Бетонные	Хорошие		2	1	2	30	0,6	
		Асбестоцементные	Хорошие							

Итого: 100,0

100,0 15,3

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

№ объекта	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Объем, м	№ обрсл.	№ табл.	Иллюстрации	Степень изношенности по годам	Износ по картам	Степень изношенности по годам	Степень изношенности по годам	Степень изношенности по годам	Степень изношенности по годам	Длина ступеней
			длина	ширина, высота											
№ 1	Ограждение № 1	бетон													
№ 2	забор	бетон	1500	400	1500									20	
№ 3	бортик	бетон	5	4	20									10	
№ 4	бортик	бетон	5	7	35									10	
№ 5	забор	бетон	2200	200	2200									20	
№ 6	забор	бетон	2200	200	2200									20	
№ 7	забор	бетон	5	8	40									10	
№ 8	забор	бетон	1000	150	1000									20	
№ 9	забор	бетон	1000	150	1000									20	
№ 10	забор	бетон	1000	150	1000									20	
№ 11	забор	бетон	1000	150	1000									20	
№ 12	забор	бетон	1000	150	1000									20	
№ 13	забор	бетон	1000	150	1000									20	
№ 14	забор	бетон	1000	150	1000									20	
№ 15	забор	бетон	1000	150	1000									20	
№ 16	забор	бетон	1000	150	1000									20	
№ 17	забор	бетон	1000	150	1000									20	

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Итого	Основание строения		Средства застройки		Сараи/здания		Итого	
	восстановительная	действующая	восстановительная	действующая	восстановительная	действующая	восстановительная	действующая

Итого: 300 руб.
 Итого: 300 руб.
 Итого: 300 руб.

Начальник Бюро: *В. В. В.*
 Руководитель: *И. В. В.*
 Специалист: *В. В. В.*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДНИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Объем работ		

№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

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

Паспорт составлен по состоянию на « 19 » февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



(подпись)

(Резиков Р.И.)
(Фамилия И.О.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

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

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

Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 47 %

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

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 37 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

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

Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 16 %

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

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 42 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

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

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 44 %

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

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 45 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

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

Группа капитальности **Вид внутренней отделки простая**

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 50 %

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

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 45 %

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв. м. Объем, куб. м	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический ф-он	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м (высота, м)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная

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

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

Дата обследования	«__»____200 г.	«__»____200 г.	«__»____200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__»____200 г.	«__»____200 г.	«__»____200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__»____200 г.	«__»____200 г.	«__»____200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

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

тел. (84457)4-95-76

г. Петров Вал, ул.30 лет Победы

Тел. (84457) 6-55-72

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги

Землеустроительные работы:

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

Сопровождение документов на регистрацию права собственности, представление интересов заказчика:

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

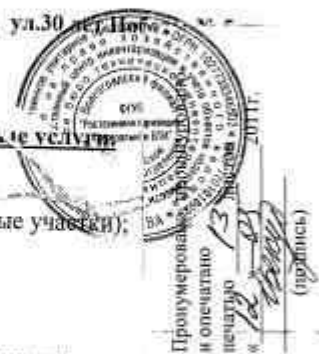
- проекты реконструкции, переустройства и перепланировки жилых и нежилых объектов;
- проведение технической экспертизы зданий и сооружений (с выдачей технических заключений).

Рыночная оценка:

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

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

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



№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(или объекта учета)
 Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой
(или объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	403870 Волгоградская область	
Район	Камышинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	город Камышин
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Камышин
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В, В1	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	18:415:002:000098890:0003
Кадастровый номер	34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0003

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

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

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года



Резяков Р.И. (уполномоченное лицо) ОТИ

(подпись)

(Резяков Р.И.)
(Фамилия И. О.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., предназначенная под помещения												Итого	Высота помещения		
						производственная		основная		тепловая		основная		тепловая		основная				тепловая	
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18				
12.05.2011	В	1	1	1	коридор		24,2											21,2	3,30		
				2	бытовая		20,1											20,1	3,30		
				3	служебная		29,5											29,5	3,30		
				4	производственная	108,6												108,6	3,30		
				5	производственная	90,5												90,5	3,30		
				6	бытовая		24,2											24,2	5,00		
				7	производственная	83,3												83,3	3,30		
				8	производственная	72,9												72,9	3,30		
				9	производственная	100,8												100,8	3,30		
				10	производственная	19,3												19,3	3,30		
				11	производственная	31,8												31,8	3,30		
	В1			12	производственная	67,0												67,0	3,30		
	В1			12а	производственная	36,3												36,3	3,30		
	В				Итого:	610,5	98,0											708,5			

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера В Год постройки 1956 Число этажей 1
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице, сб.	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %		
										элемента	к строению	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты		Бутовый	трещины				50				
2	а) Стены и их наружная отделка		Кирпичные	трещины				50				
	б) Перегородки		Кирпичные	трещины								
3	Перекрытия	чердачное	Деревянное	трещины								
		междуэтажное						50				
		над подвальное										
4	Крыша		железо	протечки				50				
5	Полы		Грунтовые									
6	Проемы	оконные	Одинарные глухие	рассохн								
		дверные	Простые	осадка				40				
7	Внутренняя отделка		Оштукатурено	трещины				40				
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	от ТЭЦ									
		водопровод										
		канализация										
		горячее вод.										
		ванны										
		электросв.	Скрытая проводка	потери					50			
		радио		изоляция								
		телефон										
вентиляция												
лифты												
9	Прочие работы		Отмостки	стертость				50				
				Итого								

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

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

IX. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

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

XII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв.м. Объем, куб. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический р-он	Восстановительная стоимость, руб.	Процент вноса	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м (высота, м)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
1969 г.								

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	инженер	Цаплина Е.М.		Билюкова В. А.	

Отметки о последующих изменениях:
(текущих изменений нет)

Дата обследования	«_»_____20 г.	«_»_____20 г.	«_»_____20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«_»_____20 г.	«_»_____20 г.	«_»_____20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«_»_____20 г.	«_»_____20 г.	«_»_____20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

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

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

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги:

Землеустроительные работы:

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

Сопровождение документов на регистрацию права собственности и представление интересов заказчика:

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

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



№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Волгоградская область	
Район	Камышинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Камышин
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	Камышин
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Ж,Ж1,Ж2	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	18:415:002:000098890:0006
Кадастровый номер	34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0006

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

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

Паспорт составлен по состоянию на « 18 » февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



(подпись)

(Резиков Р.И.)
(Фамилия И.О.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения												Итого	Высота помещений
						администр		лечебное		складское		гараж		бытовое					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
12.05.11г.	Ж	1		1	Склад					204,5							204,5	5,80	
	Ж1			2	Склад					122,0							122,0	3,85	
	Ж2			3	Склад					75,3							75,3	3,85	
				4	Гараж							43,2					43,2	3,50	
				5	Гараж							36,6					36,6	3,50	
				6	Гараж							30,8					30,8	3,50	
					Всего по зданию					401,8		110,6					512,4		

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера **Ж** Год постройки **1979 г.** Число этажей **I**
 Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %		
									элемент	к строен	
											10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	ж/б	хорошее				20				
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	хорошее				20				
	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	плиты ж/б	хорошее							
		междуэтажное					20				
		над подвальное									
4	Крыша	совмещенная	хорошее				30				
5	Полы	грунтовые	хорошее				30				
6	Проемы	оконные	деревянные	хорошее							
		дверные	металлические	хорошее			30				
7	Внутренняя отделка		хорошее								
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		горячее водосн.									
		ванны									
		электроосвещ.	открытая пр-ка	хорошее				30			
		радио									
		телефон									
вентиляция											
лифты											
9	Прочие работы	отмывка	хорошее				30				
			Итого	100							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 23 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

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

Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 20 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
Литера Ж 1 Год постройки 1979 г. Число этажей 1
Группа капитальности II Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемент	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич, металл	хорошее				30			
	б) Перегородки	металл	хорошее							
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		над подвальное								
4	Крыша	железная	хорошее				30			
5	Полы	грунтовые	хорошее				0			
6	Проемы	оконные					20			
		дверные	металлические	хорошее						
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление					20			
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.	открытая др-ка	хорошее						
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
лифты										
9	Прочие работы	отметка	хорошее				20			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 27 %

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

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

Отметки о последующих изменениях:

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

Отметки о последующих изменениях:

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

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение
403870, г. Камышин, ул. Пролетарская, д. 77

г. Петров Вал, ул. 30 лет Победы № 5

тел. (84457)4-95-76

Тел. (84457) 6-55-72

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги.

Землеустроительные работы:

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

Сопровождение документов на регистрацию права собственности,

представление интересов заказчика:

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

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

№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное бюро технической инвентаризации»
(Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»)
 ФГУП «Ростехинвентаризации – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал
(Федеральное государственное унитарное предприятие «Ростехинвентаризации – Федеральное БТИ»)
 Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Адрес (местоположение) объекта учета:

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


Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

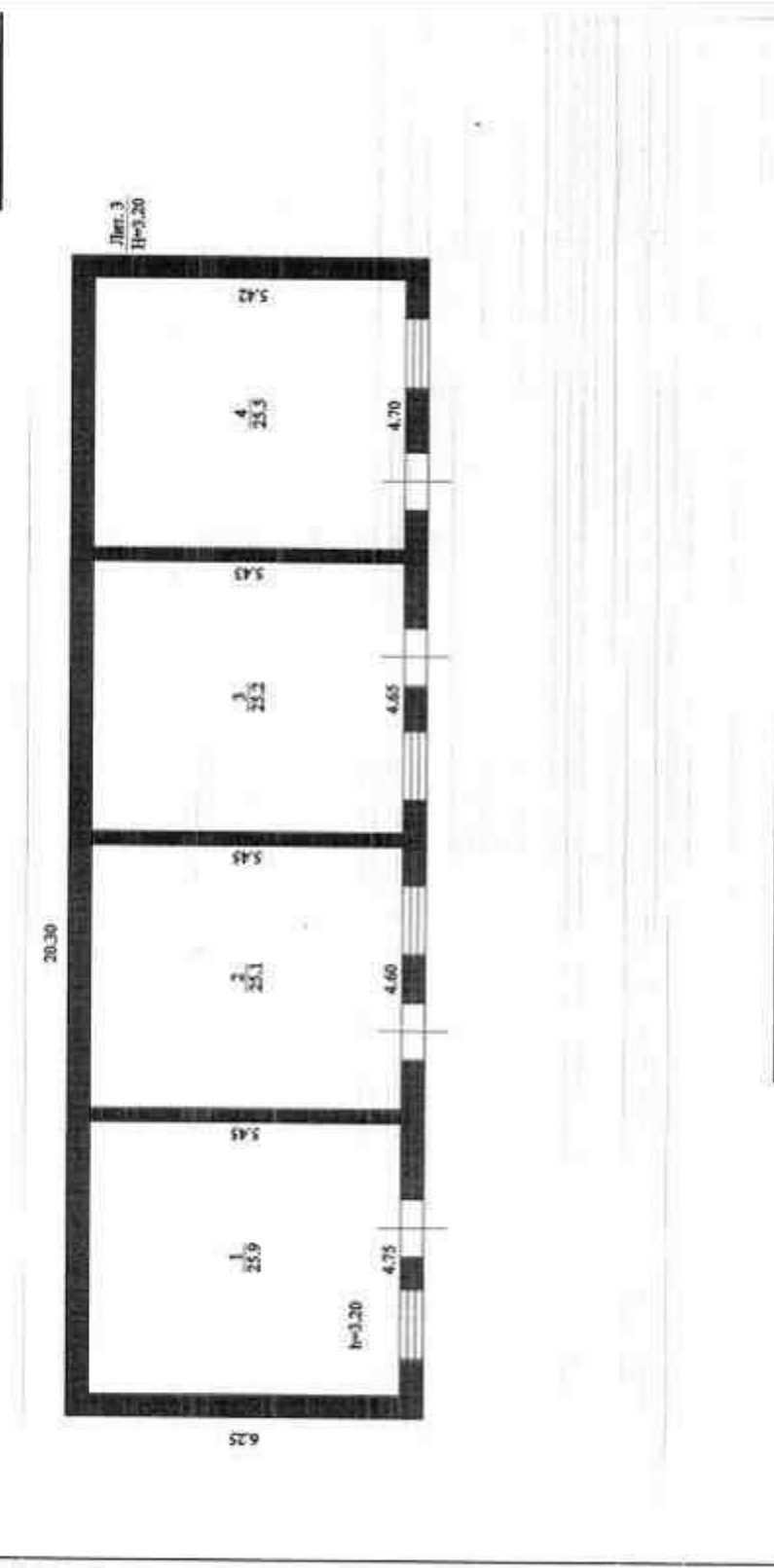
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года

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



Листы	3
Этажи	I



ФГУП "Росстатинформация" - Федеральное БТИ Волгоградский филиал Калининские измерительные отряды

План нежилого здания

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Лист
Измеритель	Романов Р.В.	<i>[Signature]</i>	2022.07	I
Руководитель отряда	Белкина В.А.	<i>[Signature]</i>	2022.07	I
Технический руководитель	Дорожников О.М.	<i>[Signature]</i>	2022.07	I:100

Адрес: 403076, Волгоградская область, г. Калинин, ул. Насажная 112.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Этаж	Интер по плану	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., присваиваемая под помещения												Итого	Высота помещения
						складское			административное			основная			тепловая				
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
12.05.2011	3	1		5	6	основная	25,9										25,9	3,0	
						складское	25,1										25,1	*	
						складское	25,2										25,2	*	
						складское	25,5										25,5	*	
						Всего по зданию	101,7										101,7		

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размер		Площадь, кв.м, Объем, куб. м	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климатический р-он	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м (высота, м)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Службные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная

Дата исполнения работы	Исполнитель			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	техник	Приходько О.М.	<i>Приходько</i>	Билокова В. А.	<i>Билокова</i>

К сведению владельцев объектов недвижимости

1. После проведения государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним владельцам необходимо обратиться в организацию технической инвентаризации для постановки объекта недвижимости на технический учет и внесения сведений в Реестр объектов капитального строительства.
2. Обо всех случаях возведения, реконструкции, переустройства, перепланировки, сноса объектов недвижимого имущества, владельцы обязаны сообщить о произошедших изменениях в организацию технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.
3. Владельцам объектов недвижимого имущества по их просьбе могут быть изготовлены копии документов, входящих в состав технического паспорта объекта недвижимости (планы, экспликации и др.)
4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

**Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризации - Федеральное БТИ»
Камышинское межрайонное отделение**

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

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

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги.

Землеустроительные работы:

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

Сопровождение документов на регистрацию права собственности, представление интересов заказчика:

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

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

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Машинно-производительное предприятие «Торус»

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

Склад запчастей Лиг.И с пристройкой Лиг.Ш1 .

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

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

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Районный отдел

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

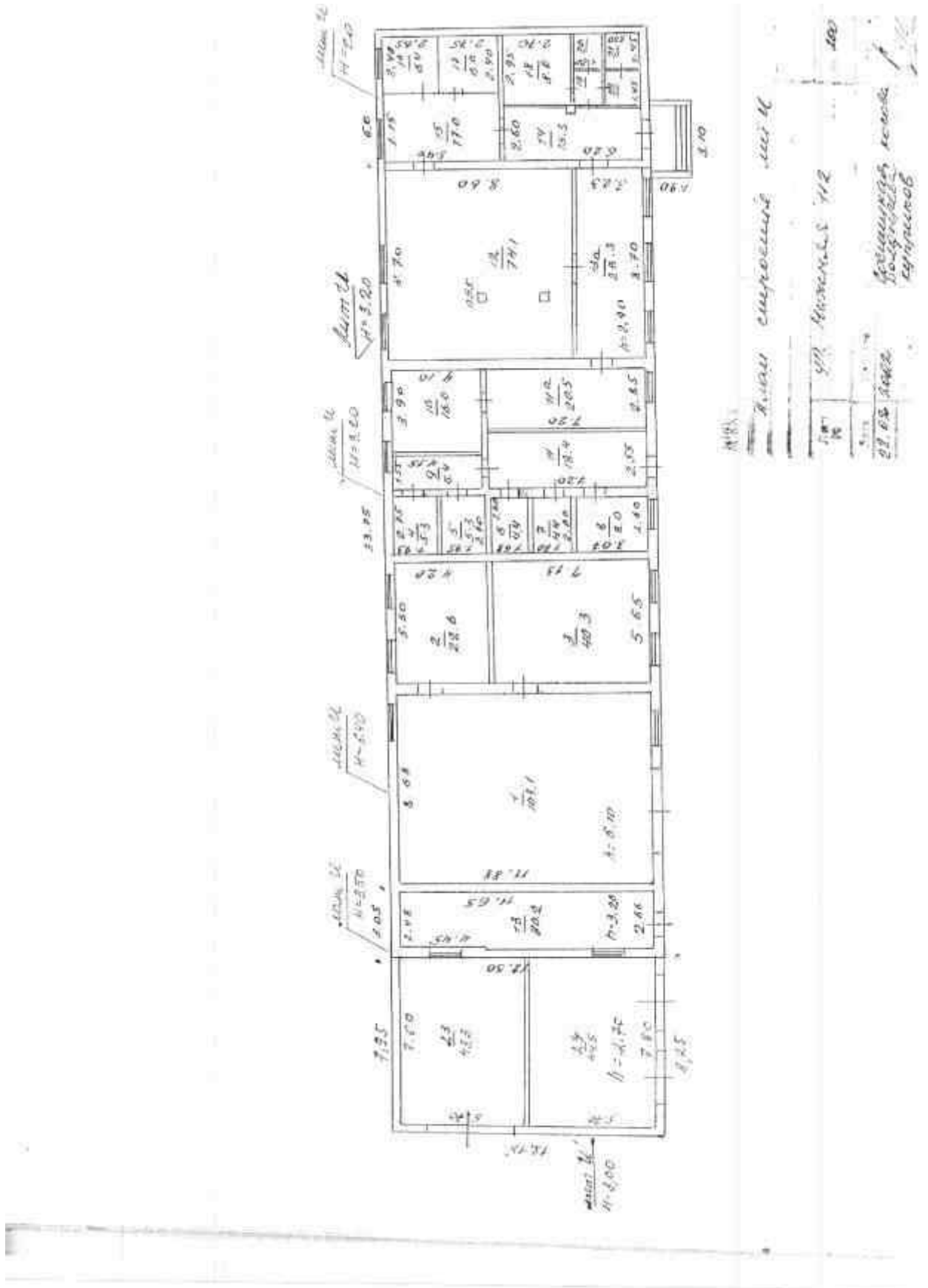
на здание *башня застройки 100 кв. м*
(индивидуальное строение)

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

район *г.п.о. Ленинский обл.*
город (пос.) *Камбалино*
улица (пер.) *Ленинская 112*

квартир № _____
инвентарный № *113*

Код. № 34.36.000012.0077.18.415.002.000098890.0010



Ф-7

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения инт. № 11, 11

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м				Итого по квартир. плану, строен.	Высота помещ.	
						в т. ч. предназначен для помещений						
						жилая	общедоступная	служебная	для хранения			
	16	1	1	1	спальня		42,5					
				2	" "		42,6					
				3	" "		40,3					
				4	туалет		5,3					
				5	" "		5,3					
				6	спальня		4,4					
				7	" "		4,9					
				8	" "		4,0					
				9	коридор		6,9					
				10	ванная			1,90				
				11	коридор		18,4					
				11 ^а	кухня			40,5				
				12	" "			34,1				
				13 ^а	" "			25,3				
				13	спальня		40,2					
				14	коридор			15,3				
				15	кухня			11,0				
				16	" "			6,4				
				17	" "			6,6				
				18	" "			4,0				
				19	коридор			1,7				
				20	душевая			1,7				
				21	туалет			2,2				
				22	умывальник			2,2				
	11 ^а			23	карант			42,3				
				24	" "			44,5				
					итого:		240	354	116,9	43,1	618	5,62

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1955 Число этажей 1

Л.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки карфельная

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделки и прочее)	Техническое состояние (отслоки, трещины, пятна и т. п.)	Удельный вес по объему	Потеря в усл. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в проц.	Проц. износа к стр. гр. в %	Тех. износ, износ в %	
									элементы	к строениям
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<u>каменщый</u> <u>бутовый</u>	<u>хорошо</u>	40	10	100	40	40		
2	а) стены и наружная отделка	<u>карфельная</u>	<u>хорошо</u>	34	10	340	40	256		
	б) перегородки	<u>карфельная</u>								
3	перегородки	<u>карфельная</u>	<u>хорошо</u>	16	10	160	40	64		
	междуэтажные									
	напольная									
4	Крыша	<u>деревянная пере-</u> <u>деревяная, кровля из</u> <u>битума</u>	<u>хорошо</u> <u>хорошо</u>	7	10	70	40	28		
5	Полы и	<u>бетонная</u> <u>бетонная</u>	<u>хорошо</u>	8	10	80	30	24		
6	оконные	<u>деревянные</u> <u>деревянные</u>	<u>хорошо</u>	8	10	80	30	24		
	дверные	<u>деревянные</u> <u>деревянные</u>								
7	Внутренняя отделка	<u>карфельная</u> <u>карфельная</u> <u>карфельная</u>	<u>хорошо</u>	4	10	40	30	12		
8	электрические устройства	<u>отсутствуют</u>								
	водопровод	<u>отсутствуют</u>								
	канализация	<u>отсутствуют</u>								
	т. водоснаб.	<u>отсутствуют</u>								
	лифты	<u>отсутствуют</u>								
	электрические	<u>провода скрытые</u>	<u>хорошо</u> <u>хорошо</u>	3	10	30	30	09		
телефон										
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	<u>штукатурка</u> <u>карфельная</u>	<u>хорошо</u>	10	10	100	0	7		

Итого 100 100 227

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

$$\frac{\text{Проц. износа гр. 2x100}}{\text{удельный вес гр. 2}} = \frac{227 \cdot 100}{100} = 227\%$$

№ Описание конструктивных элементов и определение типов основных критериев

об объектах 10 кв. м. Группа объектов:

Объект №

№№ по плану: 11

Наз. внутренней отделки

Таблица №

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция и др.)	Типичное состояние (лоды, трещины, впадины и т. д.)	Удельный вес материала	Площадь и объем	Удельный вес в %	Удельный вес в %	Процент износа на уд. вес конструктивных элементов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Отделочные	штукатурка, 60%	хорошее	13	24	3,1	20	1,8	
2	а) Нарушение и повреждение капитальной стены б) Перегородки	штукатурка (штукатурка в. штукатурка) штукатурка 10/10 штукатурка - вагон	хорошее	22	27	15,4	20	3,1	
3	Перегородки и межкомнатные	Перегородки	штукатурка	13	10	23,0	20	4,6	
		Межкомнатные							
4	Крыша	бетонная	хорошее	6	10	5,0	20	2,2	
5	Полы	бетонные	хорошее	7	10	7,0	20	2,4	
6	Потолок	штукатурка							
		деревянные	штукатурка	хорошее	8	10	8,0	20	1,6
7	Стены, перегородки	штукатурка							
		каменные			5				
8	Системы и коммуникации	Центр отопл.	ц. с.						
		плиты отопл.							
		водопровод							
		канализация	приводка, вентиль	хорошее	15	10	15,0	20	3,0
		газопровод							
		с газом							
		с др. газ.							
		с гор. вод.							
		с водос.							
		с канализ.							
9	Разные работы	штукатурка	хорошее	7	10	2,0	20	0,2	

Итого: 100 100% 100%
 средний вес (гр. 100)
 удельный вес (гр. 7)
 Котировка индекса А4, = 3245 + 1000
 169.100

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО, научно-производственное предприятие «ТЧ»

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

Контрольно-пропускной пункт

Лит. К

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом
МДКХ РСФСР от 29.12.1991 г. № М-376

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Владимирская бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание вспомогательного назначения куртка № 4
(пятиэтажное строение)

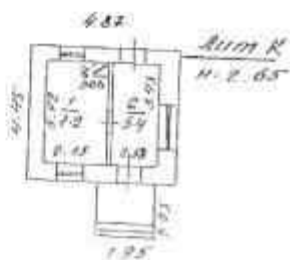
Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Свердловский
город (пос.) Владимирская
улица (пер.) Ленинская

квартал № _____

инвентарный № 1313

Код. № 34:36:000012:0017:18:415:002:000098890:0012



АРХИВ
Плани. строительный лит. К
по ул. Никитской, 112
23.08.2008
Сосничева, Татьяна
Богданович
Кутринов
Войскова

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера ЗЗ Год постройки 1953 Число этажей 1
 VL Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадки, трещины, осыпание и т.п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в град.	Удельный вес конструктивных элементов	Иное в град.	Проц. износа по ст. 7, гр. 8, 10	Тех. износ	
									элементов	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	капитальный	хорошо	4	20	40	40	40		
		свайный								
2	а) стены и их наружная отделка	капитальный	хорошо	20	40	40	40	40		
	б) перегородки	капитальный								
3	Перегородки	капитальный	хорошо	10	40	40	40	40		
		междуэтажные								
		подпольные								
4	Крыша	капитальный, деревянный, рубленый	хорошо	15	40	40	40	40		
5	Полы и	капитальный	хорошо	4	40	40	40	40		
6	Проемы	капитальный	хорошо	11	40	40	40	40		
		стальные	хорошо							
7	Внутренняя отделка	капитальный, штукатурка, обои, краска	хорошо	6	40	40	40	40		
		капитальный, штукатурка, обои, краска								
8	Сам. и электрооб. устройства	капитальный, электропроводка, вентиляция, отопление, сантехника, лифт	хорошо	18	40	40	40	40		
		капитальный, электропроводка, вентиляция, отопление, сантехника, лифт								
		капитальный, электропроводка, вентиляция, отопление, сантехника, лифт								
		капитальный, электропроводка, вентиляция, отопление, сантехника, лифт								
		капитальный, электропроводка, вентиляция, отопление, сантехника, лифт								
		капитальный, электропроводка, вентиляция, отопление, сантехника, лифт								
		капитальный, электропроводка, вентиляция, отопление, сантехника, лифт								
		капитальный, электропроводка, вентиляция, отопление, сантехника, лифт								
9	Прочие работы	капитальный, штукатурка	хорошо	8	40	40	40	40		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

Итого 100
 Проц. износа по ст. 7, гр. 8, 10
 удельный вес по ст. 7
 $\frac{400}{100} = 400\%$

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Площ., м	№ обреш.	№ проф.	Измеритель	Стоимость изготовления на заводе	Процента на монтаж	Восстановительная стоимость в рублевых	Процента износа	Действит. стоимость
			длина	ширина	высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Видная часть участка	Основное строение		Служебные постройки		Сооружения		Восст.	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

..... 200 г.
 200 г.
 200 г.



Исполнил: *Д.С.*
 Проверил: *А. В. Букхарин*
 Начальник бюро: *В.В. Водаркина С.В.*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

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

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Именно производственные предприятия» Т.Ф.

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

Трансформаторный киоск Лит. Л
с пристройкой Лит. ЛП.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЕРКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-5/6

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Калмыцкая

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание трансформаторного киоска №1 А
(обозначение строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Калмыцкая область
город (пос.) Калмыкия
улица (пер.) Мирная 11/б

Юлия Владимировна Берник
Юлия Владимировна



квартал № _____

инвентарный № _____

Код. № 34.36.000012.0077.18.415.002.000098890.0013

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1010-1) ФОНД

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия, лица или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за какими номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Платежи, подлежащие списанию, транзитность записи
30.07.2016	ЗАО «Индустри-Бразил»	Выданы права собственности на 1/10 доли в ООО «Индустри-Бразил» от 25.12.2016, выданы «Терра» свидетельства о государственном кадастре недвижимости от 21.04.2003,	10	Нет

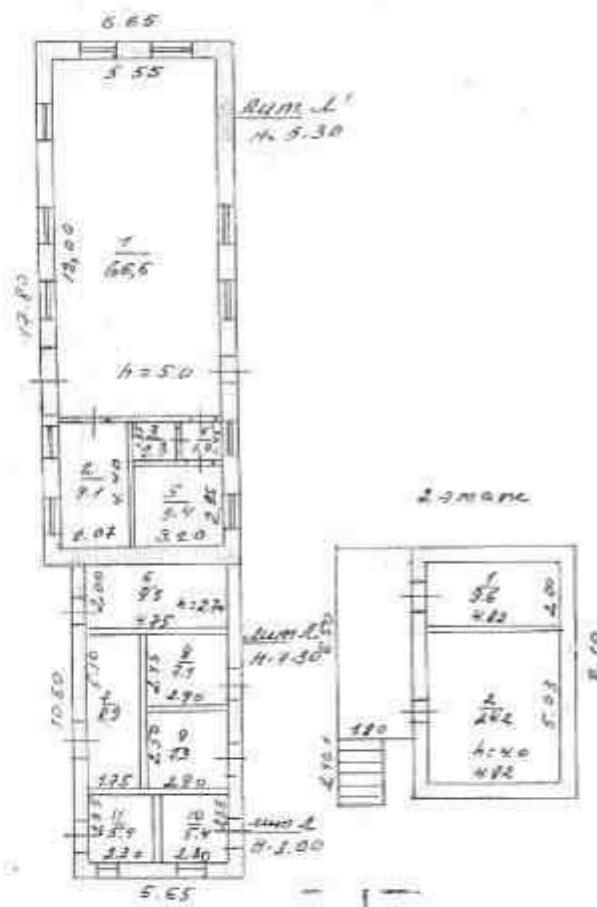
II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

№ документа	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	факт.	застр.	застр.	огражденная	прочая	
011	зем. л.	195				

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Виды работ	Качество	Отопление			Натуральная вентиляция	Водопровод			Газоснабж.			Лифты-лэ.	
		от ТЭЦ	от турбинной котельной	от собственной котельной		от АГВ	плечное	с централизованным водоснабжением	с локальным водоснабжением	с артезианской колодезью	с артезианской колодезью	центральное	индивидуальное
											1667		

Водоснабж. АГВ



МЖКХ

Тех. справка № 1

ЭТ	№ 97	Купеческий, 112	м. 100
ЭТ	№		100

21.09.2002

Собственник объекта
 Валентина
 Курилова
 Водянова

Л.И.С.

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения л/г. «...»

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Наименование частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м						Итого по квадрату	Высота помещения	
						жилая		офисная		иная				Итого по квадрату
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			
	Л'	1	1	1	прихожая			5,6						
				2	-л-			0,1						
				3	туалет			2,3						
				4	коридор			1,9						
				5	бытовка			0,4						
	Л	1	1	6	ПКН					9,5				
				7	-л-					8,9				
				8	-л-					7,1				
				9	-л-					7,3				
				10	-л-					5,4				
				11	-л-					5,4				
					итого по 105			15,1	4,2	43,6			130,9	
	Б	1	1	1	ПКН					9,6				
				2	-л-					24,2				
					итого по 205					33,8			33,8	
					Всего взвешив:			15,1	4,2	77,4			166,7	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Л Год постройки с 1956 Число этажей 4

VI.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние: оценка, трещины, выпукл. и т. п.	Удельный вес по площади	Площадь к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов в процент.	Износ в проц.	Проц. износа по формуле: $\frac{7,77 \cdot S}{100}$	Тек. инв. инт. и др.					
									коэффициент	к стоимости				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				
1	Фундаменты	блочный	хорошо	18	1,0	18,0	20	3,6						
2	а) стены и их наружная облицовка	кирпичные	хорошо	26	1,0	26,0	20	5,2						
	б) перегородки	кирпичные												
3	перекрытия	железобетонное	хорошо	11	1,0	11,0	20	2,2						
	внутренние	железобетонное												
	надпольные													
4	Крыша	общественная	металл кровля	8	1,0	8,0	30	2,4						
5	Полы и	бетонные	сирость	7	1,0	7,0	30	2,1						
6	окна	двоякостные	дер.	11	1,0	11,0	30	3,3						
	двери	металлические												
7	Внутренняя отделка	штукатурные	трещины	2	1,0	2,0	30	0,6						
8	отделка			5	1,0	5,0	30	1,5						
	водопровод													
	канализация													
	г. водоснаб.													
	лифты													
	электричество	провода открытые	покрытые											
	двери													
9	Прочие работы	откосная	трещины	12	1,0	12,0	30	3,6						

Итого 100 100 24,5

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

Проц. износа по формуле: $\frac{24,5}{100} = 24,5\%$

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Потери	Уд. вес с потерей	литера	Уд. вес по табл.	Потери	Уд. вес с потерей	литера	Уд. вес по табл.	Потери	Уд. вес
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100				100				100		

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Потери	Уд. вес с потерей	литера	Уд. вес по табл.	Потери	Уд. вес с потерей	литера	Уд. вес по табл.	Потери	Уд. вес
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100				100				100		

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОСТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ обьекта	№ таблиц	Измеритель	Стоимость по проекту по табл.	Потери к стоимости коэффициенты по:							Стоимость изд. с потерями	Количество объектов ауд. площади - кв. м.	Восстанов. стоимость в руб.	Проект. затраты	Действительная стоимость, в рублях
						7	8	9	10	11	12	13					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	А' основная часть 19 17 кв												579		25		
	Б' основ. пристройка 8 14 кв												628		22		

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Адрес: _____ Год постройки ~ 1955 Число этажей 1
 VI. Группа капитальности 5 Вид внутренней отделки средняя

№ п-п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, пластика и др.)	Техническое состояние: осадка, трещины, пилы и т. п.	Удельный вес по площади	Поправка к уд. весу в млрд.	Удельный вес по конструктивному классу и износу	Масса в т/м ²	Прод. износа в стр. лет, % от 10	Тех. износы в %	
									по материалу	по строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<u>каменная ступенчатая</u>	<u>хорошо</u>	<u>10</u>	<u>1</u>	<u>10</u>	<u>40</u>	<u>48</u>		
2	а) стены и их наружная отделка	<u>кирпичные</u>	<u>хорошо</u>	<u>31</u>	<u>1</u>	<u>31</u>	<u>40</u>	<u>124</u>		
	б) перегородки	<u>кирпичные</u>	<u>хорошо</u>							
3	перегородки	<u>каменные</u>	<u>хорошо</u>	<u>14</u>	<u>1</u>	<u>14</u>	<u>30</u>	<u>42</u>		
	междуэтажные									
	шагреневанные									
4	Крыша	<u>плоская по чер. железобетонной плите</u>	<u>хорошо</u>	<u>9</u>	<u>1</u>	<u>9</u>	<u>30</u>	<u>27</u>		
5	Полы и покрытия	<u>паркетные</u>	<u>хорошо</u>	<u>8</u>	<u>1</u>	<u>8</u>	<u>20</u>	<u>16</u>		
6	оконные	<u>деревянные</u>	<u>хорошо</u>	<u>9</u>	<u>1</u>	<u>9</u>	<u>20</u>	<u>18</u>		
	дверные	<u>деревянные</u>	<u>хорошо</u>							
7	Внутренняя отделка	<u>штукатурка, обои, краска</u>	<u>хорошо</u>	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>5</u>	<u>40</u>	<u>2</u>		
8	электрические	<u>провода, розетки</u>	<u>хорошо</u>	<u>10</u>	<u>1</u>	<u>10</u>	<u>30</u>	<u>3</u>		
	водопровод	<u>провода</u>	<u>хорошо</u>							
	канализация	<u>канализация</u>	<u>хорошо</u>							
	т. устройства	<u>провода</u>	<u>хорошо</u>							
	отопление	<u>провода</u>	<u>хорошо</u>							
	прочие	<u>провода</u>	<u>хорошо</u>							
9	Прочие работы	<u>штукатурка</u>	<u>хорошо</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>30</u>	<u>06</u>		

Принятый износ, приведенный к 100 по формуле: — $\frac{32,1 \times 100}{100} = 32,1\%$
 Итого 100 120,0 32,1
 Прод. износа гр. 5х100 32,1 400
 удельной исс гр. 7 100 = 32,1%

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Площ., м	№ обзора	№ табл.	Измеритель	Стоимость возмещения до начала	Получена на скрепленном	Восстановительная стоимость в рублях	Принята записка
			длина	ширина, ширина, высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Видная часть года	Основание строения		Служебные постройки		Сооружения			Всего
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	

Итого: 200 руб. (с подписями и печатью)

Итого: 200 руб. (с подписями и печатью)

Итого: 200 руб. (с подписями и печатью)

Итого: 200 руб. (с подписями и печатью)

Итого: 200 руб. (с подписями и печатью)

Итого: 200 руб. (с подписями и печатью)

Итого: 200 руб. (с подписями и печатью)

Итого: 200 руб. (с подписями и печатью)

Итого: 200 руб. (с подписями и печатью)

Итого: 200 руб. (с подписями и печатью)

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

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

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Уралмаш-Промышленные предприятия» г. Уфа.

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

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

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Галицкий

Город жилищной инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание металлоконструкцией скворцо-разъемного склада м/я
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 03 » 2002 г.

район Волгоградский обл.

город (пос.) Галицкий

улица (пер.) Кухарева ул.



квартира № _____

инвентарный № 83/3

Код. № 34136:000012:0077:181475:002:000098890:0017

Родина Вероника

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1011-1) ФОНД _____

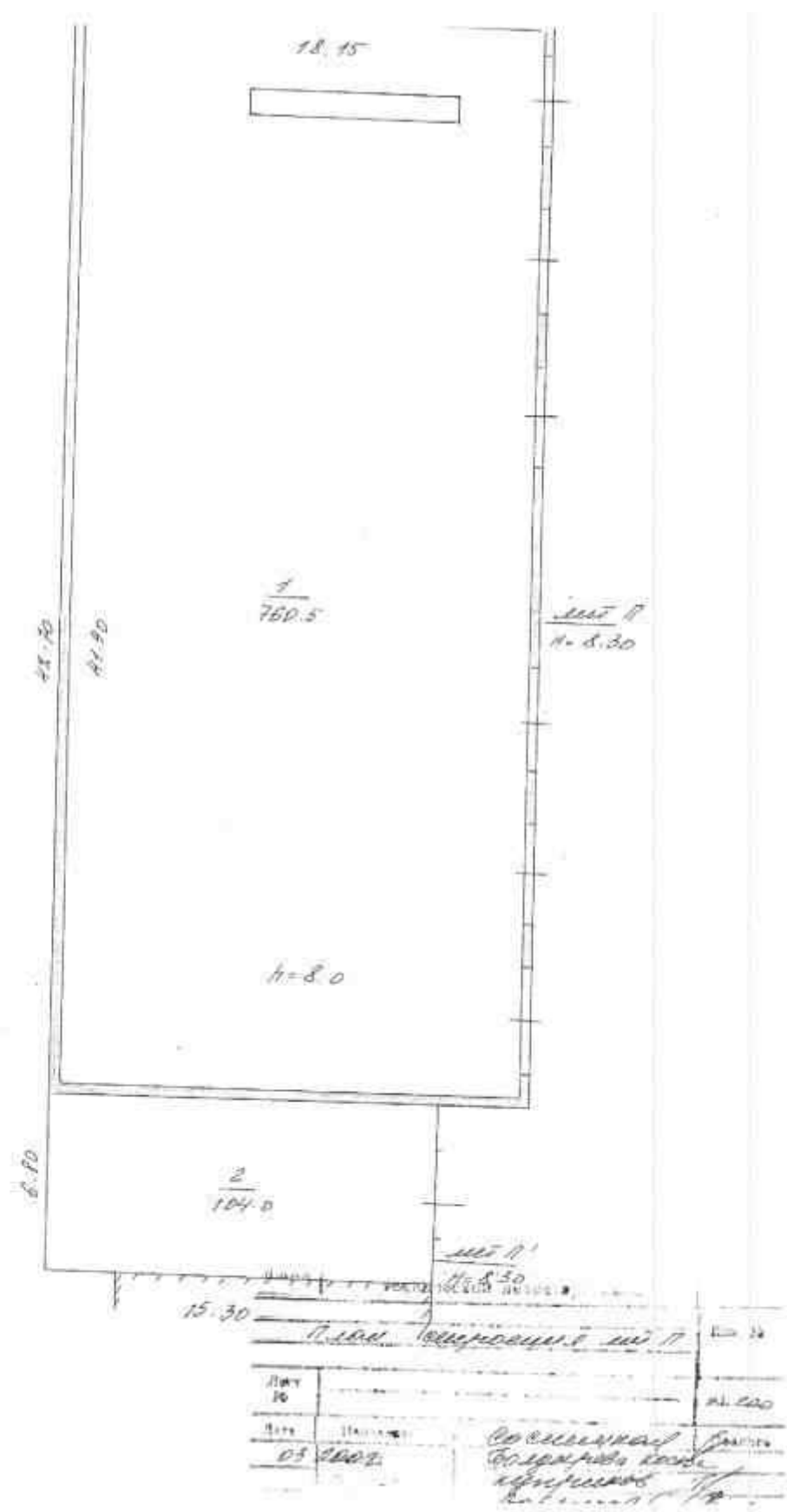
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия, иной организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
30.05.2006г.	З.Ю. Журно - ирсуф - йогеркунлар ирфуишаси ширкати "Бунёдкор" ДФ	Декларация от 25.12.2002г., выданная ирфуишаси ширкати "Бунёдкор" ДФ 21.01.2003г.	10	ИИИ

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	факт.	застроен.	зонам.	оклад.	проч.	
		902.5				

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Исследования	Снижения	Отопление					Централизованное отопление	Данные	Газоснабж.	Электроснабж.	Лифты-шт.
		от ТЭЦ	от собственной котельной	от АГВ	проч.	от АГВ					
										884,5	



Описание конструктивных элементов здания и определение износа

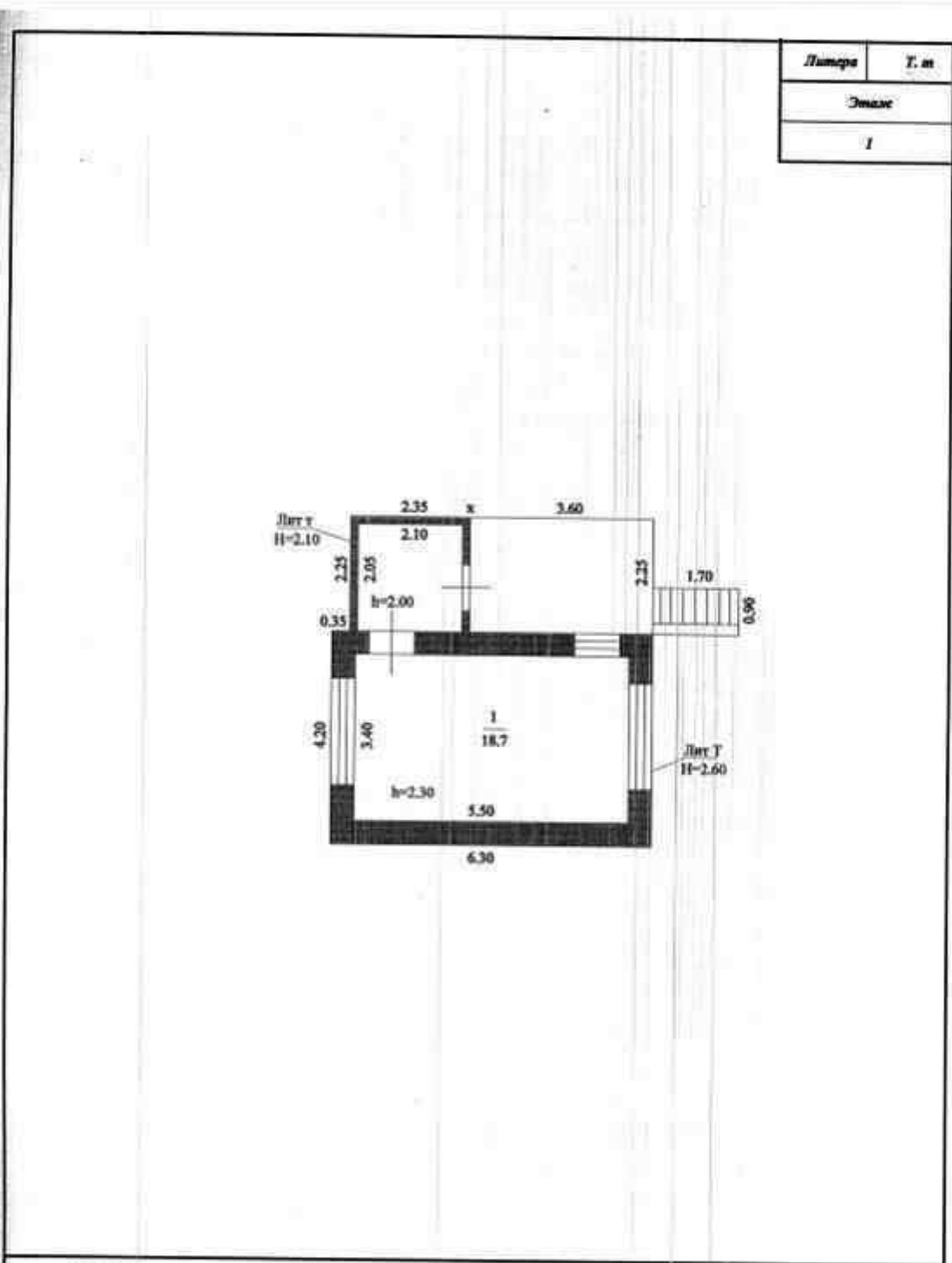
Итера 5' Год постройки 1982 Число этажей 7

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделки и прочее)	Техническое состояние: осыпи, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в проц.	Проц. износа к уд. весу тр. 7, 10, 8, 10	Тех. сост. изн. и %	
								элементы	к строениям
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<i>бетонный</i>	<i>хорошо</i>	13	10	13	20	2.6		
а) стены и их наружная отделка	<i>кирпичный с облицовкой из силикатного кирпича</i>	<i>хорошо</i>	24	10	24	20	4.8		
б) перегородки									
перегородочные									
междуэтажные									
надпольные			7						
Крыши	<i>плоская</i>	<i>хорошо</i>	15	10	13	20	2.6		
Полы и									
оконные									
дверные	<i>металлические</i>	<i>хорошо</i>	8	10	8	20	1.6		
Внутренняя отделка			3						
отделочные									
водопровод									
санитарный									
т. водоснабж.									
канализ.									
отопление									
электрич.									
лифты									
газификация									
диффы									
Прочие работы	<i>бетонные</i>	<i>хорошо</i>	6	10	6	20	1.2		

Итого 100 *64.2* *12.8*
 Проц. износа тр. 7, 10, 8, 10
 удельный вес тр. 7 *20%*

17. Износ, приведенный к 100 по формуле: —



Литера	Г. м
Этаж	
I	

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

Полтавский план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: 403870, Волгоградская область, г. Камышин, улица Низовья, 112.	Лист	Л
Исполнитель	Резнико Г.И.	<i>[Signature]</i>	21.05.11		Листов	1
Руководитель пр.	Байкович В.А.	<i>[Signature]</i>	21.05.11		Масштаб	1:100
Исполнитель	Шаталов Е.М.	<i>[Signature]</i>	21.05.11			

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

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

Отметки о последующих изменениях:

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

Отметки о последующих изменениях:

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

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

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

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

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

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

Сопровождение документов на регистрацию права собственности, представление интересов заказчика:

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

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

№

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

(полное наименование ФГУП - организации государственного учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал

(наименование филиала организации ОТИ)

Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(один объект учета)

КПП в ограждении
(капитальный объект учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

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

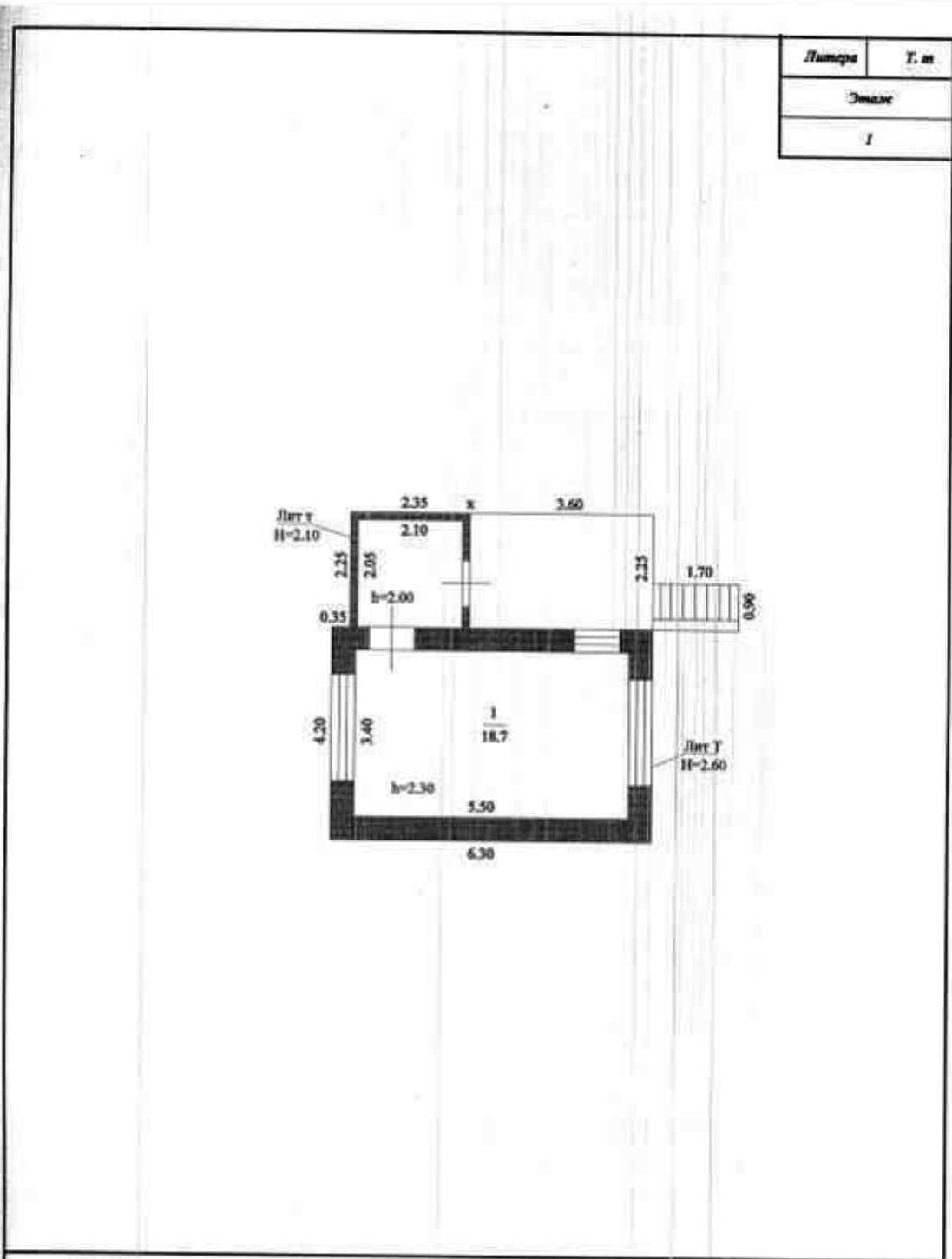
Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



(подпись)

(Резиков Р.И.)
(Фамилия И. О.)



Литера	Г. м
Этаж	
I	

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

Полтавенный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: 403870, Волгоградская область, г. Камышин, улица Низовья, 112.	Лист	Л
Исполнитель	Григорьев Г.И.	<i>[Signature]</i>	21.05.11		Листов	1
Руководитель пр.	Белозеров В.А.	<i>[Signature]</i>	21.05.11		Масштаб	1:100

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера Т Год постройки 1982 Число этажей 1
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гильз и т.п.)	Удельный вес по таблице, сб.	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонный	хорошее				20			
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	хорошее				20			
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	Железобетонное	хорошее						
		междуэтажное					20			
		над подвальное								
4	Крыша	Совмешенная	хорошее				20			
5	Полы	Дощатые	стертость				30			
6	Проемы	оконные	Двойные глухие	хорошее						
		дверные	Щитовые	хорошее			20			
7	Внутренняя отделка	Оштукатурено	хорошее				20			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	от электричества							
		водопровод								
		канализации								
		горячее вод.								
		ванны								
		электроосв.	открытая проводка	хорошее				20		
		радио								
		телефон								
9	Прочие работы	Отмостки, ступени	хорошее				20			
			Итого							

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

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв. м. Объем, куб. м	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климатический ф-он	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м (высота, м)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
1969 г.								

Дата исполнения работы	Исполнитель			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011 г.	инженер	Цаплина Е.М.		Былокова В. А.	

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

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

Отметки о последующих изменениях:

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

Отметки о последующих изменениях:

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

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

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

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

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

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

Сопровождение документов на регистрацию права собственности, представление интересов заказчика:

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

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

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие «Терус»

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

Производственный корпус Лит. У.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

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

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Климовичское

быре технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание производственного корпуса № 3
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Богородицкий Б.ского
город (пос.) Климовичи
улица (пер.) Ленина 112

квартал № _____

инвентарный № 4313

№ п.д. № 34:36:000012.0014:18:415.002:000098890.004

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения дат. « _____ » _____ г.

Дать записку	Этаж	Номер помещения	Наименование частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназначен для помещений							Итого по этажу, строек	Высота помещений
				жилая			прочие					
				ослециев	вспомогател-тельные	основная	вспомогател-тельная	основная	вспомогател-тельная	основная		
3	1	1	коридор				25,0					
		2	вспомогател-тельный				15,5					
		3	санузел				4,2					
		4	- " -				12,2					
		5	улица				214,7					
		6	основание				31,1					
		7	- " -				12,2					
		8	- " -				12,2					
		9	санузел				7,2					
		10	- " -				7,1					
		11	основание				12,0					
		12	- " -				11,0					
		13	- " -				12,0					
		14	улица				102,1					
		15	- " -				12,0					
		16	- " -				115,9					
		17	основание				12,9					
		18	- " -				31,1					
		19	- " -				7,7					
		20	- " -				4,8					
			итого по этажу				2742,2	71,9			2814,1	
4	1	1	основание				76,0					
		2	- " -				52,6					
		3	- " -				1,5					
					итого по этажу				129,1			
			итого по зданию				2871,3	71,9			2943,2	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

на № 4 Год постройки 1967 Число этажей 1

Группа капитальности Вид внутренней отделки

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (оценка, дефекты, повреждения и т.д.)	Удельный вес по таблице	Площадь к 24 мес. в пром.	Удельный вес конструктивных элем. в здании	Износ в пром.	Проц. износа стр. (гр. 9)	Тех. износ, в %	
								элементу	к строительству
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Внешняя	штукатурка цементная	хорошо	9	10	90	20	18		
в стенов. и перегородоч. элементах	штукатурка цементная	хорошо	20	10	400	20	40		
в перегородоч.	штукатурка цементная	хорошо							
карнизы	штукатурка цементная	хорошо	20	10	400	20	40		
панели	штукатурка цементная	хорошо							
Крыша	бетонная плита с покрытием	хорошо	10	10	100	30	30		
Полы	бетонная плита с покрытием	хорошо	5	10	500	30	15		
стенов.	штукатурка цементная	хорошо							
перег.	штукатурка цементная	хорошо	10	10	100	30	20		
Внутренняя отделка	штукатурка цементная	хорошо	4	10	400	30	18		
стенные	штукатурка цементная	хорошо							
перег.	штукатурка цементная	хорошо							
с. отделка	штукатурка цементная	хорошо							
панели	штукатурка цементная	хорошо							
аксессуары	штукатурка цементная	хорошо							
двери	штукатурка цементная	хорошо	19	10	190	30	57		
плиты	штукатурка цементная	хорошо							
панели	штукатурка цементная	хорошо							
прочие работы	штукатурка цементная	хорошо	1	10	10	30	03		

Итого 100

$$\frac{\text{Проц. износа гр. 9x100}}{\text{удельный вес гр. 9}} = \frac{254 \cdot 100}{100} = 254\%$$

от износа, приведенный к 100 по формуле

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправк	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправк	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого:		100				100						100

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправк	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправк	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого:		100				100						100

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ обьекта	№ таблицы	Измеритель	Суммарный объем работ по табл.	Поправка к стоимости коэффициенты к:						Скорректир. с поправк	Восстановит. стоимость по табл. - к.к.з.	Восстановит. стоимость в руб.	Проч. расходы	
						Уд. вес	структур. материал.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
У	главная часть	2	2 ^к										3100			3100
У ²	пристройка	46	31										172			172
У ³	пристройка	43	47										208			208

20/04/20

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера У/А Год постройки _____ Число этажей 4

VI. Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыдки, трещины, гниль и т.п.	Удельный вес по площади	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов в здании	Износ в проц.	Проц. износа к стр. 7, гр. 8 по 10
1	Фундаменты	каменная кладка	хорошо	17	20	340	0	0
		бетонный						
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичная	хорошо	80	10	800	10	80
3	б) перегородки							
4	перегородки	каркасная	хорошо	6	20	60	20	100
		междуэтажные						
		напольные						
4	Крыша	асфальтовый лист	хорошо	4	30	20	14	
5	Полы и	бетонные	хорошо	7	10	70	10	10
6	Прочие	оконные	хорошо					
		дверные	хорошо	9	20	20	10	10
7	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошо	5	10	50	10	10
8	Сист. и электротехн. устройства	отопление						
		водопровод						
		канализация						
		г. водоснаб.						
		лифты						
		электроосв.	проборка электрических проводов	хорошо	10	10	100	10
9	Другие работы	штукатурка	хорошо	1	30	20	10	
				Итого 100				

Процент износа, примененный к 100 по формуле: —

Проц. износа гр. 9х100 = 100

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖКХ РСФСР от 19.12.1971 г. № М-376

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Камышинское

База технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание насосной станции ипп.с.
федеральных войск (назначение строения)

Составлен по состоянию на * 02 * 2002 г.

район Александровская область

города (пос.) Камышин

улица (пер.) Литовская 112

Фотостолу Верина



Ю.И. Водникова

инвентарный № 8313

Кадр №: 34.36.000012.0007.78.415.002.000098890.0023

(РЕЕСТРОВЫЙ № 10/14-1) ФОНД

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия, иной организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за какой номером выданы	Доля в праве собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
03.05.2008.	З.Ф.Ф. Черныш Ирина - долевой участник в долевой собственности	Свидетельство о регистрации права № 25/05 от 25.10.2008. от З.Ф.Ф. Черныш Ирины	10	И.И.
	Имя, Фамилия	Число выдано от 11.01.2008.		

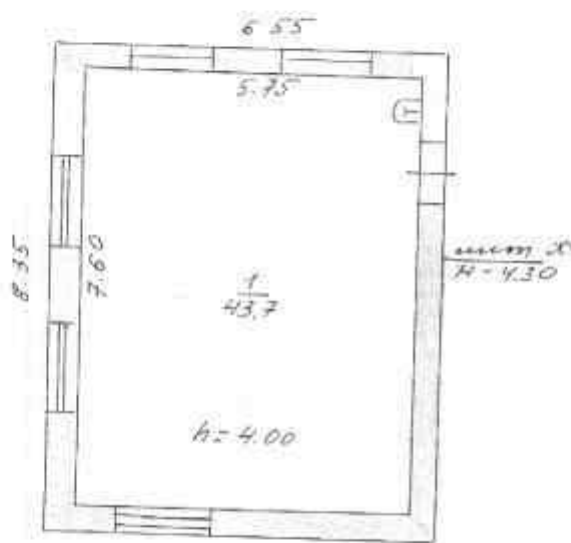
II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

Площадь участка по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	фактич.	застроен.	застроен.	охлажденная	прочая	
54,7	54,7					

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Индикатор	Качественно	Отопление			Централизованное отопление	Ванты			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты/шт.	
		от ТЭЦ	от тепловой электростанции котельной	от собственной котельной		от АГВ	прочие	с газовым котлом	с газовым котлом	с газовым котлом		с газовым котлом	с газовым котлом
43,7	43,7	43,7									43,7		

Иванова Р.А. И.И.



№	тех. усл.	наим.	коэф.
1	Логотиповые знаки	Логотиповые знаки	1.00
2	Фон	Фон	1.00
3	Дат.	Дат.	1.00
4	Исполн. тех.	Исполн. тех.	1.00
5	Техник	Техник	1.00
6	И.т.ч.	И.т.ч.	1.00

Подписи:
 [Подпись]
 [Подпись]
 [Подпись]
 [Подпись]

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Д Год постройки ~ 1982 Число этажей 1

VI.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние: трещины, гниль и т.п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. в здании	Класс в проц.	Проц. износа к стр. в %	Тех. ном. износ в %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<i>блочный</i>	<i>хорошо</i>	47	10	17,0	20	3,4		
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	<i>кирпичные</i>	<i>хорошо</i>	53	10	53,0	20	10,6		
3	Перегородки чердачные между-этажные напольные	<i>кирпичные</i>	<i>хорошо</i>	8	10	8,0	20	0,6		
4	Крыша	<i>блочная</i>	<i>хорошо</i>	4	10	4,0	20	0,8		
5	Полы и	<i>бетонные</i>	<i>хорошо</i>	2	10	2,0	20	0,4		
6	Проемы отопит. двери	<i>двойные-пластиковые</i>	<i>хорошо</i>	8	10	8,0	20	1,6		
		<i>металлические</i>								
7	Внутренняя отделка	<i>штукатурная</i>	<i>хорошо</i>	3	10	3,0	10	0,3		
8	Сан.- и электротехн. устройства отопление водопровод канализация г. водоснабж. ванны электроосв. радио телефон вентиляция лифты	<i>н.е.</i>								
		<i>пробка стальная</i>								
		<i>штукатурная</i>								
		<i>пробка, керамич.</i>	<i>хорошо</i>	4	10	4,0	20	0,8		
9	Прочие работы	<i>штукатурная</i>	<i>хорошо</i>	8	10	8,0	20	1,6		

Итого 100 100 19,7

Процент износа, приведенный к 100 по формуле —

Проц. износа гр. 2х100 / удельный вес гр. 7 = $\frac{19,7 \cdot 100}{100} = 20\%$

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Инвентарный номер	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборочного чертежа	№ труб	Измерительная длина	Стоймость возмещения по кадастру	Процент износа на дату обследования	Восстановительная стоимость в рубль	Процент износа	Действительная стоимость
			длина	высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Итого за счет:	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

« » 02 2002 г.
 « » 200 г.
 « » 200 г.



Исполнитель: Веденков
 Проверил: Веденков
 Начальник бюро: Веденков

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

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

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие «Терма»

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

Центрально-тепловой пункт Лиг. Ц

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-570

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Казыбинское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание центрального почтового пункта лит. №
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Богородицкая область

город (пос.) Вашкино

улица (пер.) Липовая 112

квартира № _____

инвентарный № 8313

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

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(РЕЕСТРОВЫЙ № 10/54) ФОНД

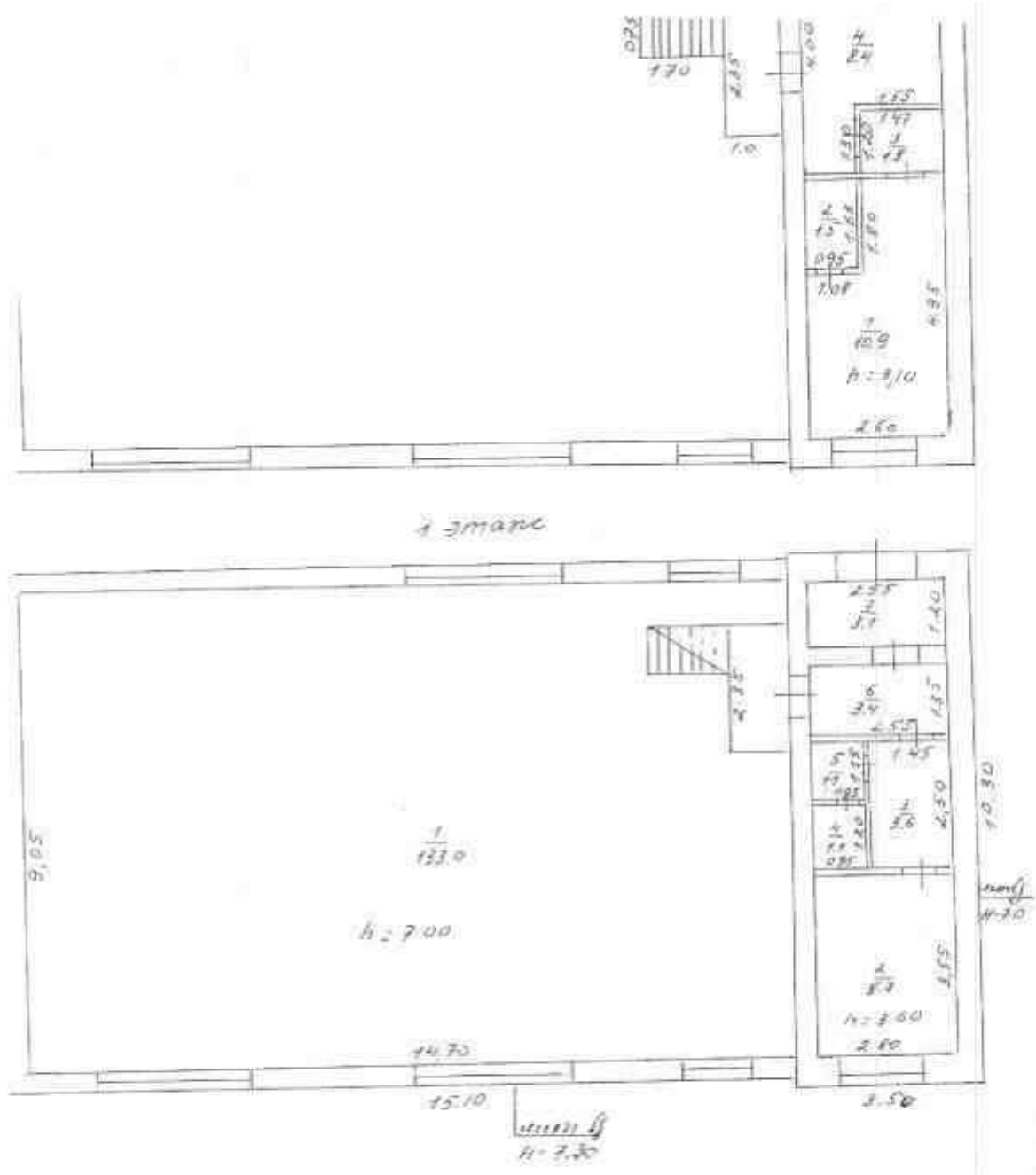
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием даты, кода, за каким номером выданы	Кодовое значение при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о наличии права
25.10.06	ЗАО "Жилком-инвест" (ООО "Жилком-инвест")	Документы от ЗАО "Жилком-инвест" от 25.10.2006 г. выданные в г. Иркутске от № 04.003	10	[Подпись]

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — КВ. М.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактич.	застроен.	затоплен.	используемая	прочая		
Согл. кадастр. № 10/54							

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ — КВ. М.

Вспомогат.	Кодификация	Отопление		Централизованное горячее водоснабжение	Вентиляция	Газоснабж.	Лифты-эт.
		от ТЭЦ	от собственной котельной				
1166	1166/1166						1166



Поздравительный план
на ул. Звонков 112

02.10.2022

1:400
Баранова В.И.
Борисов А.И.
Борисов А.И.
Борисов А.И.
Борисов А.И.

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «...»

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т.ч. предназнач. для помещений								Итого по кварт. этажу, строению	Высота помещений	
					ЖИЛИЩЕ										
					основная	вспомогат.-техническая	основная	вспомогат.-техническая	основная	вспомогат.-техническая	основная	вспомогат.-техническая			
1	1	1	1	прихожая			13,0								
			2	-			8,7								
			3	коридор				3,6							
			4	ванная				1,1							
			5	-				3,7							
			6	коридор				3,7							
			7	-				3,1							
				итого по 1 эт.					41,2	13,3					158,0
2	1	1	1	прихожая			7,9								
			2	ванная				4,5							
			3	-				4,8							
			4	-				3,9							
				итого по 2 эт.					16,9	11,7					21,6
				Всего в здании:			58,1	25,0				179,6			

Описание конструктивных элементов здания и определение класса

ура 4 Год постройки ≈ 1982 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проем)	Техническое состояние: осыпь, трещины, гниль и т.п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в группе	Удельный вес конструктивных элементов	Итого в группе	Прогр. класс по гр. 7, гр. 10	Тех. класс, балл. в %	
								осыпь	в строении
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<u>бетонные</u>	<u>хорошие</u>	10	1.0	10.0	10	2.0		
а) стены и их наружная отделка	<u>карпосыте</u>	<u>хорошие</u>	44	1.0	44.0	20	8.8		
б) перегородки	<u>карпосыте</u>								
в) перегородки	<u>бетонные</u>	<u>хорошие</u>	2	1.0	2.0	20	0.4		
Крыша	<u>плоская</u>	<u>хорошие</u>	12	1.0	12.0	20	2.4		
Полы и покрытия	<u>бетонный</u>	<u>хорошие</u>	6	1.0	6.0	30	1.8		
оконные	<u>двухств. с шумоз.</u>	<u>хороши</u>	5	1.0	5.0	30	1.5		
автомат.	<u>автоматизированные</u>								
Внутренняя отделка									
<u>карпосыте</u>	<u>штукатурка</u>	<u>хорошие</u>	8	1.0	8.0	40	3.2		
водопровод	<u>трубы стальные</u>								
канализация с водостоб	<u>трубы чугунные</u>								
ванны									
электропроводка	<u>провода скрыты</u>	<u>хорошие</u>	11	1.0	11.0	40	4.4		
радиотелефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	<u>отделочные материалы</u>	<u>хорошие</u>	4	1.0	4.0	40	1.6		

Итого 100
 Прогр. класс по гр. 9/100 - 21.7
 удельный вес гр. 7 - 100 21.7%

от балла, приведенный к 100 по формуле: -

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие «Терра»

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

КПП в ограждении 1. Лит. Ч.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖЕЛЕЗНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

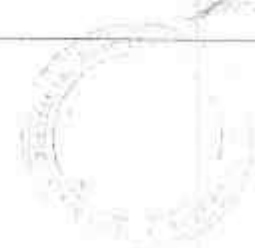
Камышиновское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание К/Д № 6 в м. Камышиновское лист 4 Лист 4
(назначение строения)

Составлен по состоянию на 22.02 2002 г.



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



квартал № _____
инвентарный № 8313

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

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера 42 Год постройки ≈ 1982 Число этажей 4

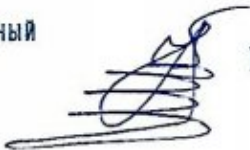
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадки, трещины, гнили и т. п.	Указаный вес по таблице	Поправки к уд. весу к. прот.	Удельный вес конструктивных элементов здания, кг/м ²	Износ в проц.	Прод. акт. к стр. в %	Тех. зам. акт. в %	
									к элементам	к строениям
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	капитальный	хорошо	4	1	4	10	28		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичный	хорошо	20	1	20	20	4		
		снаружи оштукатурено								
	б) перегородки	кирпичный	хорошо	20	1	20	20	4		
		деревянный								
3	Полы	кафельная	хорошо	18	1	18	10	24		
		линолеум								
		паркетная								
4	Крыша	асфальтовый на железобетонной перекрытии	хорошо	15	1	15	20	3		
5	Двери и окна	деревянный, шпалеры, двойные	хорошо	9	1	9	30	62		
6	Прочие	двери	хорошо	14	1	14	20	22		
		окна								
7	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошо	8	1	8	20	12		
		обои								
		панельная								
		кафельная								
		г. плиточная								
		ваши								
		электрическая								
		рыло								
		вафельная								
		акриловая								
двери										
8	Прочие работы	штукатурка, кирпичная	хорошо	5	1	5	10	1		

Итого 100 4000 202

ПРОШУ И
ПРОВЕРИТЬ
И ПОДПИСАТЬ
ПРОШУ И
ПРОВЕРИТЬ
И ПОДПИСАТЬ
519
Ваш
ЮРИСКОНСУЛЬТ
МОСКВА 2 620000

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР



Гладкая Е.Ю.