

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](mailto: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 01-01/23**

## **Отчет № 01-01/23**

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ  
ПО АДРЕСУ: ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ,  
Г. КАМЫШИН, УЛИЦА НИЖНЯЯ, 112  
ПО СОСТОЯНИЮ НА 13.01.2023 года**

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**г. МОСКВА, 2023**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
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> .....	10
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i> .....	11
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i> .....	11
1.8. <i>Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости</i> .....	11
1.9. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i> ..	12
1.10. <i>Последовательность проведения оценки</i> .....	12
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>13</b>
2.1. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i> .....	13
2.2. <i>Имущественные права на объект оценки</i> .....	13
2.3. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i> .....	13
2.4. <i>Физические свойства объекта оценки</i> .....	14
2.5. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i> .....	14
2.6. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i> .....	15
<i>Методология</i> .....	15
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки</i> .....	16
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки</i> .....	16
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки</i> .....	16
<i>Расчет совокупного износа</i> .....	16
2.7. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i> .....	17
2.8. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i> .....	17
2.9. <i>Описание местоположения объекта оценки</i> .....	17
2.9.1. <i>Общие положения</i> .....	17
2.9.2. <i>Описание области - Волгоградская область</i> .....	18
2.10. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Волгоградской области</i> .....	20
2.10.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i> .....	20
2.10.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки</i> .....	22
2.10.3. <i>Ценообразующие факторы и диапазоны ценообразующих факторов</i> .....	23
2.10.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i> .....	35
2.10.5. <i>Рынок земельных участков под индустриальную застройку</i> .....	36
2.10.6. <i>Особенности ситуации в сегменте производственных комплексов и цены</i> .....	36
2.10.7. <i>Выводы</i> .....	37
2.11. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i> .....	37
<b>3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>39</b>
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i> .....	39
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i> .....	39
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>41</b>
4.1. <i>Общие положения</i> .....	41
4.2. <i>Затратный подход</i> .....	41
4.3. <i>Доходный подход</i> .....	43
4.4. <i>Сравнительный подход</i> .....	44
4.5. <i>Выводы</i> .....	45
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>46</b>
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i> .....	46

5.2.	Выбор аналогов .....	48
5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка .....	49
5.4.	Обоснование внесенных корректировок .....	51
5.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков. ....	52
<b>6.</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>53</b>
6.1.	Методология.....	53
6.2.	Выбор аналогов.....	53
6.3.	Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки .....	55
6.4.	Обоснование внесенных корректировок .....	57
6.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.....	58
<b>7.</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>60</b>
7.1.	Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. ....	60
7.2.	Определение потенциального валового дохода .....	61
7.3.	Расчет действительного валового дохода .....	64
7.4.	Расчет чистого операционного дохода .....	65
7.5.	Расчет ставки капитализации .....	67
7.6.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости. ....	69
<b>8.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>71</b>
<b>9.</b>	<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>73</b>
<b>10.</b>	<b>СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>75</b>
<b>11.</b>	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>76</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>76</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>77</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>82</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА) .....</b>	<b>96</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>	<b>105</b>

# 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 №44 от 10.01.2023 г.

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки: с 10.01.2023 по 13.01.2023 года.

Дата оценки: 13.01.2023 года.

Дата составления Отчета: 13.01.2023 года.

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

Таблица 1. Результаты оценки сравнительным и доходным подходом

Объект оценки	Стоимость по сравнительному подходу (СП), руб.	Стоимость по доходному подходу (ДП), руб.	Вес СП	Вес ДП	Итоговое значение справедливой стоимости, руб.
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	10 901 000,00	11 995 905,47	1	0	10 901 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	11 553 000,00	12 713 392,89	1	0	11 553 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 247 000,00	1 372 249,72	1	0	1 247 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	20 324 000,00	22 365 359,40	1	0	20 324 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	430 000,00	473 189,55	1	0	430 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	9 157 000,00	10 076 736,66	1	0	9 157 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	1 108 000,00	1 219 288,43	1	0	1 108 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	812 000,00	893 557,96	1	0	812 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	188 000,00	206 882,88	1	0	188 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	932 000,00	1 025 610,86	1	0	932 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	106 000,00	116 646,72	1	0	106 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	264 000,00	290 516,38	1	0	264 000,00
Здание КПП, лит. К	26 000,00	28 611,47	1	0	26 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	45 000,00	49 519,84	1	0	45 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	115 000,00	126 550,69	1	0	115 000,00
<b>Всего</b>	<b>57 208 000,00</b>	<b>62 954 018,91</b>			<b>57 208 000,00</b>

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 справедливой стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС, руб. (справочно)	Итоговое значение справедливой 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	10 901 000,00	-	10 901 000,00
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 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	9 157 000,00	1 526 166,67	7 630 833,33

Объект оценки	Итоговое значение справедливой стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС, руб. (справочно)	Итоговое значение справедливой стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб.(справочно)
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
<b>Всего</b>	<b>57 208 000,00</b>	<b>7 717 833,33</b>	<b>49 490 166,67</b>

**Итоговое значение справедливой стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 13.01.2023 года составляет округленно, с учетом НДС:**

**57 208 000,00**

**(Пятьдесят семь миллионов двести восемь тысяч) рублей 00 копеек,**

**значение справедливой стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно)**

**составляет**

**49 490 166,67**

**(Сорок девять миллионов четыреста девяносто тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек**

1.4. Задание на оценку

**Задание на оценку №44 от 19.01.2023 г**  
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Индустер»


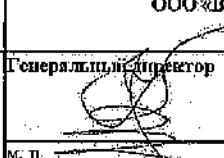


Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии))	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:		
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер
	1	Земельный участок. Категория 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 главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с трехэтажной 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. Усиленный 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 цеха 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. Нижняя, 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	
			Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в Едином государственном реестре недвижимости
			34АА № 949516 от 03.12.2009 г. 34-34-04/035/2009-862 от 03.12.2009 г.
			34АА № 950345 от 03.12.2009 г. 34-34-04/035/2009-755 от 03.12.2009 г.
			34АА № 949511 от 03.12.2009 г. 34-34-04/035/2009-801 от 03.12.2009 г.
			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 5361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6.	31:36:000012:4 946	34АА № 950342 от 03.12.2009 г.А № 34-34-04/035/2009-804 от 03.12.2009 г
7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1.	34:36:000012:4 942	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 зашастей 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 пункта 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. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. 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

<b>Сведения об оценщиках</b>			
<b>ФИО</b>	<b>Наименование СРОО</b>	<b>Место нахождения СРОО</b>	<b>Обязательное страхование ответственности</b>
Прокорепо Сергей Петрович	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр. 1	Страховой полис 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 №022-073-008762/22 от 23 августа 2022 года. Срок действия договора с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 года.			
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</b>	Право общей долевой собственности на объект оценки. Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом		



	<p>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 «Илжешер»</p>
<b>Цель оценки</b>	<p>Определение рыночной, справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Илжешер», 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 средневзвешенной стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p>
<b>Правовое основание проведения оценки</b>	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p>
<b>Вид стоимости</b>	<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"> <li>-одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>-стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>-объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>(в редакции Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ, в соответствии с федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО П)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, "Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «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>
<b>Предпосылки стоимости</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним.</li> <li>2. Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>3. Предполагаемое использование объекта оценки – текущее использование, наиболее эффективное использование.</li> <li>4. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol>
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	<p>Вид стоимости «справедливая стоимость» подлежит установлению в соответствии с целями оценки. Предпосылки стоимости установлены в соответствии с п.2.2 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО П)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.</p>
<b>Дата оценки</b>	<p>13.01.2023 года.</p>
<b>Период проведения оценки</b>	<p>С 10.01.2023 года по 13.01.2023 года.</p>
<b>Существенные допущения и ограничения оценки</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. В процессе подготовки Отчета об оценке, Исполнитель и Оценщик исходят из допущения о надежности и достоверности предоставленных Заказчиком документов и информации.</li> <li>2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов и информации несет Заказчик.</li> <li>3. Исполнитель и Оценщик не проводят правовой экспертизы правоустанавливающих документов на Объект оценки и активы, принадлежащие оцениваемому Обществу. Если Оценщиком и Исполнителем не выявлены ограничения (обременения) прав, либо иные права/требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует.</li> <li>4. Оценщик исходит из предположения, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на объект оценки, но обнаружить которые невозможно путем визуального осмотра или в ходе изучения технической документации, относящейся к оцениваемому Обществу и принадлежащим ему активам.</li> <li>5. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемых объектов.</li> <li>6. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты оценки будут реализованы на свободном рынке по стоимости, указанной в данном Отчете.</li> <li>7. Оценка производится без проведения осмотра. Всею информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся</li> </ol>

	<p>предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.</p> <p>8. В связи с невозможностью выявления всех фактических обстоятельств на стадии согласования и подписания Задания на проведение оценки иные допущения и ограничения, не указанные выше, могут быть указаны в Отчете об оценке;</p>	
<p>Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</p>	<p>От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</p>	
<p>Форма составления Отчета об оценке</p>	<p>Печатная форма на бумажном носителе.</p>	
	<p><b>Заказчик:</b> Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инкаспер»</p>	<p><b>Исполнитель:</b> ООО «Ваш Юристоконсульт»</p>
	<p><b>Заказчик:</b> Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инкаспер»</p>	<p><b>Исполнитель:</b> ООО «Ваш Юристоконсульт»</p>
<p>Генеральный директор М. П.  С.В. Кравченко</p>	<p>Генеральный директор М. П. </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 40701810124000000550в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 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 юриконсульт». Юридический адрес: 125480, Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6 корп. 1, ком. 71. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН7734227424, КПП773301001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, 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. ОГРН 1027739205240, ИНН 7710280644, 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 №022-073-008762/22 от 23 августа 2022 года. Срок действия договора с 11 сентября 2022 года по 10 сентября 2023 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**

- Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200: "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; "Виды стоимости (ФСО II)"; "Процесс оценки (ФСО III)"; "Задание на оценку (ФСО IV)"; "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; "Отчет об оценке (ФСО VI)".
- 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» (РОО) в действующей редакции на дату составления отчета.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей ФСО.

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

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

Стандарт МСФО (IFRS) 13 использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

### **1.7. Вид определяемой стоимости**

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

В рамках настоящей оценки определяется справедливая стоимость.

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.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

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

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

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, 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. Предпосылки стоимости и основания для установления предпосылок стоимости**

Предпосылки стоимости

- Предполагается использование объекта оценки без совершения сделки с ним
- Пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники)
- Дата оценки 13.01.2023 года г.
- Предполагаемое использование объекта оценки – наиболее эффективное использование
- Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок стоимости: Вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки. Предпосылки стоимости установлены в соответствии с П.22 ФСО II.

### **1.9. 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 предоставленных 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.

### **1.10. 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.	64 502,0
Разрешенное использование	производственная деятельность
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	13 712 480,18
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.	Объем, куб.м.
1	Здание административно-бытового корпуса, лит. А	административное	1982	КС-1	3 230,1	3230,1	0,0	нет	1200,1	3	9,6	11 356,0
2	Здание склада, лит. П, П1	складское	1982	КС-6	864,5	0,0	864,5	нет	902,5	1	8,3	7 251,0
3	Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	произв.	1981	КС-1	8 353,2	8353,2	0,0	нет	8048,9	1-2	14,5	91 612,7
4	Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	произв.	1982	КС-1	176,6	176,6	0,0	нет	185,6	2	7,3	1 594,5
5	Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	произв.	1955	КС-1	5 361,5	4977,4	384,1	нет	5387	1	до 9,95	41 458,0
6	Здание литейного цеха, лит. В, В1	произв.	1956	КС-1	708,5	708,5	0,0	нет	818	1	3,5	3 160,5
7	Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	произв.	1979	КС-1	512,4	0,0	512,4	нет	585	1	6,0	1 962,0
8	Здание склада ГСМ, лит. З	складское	1979	КС-1	101,7	0,0	101,7	нет	126,9	1	3,2	406,0
9	Здание склада запчастей, лит. И, И1	складское	1955	КС-1	536,2	536,2	0,0	нет	639,3	1	4,0	2 644,6
10	Здание насосной станции, лит. Х	произв.	1982	КС-1	43,7	43,7	0,0	нет	54,7	1	4,3	235,2
11	Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	произв.	1956	КС-1	166,7	0,0	166,7	нет	195	1-2	до 7,3	1 142,0
12	Здание КПП, лит. К	вспом.	1955	КС-1	12,6	12,6	0,0	нет	21,7	1	2,7	58,0
13	Здание КПП в ограждении, лит. Т	вспом.	1982	КС-1	18,7	18,7	0,0	нет	41,4	1	2,6	80,0
14	Здание КПП в ограждении, лит. Ч	вспом.	1982	КС-1	47,4	47,4	0,0	нет	67,5	1	2,6	148,0

Источник: данные заказчика

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

**2.5. Состояние и текущее использование объектов оценки**

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

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

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

Источник: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"  
[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c)

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

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

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

## 2.6. Износ и устаревания объекта оценки

### Методология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и 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
<b>Основные характеристики складских помещений класса «А+»</b>		
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
<b>Основные характеристики складских помещений класса «А»</b>		
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
<b>Основные характеристики складских помещений класса «В+»</b>		
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
<b>Основные характеристики складских помещений класса «В»</b>		
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
<b>Основные характеристики складских помещений класса «С»</b>		
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
<b>Основные характеристики складских помещений класса «Д»</b>		
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><b>8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права</b></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"><b>Земельные участки под индустриальную застройку</b></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"><b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b></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		<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>				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	<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>				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 style="text-align: right;">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"><b>Земельные участки под МЖС</b></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под МЖС 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 МЖС 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"><b>Земельные участки под ИЖС</b></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"><b>Земельные участки под объекты рекреации</b></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		<b>Земельные участки под МЖС</b>				Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80	<b>Земельные участки под ИЖС</b>				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	<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>				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																																																																									
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>																																																																											
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																																																																								
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>																																																																											
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																																																																									
<b>Земельные участки под МЖС</b>																																																																											
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80																																																																								
<b>Земельные участки под ИЖС</b>																																																																											
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																																																																								
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>																																																																											
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																																																																								

**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><b>13.2. Значения скидок на торг на активном рынке</b></p> <p><b>13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков</b></p> <p><b>Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</b></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;"><b>Цены предложений объектов</b></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>11,6%</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		<b>Цены предложений объектов</b>				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	11,6%	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;"><b>Арендные ставки объектов</b></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		<b>Арендные ставки объектов</b>				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																																																													
<b>Цены предложений объектов</b>																																																															
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	11,6%	10,8%	12,4%																																																												
Класс объектов	Активный рынок																																																														
	Среднее	Доверительный интервал																																																													
<b>Арендные ставки объектов</b>																																																															
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			Активный рынок			
	Среднее	Расширенный интервал		Среднее	Расширенный интервал		
<b>Цены предложений объектов</b>							
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	7,9%	16,0%	10,1%	6,1%	14,0%	
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	6,9%	15,1%	9,6%	5,9%	13,3%	
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,6%	17,1%	11,2%	7,2%	15,2%	
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	10,6%	20,5%	14,0%	9,5%	18,5%	
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,6%	15,6%	10,4%	6,5%	14,2%	

313

Класс объектов	Активный рынок			Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал		Среднее	Расширенный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>						
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	6,1%	14,0%	10,1%	6,1%	14,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,6%	5,9%	13,3%	9,6%	5,9%	13,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	7,2%	15,2%	11,2%	7,2%	15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	9,5%	18,5%	14,0%	9,5%	18,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	6,5%	14,2%	10,4%	6,5%	14,2%

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		
<b>Цены предложений объектов</b>							
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%	15,3%	13,8%	16,7%	
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%	14,9%	13,4%	16,3%	
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%	16,4%	15,0%	17,9%	
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%	19,5%	17,5%	21,5%	
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%	15,1%	13,9%	16,4%	

347

Класс объектов	Неактивный рынок			Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал		Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>						
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%	15,3%	13,8%	16,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%	14,9%	13,4%	16,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%	16,4%	15,0%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%	19,5%	17,5%	21,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%	15,1%	13,9%	16,4%

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)			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%

348

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 212			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,1%	20,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,9%	9,6%	20,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	11,3%	21,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	13,3%	25,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	10,0%	20,3%

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

293

**Рис. 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	
<b>Удельная цена</b>			
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
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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

79

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	
<b>Удельная цена</b>			
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
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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

80

**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	2,00	2,09
300-500	0,86	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	0,92	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	0,76	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	1,26
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*					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<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	0,96	1,00

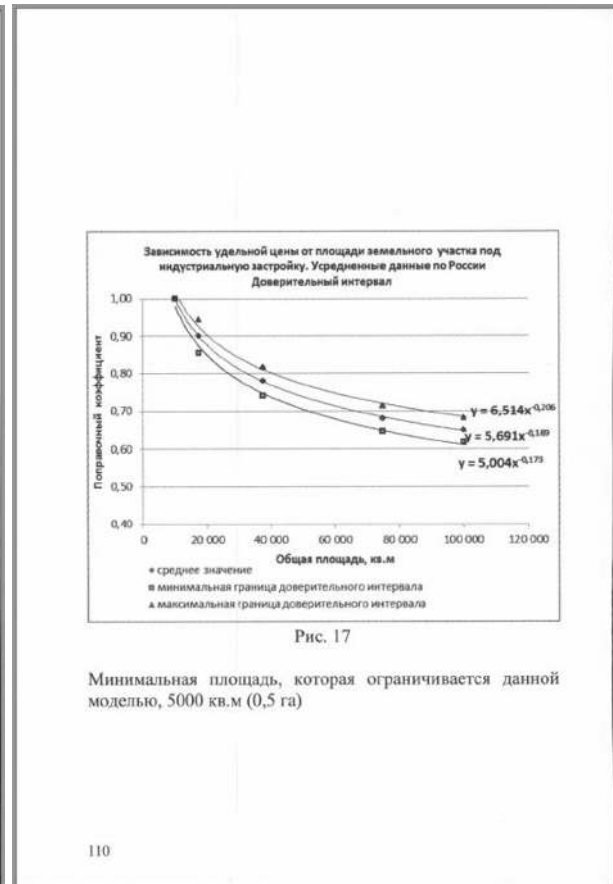
Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России					
Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<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	0,66	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	аналог				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
0,5-1,0	0,79	0,90	1,00	1,13	1,19
1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

\* корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России



**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	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
<b>Удельная арендная ставка</b>			
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	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21

**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	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отопливаемого объекта	0,73	0,71	0,75

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,75	0,63	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отопливаемого 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	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
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**

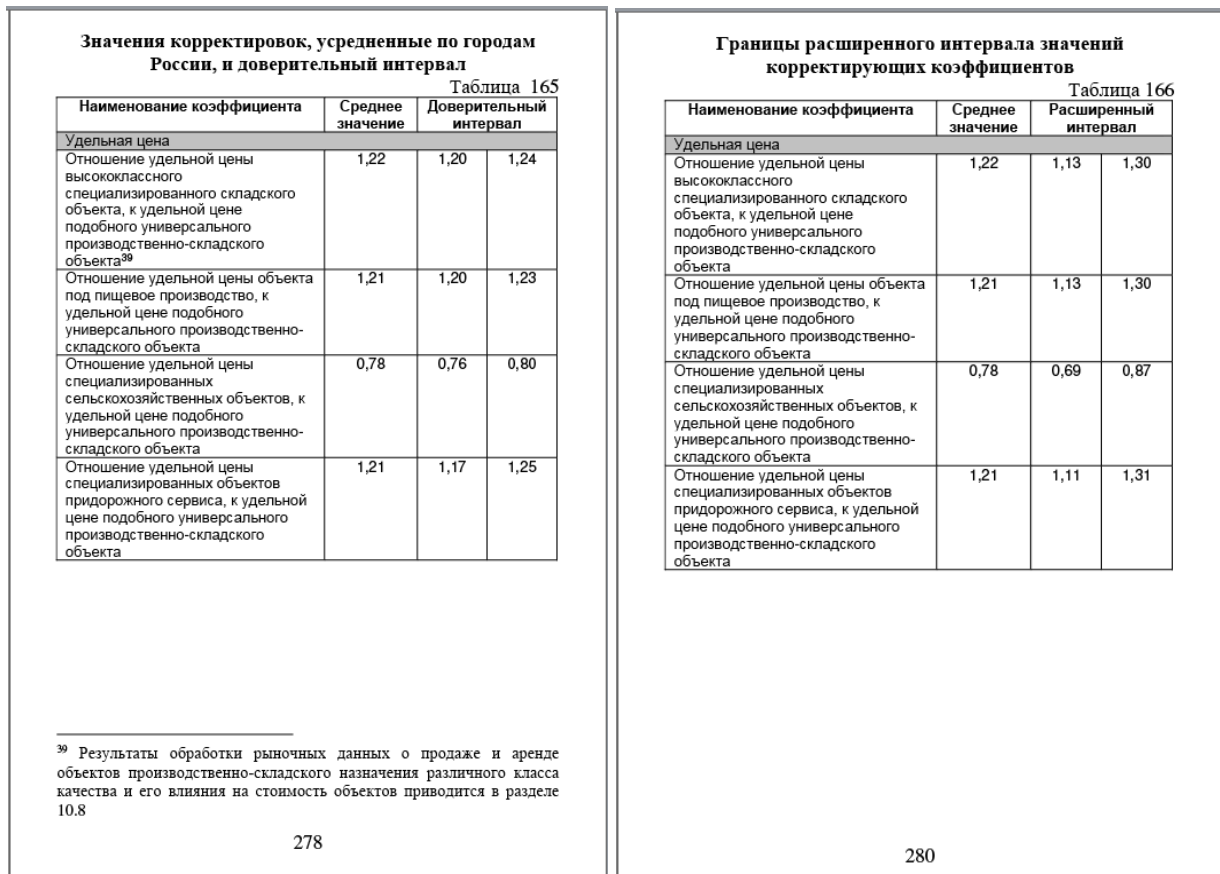
Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
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.**

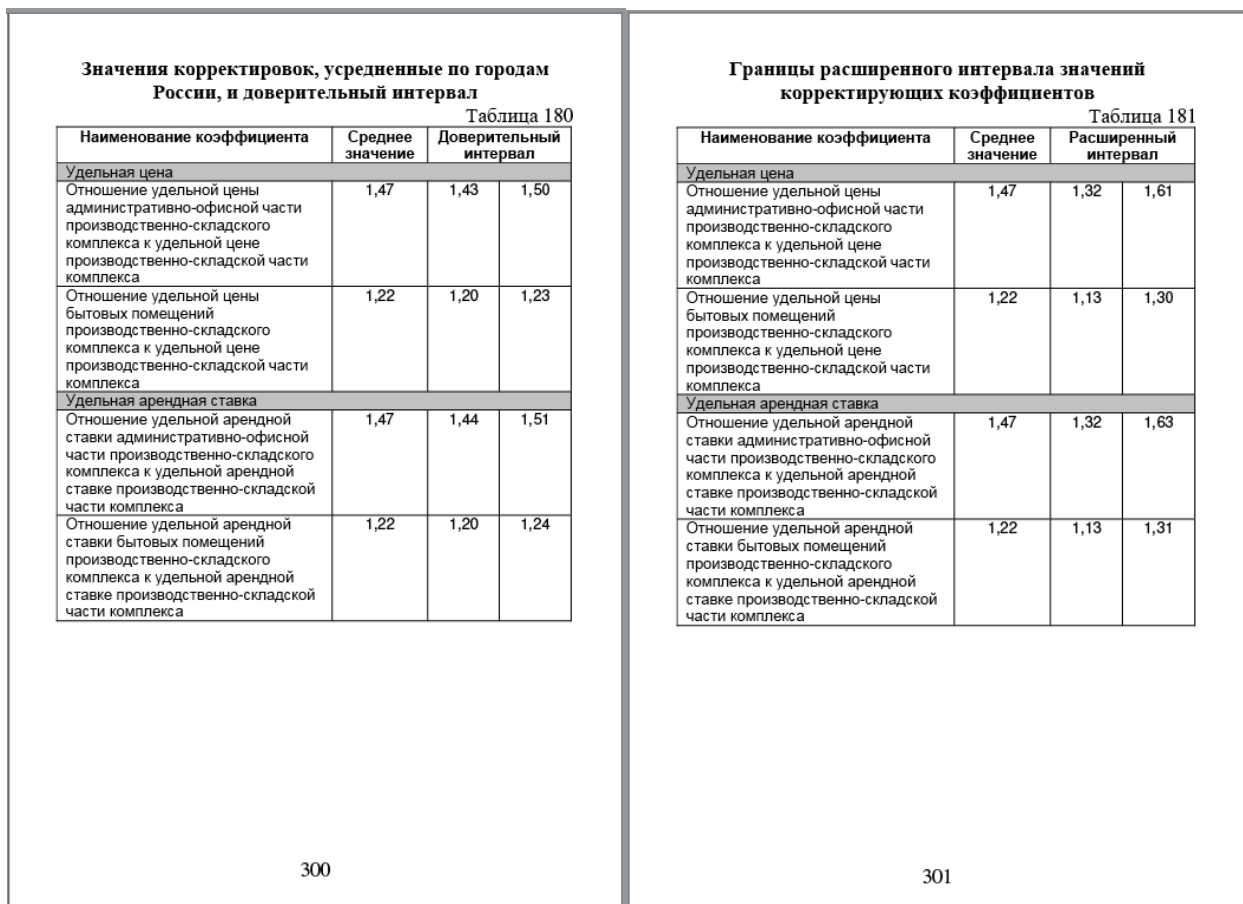
Назначение помещений, основной материал здания, состояние здания, и состояние отделки помещений влияет на стоимость.



Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 166			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,30
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,13	1,30
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,69	0,87
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31

280

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



Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 181			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,30
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,63
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,31

301

**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	
<b>Удельная цена</b>				<b>Удельная цена</b>			
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
<b>Удельная арендная ставка</b>				<b>Удельная арендная ставка</b>			
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

245

246

**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,

В феврале 2022 года на фоне внешнеполитического обострения начата специальная военная операция (СВО) РФ на территории Украины, введен ряд пакетов санкций ЕС в отношении России, что усилило негативное влияние на спрос в данном сегменте недвижимости. Количество сделок снизилось, объем предложения вырос.

К июню 2022 года курс рубля укрепился, валютные инвестиции с невысокой ставкой стали недоступны, что снижает ликвидность крупных объектов недвижимости во всех сегментах.

Существенно увеличился разброс цен предложений, что является выражением роста неопределенности рынка. Это вызвано тем, что наиболее привлекательные предложения были выкуплены в первом-втором квартала 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 придерживают активы до полного прояснения ситуации.

Проведение СВО и наличие вновь вошедших в состав РФ регионов оказывает разнонаправленное влияние на рынок недвижимости. С одной стороны, увеличивается количество предложений доходной недвижимости от владельцев, меняющих место жительства и выходящих из бизнеса на фоне неопределенности рынка; с другой стороны, возникает перспектива развития экономики районов на фоне будущего развития транспортной и обслуживающей инфраструктуры, строительства на присоединенных территориях.

Основные события на рынке произошли во втором-третьем кварталах 2022 года.

Количество сделок на фоне роста объема предложения в течении 2022 года существенно снизилось, рынок перешел в категорию неактивного.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует принимать по верхней границе диапазона справочных данных для неактивного рынка.

В арендном сегменте ставки остаются относительно стабильными.  
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 53 предложения. 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	0,04	300	64,2
Максимальное значение	85,35	80 000	68 254
Среднее значение	6,39	9 511	10 608
Медианное значение	1,28	3 000	2 548

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

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

Большинство предложений (свыше 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.

Существенное превышение средней стоимости над медианной возникает из-за наличия дорогих предложений небольших участков в Волгограде и окрестностях, расположенных в удобных местах.

Расчетная стоимость земельного участка под объектом оценки ожидается ниже медианного 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
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 оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иное.

Сведения о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки были предоставлены Оценщиком 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 неперенными 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

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (общие стандарты оценки ФСО I – ФСО VI), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, а также в федеральном стандарте оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержденном приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611.

В соответствии с требованиями ФСО V, п. 1-3, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

### 4.2. Затратный подход

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО V, представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

*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.

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

Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода к оценке.

### **4.3. Доходный подход**

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. (ФСО V, п. 11.)

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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.

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

Учитывая вышеизложенное, 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 представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения (ФСО V, п.4).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Для объектов недвижимости единицами сравнения являются цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

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.

#### **4.5. Выводы:**

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

### 5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотношения цены и дохода.

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

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

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

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

где	$V_{PC}$	рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
	$K$	количество аналогов
	$V_{PCi}$	рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене $i$ -го объекта-аналога;
	$\alpha_i$	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,  $\sigma$  – 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 53 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
Объект	Земельный участок	Продается земля промышленного назначения, 10.6 га, Городище	Продам землю промышленного назначения, 20 соток, Ерзовка	Продаем землю промышленного назначения, 4 га, Ерзовка
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	пром	пром	пром
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	возм под индустр застройку	возм под индустр застройку	возм под индустр застройку
Населенный пункт		Городище	Ерзовка	Ерзовка
Адрес	Волгоградская область, г.Камышин, ул. Нижняя, 112	Волгоградская область, Городищенский район, рабочий поселок Городище	Волгоградская область, Городищенский район, рабочий поселок Ерзовка	Волгоградская область, Городищенский район, рабочий поселок Ерзовка
Расположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Расстояние до областного центра, км		0	25	25
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	Январь 2023	Январь 2023	Январь 2023	Январь 2023
Площадь, кв.м	64 502	106 000	2 000	40 000
Площадь, га	6,45	10,60	0,20	4,00
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций				
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	есть	нет	нет	да
Газ	есть	нет	нет	нет
Вода	есть	нет	нет	нет
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	нет / не влияют на стоимость	нет / не влияют на стоимость	нет / не влияют на стоимость
Цена предложения, тыс.руб.	-	19 500	598	6 997
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		1 840	2 990	1 749
номер объявления		6885210383	6885532332	688514614
Источник		<a href="https://volgograd.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_106_000_kvm_ploshchadyu_1060_sotok_volgogradskaya_gorodischenskiy_gorodischenskoe_gorodische_6885210383/">https://volgograd.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_106_000_kvm_ploshchadyu_1060_sotok_volgogradskaya_gorodischenskiy_gorodischenskoe_gorodische_6885210383/</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_200_0_kvm_ploshchadyu_20_sotok_volgogradskaya_gorodischenskiy_ervovskoe_ervovka_promyshlennaya_ul_6885532332/">https://volgograd.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_200_0_kvm_ploshchadyu_20_sotok_volgogradskaya_gorodischenskiy_ervovskoe_ervovka_promyshlennaya_ul_6885532332/</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_400_00_kvm_ploshchadyu_400_sotok_volgogradskaya_gorodischenskiy_ervovka_promyshlennaya_ul_688514614/">https://volgograd.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_400_00_kvm_ploshchadyu_400_sotok_volgogradskaya_gorodischenskiy_ervovka_promyshlennaya_ul_688514614/</a>

### 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
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		1 840	2 990	1 749
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		1 840	2 990	1 749

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
3. Условия продажи	обычные	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		1 840	2 990	1 749
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Январь 2023	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		1 840	2 990	1 749
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена		1 490	2 422	1 417
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру		0,83	0,83	0,83
Корректирующий коэффициент	0,74	0,89	0,89	0,89
Скорректированная цена		1 329	2 159	1 263
Категория земель	земли населенных пунктов	пром	пром	пром
7. Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	возм под индустр застройку	возм под индустр застройку	возм под индустр застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		1 329	2 159	1 263
8. Величина участка, га	6,45	10,6	0,2	4,0
Диапазон площадей	5,0-10,0	более 10	до 1	2,5-5
Корректирующий коэффициент		1,06	0,7	0,9
Скорректированная цена		1 409	1 468	1 111
9. Инженерные коммуникации	0			
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	нет	нет	да
Газ	да	нет	нет	нет
Водоснабжение	да	нет	нет	нет
Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на электроснабжение		1,16	1,16	1,00
Корр. коэфф. на газ		1,16	1,16	1,16
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,10	1,10	1,10
Корректирующий коэффициент		1,27	1,27	1,27
Скорректированная цена		1 786	1 862	1 409
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,03	0,38	0,19
Скорректированная цена		1 786	1 862	1 409
Участие при взвешивании		да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	1 690			
Квадрат отклонения		9 290	29 475	78 744
Среднее квадратов отклонений	39 170			
Коэффициент вариации	0,12			

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	169,0	10 901

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 6 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

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



Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
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 сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,74	0,61	0,83	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на местоположение		1,00	1,00	0,82	1,12	1,35	1,35
Диапазон площадей ЗУ	5,0-10,0	до 1	1-2,5	1-2,5	1-2,5	5,0-10,0	2,5-5
Корректирующий коэффициент на площадь ЗУ		1,47	1,32	1,32	1,32	1,00	1,14
Корр коэфф на наличие жд ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф на газоснабжение		0,86	1,00	0,86	1,00	0,86	1,00
Корр коэфф на водоснабжение		1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф на электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,86	1,00	0,75	1,00	0,86	1,00
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, руб./га (без учета торго)		2 651 914	2 745 289	1 689 057	3 079 176	2 866 934	3 203 962
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		726 094	3 118 648	1 689 057	4 330 553	14 334 670	9 432 142
<b>Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.</b>		3 784 006	16 881 352	5 510 943	38 169 447	50 665 330	67 567 858
<b>Цена предложения, руб./кв.м</b>		3 148,6	3 261,2	2 231,2	4 230,7	4 405,7	3 242,5
Коэффициент застройки	0,31	0,44	0,46	0,25	0,64	0,23	0,71

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
Цена предложения, руб./кв.м		3 149	3 261	2 231	4 231	4 406	3 243
Корректирующий коэффициент на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		3 149	3 261	2 231	4 231	4 406	3 243
1. Объем оцениваемых прав	собственность	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректирующий коэффициент		0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 676,3	2 772,0	1 896,5	3 596,1	3 744,8	2 756,2
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 676	2 772	1 896	3 596	3 745	2 756
3. Условия продажи	публичная оферта						
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 676	2 772	1 896	3 596	3 745	2 756
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Январь 2023	Январь 2023	Январь 2023	Январь 2023	Январь 2023	Январь 2023	Январь 2023
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 676	2 772	1 896	3 596	3 745	2 756
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 248	2 328	1 593	3 021	3 146	2 315



Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
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 сельскохозяйственных районов	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,213	0,892	0,740	0,740
Скорректированная цена		2 248	2 328	1 933	2 693	2 328	1 713
7. Площадь улучшений, кв.м.	20 134	1 202	5 177	2 470	9 022	11 500	20 838
Диапазон площадей улучшений, кв.м	>20000	1000-5000	5000-10000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
Корректирующий коэффициент		0,80	0,89	0,80	0,89	0,97	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 798	2 072	1 546	2 397	2 258	1 713
8. Коммуникации							
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	нет	да	нет	да
Водоснабжение	да	да	да	нет	да	да	да
Электроснабжение	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
Корр коэфф на газ		1,157	1,000	1,157	1,000	1,157	1,000
Корр коэфф на водоснабжение		1,000	1,000	1,158	1,000	1,000	1,000
Корр коэфф на электроснабжение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент		1,157	1,000	1,340	1,000	1,157	1,000
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 081	2 072	2 071	2 397	2 612	1 713
8. Состояние	удовл	удовл	плохое	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректирующий коэффициент		1,00	1,41	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 081	2 919	2 071	2 397	2 612	1 713
9. Особенности улучшений	нет	0	0	гпм	гпм	гпм	0
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 081	2 919	2 071	2 397	2 612	1 713
<b>Участие при взвешивании</b>		да	да	да	да	да	да
<b>Среднее значение, руб./кв.м</b>	2 299						
<b>Квадрат отклонения</b>		47 561	384 202	51 779	9 602	98 291	343 059
<b>Среднее квадратов отклонений</b>	155 749						
<b>коэффициент вариации</b>	17%						

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
<b>Всего</b>			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	<b>20 133,80</b>		<b>17 926,61</b>

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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

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

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

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

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

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

**Таблица 21. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам**

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Сдаю склад, 288 м <sup>2</sup> , Камышин, ул. мира, 2в	Сдам склад, 450 м <sup>2</sup> , Камышин	Сдаем производственное помещение, 100 м <sup>2</sup> , Камышин	Аренда производственного помещения, 6635 м <sup>2</sup> , Жирновск
Функциональное назначение	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл
Местоположение	Камышин	Камышин	Камышин	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 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
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие отпления	неотапл	отапл	отапл	отапл
Общая площадь, кв. м	288	450	100	6635
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	100	89	180	100
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 200	1 068	2 160	1 200
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	890	1 800	1 000
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	Январь 2023	Январь 2023	Январь 2023	Январь 2023
Источник информации	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_288_kvm_volgogradskaya_kamyshin_ul_mira_2v_6888514421/">https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_288_kvm_volgogradskaya_kamyshin_ul_mira_2v_6888514421/</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_450_kvm_volgogradskaya_kamyshin_donskaya_ul_181_6888928102/">https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_450_kvm_volgogradskaya_kamyshin_donskaya_ul_181_6888928102/</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_100_kvm_volgogradskaya_kamyshin_kvartal_promzona_1_6888127419/">https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_100_kvm_volgogradskaya_kamyshin_kvartal_promzona_1_6888127419/</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_6635_kvm_volgogradskaya_oblast_jirnovskiy_rayon_jirnovsk_6871593960/">https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_6635_kvm_volgogradskaya_oblast_jirnovskiy_rayon_jirnovsk_6871593960/</a>

### **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 20%. Корректирующий коэффициент составляет 0,80.

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
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	890	1 800	1 000
Корректировки по элементам сравнения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>
Местоположение объекта	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь аналога	288	450	100	288
Диапазон площадей	0 -300	300-500	0 -300	0 -300
Физические характеристики объекта: площадь	0,68	0,77	0,68	0,68
Физические характеристики объекта: наличие отопления	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
Скорректированная арендная ставка объекта-аналога, руб.	541	548	973	541
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>650</b>			
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	<b>0,73</b>			
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	<b>1,47</b>			
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>475</b>			
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>956</b>			
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	13 387			
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	1 826			
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	2 713			
<b>Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.</b>	<b>12 168 832</b>			

### 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%	23,6%
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%

Таблица 9

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%

Таблица 10

**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: C<sub>1</sub> – страховые платежи, руб.;
- V<sub>p</sub> – страховая сумма имущества, руб.;
- I<sub>p</sub> – базовая страховая премия, %;
- K – коэффициент страхователя.

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

Для определения базовой страховой премии были проанализированы рыночные размеры страховых премий компаний с рейтингом надежности А++ «Исключительно высокий уровень надежности» по данным рейтингового агентства «Эксперт РА».

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

**Таблица 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

\* 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/>.

Наименование компании	Диапазон значений базовой страховой премии, %		
	Нижняя граница	Верхняя граница	Медианное значение
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 СРК-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).

### **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

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

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.

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

<p>4.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков</p> <p>Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</p> <p>Таблица 37</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>11,3%</td> <td>9,8%</td> <td>12,8%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высокочастотные складские объекты</td> <td>11,5%</td> <td>10,2%</td> <td>12,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для лицевого производства*</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>10,9%</td> <td>9,3%</td> <td>12,5%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>11,8%</td> <td>10,6%</td> <td>13,1%</td> </tr> </tbody> </table>				Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Доверительный интервал		1. Универсальные производственно-складские объекты	11,3%	9,8%	12,8%	2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,5%	10,2%	12,8%	3. Объекты, предназначенные для лицевого производства*	-	-	-	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	9,3%	12,5%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	10,6%	13,1%	<p>Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет</p> <p>Таблица 38</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>11,3%</td> <td>8,0%</td> <td>14,6%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высокочастотные складские объекты</td> <td>11,5%</td> <td>8,2%</td> <td>14,6%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для лицевого производства*</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>10,9%</td> <td>7,5%</td> <td>14,3%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>11,8%</td> <td>8,5%</td> <td>15,1%</td> </tr> </tbody> </table>				Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		1. Универсальные производственно-складские объекты	11,3%	8,0%	14,6%	2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,5%	8,2%	14,6%	3. Объекты, предназначенные для лицевого производства*	-	-	-	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	7,5%	14,3%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	8,5%	15,1%
Класс объектов	Неактивный рынок																																																												
	Среднее	Доверительный интервал																																																											
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,3%	9,8%	12,8%																																																										
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,5%	10,2%	12,8%																																																										
3. Объекты, предназначенные для лицевого производства*	-	-	-																																																										
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	9,3%	12,5%																																																										
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	10,6%	13,1%																																																										
Класс объектов	Неактивный рынок																																																												
	Среднее	Расширенный интервал																																																											
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,3%	8,0%	14,6%																																																										
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	11,5%	8,2%	14,6%																																																										
3. Объекты, предназначенные для лицевого производства*	-	-	-																																																										
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	7,5%	14,3%																																																										
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	8,5%	15,1%																																																										

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
<b>Общие потери по объекту оценки, %</b>	<b>22,00%</b>	
<b>Среднее значение годовых амортизационных отчислений</b>		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Оставшийся срок экономической жизни, лет	62	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
<b>Расчет налога на имущество</b>		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	<b>38 590 000</b>	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	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	<b>2,2%</b>	
<b>Налог на имущество, руб.</b>	<b>840 320</b>	
<b>Расчет налога за земельный участок</b>		
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	13 712 480	
Ставка земельного налога, %	<b>1,50%</b>	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»
<b>Земельный налог, руб</b>	<b>205 687</b>	
<b>Расчет страховых платежей</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	38 590 000	
Страховая премия, %	0,096%	
<b>Страховой сбор, руб.</b>	<b>37 046</b>	
<b>Расчет расходов на управление</b>		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	12 168 832	
Расходы на управление, %	<b>1,00%</b>	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.
<b>Расходы на управление, руб.</b>	<b>121 688</b>	
<b>Расчет резерва на восстановление</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	<b>38 590 000</b>	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	<b>20</b>	<a href="http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#i51710">http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#i51710</a>
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	<b>12,00%</b>	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», <a href="http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php">http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php</a> 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, <a href="http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936">http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936</a>

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
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.	12 168 832	
Общие потери по объекту оценки, %	22,00%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	9 491 689	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	840 320	
налог на землю, руб.	205 687	
страховой сбор, руб.	37 046	
расходы на управление, %	121 688	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 204 742	
Резерв на замещение, руб.	117 845	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	8 169 102	
Ставка капитализации	15,00%	Справочник оценщика недвижимости
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	54 461 000	

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 (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС	Расчетная сумма НДС	Рыночная стоимость по доходному подходу, с НДС
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	22,03%	11 995 905,47	0,00	11 995 905,47
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	19,45%	10 594 494,07	2 118 898,81	12 713 392,89
Здание склада, лит. П, П1	2,10%	1 143 541,43	228 708,29	1 372 249,72
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	34,22%	18 637 799,50	3 727 559,90	22 365 359,40
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	0,72%	394 324,63	78 864,93	473 189,55
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	15,42%	8 397 280,55	1 679 456,11	10 076 736,66
Здание литейного цеха, лит. В, В1	1,87%	1 016 073,69	203 214,74	1 219 288,43
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	1,37%	744 631,63	148 926,33	893 557,96
Здание склада ГСМ, лит. З	0,32%	172 402,40	34 480,48	206 882,88
Здание склада запчастей, лит. И, И1	1,57%	854 675,71	170 935,14	1 025 610,86
Здание насосной станции, лит. Х	0,18%	97 205,60	19 441,12	116 646,72
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	0,44%	242 096,98	48 419,40	290 516,38
Здание КПП, лит. К	0,04%	23 842,89	4 768,58	28 611,47
Здание КПП в ограждении, лит. Т	0,08%	41 266,53	8 253,31	49 519,84
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	0,19%	105 458,91	21 091,78	126 550,69
<b>Всего</b>	<b>100,00%</b>	<b>54 461 000,00</b>	<b>8 493 018,91</b>	<b>62 954 018,91</b>

Источник: расчеты оценщика

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов (ФСО V, п.3).

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

В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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	Стоимость по сравнительному подходу (СП), руб.	Стоимость по доходному подходу (ДП), руб.	Вес СП	Вес ДП	Итоговое значение справедливой стоимости, руб.
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	10 901 000,00	11 995 905,47	1	0	10 901 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	11 553 000,00	12 713 392,89	1	0	11 553 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 247 000,00	1 372 249,72	1	0	1 247 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	20 324 000,00	22 365 359,40	1	0	20 324 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	430 000,00	473 189,55	1	0	430 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	9 157 000,00	10 076 736,66	1	0	9 157 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	1 108 000,00	1 219 288,43	1	0	1 108 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	812 000,00	893 557,96	1	0	812 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	188 000,00	206 882,88	1	0	188 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	932 000,00	1 025 610,86	1	0	932 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	106 000,00	116 646,72	1	0	106 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	264 000,00	290 516,38	1	0	264 000,00
Здание КПП, лит. К	26 000,00	28 611,47	1	0	26 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	45 000,00	49 519,84	1	0	45 000,00



Объект оценки	Стоимость по сравнительному подходу (СП), руб.	Стоимость по доходному подходу (ДП), руб.	Вес СП	Вес ДП	Итоговое значение справедливой стоимости, руб.
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	115 000,00	126 550,69	1	0	115 000,00
<b>Всего</b>	<b>57 208 000,00</b>	<b>62 954 018,91</b>			<b>57 208 000,00</b>

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.	57,2
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	46,6
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	67,8

**9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ**

**Итоговое значение справедливой стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 13.01.2023 года составляет округленно, с учетом НДС:**

**57 208 000,00**

**(Пятьдесят семь миллионов двести восемь тысяч) рублей 00 копеек,**

**значение справедливой стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет**

**49 490 166,67**

**(Сорок девять миллионов четыреста девяносто тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 67 копеек.**

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

**Таблица 28. Итоговая сводная таблица**

Объект оценки	Итоговое значение справедливой стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС <sup>8</sup> , руб. (справочно)	Итоговое значение справедливой 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	10 901 000,00	–	10 901 000,00
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: 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

<sup>8</sup> 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 справедливой стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС, руб. (справочно)	Итоговое значение справедливой стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
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
<b>Всего</b>	<b>57 208 000,00</b>	<b>7 717 833,33</b>	<b>49 490 166,67</b>

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»

Оценщик





## 10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и «Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков 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](http://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\_В2



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



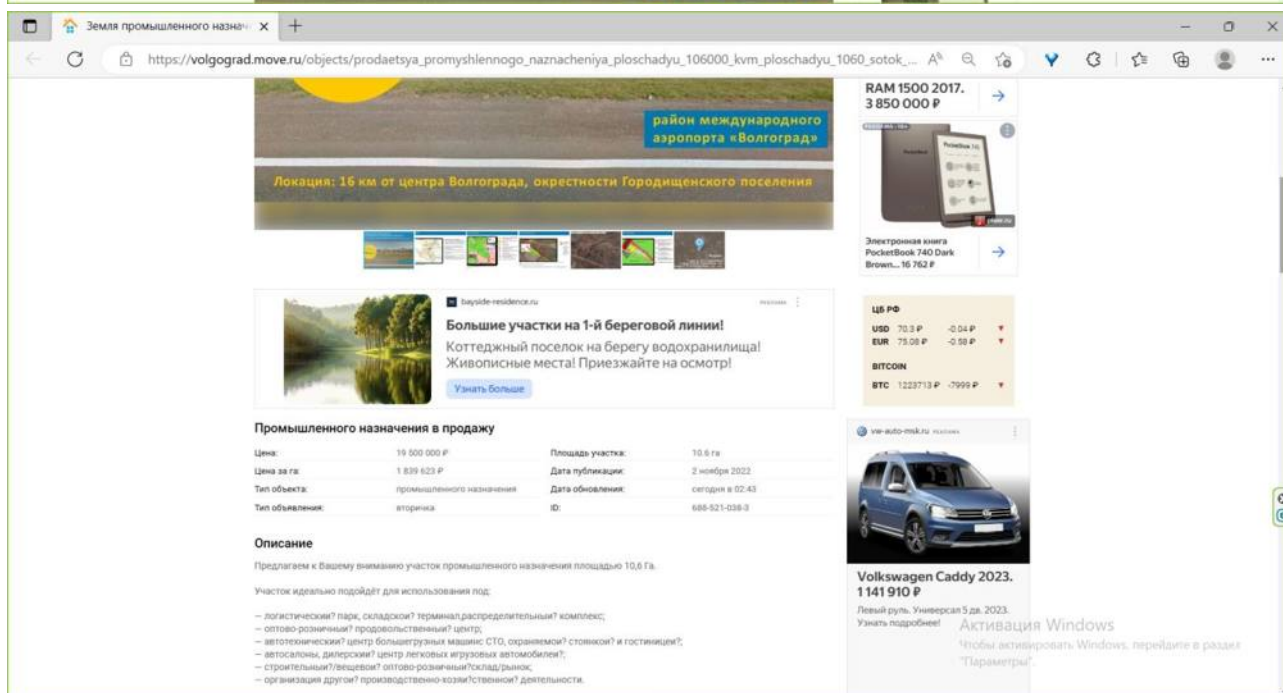
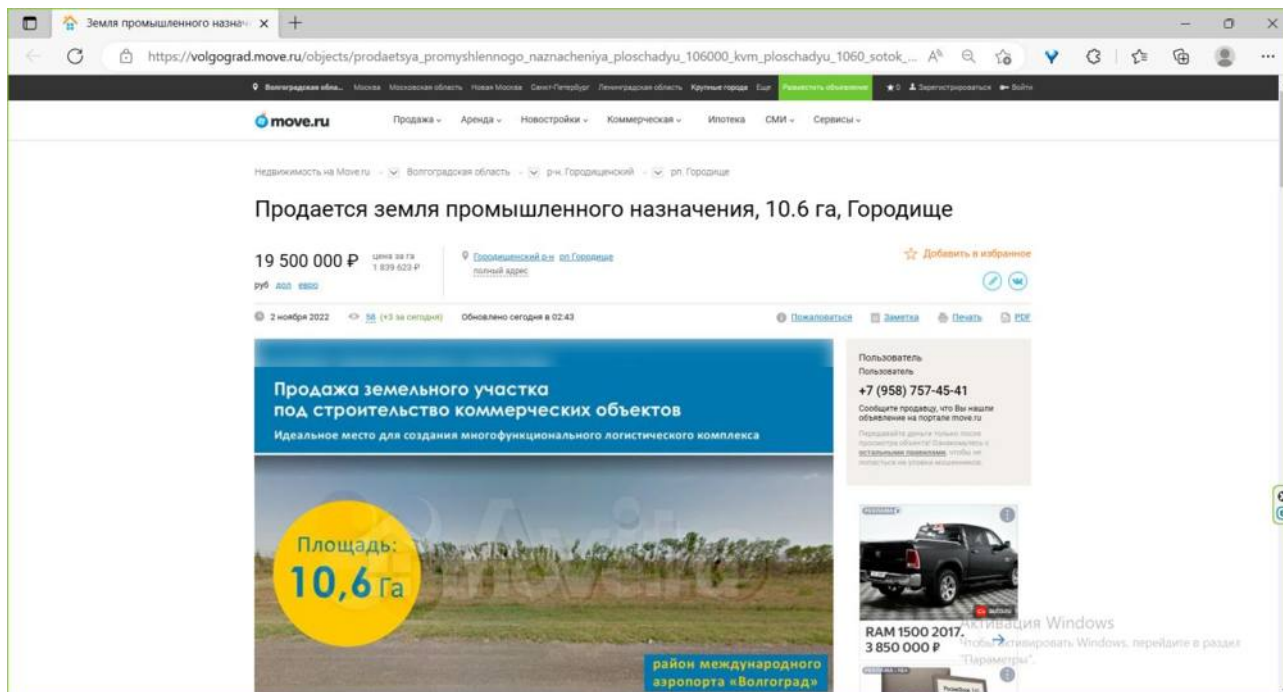
Литер\_Ч

### ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

#### Аналоги Земельных участков под индустриальную застройку

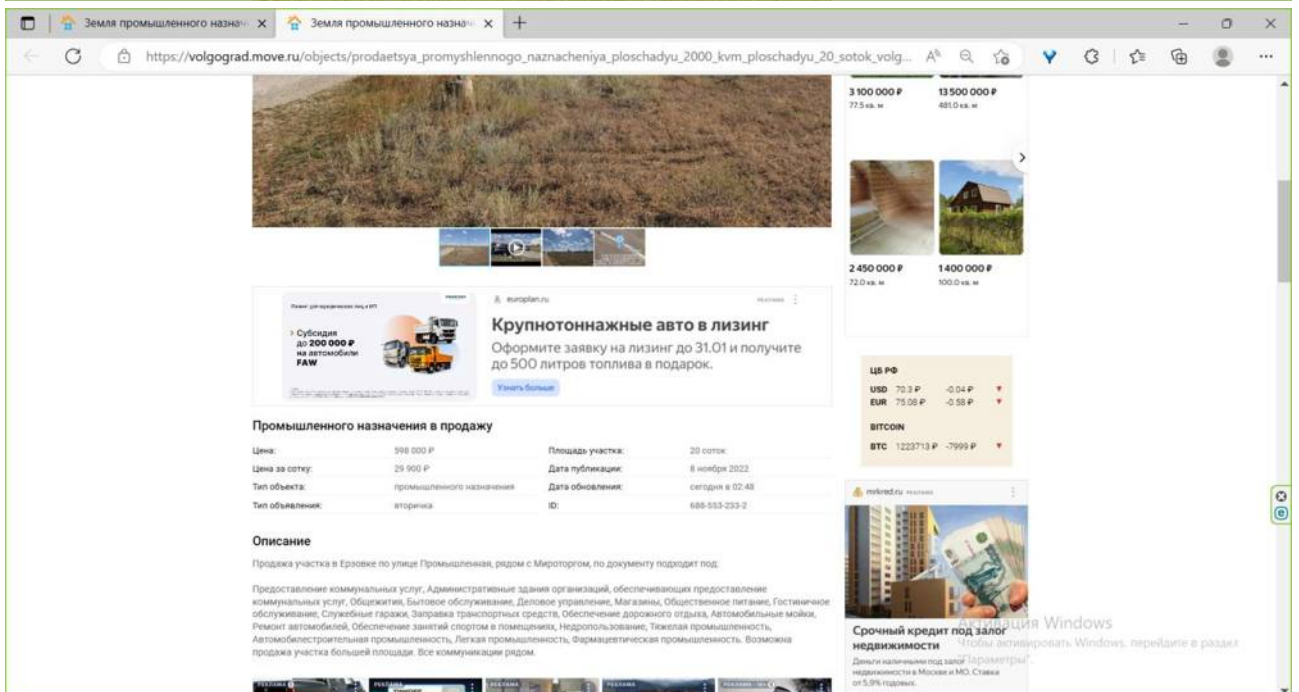
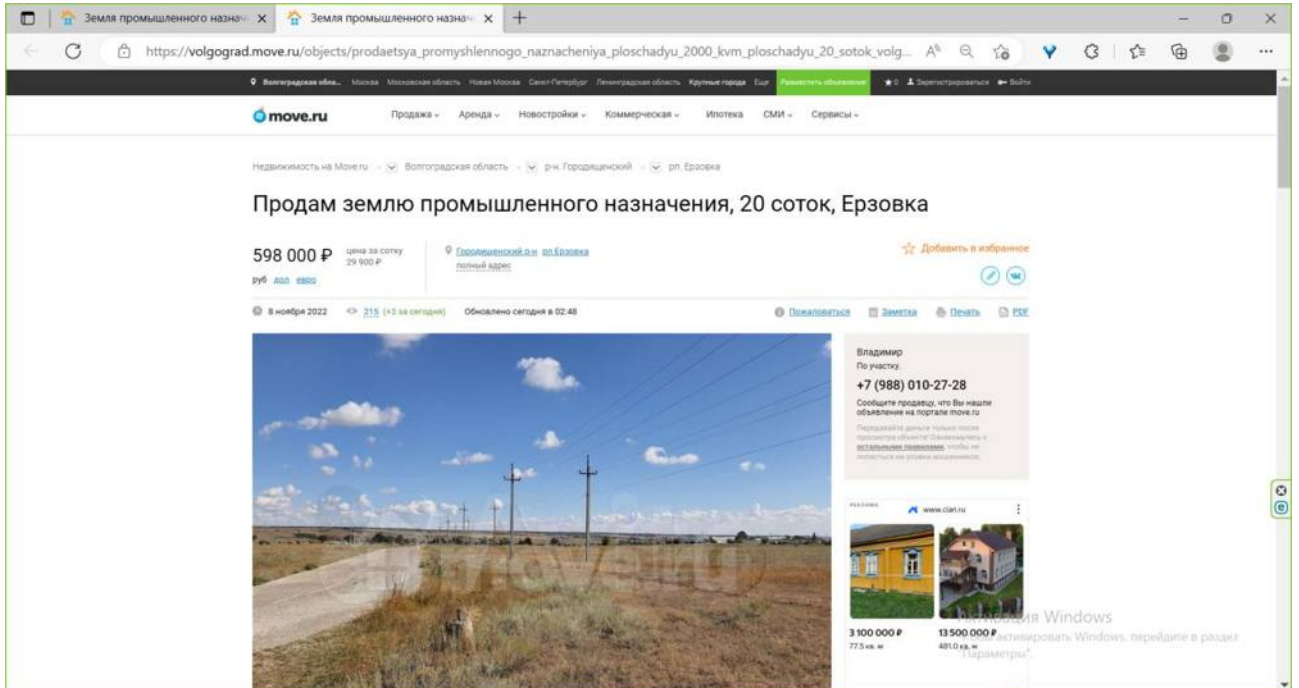
##### Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_10600\_0\_kvm\_ploschadyu\_1060\_sotok\_volgogradskaya\_gorodischenskiy\_gorodischenskoe\_gorodische\_6885210383/



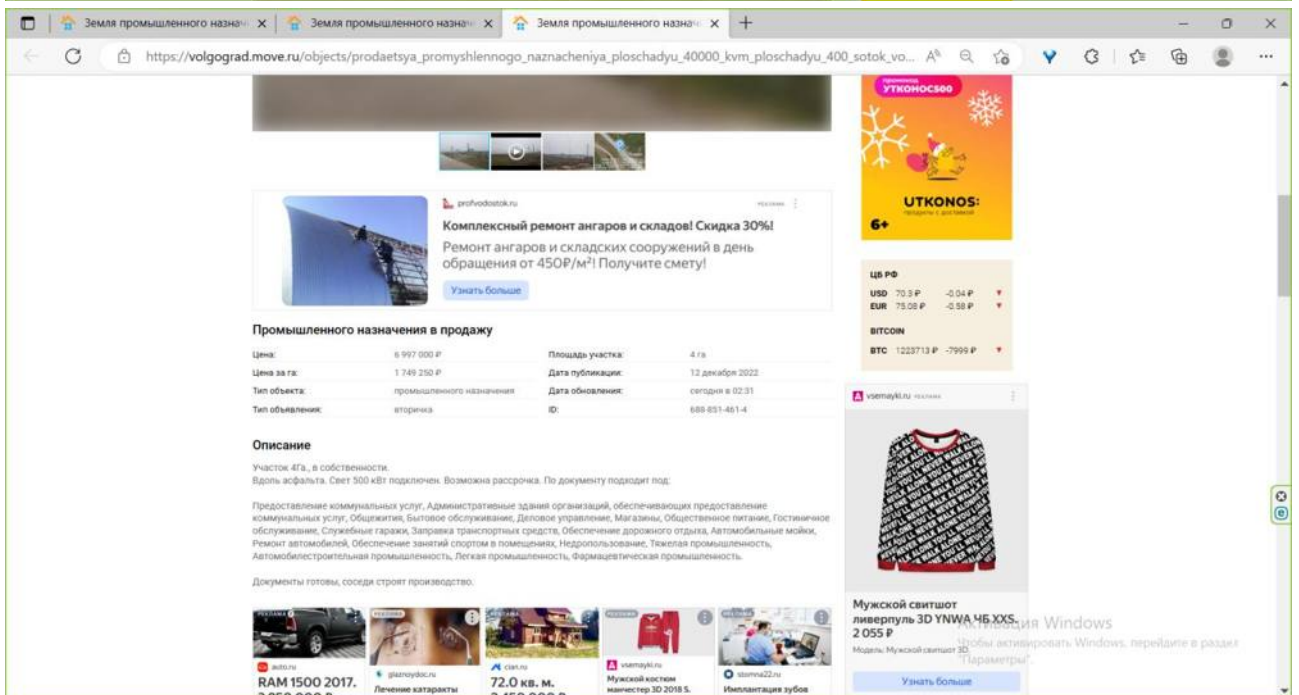
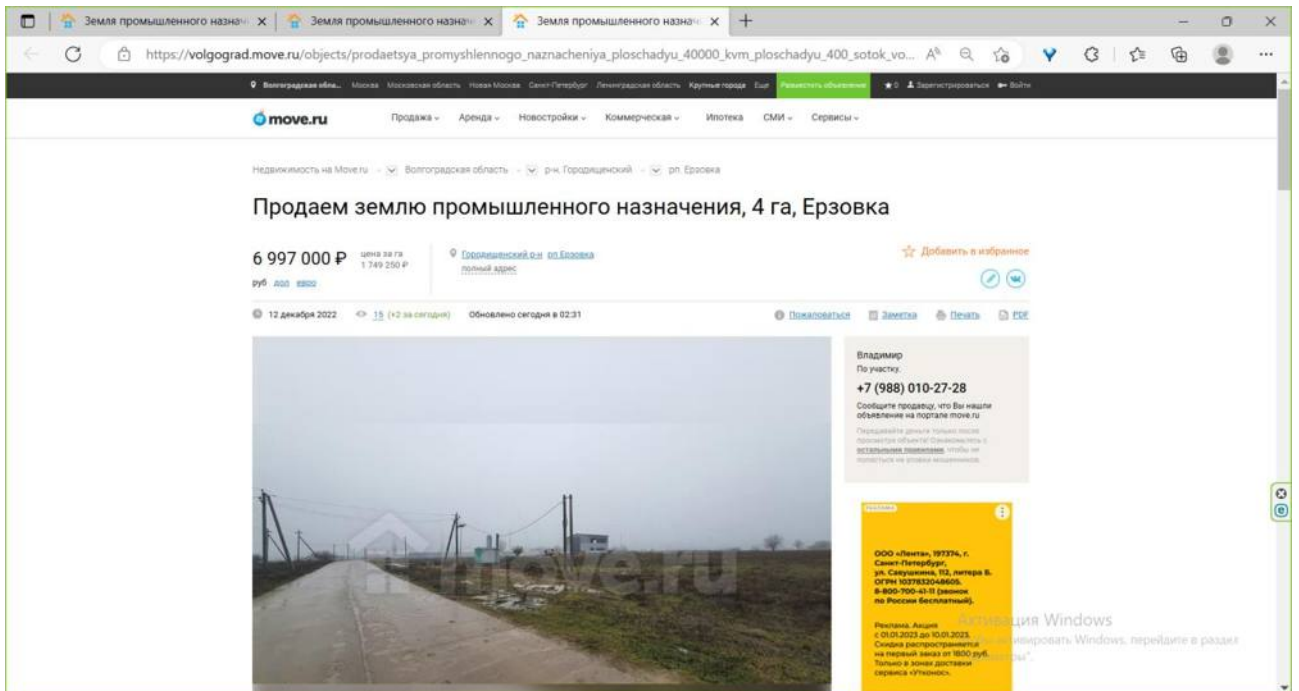
Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_2000\_kv\_m\_ploschadyu\_20\_sotok\_volgogradskaya\_gorodischenskiy\_ervovskoe\_ervovka\_promyshlennaya\_ul\_6885532332/



Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploshchadyu\_40000\_kv\_m\_ploshchadyu\_400\_sotok\_volgogradskaya\_gorodischenskiy\_ervovka\_promyshlennaya\_ul\_68\_88514614/



## Аналоги комплексных объектов

### Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_12018\_kv\_m Volgogradskaya\_kamyshin\_metallist\_jeleznodorojnny\_per\_1\_6885529716/

**Продаю производственное помещение, 1201.8 м², Камышин**

4 510 100 Р цена за м² 3 753 Р

8 ноября 2022 (+7 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:33

Алексей  
ПАО Банк «К Открытие»  
+7 (925) 123-XX-XX

7 600 000 Р  
Mercedes-Benz Vito 2022

3 850 000 Р  
RAM 1500 2017

**ПП в продажу**

Цена:	4 510 100 Р	Дата публикации:	8 ноября 2022
Цена за м²:	3 753 Р	Дата обновления:	сегодня в 02:33
Тип объекта:	ип	ID:	688-552-971-6
Общая площадь:	1201.8 м²		

**Описание**

Продается административно-производственный комплекс: общей площадью 1201,8 кв. м (арендопригодная площадь 913,1 кв. м), с земельным участком по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, второй железнодорожный переезд.

В состав комплекса входит:

- нежилые помещения, общей площадью 286,7 кв. м, кадастровый номер: 34.36.000005.1871, этаж: 1, высота потолков - 3 м;
- нежилые помещения, общей площадью 288,4 кв. м, кадастровый номер: 34.36.000005.1881; этаж: 2;
- одноэтажный гараж общей площадью 250,8 кв. м, кадастровый номер: 34.36.000005.1813, высота потолков - 3,9 м;
- одноэтажный склад, общей площадью 143,3 кв. м, кадастровый номер: 34.36.000005.1815;
- одноэтажный склад, общей площадью 232,6 кв. м, кадастровый номер: 34.36.000005.1814;
- земельный участок общей площадью 2738 кв. м в собственности, кадастровый номер: 34.36.000005.5, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки банков и офисные цели.

Коммуникации: электроснабжение, водопровод, канализация.

Объект расположен на первой линии домов, в оживленном районе с развитой инфраструктурой. Рядом расположена жилая, торговая и производственно-складская застройка, объекты социальной инфраструктуры.

Отличная транспортная доступность, комплекс расположен в непосредственной близости от транспортной магистрали. В легкой доступности остановка общественного транспорта "Железнодорожный переезд" - 4 минуты пешком.

Высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Объект отлично подходит для ведения коммерческой деятельности.

Охраняемая парковка.

229 000 Р  
Ford Tourneo Connect 2006

ЦЕЛ РР  
USD 69.02 Р -0.59 Р  
EUR 74.14 Р -0.41 Р  
BITCOIN  
BTC 1229470 Р 18787 Р

Все книги по одной цене!

ЛитРес: Все книги по одной цене!

Время разбирать подарки! Все книги по одной цене - 179 Р! Торговать!

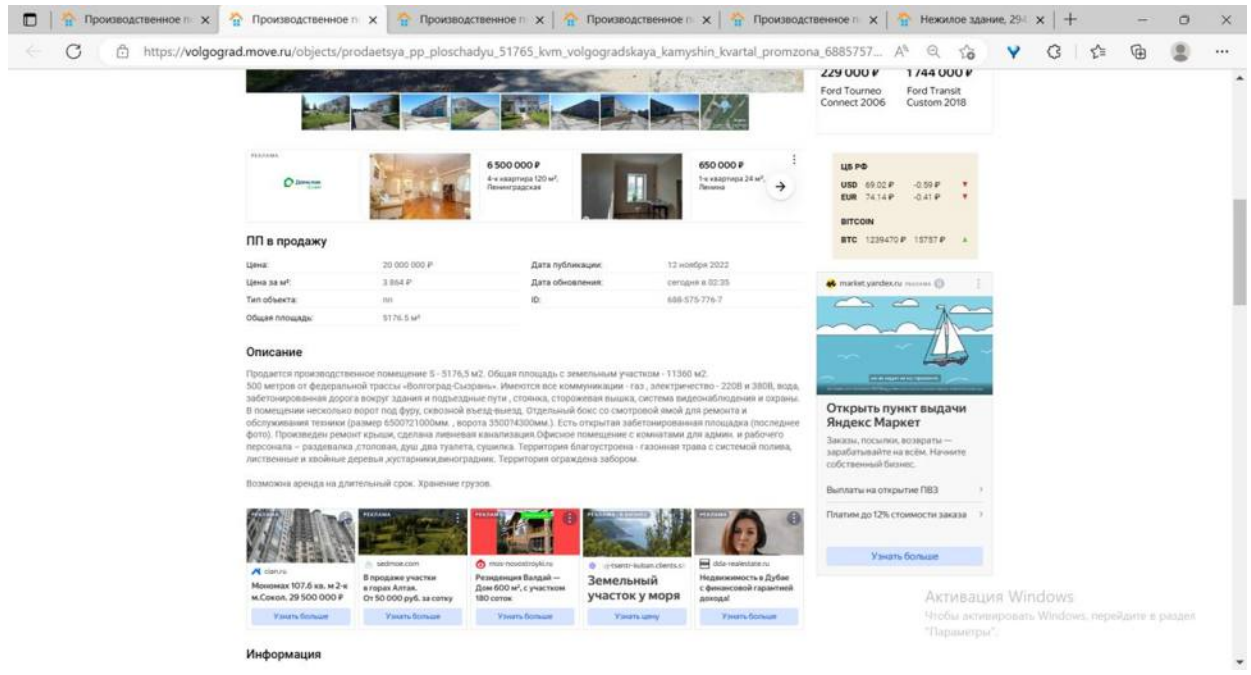
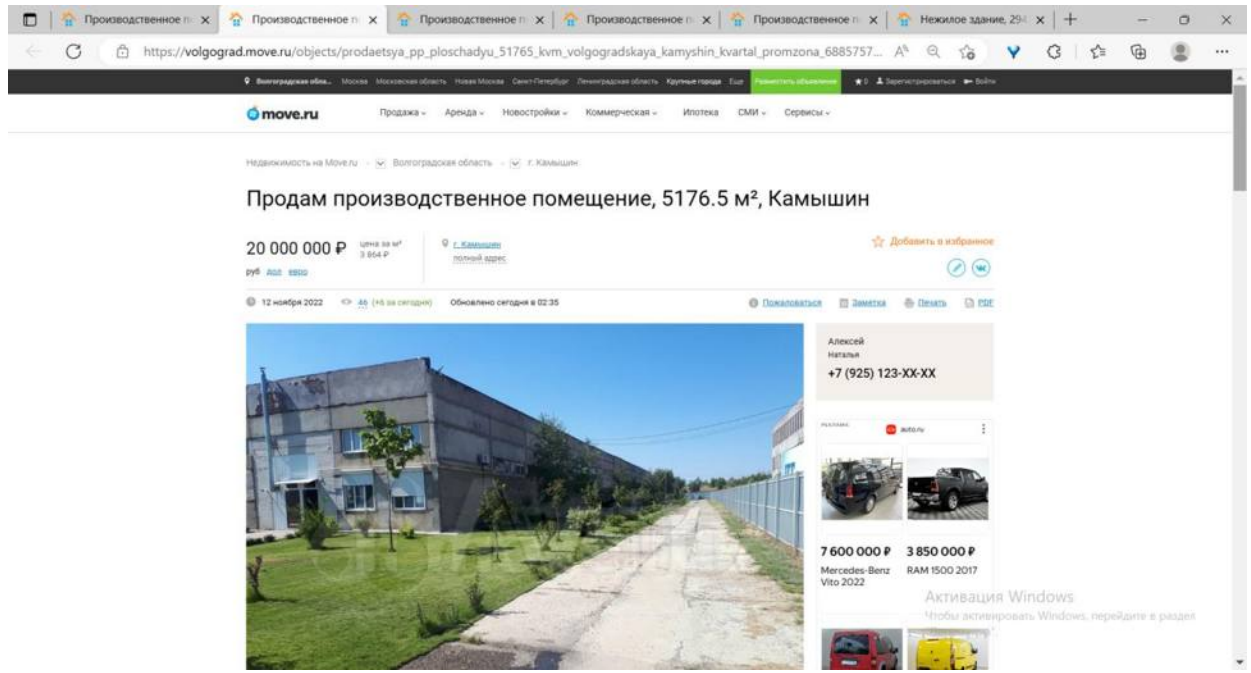
Подписка  
Аудитория  
Настройка  
Популярные авторы

Узнать больше

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

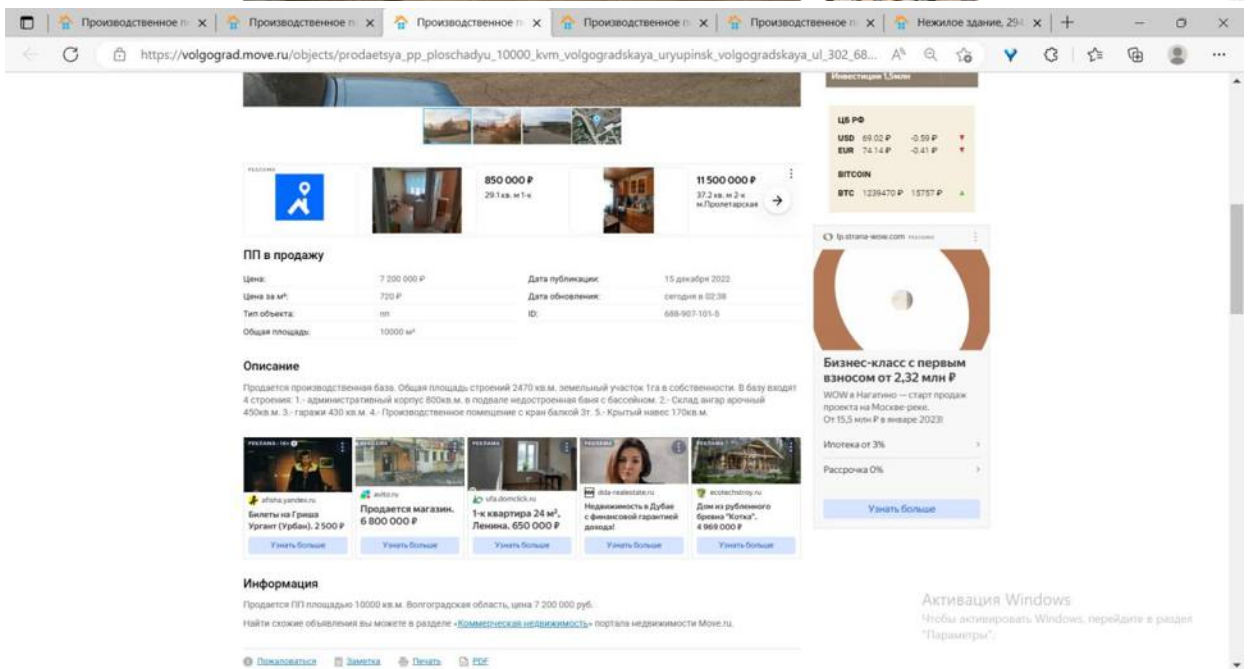
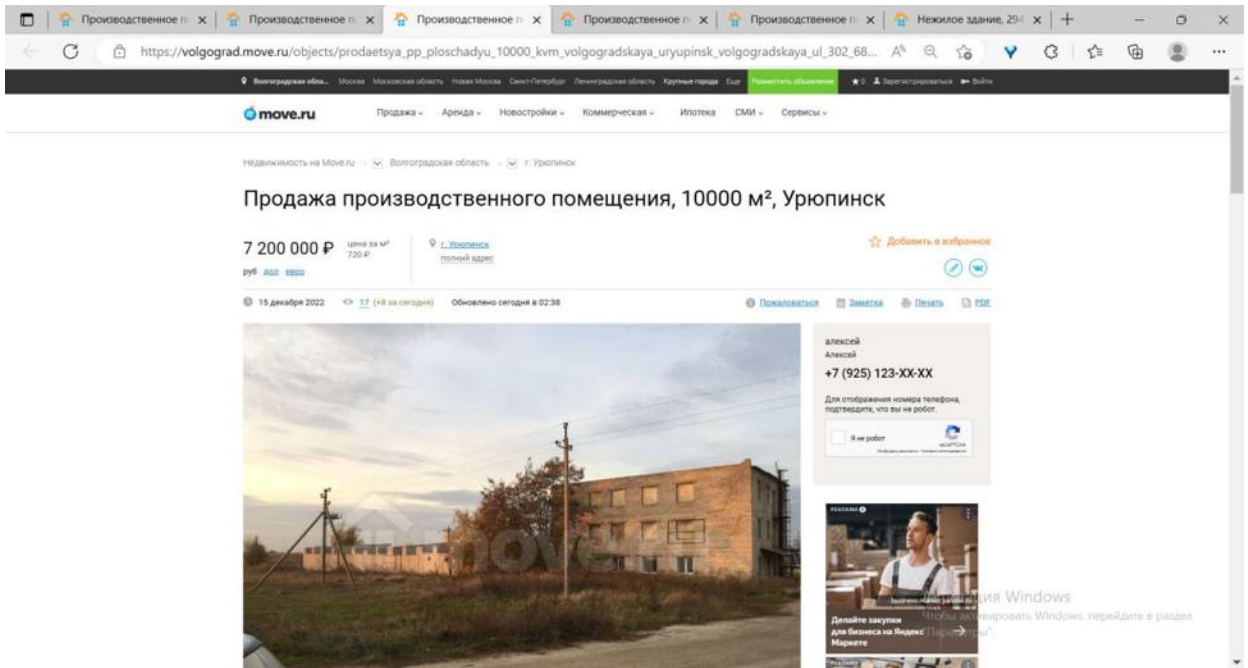
Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_51765\_kvm\_volgogradskaya\_kamyshin\_kvartal\_promzona\_6885757767/



Аналог 3

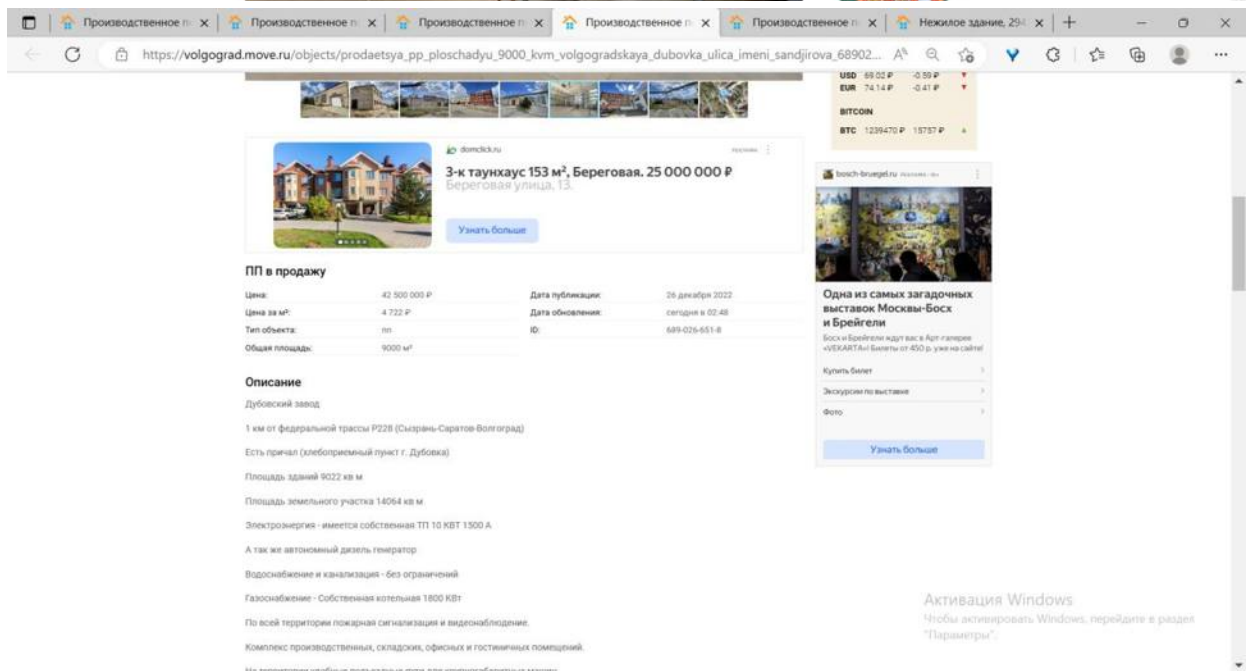
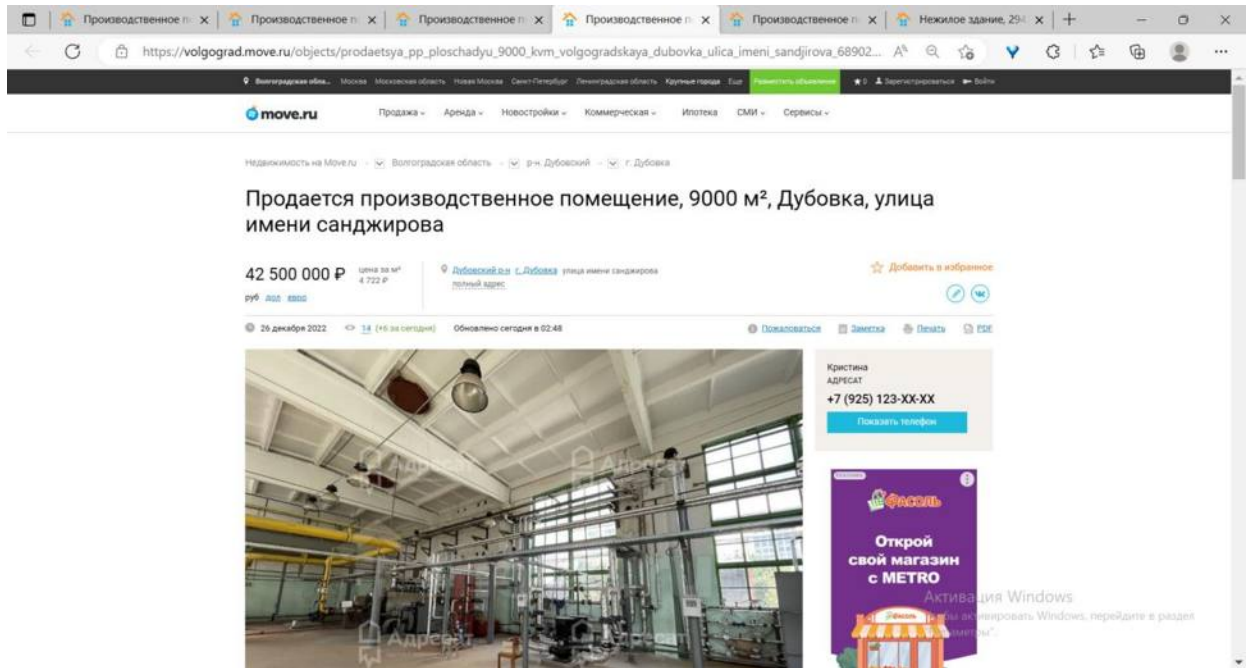
https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_10000\_kv\_m\_volgogradskaya\_uryupinsk\_volgogradskaya\_ul\_302\_6889071015/





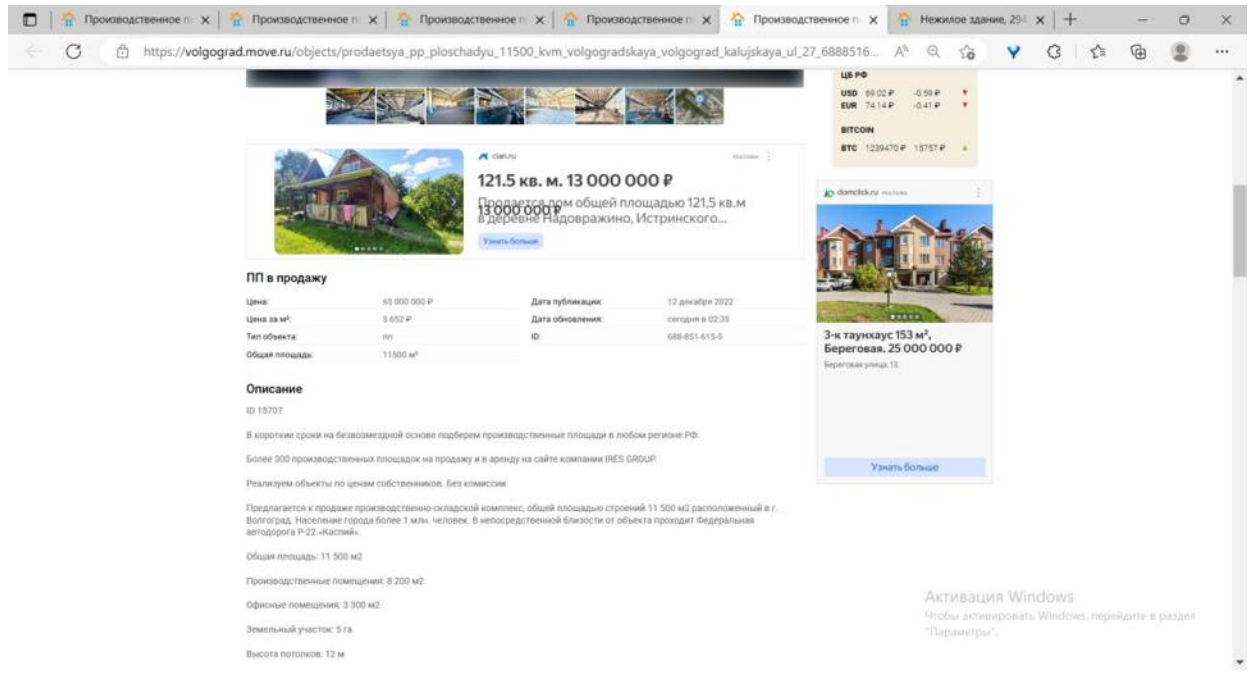
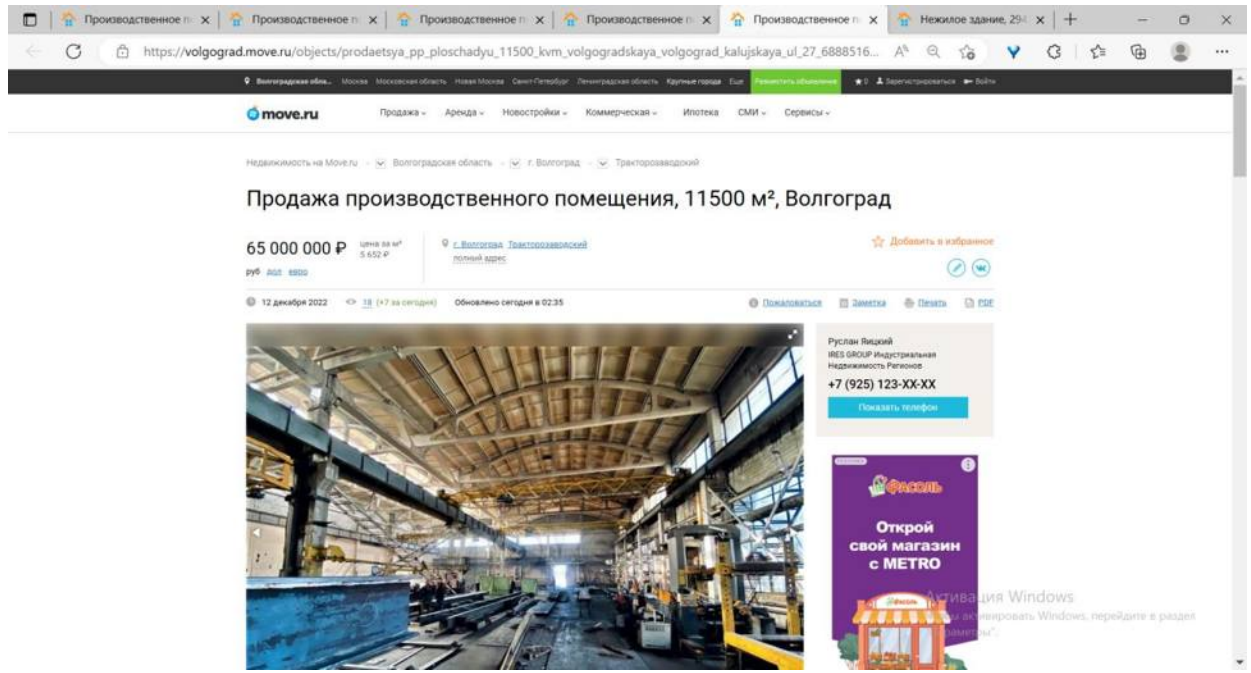
Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploshchadyu\_9000\_kvm\_volgogradskaya\_dubovka\_ulica\_imeni\_sandjirova\_6890266518/



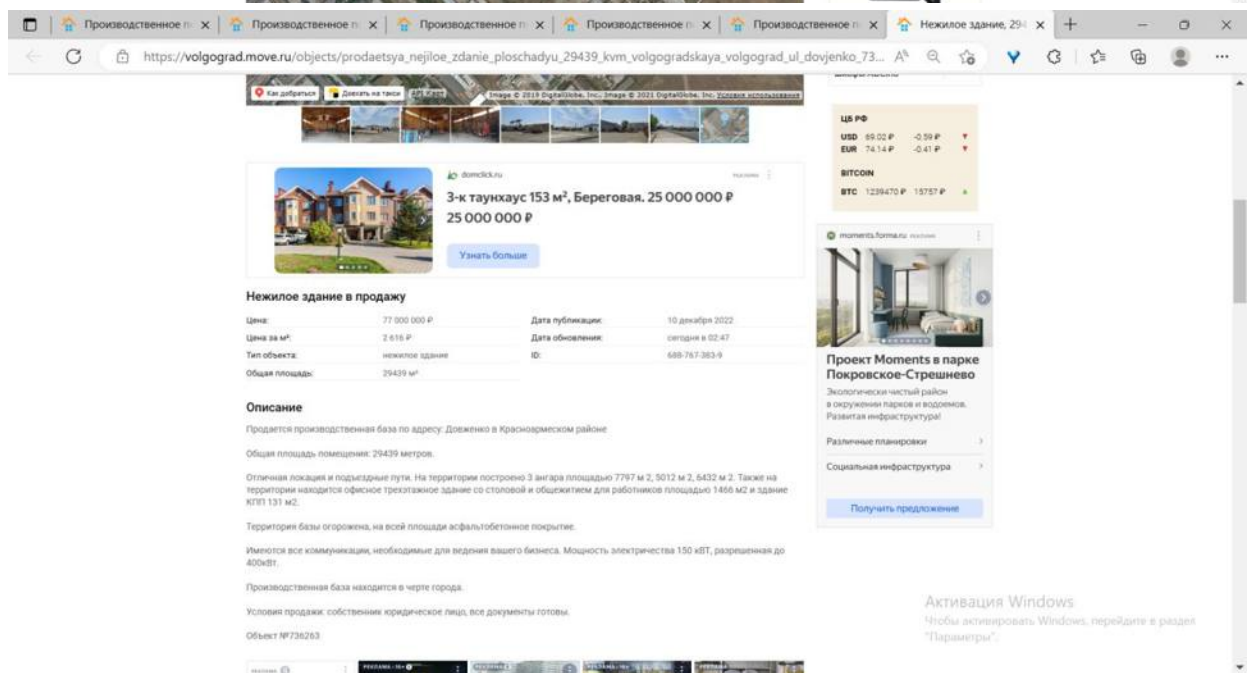
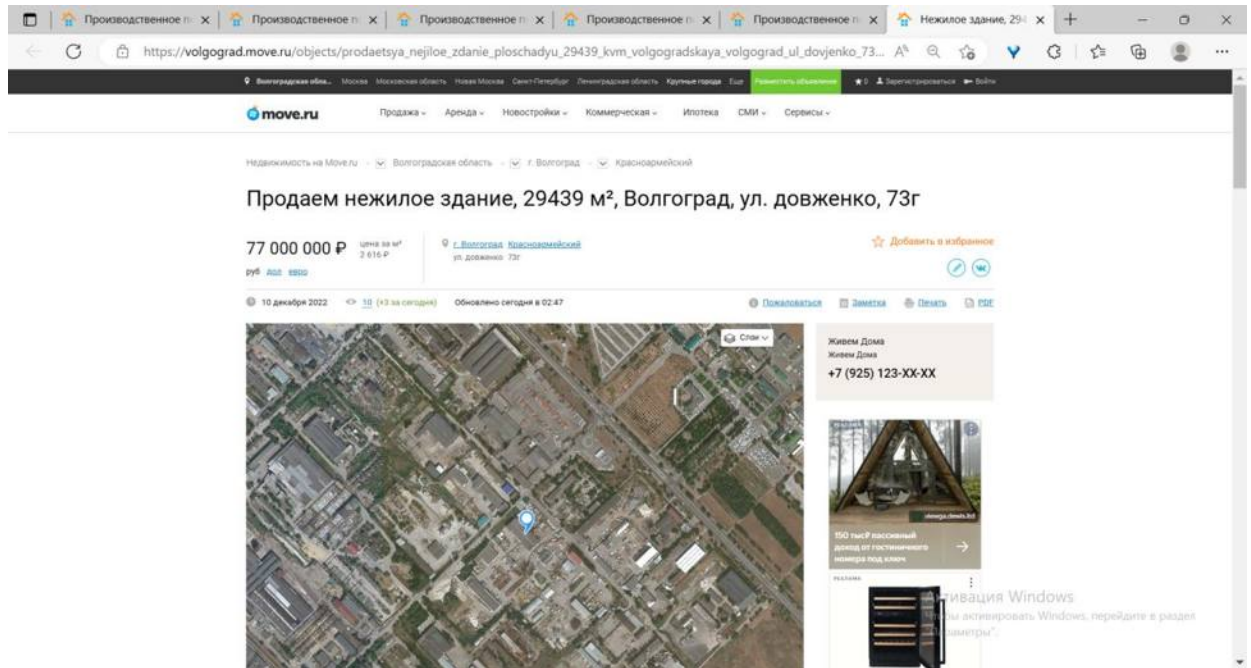
Аналог 5

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_11500\_kvm\_volgogradskaya\_volgograd\_kalujskaya\_ul\_27\_6888516155/



Аналог 6

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_nejiloe\_zdanie\_ploschadyu\_29439\_kvm\_volgogradskaya\_volgograd\_ul\_dovjenko\_73g\_6887673839/



Аналоги аренды

Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya\_sklad\_ploschadyu\_288\_kvм\_volgogradskaya\_kam yshin\_ul\_mira\_2v\_6888514421/

**Сдаю склад, 288 м², Камышин, ул. мира, 2в**

28 800 Р цена за м² 100 Р  
руб. Аренда **28800** в месяц

12 декабря 2022 13 (13 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:31

Вячеслав  
ООО «Рез-Рент»  
+7 (925) 123-XX-XX

Митсубиси Уандер  
2021. 2 115 000 Р

Активация Windows  
ЗИМНЯЯ АКЦИЯ  
СКИДКИ до 30%

**Склад в аренду**

Цена:	28 800 Р в месяц	Дата публикации:	12 декабря 2022
Цена за м²:	100 Р	Дата обновления:	сегодня в 02:31
Тип объекта:	склад	ID:	888-851-442-1
Общая площадь:	288 м²		

**Описание**

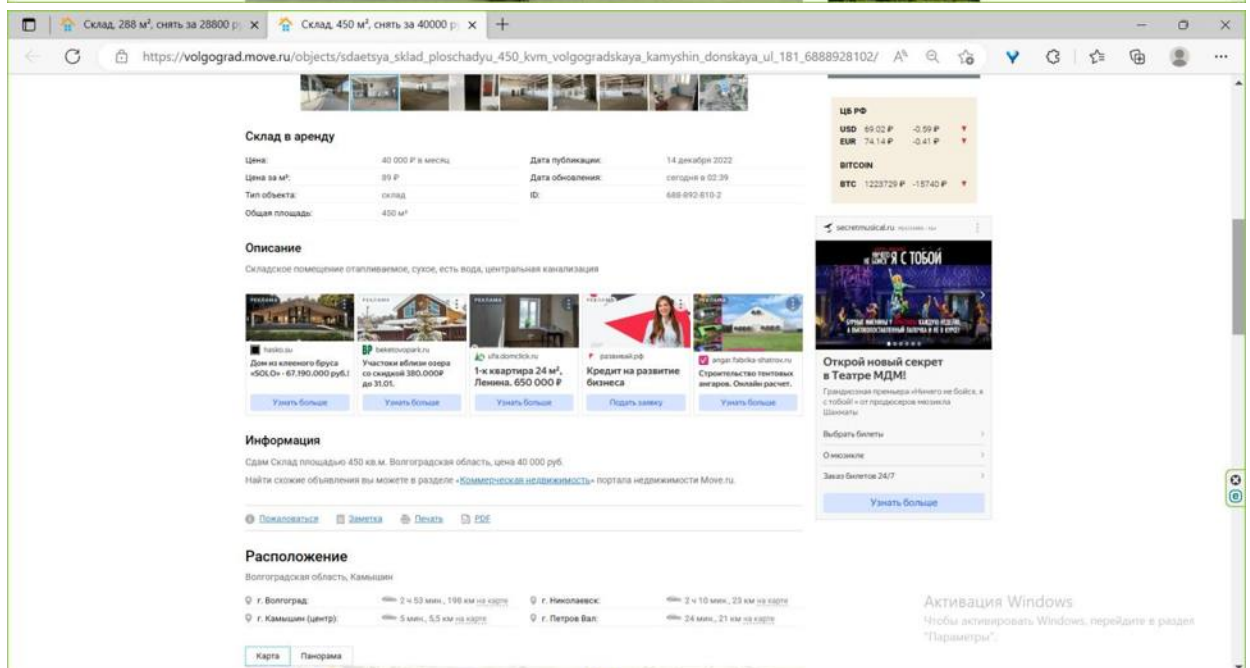
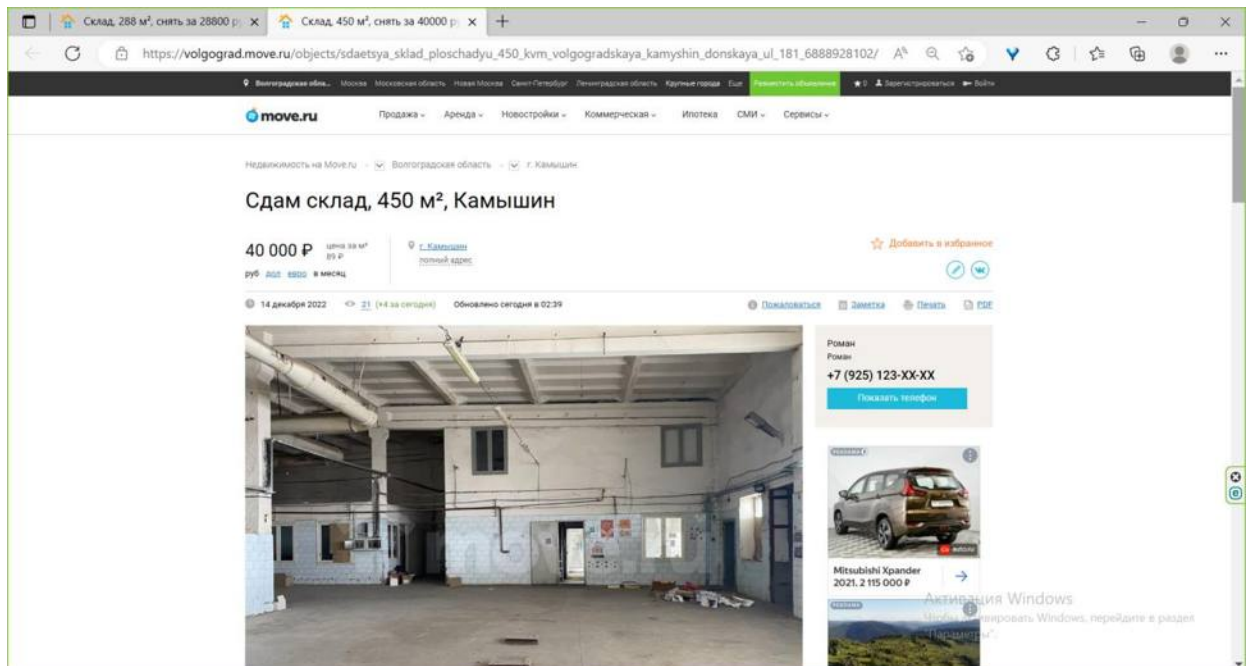
Сдаю неэксплуатимое складское помещение 288 кв.м. Высота помещения 9 м. Находится в черте города, отличная транспортная развязка. Возможна аренда офисов (от 10 до 50 кв.м.), которые расположены в 10 м. от складского помещения.

**Информация**

Сдам Склад площадью 288 кв.м. Волгоградская область, цена 28 800 руб.  
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

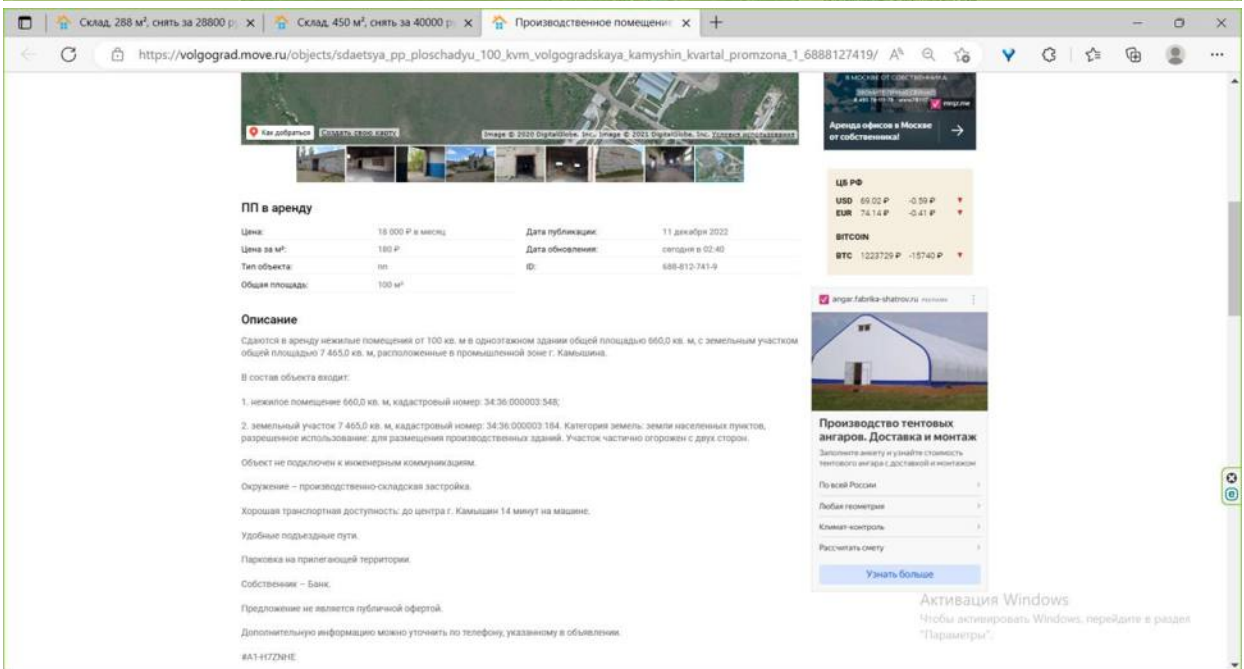
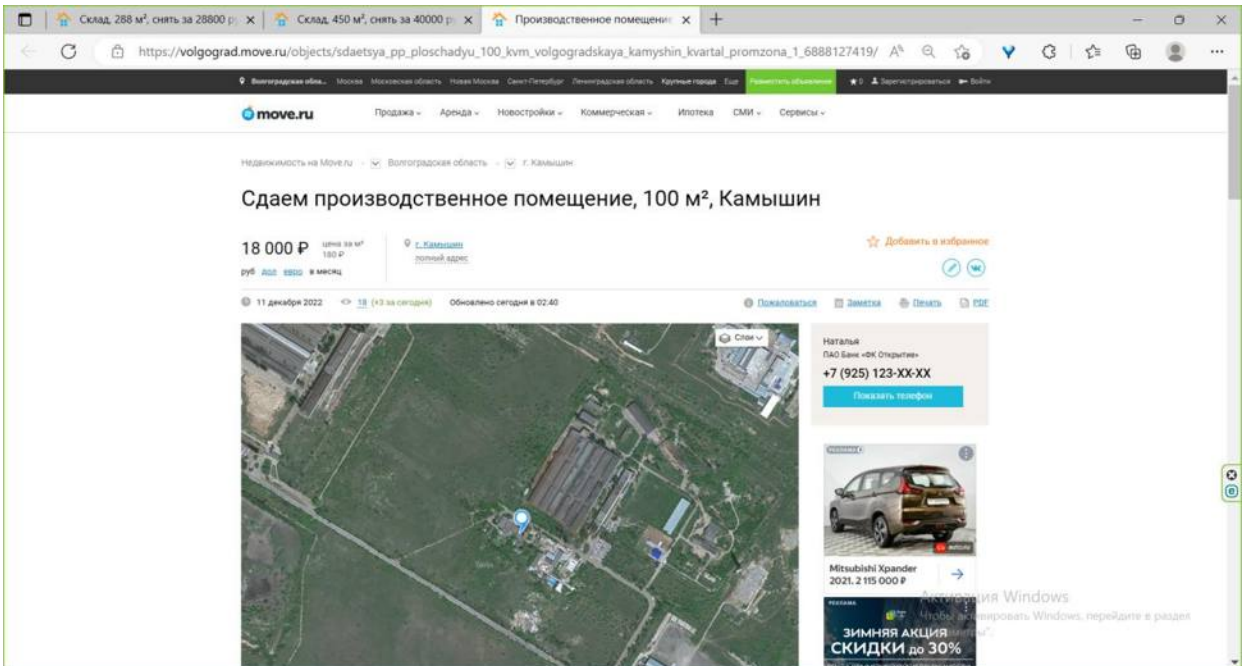
Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya\_sklad\_ploshchadyu\_450\_kv\_m\_volgogradskaya\_kam\_yshin\_donskaya\_ul\_181\_6888928102/



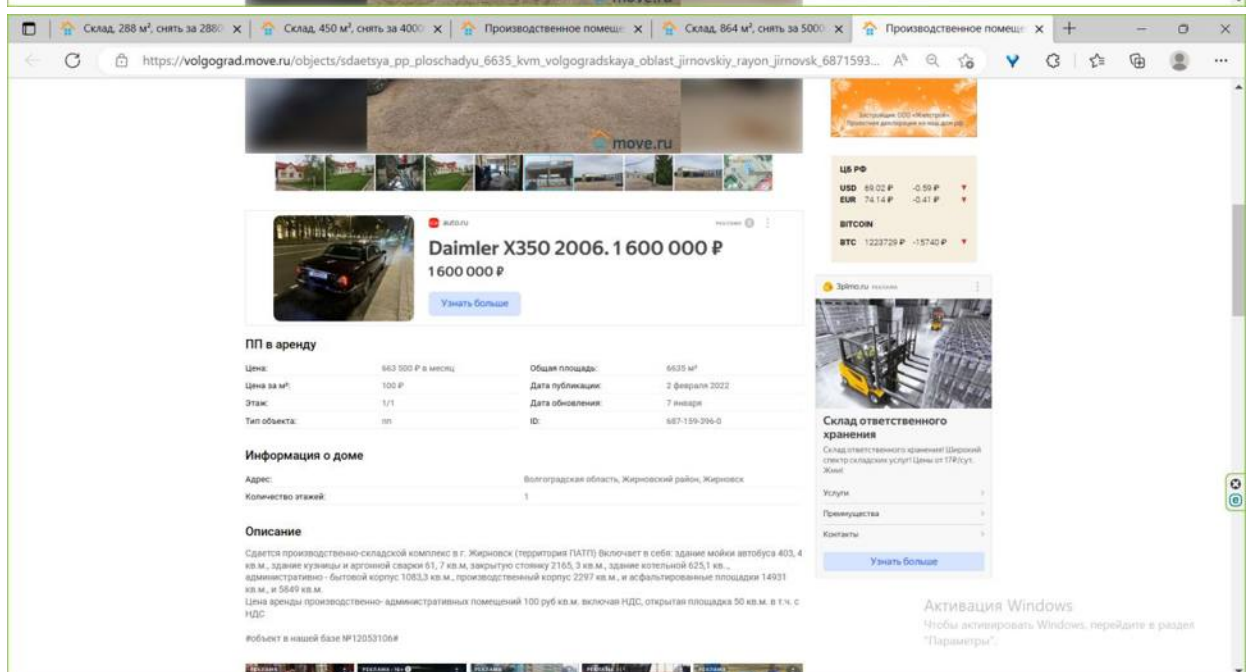
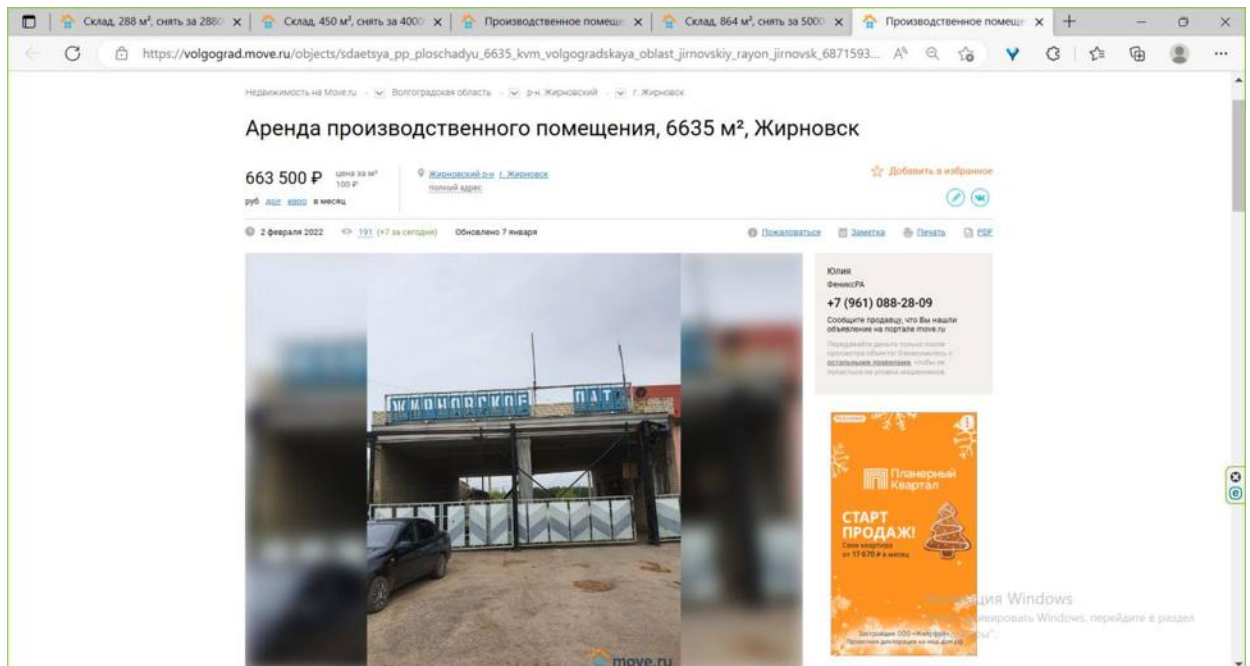
Аналог 3

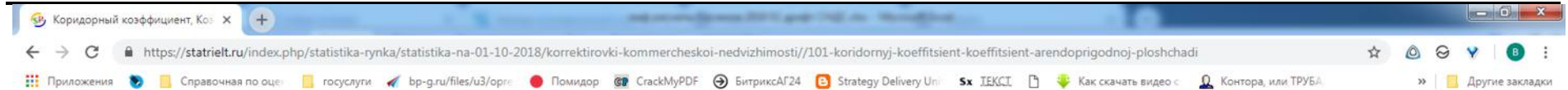
https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya\_pp\_ploshchadyu\_100\_kvм\_volgogradskaya\_kamyshin\_kvartal\_promzona\_1\_6888127419/



Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya\_pp\_ploschadyu\_6635\_kvm\_volgogradskaya\_oblast\_t\_jirnovskiy\_rayon\_jirnovsk\_6871593960/





**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:

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

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

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

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

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

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

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

по данным портала StatRielt

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

← Назад

Вперед →

Регистрация  
 Забыли логин?  
 Забыли пароль?

**Наши главные партнеры**

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







**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 \***



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ  
«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.



*[Handwritten signature]*

(подпись)

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.



0011475784

Приложение 2  
к Руководству по заключению договоров

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

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

**ПОЛИС**  
**СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ**  
**ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 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:

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
<b>Адрес регистрации:</b>	Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198	
<b>Паспортные данные:</b>	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
<b>ИНН:</b>	615504890185	
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчики, 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>	
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
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 относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - 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>		
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>		
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b> <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.)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,058%	
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>		
	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
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.).	
<b>По одному страховому случаю:</b>	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>	
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b>	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Российская Федерация	
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00ч. 00 мин. 04.07.2022 г. до 24ч. 00 мин. 03.07.2023 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса:		
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<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 _____ :
<b>9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>		
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 (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, 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 оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

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

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

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

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

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

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

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

9.4. 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 коммуникационные системы, 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, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

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

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

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

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

Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.  
 Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zurich.ru.  
 Указанная информация может время от времени обновляться.  
 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 предоставить Страховщику по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.  
 9.8. 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).

**Страхователь:**

Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная в 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц-получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.


**Представитель ООО «Зетта Страхование»:**



д/д. 02.02.2015 Ф.И.О. Мавричева Е.И.

**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: Мавричева Е.И.





Общество с ограниченной ответственностью  
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 025-77-77 ИНН 7728178835  
 info@absolutins.ru КПП 772501001  
 www.absolutins.ru

**ПОЛИС № 022-073-008762/22**  
**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 № 022-073-008762/22 от 23.08.2022 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 Лацуса, 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 2022 г. по «10» сентября 2023 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»  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №82/22 от 27.01.2022г.  
  
 М.П. (Потапова Е.Ю.)  
 «23» августа 2022г.

**Страхователь:**  
 Общество с ограниченной ответственностью  
 «Ваш юрисконсульт»  
 Генеральный директор на основании Устава  
 "Ваш юрисконсульт"  
  
 М.П. (Гладкая Е.Ю.)  
 «23» августа 2022г.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

У П Р А В Л Я Ю Щ А Я К О М П А Н И Я  
**ТрастЮнион**  
 Э С С Е Т М Е Н Е Д Ж М Е Н Т

Исх. № 02-23  
 От « 10 » января 2023 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов  
 для оценки имущества по Заданию на оценку №44 от 10.01.2023 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 регистрации ДУ	№ регистраци ДУ	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 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 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.	34:36:0000 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 теплового 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 шиферной 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 литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1.	34:36:0000 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: общая 512,4 кв.м. Инвентарный	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	1 133 439,53	01.01.2020

	номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1.						
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.	34:36:0000 12:4939	34АА № 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- 34/116/202 0-3	255 486,27	01.01.2020
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.	34:36:0000 12:4941	34АА № 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- 34/116/202 0-3	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	34АА № 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- 34/116/202 0-3	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	34АА № 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- 34/116/202 0-3	538 050,51	01.01.2020
13	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. Ю), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4943	34АА № 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- 34/116/202 0-3	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	34АА № 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- 34/116/202 0-3	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	34АА № 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- 34/116/202 0-3	197 033,74	01.01.2020

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

У П Р А В Л Я Ю Щ А Я К О М П А Н И Я  
**ТрастЮнион**  
 Э С С Е Т М Е Н Е Д Ж М Е Н Т

Исх. № 08-28  
 От « 10 » января 2023 г.

Генеральному директору  
 ООО «Ващ юриконсульт»  
 Е. Ю. Гладкой

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №44 от 10.01.2023г. 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	17 674 000,00
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	9 627 500,00
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	1 039 166,67
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	16 936 666,67
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	358 333,33
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	7 630 833,33
7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4942	923 333,33
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	676 666,67
9	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4939	156 666,67
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	776 666,67
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	88 333,33
12	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного kiosка с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4940	220 000,00
13	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4943	21 666,67
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	37 500,00
15	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4945	95 833,33

Генеральный директор

Е.В. Кравченко

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Волгоградской области  
подразделение органов регистрации прав

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 записям 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:	06.03.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	обл. Волгоградская, г. Камышин, ул. Нижняя, 112
Площадь, м2:	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 записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение 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 Анна Николаевна	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	

Сертификат: 07.3160747043.00001186718877818855  
 Владелец: Росреестр  
 Действителен с: 05.02.2020 по 04.05.2021

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
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид: Доверительное управление
	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 установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮниверс 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, № 11-2, Выдан 02.07.2020 Правила доверительного управления, Выдан 02.06.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер", № 11, Выдан 09.07.2020

полное наименование должности Специалист филиала по работе с заявителями г. Камышина Волгоградской области Цветкова Анна Николаевна	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	

Сертификат: 07.3160747043.00001186718877818855  
 Владелец: Росреестр  
 Действителен с: 05.02.2020 по 04.05.2021

Лист 3



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

<p>полное наименование должности</p> <p>Специалист филиала по работе с заявителями</p> <p>г. Камышина Волгоградской области</p> <p>Цветкова Анна Николаевна</p>		<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЮ СЕРТИФИКАТЕ №1</p> <p>М.П.</p> <p>Сертификат: 673109747045386421180718079677818855</p> <p>Выданы: Регистр</p> <p>Действителен с 04.01.2020 по 04.05.2021</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
		<p>_____</p>	

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			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17698972		34.36.000012.77	
Кадастровый номер:			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:4000	Ксловные обозначения:	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЮ СЕРТИФИКАТЕ №1</p> <p>М.П.</p> <p>Сертификат: 673109747045386421180718079677818855</p> <p>Выданы: Регистр</p> <p>Действителен с 04.01.2020 по 04.05.2021</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
<p>полное наименование должности</p> <p>Специалист филиала по работе с заявителями</p> <p>г. Камышина Волгоградской области</p> <p>Цветкова Анна Николаевна</p>			

## 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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	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. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		176,6	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Двухэтажное нежилое здание центрального теплового пункта (цтп. Ц)	
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.:		1122476,66	
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 запросам Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __
18.08.2020 № 99/2020/343521626		Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:		34:36:000012:4938
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оруженнии:	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 единого недвижимого 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 инженере:	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 (недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствуют, наименованием «Двухэтажное нежилое здание центрального теплового пункта», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 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:	Дроздя Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343521626		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4938	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого 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.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.08.2020	
	номер государственной регистрации:	34:36:000012:4938-34/116/2020-3	
	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 "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	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 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Заявленные 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, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	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:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-19	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		101,7	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное нежилое здание юридическое здание склада горюче-смазочных - материалов (Шедер - 3)	
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.:		616409,27	
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:

<b>Здание</b>			
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	
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оруженнии:	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 предпринятого юридического лица:			
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 инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостовладельцев». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	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 Закрытого 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.	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 "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	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 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Заявленные 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, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	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. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		166,7	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного kiosка с односторонней кирпичной пристройкой (лифта - Л,11)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Подъезд в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		1059551,87	
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 запросам Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __
18.08.2020 № 99/2020/343513216		Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:		34:36:000012:4940
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оруженном:	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 единой недвижимости как индивидуального жилищного:		
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 инженере:	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 (недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствуют, наименованием «Двухэтажное нежилое здание трансформаторного kiosка с одноэтажной пристройкой», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, площадью отсутствуют. 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	инициалы, фамилия

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	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 Закрытого 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.	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 "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	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 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Заявленные 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, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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.

## ФГНС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	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:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-20	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		536,2	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное кирпичное здание склада с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Интер - ЦНП)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Подъезд в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		3408108,65	
Государственный регистратор			ФГНС 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:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343531402	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	34:36:000012:4941
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оружении:	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 юридического лица:	
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 инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недействительствовавшие». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343531402		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4941	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого 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.	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 "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	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 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Заявленные 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, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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.

## ФГНС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343526090		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4942	
Номер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-17	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		708,5	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное нежилое здание юридическое здание нежилого цеха с различной пристройкой (цеха - 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.:		1503254,34	
Государственный регистратор			ФГНС 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:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343526090	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	34:36:000012:4942
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оруженнии:	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 предпринятого юридического лица:	
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 инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостью». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343526090		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4942	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого 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.	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 "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	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 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер"' №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные 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, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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 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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	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:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-23	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Пионеров, дом 112	
Площадь, м²:		12,6	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное нежилое здание контрольно-пропускного пункта (дв.К)	
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.:		80086.1	
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:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343532281	Всего разделов: __
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 со оруженнии:	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 предпринятого юридического лица:	
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 инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостовладельцев». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	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 Закрытого 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.	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 "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	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 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер"' №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные 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, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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 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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	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. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		43,7	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное нежилое здание: нежилая станция водоснабжения (лит. X)	
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.:		277758,95	
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:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343471956	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	34:36:000012:4944
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оружении:	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 предельно допустимого количества:	
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 инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостью». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	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 Закрытого 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.	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 "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	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 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Заявленные 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, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Данные</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего листов выписки:
<b>18.08.2020</b>	<b>№ 99/2020/343536981</b>		
Кадастровый номер:		<b>34:36:000012:4945</b>	
Помер кадастрового квартала:	34:36:000012		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-25		
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Школьная, дом 112		
Площадь, м²:	47,4		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	Здание КИП 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.:	301236,3		
Государственный регистратор			<b>ФГИС ЕГРН</b>
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:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343536981	Всего разделов: __
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 со оружении:	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 предпринятого юридического лица:	
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 инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостовладельцев». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	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 Закрытого 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.	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 "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	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 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер"' №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные 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, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Данные</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	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. Шавыря, дом 112	
Площадь, м²:		5361,5	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной плитерной 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.:		34077908,48	
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:

<b>Здание</b>			
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	
Кадастровые номера линейных 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 предельно допустимого количества:			
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 инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостовладельцев». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением 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:	Дюшин Иван Викторович		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия



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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343523608		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4946	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого 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.	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 "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	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 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные 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, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	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. Пионер, дом 112	
Площадь, м²:		512,4	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками сывальной конструкции (Цифра - Ж, Ж1, Ж2)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Подъезд в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		3256834,9	
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:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343527544	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	34:36:000012:4947
Кадастровые номера линейных 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 юридического лица:	
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 инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостовладельцев». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением 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:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	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 паевого 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.	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 "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	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 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер"' №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные 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, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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 регистрационного

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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	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. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		861,5	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное нежилое здание металлической конструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П,П1)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Подъезд в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
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:

<b>Здание</b>			
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	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оруженнии:	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 предпринятого юридического лица:			
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 инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостовладельцев». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	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 Закрытого 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.	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 "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	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 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер"' №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные 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, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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.

## ФГНС 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 19.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 19.08.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	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. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		8353,2	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Двухэтажное нежилое панельное здание производственного назначения с двумя кирпичными пристройками (лит. У,У1,У2)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Подъезд в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		53093273,33	
Государственный регистратор			ФГНС 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 19.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 19.08.2020 г., сообщаем, что согласно запросам Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __
19.08.2020 № 99/2020/34380691		Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:		34:36:000012:4949
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оруженном:	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 единой недвижимости как индивидуального жилищного:		
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 инженере:	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 (недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствуют, наименованием «Двухэтажное нежилое здание производственного корпуса с двумя пристройками», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, площадью отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Дроздя Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	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 паевого 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:			
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	
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	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 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Заявленные 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, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343533751		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4950	
Помер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-24	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		18,7	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Здание КИП 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.

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:

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
18.08.2020 № 99/2020/34353751			
Кадастровый номер:		34:36:000012:4950	
Кадастровые номера линейных 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 предельно допустимого количества:			
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 инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостовладельцев». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	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 Закрытого 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.	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 "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	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 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер"' №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные 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, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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 записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343515400		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4951	
Помер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-12	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Шавыга, дом 112	
Площадь, м²:		3230.1	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (шт. 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.

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:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343515400	Всего разделов: __
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 предпринятого юридического лица:	
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 инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостью». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	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 Закрытого 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:			
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	
3.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	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 в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер"' №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные 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, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, 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**

*ЗАО "Камышинский машиностроительный завод"*

Дочернее общество "Камышинский  
 машиностроительный завод" ОАО  
 "Волгоградский тракторный завод"

Административно-бытовой корпус  
 Лит.А  
 Г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

\_\_\_\_\_  
 ГОД

ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ

Формы технического паспорта устанавливаются приказом  
МДКХ от 06.06.2012 № 01/03

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ


№ 01-01/23 от 12.07.2012 г. г. Москва (объект недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Жилое - коммунальное - блочное корпуса № 1  
(техническое строение)

Учредитель (владелец) И.И. Иванов № 12 от 2012 г.

Район Северо-Восточный административный округ  
Улицы (площади) Космодемьянская  
Земельный участок Космодемьянская, 115

  
Подпись: И.И. Иванов  
Дата: 12.07.2012

Код: 23-01-000012-0014-18-415-002-000098890-0001







Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер координаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м							Итого по коэфф. этажу, страть.	Всего по плану			
						в т.ч. предназнач. для поселения											
						жилая	общественно-деловая	для размещения объектов культуры, искусства, спорта, здравоохранения, образования, науки, искусства, культуры, искусства, культуры, искусства	для размещения объектов культуры, искусства, спорта, здравоохранения, образования, науки, искусства, культуры, искусства, культуры, искусства	для размещения объектов культуры, искусства, спорта, здравоохранения, образования, науки, искусства, культуры, искусства, культуры, искусства	для размещения объектов культуры, искусства, спорта, здравоохранения, образования, науки, искусства, культуры, искусства, культуры, искусства	для размещения объектов культуры, искусства, спорта, здравоохранения, образования, науки, искусства, культуры, искусства, культуры, искусства			для размещения объектов культуры, искусства, спорта, здравоохранения, образования, науки, искусства, культуры, искусства, культуры, искусства		
	А	1	4	37	коридор						2.9						
				38	"						2.5						
				39	кабинет			11.8									
				39	кабинет						0.2						
				35	"						4.5						
				36	"						4.9						
				37	"						7.3						
				38	ж.м.к. кв.						14.0						
				39	офисное						29.1						
				40	"						10.1						
				41	кладовая						5.3						
				42	"						4.3						
				43	коридор							9.0					
				44	кабинет						7.2						
				45	"						1.8						
				46	"						0.9						
				47	"						5.7						
				48	ж.м.к. кв.						19.1						
				49	кабинет							7.3					
				50	кабинет						6.3						
				51	"						0.5						
				52	кабинет							1.3					
				53	"						4.5						
				54	"						5.0						
				55	"						4.1						
				56	кабинет						28.5						
				57	"						7.4						
				58	"						7.0						
				59	"						30.0						
				60	коридор							11.8					
				по том же							136.1	130.0	11.0				157.1

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

2

к поэтажному плану строения лит. «А»

Листов по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений:					Итого по кварт. этажу, строен.	Всего помещений
					Котельная		Склад				
					основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная		
1	2	1	1	ж.сл.н. кв.				16.7			
			2	ж.сл.н. кв.				1.8			
			3	основное				15.8			
			4	— " —				17.4			
			5	— " —				25.4			
			6	— " —				17.7			
			7	— " —				17.4			
			8	вспомогател.				3.7			
			9	— " —				3.4			
			10	— " —				10.3			
			11	основное				28.0			
			12	ж.сл.н. кв.				16.7			
			13	коридор				17.4			
			14	основное				37.1			
			15	— " —				17.8			
			16	— " —				17.1			
			17	— " —				17.1			
			18	— " —				17.2			
			19	— " —				3.7			
			20	— " —				14.6			
			21	коридор				3.9			
			22	основное				10.8			
			23	— " —				11.3			
			24	— " —				15.4			
			25	основное				11.3			
			26	вспомогател.				11.5			
			27	— " —				11.4			
			28	коридор				1.4			
			29	— " —				1.3			
			30	вспомогател.				3.8			

Ф-7.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану строения лит. « *т* »

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназн. для помещений						Итого по кварт. этажу, строен.	Высота помещ.		
					Коридор		Служеб.		основная	основная				
					основная	вспомогат. земельная	основная	вспомогат. земельная						
	3	1	23	комнатное					17.4					
			24	— " —					20.9					
			25	— " —					21.3					
			26	— " —					14.0					
			27	— " —					24.4					
			28	— " —					26.6					
			29	— " —					26.9					
			30	— " —					34.0					
			31	— " —					25.9					
			32	коридор					2.0					
			33	коридор					21.8					
			34	— " —					18.3					
			34а	— " —					14.2					
			35	кладов. пом.					19.4					
			36	комнатное					16.1					
			37	коридор					5.9					
			38	— " —					2.8					
			39	комнатное					33.0					
			40	— " —					14.6					
			41	— " —					14.0					
			42	— " —					32.5					
			43	— " —					17.9					
			44	— " —					16.9					
			45	— " —					14.4					
			46	— " —					4.6					
			47	— " —					7.8					
			48	коридор					3.0					
			48	санузел					4.3					
			50	— " —					4.3					
			51	санузел										

по 2 этаж. всего 782,5 кв.м 1084,7





11

Описание конструктивных элементов здания и определение вклада

Литера А Год постройки 1982 Число этажей 3

I. Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.п.)	Техническое состояние: осыпь, трещины, гниль и т.п.	Удельный вес по толщине	Плотность к уд. весу в пром.	Удельный вес конструктивных элементов	Итого в пром.	Проч. инт. к стр. (г/м <sup>2</sup> , т/м <sup>2</sup> )	Тот. вклад в %						
									к элементу	к строению					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					
1	Фундаменты	бетонные	хорошо	4	1	4	20	0,2							
2	а) Стены и перегородки	каменные	хорошо	46	1	46	20	5,2							
	б) перегородки	кирпичная перегородки	хорошо												
3	перегородки	бетонные		14	1	14	20	2,0							
	междустеновые	железобетонные	хорошо												
	надпольные														
4	Крыша	объемная из минеральной ваты с железобетонной несущей конструкцией	хорошо	1	1	1	30	0,4							
5	Полы и покрытия	линолеум		11	1	11	30	3,3							
		линолеум	хорошо												
6	Прочие	оконные рамы	деревянные	9	1	9	30	2,7							
		двери	деревянные						хорошо						
7	Внутренняя отделка	штукатурка	штукатурка	6	1	6	30	1,8							
		полы	бетонные						хорошо						
8	Сам. и электротех. устройства	отопление	отопление	13	1	13	30	3,9							
		водопровод	водопровод												
		канализация	канализация												
		телефон	телефон												
		лифты	лифты												
Прочие работы	ремонтные работы	хорошо	2	1	2	30	0,6								
				Итого: 100		100,0		25,9							



11

**IX. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК**

Наименование конструктивных элементов	2017/18		2018/19		2019/20	
	Ул. вес в тоннах	Покрытие	Ул. вес в тоннах	Покрытие	Ул. вес в тоннах	Покрытие
Фундамент						
Стены с перегородками	100	бетон	100	бетон	100	бетон
Полы						
Двери						
Окна						
Деревянные работы						
Прочие работы						
Итого	100		100		100	

Наименование конструктивных элементов	2017/18		2018/19		2019/20	
	Ул. вес в тоннах	Покрытие	Ул. вес в тоннах	Покрытие	Ул. вес в тоннах	Покрытие
Фундамент						
Стены с перегородками						
Полы						
Двери						
Окна						
Деревянные работы						
Прочие работы						
Итого	100		100		100	

**X. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК**

Наименование	Таблица	Итого	Вспомогательные коэффициенты			Стоимость по формуле с учетом износа, объема работ и др. факторов	Примечание	Действительная стоимость по факту
			Ул. вес	Площадь	Объем			
Фундамент								
Стены с перегородками								
Полы								
Двери								
Окна								
Деревянные работы								
Прочие работы								
Итого								



№

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

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

**Адрес (местоположение) объекта учета:**

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

*Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ*

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

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

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

Паспорт составлен по состоянию на «19» февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



*(подпись)*

(Резяков Р.И.)  
(Фамилия И.О.)







ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Этаж	Интер 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	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая				
						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 1** Год постройки **1955-80 г.** Число этажей **1**  
 Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемент	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонные блоки	осадка				40			
2	а) Стены и их наружная отделка	панели	трещины				30			
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		над подвальное								
4	Крыша	железная	протечки				40			
5	Полы	грунтовые, бетонные	выбоины				40			
6	Проемы	оконные	деревянные				40			
		дверные	металлические	ржавчина						
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслоение				30			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное				40			
		водопровод	центральный							
		канализация	центральная							
		горячее водосп.								
		ванны								
		элект роосвещ.	скрытая пр-ка	потеря эластичности						
		радио								
		телефон								
9	Прочие работы	отмостка	трещины				40			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 37 %

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**  
 Литера **Б 2** Год постройки **1982 г.** Число этажей **1**  
 Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения		
									износ в %	к	строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Фундаменты	дубовый	хорошее					10			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	хорошее					10			
3	б) Перегородки	кирпич	хорошее					20			
		чердачное	штук. ж/б	хорошее							
		междуэтажное									
4	Крыши	под навальное						20			
		железо	хорошее								
5	Полы	бетонные						20			
		ламинные	хорошее								
6	Проемы	оконные	деревянные					10			
		дверные	металлические	хорошее							
7	Внутренняя отделка										
8	Санитарно-электротехнические работы	отопление						20			
		водопровод									
		канализация									
		горячее водосп.									
		вашины									
		электроосвещ.	открытая рр-ка	хорошее							
		радио									
		телефон									
вентиляция											
9	Прочие работы	лифты						20			
		обмотка	хорошее								
			Итого	100							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 16 %

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

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %		
									к	строен	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный	осадки				50				
		пятичланный									
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	трещины				40				
3	б) Перегородки										
		чердачное	деревянное	трещины							
		междуэтажное	отделенное					40			
	над подвальное										
4	Крыша	шиферная	протечки				50				
5	Полы	дощатые	стирание				40				
6	Проемы	оконные	деревянные	переплеты			40				
		дверные	металлические	расходился							
7	Внутренняя отделка		полотна								
		штукатурка	отслаивание				40				
8	Скелетарно и электротехнические работы	отопление	центральное								
		водопровод	центральная								
		канализация	центральная								
		горячее водосн.									
		вдвиги									
		электроосвещ.	скрытая про-ва	потери				40			
		радио		электричества							
		телефон									
венткляпши											
	лифты										
9	Прочие работы	отмослка	трещины				40				
			Итого	100							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 42 %



**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**  
 Литера **Б 4** Год постройки **1955 г.** Число этажей **1**  
 Группа капитальности **Вид внутренней отделки простая**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	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	осадки				50											
		железобетонный																
2	а) Стены в их наружной отделке		трещины				40											
		кирпич																
3	б) Перегородки						40											
		Перекрытия	чердачное								деревянное отепленное	трещины			40			
			междуэтажное															
		над подвальной																
4	Крыша	шиферная	протечки				50											
5	Полы	дощатые	стирание				40											
6	Проемы	оконные	бетонные				40											
			деревянные	переломы разболтанность														
		дверные	металлические	тротуарная														
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслаивание				40											
8	Санитарно-электротехнические работы	отопление	центральное				40											
		водопровод																
		канализация																
		горячее водоснабжение																
		ванны																
		электроосвещение	скрытая прокладка	потери														
		радио		защитности														
		телефон																
вентиляция																		
лифты																		
9	Прочие работы	откосы	трещины				40											
			Итого	100														

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 44 %

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**  
 Дата **Б 5** Год постройки **1955 г.** Число этажей **1**  
 Группа капитальности **Вид внутренней отделки простан**

№ 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 удельному весу	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									заем	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовый	осадка				50			
		каменный								
2	а) Стены и внешняя отделка	кирпич	трещины				40			
3	б) Перегородки	деревянное	трещины				50			
			отделанное							
4	Крыша	шиферная	протечки				50			
5	Полы	бетонные	сплошные				40			
6	Проемы	деревянные	переплеты				50			
			расколоты							
7	Внутренняя отделка	простые	полотна				40			
			оседа							
8	Самостоятельные работы	штукатурка	отделанная				40			
			отопление	центральное						
			водопровод	центральный						
			канализация	центральная						
			горячее водоск.							
			вентиляция							
			электрообещ.	скрытая проводка	потеря					
			радио		звонкости					
телефон										
лифты										
9	Прочие работы	отсутствие	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	Коэф. %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %			
									элемент	к строению		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	Фундаменты	деревянные	гниль						60			
		стальные	ржавчина									
2	а) Стены и наружная отделка	штукатурные	сколы						50			
											б) Перегородки	
3	Перекрытия	чердачное										
		междуэтажное										
		над подвальное										
4	Крыши	шиферная	протечка						50			
5	Полы	бетонные	стравание						40			
6	Проемы	оконные							50			
		дверные	простые								подгнив	оседи
7	Внутренняя отделка											
8	Санитарно-электротехнические работы	отопление								40		
		водопровод										
		канализация										
		горячее водоснабж.										
		лифты										
		электроосвещ.	открытая про-ка									потери
		радио										электричества
		телефон										
вентиляция												
9	Прочие работы	отмостка	трещины						40			
			Итого	100								

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 50 %

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**  
 Дитера Б 8 Год постройки 1955 г. Число этажей 1  
 Группа капитальности Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельным весам	Удельные веса конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %						
									вместе	в строении					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					
1	Фундаменты	бутовый	осадка				50								
		железобетонный													
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	трещины				40								
3	б) Перегородки						50								
		Перекрытия	чердачное	деревянное	трещины							50			
			междустяжечное	отделанное											
	над подвальное														
4	Крыша	шиферная	протечки				50								
5	Полы	бетонные	стертые				40								
6	Проемы	оконные	деревянные	переплеты			50								
		дверные	прямые	подгнившие											
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслаивание				40								
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное				50								
		водопровод													
		канализация													
		горячее водосн.													
		ваши													
		электроосвещ.	скрытая пр-ва	потеря											
		радио		звонков											
		телефон													
вентиляция															
лифты															
9	Прочие работы	отметки	сколы				30								
			Итого	100											

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 45 %







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

Дата обследования	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

**Отметки о последующих изменениях:**

Дата обследования	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

**Отметки о последующих изменениях:**

Дата обследования	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.	«__» _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			



**К сведению владельцев объектов недвижимости**

1. После проведения государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним владельцам необходимо обратиться в организацию технической инвентаризации для постановки объекта недвижимости на технический учет и внесения сведений в Реестр объектов капитального строительства.
2. Обо всех случаях возведения, реконструкции, переустройства, перепланировки, сноса объектов недвижимого имущества, владельцы обязаны сообщить о произошедших изменениях в организацию технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.
3. Владельцам объектов недвижимого имущества по их просьбе могут быть изготовлены копии документов, входящих в состав технического паспорта объекта недвижимости (планы, экспликация и др.)
4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

**Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»**

Камышинское межрайонное отделение  
403870, г. Камышин, ул. Пролетарская, д. 77

тел. (84457)4-95-76

г. Петров Вал, ул.30

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 сельскохозяйственного назначения в иную категорию).

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

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

**Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:**

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

**Рыночная оценка:**

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

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

№

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

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание  
(вид объекта учета)

Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	403870 Волгоградская область	
Район	Камышинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	город Камышин
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Камышин
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В, В1	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	18:415:002:000098890:0003
Кадастровый номер	34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0003

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

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

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года



Резяков Р.И. (полномоченное лицо) ОТИ

*(Подпись)*

(Резяков Р.И.)  
(Фамилия И. О.)















**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	
		Поправка	Удельный вес с поправкой	Поправка	Удельный вес с поправкой	Поправка	Удельный вес с поправкой		
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
<b>ИТОГО:</b>		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	
		Поправка	Удельный вес с поправкой	Поправка	Удельный вес с поправкой	Поправка	Удельный вес с поправкой		
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
<b>ИТОГО:</b>		100				100		100	
Формулы для подсчета площади, объема									

**IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

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



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

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

**Отметки о последующих изменениях:**

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

**Отметки о последующих изменениях:**

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

**К сведению владельцев объектов недвижимости**

1. После проведения государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество в 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:

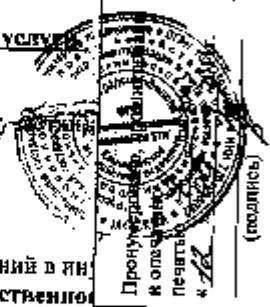
Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»  
 Камышинское межрайонное отделение

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

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

**Федеральное БТИ предоставляет 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**

- 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 унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»)  
**ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал**  
(Федеральное унитарное предприятие «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»)  
**Камышинское межрайонное отделение**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на Здание  
(объект учета)  
**Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя  
пристройками смешанной конструкции**  
(объект 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	34:36:006012:0077:18:415:002:000098890:0006

*Цитата 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 выдан на основании от «18» февраля 2002 года

Руководитель (подпись и печать) ОТИ



*(Подпись)*

(Резяков Р.И.)  
(Фамилия И.О.)







**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения):

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения												Итого
						администр		лечебное		складское		газ		бытовое		Итого		
Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
12.05.11г.	Ж	1	1	1	Склад					204,5						204,5	5,80	
	Ж1		2	2	Склад					122,0						122,0	3,85	
	Ж2		3	3	Склад					75,3						75,3	3,85	
			4	4	Гараж							43,2				43,2	3,50	
			5	5	Гараж							36,6				36,6	3,50	
			6	6	Гараж							30,8				30,8	3,50	
					Всего по зданию					481,8	110,6					592,4		





**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**  
 Литера **Ж** Год постройки **1979 г.** Число этажей **1**  
 Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	д/бетонный	хорошее				20			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	хорошее				20			
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	плиты ж/б	хорошее						
		междуэтажное					20			
		над подвальное								
4	Крыша	совместенная	хорошее				30			
5	Полы	грунтовые	хорошее				30			
6	Проемы	оконные	деревянные	хорошее						
		дверные	металлические	хорошее			30			
7	Внутренняя отделка		хорошее							
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосв.								
		ванны								
		электроосвещ.	открытая пр-ка	хорошее				30		
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
лифты										
9	Прочие работы	отмостка	хорошее				30			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 23 %

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**

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

Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гилья и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемент	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	л/бетонный	хорошее				20			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	хорошее				20			
	б) Перегородки	кирпич	хорошее							
3	Перекрытия	чердачное	плиты ж/б	хорошее			20			
		междуэтажное								
		над подвальное								
4	Крыша	совмещенная	хорошее				20			
5	Полы	бетонные	хорошее				20			
6	Проемы	оконные					20			
		дверные	металлические	хорошее						
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление					20			
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.	открытая пр-ка	хорошее						
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы	отмостка	хорошее				20			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 20 %

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**  
 Литера **Ж 1** Год постройки **1979 г.** Число этажей **1**  
 Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемент	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич, металл	хорошее				30			
	б) Перегородки	металл	хорошее							
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		над подвальное								
4	Крыша	железная	хорошее				30			
5	Полы	грунтовые,	хорошее				0			
6	Проемы	оконные					20			
		дверные	металлические	хорошее						
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление					20			
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.	открытая др-ка	хорошее						
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы	отмостка	хорошее				20			
		Итого			100					

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 27 %







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

Дата обследования	«_» _____ 200 г.	«_» _____ 200 г.	«_» _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

**Отметки о последующих изменениях:**

Дата обследования	«_» _____ 200 г.	«_» _____ 200 г.	«_» _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

**Отметки о последующих изменениях:**

Дата обследования	«_» _____ 200 г.	«_» _____ 200 г.	«_» _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			



### **К сведению владельцев объектов недвижимости**

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

**Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»**

**Камышинское межрайонное отделение**  
403870, г. Камышин, ул. Пролетарская, д. 77

г. Петров Вал, ул. 30 лет Победы № 5

тел. (84457)4-95-76

Тел. (84457) 6-55-72

### **Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги.**

#### **Землеустроительные работы:**

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

#### **Сопровождение документов на регистрацию права собственности,**

##### **представление интересов заказчика:**

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

##### **Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:**

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

##### **Рыночная оценка:**

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

#### **Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»**

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

№

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

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

### Адрес (местоположение) объекта учета:

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


### Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

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

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года

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

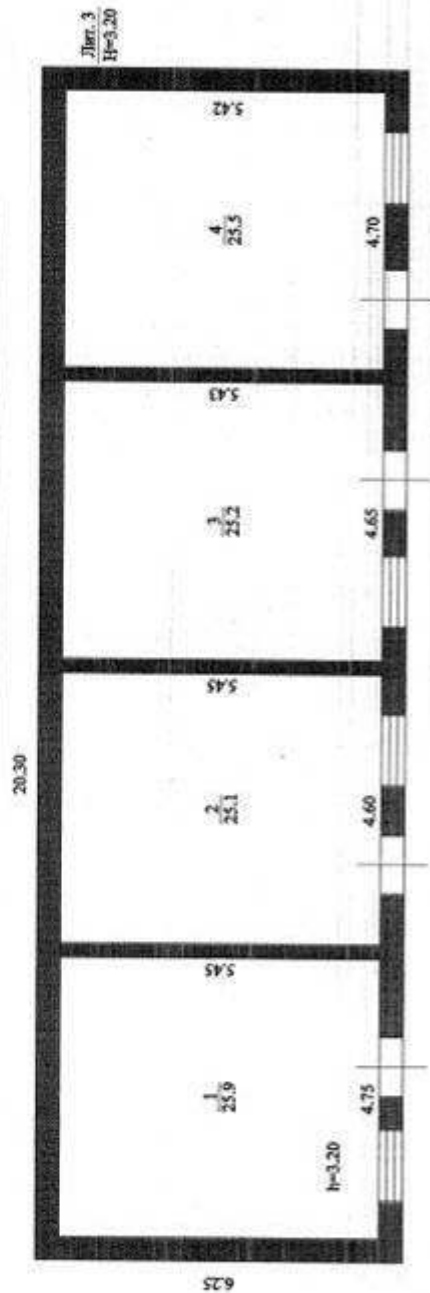








Листы	3
Этажи	1



ФГУП "Ростовская организация - Федеральное БТИ" Волгоградский филиал Коммунальное хозяйство области			
План нежилого здания			
Должность	Фамилия И.О.	Дата	Лист
Нежилое помещение	Рогова Р.И.	2023	Листов
Рассчитан в	Бухвалов В.А.	12.05.23	Масштаб
Генеральный инженер	Дружкова О.М.	12.05.23	1:100
Адрес: 403870, Волгоградская область, г. Коммунар, ул. Нижняя 112.			

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., предназначенная под помещения												Итого	Высота помещения
						складское		административное		основная		тепловая		основная		тепловая			
						основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
12.05.2011	3	1			складское	25,9										25,9	3,0		
					складское	25,1										25,1	-		
					складское	25,2										25,2	-		
					складское	25,5										25,5	-		
					<b>Всего по зданию</b>	<b>101,7</b>										<b>101,7</b>			









**К сведению владельцев объектов недвижимости**

1. После проведения государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним владельцам необходимо обратиться в организацию технической инвентаризации для постановки объекта недвижимости на технический учет и внесения сведений в Реестр объектов капитального строительства.
2. Обо всех случаях возведения, реконструкции, переустройства, перепланировки, сноса объектов недвижимого имущества, владельцы обязаны сообщить о произошедших изменениях в организацию технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.
3. Владельцам объектов недвижимого имущества по их просьбе могут быть изготовлены копии документов, входящих в состав технического паспорта объекта недвижимости (планы, экспликации и др.)
4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

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

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

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

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

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

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

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

**Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:**

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

**Рыночная оценка:**

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

**Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»** на сегодняшний день одно из крупнейших предприятий отрасли технической инвентаризации федерального уровня. На территории Волгоградской области работают 37 отделений, представляющие все районы города и области. Гарантируем высокое качество выполняемых работ и полное соответствие оформляемой документации законодательству Российской Федерации.

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

---

---

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*ЗАО "Историко-производственный музей агрария" "Торум"*

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

**Склад запчастей Лвт.Н с пристройкой Лвт.НН .**

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

\_\_\_\_\_  
ГОД

ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № 41-7/86.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

*Владимир Владимирович*

Дата выдачи: \_\_\_\_\_

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на здание 10-01/23 г. Москва, м. Б. Хмельницкий, д. 11, стр. 11 \_\_\_\_\_  
(объемно-планировочный)

Составлен по состоянию на: \_\_\_\_\_ 2002 г.

район Б. Хмельницкий \_\_\_\_\_  
город (пос.г.) Москва \_\_\_\_\_  
улица (пер.) 11 \_\_\_\_\_

кадастровый № \_\_\_\_\_

инвентарный № 892

*Кадастр. №: 50:03/008/2002/001/002/000098880/0010*









Ф.7

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану строения дат. « 06.06.16 »

Домов. лист	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер квартиры	Позначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т.ч. предназначенная для размещения							Площадь в кв. м по плану, с/двух	Высота помещений		
						жилая		общедоступная		иная						
						общедоступная	жилая	общедоступная	жилая	иная	иная	иная				
И	1	1	1	1	сп. с/дв.		70,9									
				2	"		42,6									
				3	"		40,3									
				4	туалет			3,3								
				5	"			3,3								
				6	сп. с/дв.			44								
				7	"			42,7								
				8	"			48,0								
				9	коридор					6,7						
				10	сан. узел						16,7					
				11	коридор					18,4						
				11 <sup>а</sup>	вешалки							20,5				
				12	"							24,1				
				12 <sup>а</sup>	"							25,3				
				13	сп. с/дв.					50,2						
				14	коридор								15,3			
				15	ванная								17,0			
				16	"								6,4			
				17	"								6,6			
				18	"								8,0			
				19	коридор								1,7			
				20	душевая								1,7			
				21	туалет								2,2			
				22	душевая								2,2			
ИИ	1	1	1	23	ванная							42,3				
				24	"								44,5			
				итого:				240	354	176,7	461	812		1062		

Описание конструктивных элементов здания в определенном объеме

Эксперта С.А. Год постройки 1953 Число этажей 7

4.

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки плиточная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (отделка, трещины, сколы и т.п.)	Удельный вес по объему	Потрачено в % от объема	Удельный вес конструктивных элементов здания	Итого в % от объема	Процент к среднему значению	Тек. сост. по % от объема	к классификации
1	Фундаменты	<u>бетонный</u>	<u>хорошо</u>	<u>40</u>	<u>10</u>	<u>100</u>	<u>40</u>	<u>100</u>		
		<u>кирпичный</u>								
2	а) стены и их наружная отделка	<u>кирпичный</u>	<u>хорошо</u>	<u>34</u>	<u>10</u>	<u>340</u>	<u>40</u>	<u>196</u>		
		<u>бетонный</u>								
3	б) перегородки	<u>бетонный</u>	<u>хорошо</u>	<u>16</u>	<u>10</u>	<u>160</u>	<u>40</u>	<u>64</u>		
		<u>кирпичный</u>								
		<u>габбломитовый</u>								
		<u>деревянный</u>								
4	Крыша	<u>деревянная черепица</u>	<u>хорошо</u>	<u>7</u>	<u>10</u>	<u>70</u>	<u>40</u>	<u>28</u>		
		<u>бетонная</u>								
		<u>металлическая</u>								
5	Полы и покрытия	<u>бетонный</u>	<u>хорошо</u>	<u>8</u>	<u>10</u>	<u>80</u>	<u>40</u>	<u>32</u>		
		<u>деревянный</u>								
		<u>кафельный</u>								
6	Внутренние отделка	<u>плиточная</u>	<u>хорошо</u>	<u>4</u>	<u>10</u>	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>100</u>		
		<u>обои</u>								
		<u>штукатурка</u>								
		<u>лакированные</u>								
7	Ванная комната	<u>плиточная</u>	<u>хорошо</u>	<u>3</u>	<u>10</u>	<u>30</u>	<u>40</u>	<u>75</u>		
		<u>деревянная</u>								
		<u>металлическая</u>								
		<u>штукатурка</u>								
		<u>лакированные</u>								
8	Прочие работы	<u>бетонный</u>	<u>хорошо</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>100</u>	<u>40</u>	<u>100</u>		

Итого 100

Проек. норма по 9а100  
технический акт по 7

$\frac{100}{100} = 100\%$   
 $\frac{327}{100} = 327\%$   
 $\frac{100}{100} = 100\%$

Примечание: приведены к 100 по формуле:

**VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ**

Наименование конструктивных элементов	Показатели											
	литеры	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литеры	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литеры	Уд. вес по табл.	Поправка	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Объемные работы												
Декоративные												
Прочие работы												
Итого		100									100	

Наименование конструктивных элементов	Показатели											
	литеры	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литеры	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литеры	Уд. вес по табл.	Поправка	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Объемные работы												
Декоративные												
Прочие работы												
Итого		100									100	

**VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И/ИЛИ ФАКТИЧЕСКОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ серия	№ таблица	Длина	Стоимость по расчету по табл. 2007 №2	Поправки к стоимости коэффициентами по						Стоимость по факту с поправками	Восстановительная стоимость	Прочие расходы
						1	2	3	4	5	6			
И	общ. часть 2007 № 24													
И	общ. пристр.											2319	57	
												2319	57	





**СКОРОСШИВАТЕЛЬ**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*ОАО, Камышинский машиностроительный завод «ТМ»*

**Дочернее общество «Камышинский  
машиностроительный завод»**

**ОАО «Волгоградский тракторный завод»**

**Контрольно-пропускной пункт**

**Лит. К**

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

\_\_\_\_\_  
ГОД

ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МРКК РСФСР от 29.12.1971 г. № М-274

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

г. Самара ул. Мухоморова, д. 10 кв. 10 Бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание 2-х этажное кирпичное с чердаком проект № 01/00 с/проект № 01/00 г. Самара  
(многоквартирное строение)

Составлен по состоянию на « 27 » авг. 2012 г.

район Самарский район  
город (пос.) Самара  
улица (пер.) ул. Мухоморова

квартал № \_\_\_\_\_

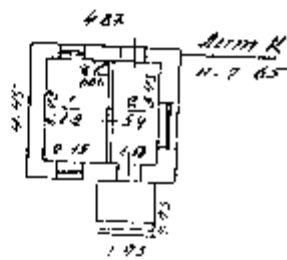
инвентарный № 4312

Код. н. 74:36:000012:0027:18:415:002:000091290:0012









№ 11.7.85

Площадь помещений сумм К

по 9А Нумерки, 112

200

29 кв. м

Семескина, родина  
Богданова,  
Сидорова  
Войцехович

А



Описание конструктивных элементов здания и определение класса

Литера 22 Год постройки 1993 Число этажей 5

VI. Группа капитальности VI Вид внутренней отделки штукатурка

№ п/п	Патентованные конструктивные элементы	Описание конструктивных элементов: штукатурка, облицовка и прочее	Технические характеристики: составные, отделка, трещины, отслаивание	Усредненный вес на кубометр	Плотность в кг/кубометр	Удельный вес при расчете теплопроводности	Теплопроводность	Процент к среднему значению по СНиП	Тех. класс по СНиП	
									III	IV
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетон	штукатурка	24	2400	2400	0,04	100		
2	Стены и перегородки	Б1 наружная	штукатурка	20	2000	2000	0,04	100		
		Б2 перегородка	штукатурка	20	2000	2000	0,04	100		
		перегородка	штукатурка	20	2000	2000	0,04	100		
		междуэтажные	штукатурка	20	2000	2000	0,04	100		
3	Крыша	плиты	бетон	25	2500	2500	0,04	100		
		перегородки	штукатурка	20	2000	2000	0,04	100		
4	Полы	основание	бетон	25	2500	2500	0,04	100		
		перегородки	штукатурка	20	2000	2000	0,04	100		
		плиты	бетон	25	2500	2500	0,04	100		
5	Внутренняя отделка	штукатурка	штукатурка	20	2000	2000	0,04	100		
		плиты	бетон	25	2500	2500	0,04	100		
		перегородки	штукатурка	20	2000	2000	0,04	100		
		плиты	бетон	25	2500	2500	0,04	100		
		перегородки	штукатурка	20	2000	2000	0,04	100		
6	Внешняя отделка	штукатурка	штукатурка	20	2000	2000	0,04	100		
		плиты	бетон	25	2500	2500	0,04	100		
7	Прочие работы	штукатурка	штукатурка	20	2000	2000	0,04	100		
		плиты	бетон	25	2500	2500	0,04	100		

Всего в здании, приведенных к 100 по формуле -

Класс VI  
 Показатель по формуле 4,5  
 4,5 / 1,0 = 4,5





## СКОРОСШИВАТЕЛЬ

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*ЗАО «Нормо-проектировальные предприятия - ТФР»*

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

**Трансформаторный киоск Лит. Л  
с пристройкой Лит. Л1.**

г. Камышин, ул. Пионеря, 112

2002г.

**ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ**

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Камышинская

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание трансформаторного киоска Лит. А  
(общественное строение)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

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

Юлия Ивановна Берина  
Зоя Владимировна



квартал № \_\_\_\_\_  
инвентарный № \_\_\_\_\_

Код. № 34.36.000012.0077.18.415.002.000098890.0013



(РЕЕСТРОВЫЙ № 1010-1 ) ФОНД \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия, для организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, являющегося собственником записи
30.07.2011	ЗАО "Науково-инженерно-исследовательское предприятие "Терра"	Договор купли-продажи № 111/2010 от 25.12.2010, Свидетельство гос. регистрации права от 21.01.2013,	10	Алф

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

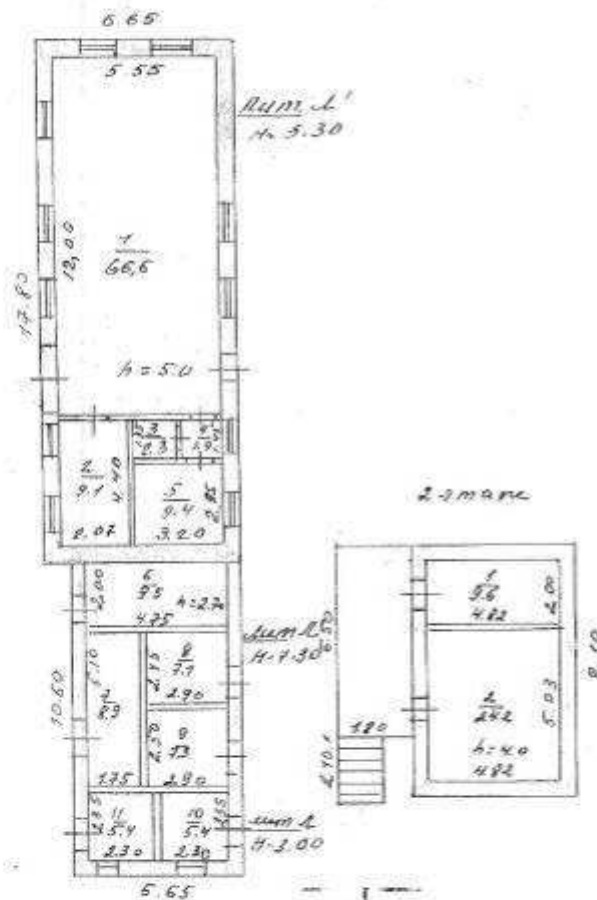
по документам	Площадь участка		Неэксплоатированная площадь			
	факт.	эскиз	застроен	огражден	прочая	
акт	1111 кв. м	195				

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Водоотвод	Канализация	Отопление			Централизованное теплоснабжение	Вентиляция	Газоснабжение	Электроснабжение	Лифты-платформы	
		от ТЭЦ	от тепловой котельной	от собственной котельной					подъездные	грузовые
								1667		

Бобинина А.В.





МЖКХ

№ 1

Листинг № 1

Лист № 1

№ 11. Комната, 112

21.02.2002

Собственник: Дроздова Наталья Александровна

Восстановитель: Дроздова

112

112

112

Ф-7.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану строения инв. № \_\_\_\_\_

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Наименование частей помещений	Площадь по инвентарному обмеру, кв. м						Итого по квар-талу, этажу, строению	Площадь помещений	
						в т.ч. предназнач. для помещений								
						ЖИЗНЬ			СТАН.					
основной	вспомогат.-ремонтный	вспомогат.-технический	основной	вспомогат.-ремонтный	вспомогат.-технический	основной	вспомогат.-ремонтный	вспомогат.-технический						
	Л	1	1	1	квартира				56,6					
				2	- " -				9,1					
				3	туалет				5,3					
				4	коридор				7,9					
				5	ванная				9,4					
	Л	1	1	6	Т.п.п.				9,5					
				7	- " -				8,9					
				8	- " -				7,1					
				9	- " -				7,3					
				10	- " -				5,4					
				11	1 -				5,4					
					итого по 1 эт.				85,1	4,2	48,6			130,9
	Л	1	1	Т.п.п.					9,6					
				2	- " -				24,0					
					итого по 2 эт.				33,6					33,6
					Всего в здании				85,1	4,2	74,4			166,7

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки с 1956 Число этажей 1

VI.

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Потрачено к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. строения	Износ в проц.	Проц. износа к ср. пр. 7, гр. 8 по табл. 10	Тек. изм. в %	
									элементов	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный	хорошее	18	1.0	18.0	20	2,6		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	26	1.0	26,0	20	5,2		
		б) перегородки	кирпичные							
3	Перекрытия	чердачное	бетонное	11	1.0	11,0	20	2,2		
		междуэтажные	бетонные							
		надподвалом								
4	Крыша	современная	металл кровля	8	1.0	8,0	30	2,4		
5	Полы и	бетонный	состояние	7	1.0	7,0	30	2,1		
6	Проземы	оконные	двойные	11	1.0	11,0	30	3,3		
		дверные	металлопластиковые							
7	Внутренняя отделка	штукатурные	хорошо	2	1.0	2,0	30	0,6		
8	Сист. и электросеть, устройства	отопление		5	1.0	5,0	30	1,5		
		водопровод								
		канализация								
		г. водоснаб.								
		лифты								
		электроосв.	провода открытые						нет	
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы	откосы	хорошо	12	1.0	12,0	30	3,6		

Итого 100 100 24,5

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

Проц. износа гр. 9х100  
удельный вес гр. 7 2,5%



Описание конструктивных элементов здания и определение вноса

Интерьер \_\_\_\_\_ Год постройки 2015 Число этажей 1

VI.

Группа капитальности II Вид внутренней отделки средняя

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое описание: состав, применяемые материалы	Удельный вес по длине	Площадь в кв. метрах и пр.	Удельный вес конструктивных элементов	Высота и пр.	Продольная ось, по ширине	Тех. вес (кг)	
									элементы	к отделке
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Фундаменты	бетон	18	1	18	26	48		
2	а) стены и перегородки	внутренние	картонно-гипс	31	1	31	40	124		
		внешние	картонно-гипс							
3	Перегородки	картонно-гипс	картонно-гипс	14	1	14	30	42		
		испол. ушные								
		высотности								
4	Крыши	плоская на железобетонной плите	бетон	9	1	9	30	27		
5	Полы и	бетонная	бетон	8	1	8	20	16		
6	Двери	деревянные	дерево	9	1	9	20	18		
		металлические	металл							
7	Внутренняя отделка	картонно-гипс	картонно-гипс	5	1	5	40	2		
		ваши	ваши							
		краска	краска							
		плитка	плитка							
8	Сан.-тех. установка, коммуникации	сантехника	сантехника	10	1	10	30	3		
		электрика	электрика							
		теплотрасса	теплотрасса							
		газопровод	газопровод							
		канализация	канализация							
		водопровод	водопровод							
9	Прочие работы	прочие работы	прочие работы	2	1	2	30	0,6		

Итого: 180,0 98,1

Примечание: произведена 1. 08 по формуле

Формула:  $\frac{180,0 \times 98,1}{180,0} = 98,1\%$

98,1 / 100 = 98,1%

**VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ**

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.
	Фундаменты											
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проземы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100				100				100		

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.
	Фундаменты											
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проземы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100				100				100		

**VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость намерено по табл.	Поправка к стоимости коэффициента на							Стоимость, умнож. на поправочный коэффициент	Количество объема в куб. метрах - м. куб.	Восстановительная стоимость в рубл.	Цена за кв. метр	Действительная стоимость в рублех
						указ. вес	группу капитальн.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	<i>неизвестное стр. 18 № 11</i>													<i>228</i>		<i>22</i>	





**СКОРОСШИВАТЕЛЬ**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*ЗАО «Умчма» - производственное предприятие «ТЭП»*

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

**Металлоконструкция сборно-разборного  
склада Лит. П с пристройкой Лит. П1**

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

\_\_\_\_\_  
ГОД

ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ

Формы технического паспорта утверждены приказом

МЖХ РСФСР от 29.12.1991 г. № М-56

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Коммунальное Бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание металлоконструкцией скрупо-разборного скелета типа  
(модульные строения)

Составлен по состоянию на 03 2002 г.

адрес Ал. Соловьевская в/д

город (пос.) Калмыкия

улица (пер.) Кирова 118

*Добросветову Вероника  
В.И. Добинкова*

квартира № \_\_\_\_\_

инвентарный № 83/13

КОД № 34/36/000012.0027.18/475.002.000098890.0017

*В.И. Добинкова*









Литера                      Год постройки                      -                      Ясно этажей                     

VI. Группа капитальности                      Вид внутренней отделки                     

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице					Тек. ном. износ %		
				Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в проц.	Проц. износа стр. гр. 7, гр. 8, гр. 10	износ по элементам	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<i>бетонный</i>	<i>хорошо</i>	17	10	17	20	3,4			
2	а) стены и их наружная отделка	<i>кирпич</i>	<i>хорошо</i>	30	1,0	30	20	6,0			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное									
		междуэтажные									
		надподвалом		6							
4	Крыша	<i>тесовая</i>	<i>хорошо</i>	7	10	7	20	1,4			
5	Полы и	<i>бетон</i>	<i>хорошо</i>	7	10	7	20	1,4			
6	Проемы	оконные									
		дверные	<i>металлические</i>	<i>хорошо</i>	6	10	6	20	1,2		
7	Внутренняя отделка			5							
8	Сан- и электротехн. устройства	отопление	<i>Ч.О</i>								
		водопровод									
		канализация									
		г. волосниб.									
		ванна									
		электроосв.	<i>сиреневый провод</i>	<i>хорошо</i>							
		радио			18	10	18	20	3,6		
		телефон									
вентиляция											
диффы											
9	Прочие работы	<i>штукатурка</i>	<i>хорошо</i>	4	10	4	20	0,8			

Итого 100 89 14,8  
 Проц. износа гр. 9x100 20%  
 удельный вес гр. 7

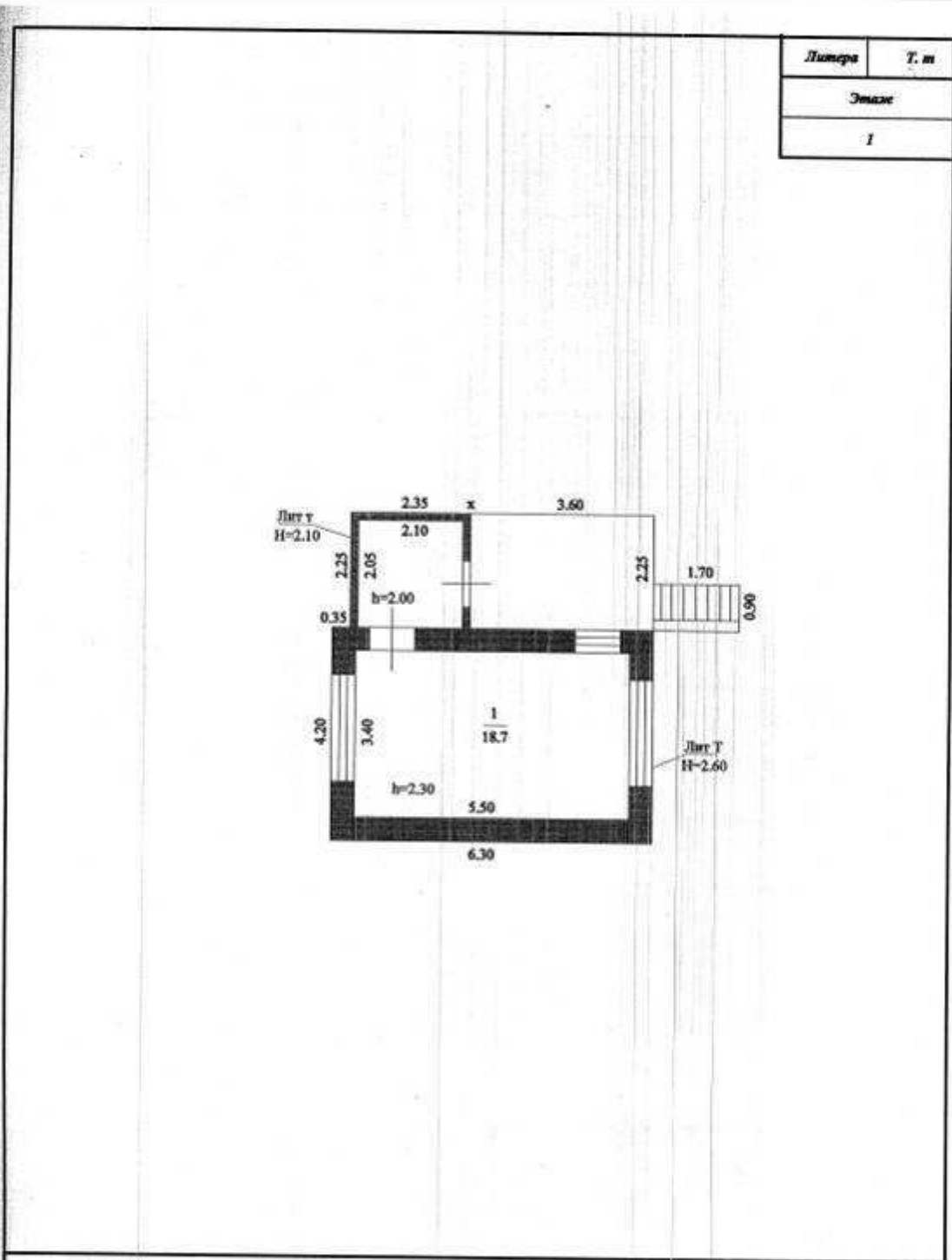
Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —











Литера	Т. м
Этаж	
I	

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

Потажный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: 403870, Волгоградская область, г. Камышин, ул.ра Нижняя. 112.	Лист	1
Исполнитель	Резнико Г.И.	<i>[Signature]</i>	21.05.11		Листов	1
Руководитель пр.	Балашова В.А.	<i>[Signature]</i>	21.05.11		Масштаб	1:100
Выполнитель	Цуканов К.М.	<i>[Signature]</i>	21.05.11			





**VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания**

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

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

**IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на					Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, кубм; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1969г	
						удельный вес	группы капитальности	климатический район	на внутреннее благоустройство							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
г	основное строение												69		21	
	пристройка												11		20	





Отметки о последующих изменениях:  
(текущих изменений нет)

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

Отметки о последующих изменениях:

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

Отметки о последующих изменениях:

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

**К сведению владельцев объектов недвижимости**

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

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

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

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

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

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

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

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

**Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:**

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

**Рыночная оценка:**

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

**Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»**

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

№

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

(полное наименование ОТИ) - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства  
ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Волгоградский филиал  
(наименование государственного подразделения ОТИ)

Камышинское межрайонное отделение

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание  
(вид объекта учета)  
КПП в ограждении  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

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

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



*(Подпись)*

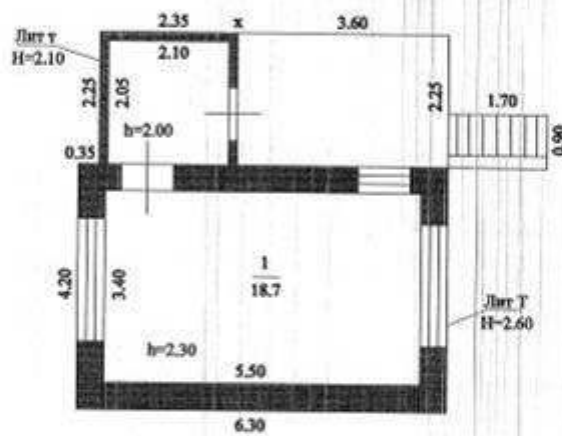
(Резяков Р.И.)  
(Фамилия И. О.)







Листера	Т. м
Этаж	
I	



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

Потажный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: 403870, Волгоградская область, г. Камышин, ул.ра Нижняя. 112.	Лист	1
Исполнитель обследования	Резнико Г.И.	<i>[Signature]</i>	21.05.11		Листов	1
Руководитель оп.	Балашова В.А.	<i>[Signature]</i>	21.05.11		Масштаб	1:100
Выполнитель работ	Цуканов К.М.	<i>[Signature]</i>	21.05.11			







**VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания**

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

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

**IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на					Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, кубм; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1969г	
						удельный вес	группы капитальности	климатический район	на внутреннее благоустройство							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
г	основное строение												69		21	
	пристройка												11		20	



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-производственная фирма «Термос»*

**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

М.К.Х. РСФСР от 29.12.1971 г. № М-376.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

*Москва, ул. Мухоморова, д. 10* \_\_\_\_\_ б/нрм технического паспорта \_\_\_\_\_

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание *вспомогательное нежилое* \_\_\_\_\_ *муниципальное* \_\_\_\_\_ *д. 10* \_\_\_\_\_  
(различное строение)

Создан в \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_ *22* \_\_\_\_\_ *2001* г.

район \_\_\_\_\_ *Солнцево* \_\_\_\_\_ *д. 10* \_\_\_\_\_

город (пос.) \_\_\_\_\_ *Москва* \_\_\_\_\_

улица (пер.) \_\_\_\_\_ *Мухоморова* \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № *6573* \_\_\_\_\_

*№ п/п: 34.36.000012.0017.78.415.002.000098890.0004*









Описание конструктивных элементов здания и определение износа

ра 4 Год постройки 1987 Число этажей 1

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпь, трещины, гниль и т.д.	Удельный вес по таблице	Полученный к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с износом	Итого в проц.	Проп. элем. к стр. гр. 7, гр. 8, гр. 10	Тек. изм. или, в %	
								элемента	к стропильно
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	штукатурка бетонной	хорошо	9	100	90	10	1,8		
д) стены и перегородки	штукатурка	хорошо	20	100	20	20	4,0		
д) перегородки	картонная								
Черепица	сборная из бетонных плит		20	100	20	20	4,0		
Крыша	сборная из бетонных плит	хорошо	10	100	10	10	3,0		
Полы и покрытия	бетонная стяжка	хорошо	5	100	5	5	1,5		
Окна	деревянные								
Двери	металлические	хорошо	10	100	10	10	3,0		
Внутренняя отделка	штукатурка	хорошо	5	100	5	5	1,5		
исполнение водопровод канализации с изоляцией	У.С. для воды трубы стальные трубы стальные								
электрика радио телефон осветительная проводка	проводка открытая	хорошо	19	100	19	19	5,7		
Прочие работы	отделочные работы	хорошо	1	100	1	1	0,3		

Итого 100

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

$$= \frac{254 \cdot 100}{100} = 254\%$$

из износа, приведенный к 100 по формуле

**VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ**

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												100
Итого:		100				100						

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												100
Итого:		100				100						

**VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ обременения	№ таблицы	Имя/фамилия	Стоимость извещения по табл.	Поправка к стоимости коэффициенты на						Стоимость изм. с поправкой	Коэффициент объема м. куб. по формуле - 0,82L	Восстанов. стоимость и НДС	Проч. расходы	
						Уд. вес	структурные материалы									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
У	самовная часть	7	26										81002			81002
У <sup>2</sup>	пристройка	26	41										172			172
У <sup>1</sup>	пристройка	19	67										308			308



*задание*

**Описание конструктивных элементов здания и определение износа**

Литера УЗ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 7

VI. Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпки, трещины, пень и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов по плану	Износ в проц.	Проц. износа к стр. гр. 7, гр. 8	10
1	Фундаменты	каменное	хорошее	17	20	340	20	20	
		бетонное							
2	а) стены и их наружная отделка	каменное	хорошее	80	10	800	20	50	
	б) перегородки								
3	Перекрытия	чердачное	каменное	6	20	60	20	100	
		междуэтажные							
		напольные							
4	Крыша	асфальтовая по железобетонному перекрытию	хорошее	4	10	40	20	14	
5	Полы и	бетонные	хорошие	7	10	70	20	14	
6	Проемы	оконные	хорошие						
		дверные	хорошие	6	20	120	20	14	
7	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошие	5	10	50	20	10	
		отделка							
		водопровод							
		канализация							
		г. водоснаб.							
		ванны							
		электроосв.	проборная открытая	хорошие	18	10	180	20	36
8	Спец. и электротехн. устройства	радио							
телефон									
вентиляция									
лифты									
9	Прочие работы	отделочные	хорошие	1	20	20	20	20	
				Итого 100	10	1000	20		

Процент износа, примененный к 100 по формуле: —

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



Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖКХ РСФСР от 29.02.1975 г. № М-536

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ


Калининградская обл. \_\_\_\_\_ Бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание населенный индивидуальный жилой дом \_\_\_\_\_  
в составе участка (инвентарный адрес)

Составлен по состоянию на « 02 » \_\_\_\_\_ 2002 г.

район Зеленоградский район  
город (пос.) Калининград  
улица (пер.) Ленина 112

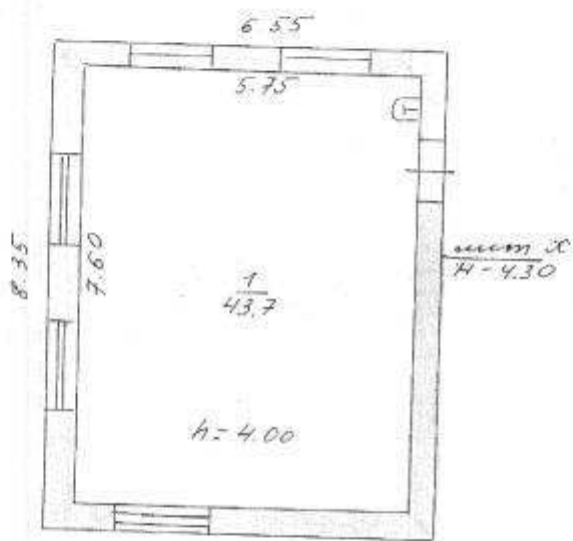
*Юлия Верина*  
*Ю.В. Верина*  
  
инвентарный № 835

Кадастр № 74:36:000012.0087 № 415/002/000098/00/0023









тех. инв.	№ 1	№ 100
Создатель: [Handwritten Name]		№ 100
Вид: [Handwritten Description]		№ 100
Дата: 02.2004	Исполнитель: [Handwritten Name]	№ 100
Техник: [Handwritten Name]	Б.Г. пр. [Handwritten Name]	[Handwritten Signature]



Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 2 1982 Число этажей 1

VI.

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Основные конструктивные элементы (материал, конструктив, отделка и прочее)	Техническое состояние: трещины, сколы и т.п.	Удельный вес по таблице	Доля от к-та в строю	Удельный вес конструктивных элементов	Итого в строю	Прог. износ по стр. 3	Тех. износ по Ф	
									коэффициента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонные	хорошо	81	10	13,0	20	0,4		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичная	хорошо	53	10	53,0	20	0,6		
	б) перегородки									
3	перегородки	бетонные	хорошо	1	10	1,0	20	0,6		
	между этажами									
	над лестницами									
4	Крыша	бетонная	хорошо	4	10	4,0	20	0,5		
5	Полы и									
6	основные	бетонные и кирпичные	хорошо	8	10	8,0	20	1,6		
	вторичные	кирпичные								
7	Внутренняя отделка	штукатуркой	хорошо	5	10	5,0	20	1,0		
8	отделочные материалы	шт.								
	водопровод	металлический								
	канализация	металлическая								
	г. водосчет									
	вентиляция									
	электросеть	проводка скрытая	хорошо	4	10	4,0	20	0,8		
9	теплоточ. экраны									
	вентиляция									
	лифты									
10	Прочие работы	штукатурка	хорошо	9	10	9,0	20	1,8		

Итого 100 100 19,7

Прог. износ по стр. 3 13,7 100  
удельный износ 7 100 20%

Примечание: износ, приведенный к 100 по формуле.





## СКОРОСШИВАТЕЛЬ

---

---

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*ЗАО «Научно-производственная фирма «Торум»*

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

**Центрально-тепловой пункт Лит. Ц**

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

\_\_\_\_\_  
ГОД

ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ



МДЖН РФСФ от 29.12.1997 г. № М-3/96

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМПЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Кемеровское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Центральный корпус психиатрической больницы № 1  
(наименование строения)

Составлен по состоянию на « 12 » 2006 г.

пайны Федеральное агентство по управлению  
назем (пол.) земельными ресурсами  
земля (пер.) земельная 11/1

квартил № \_\_\_\_\_

инвентарный № 457

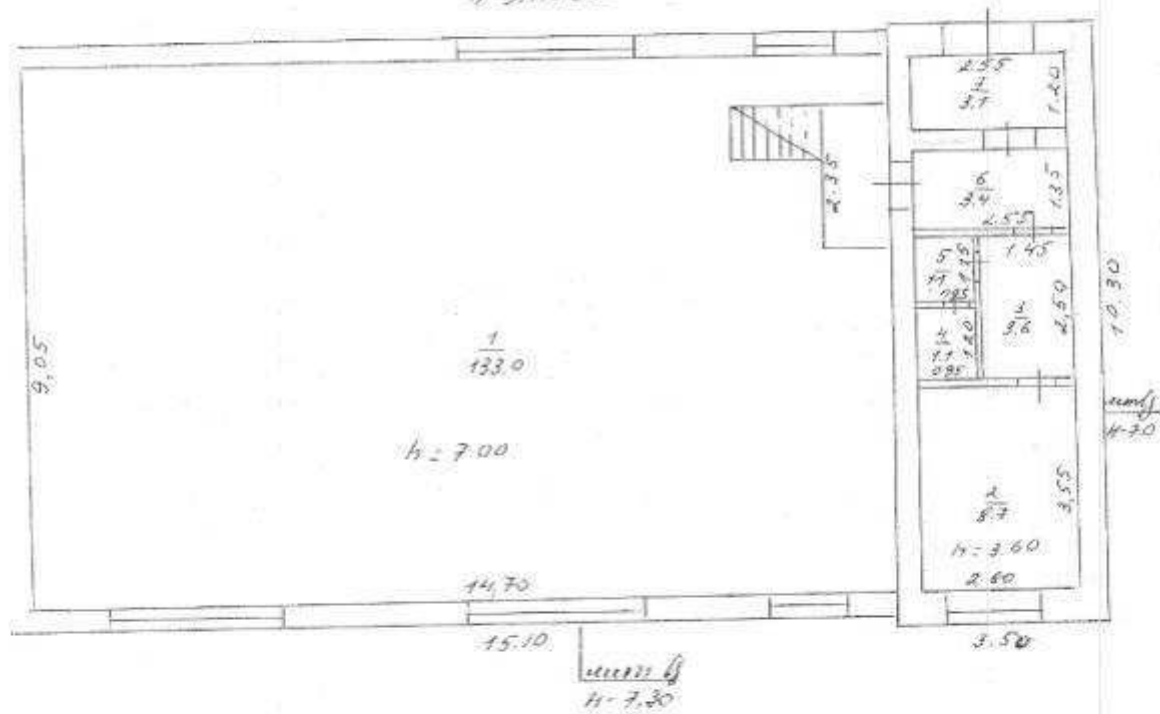
Код н: 34:36:000012:0077:18:415:002:000098290:0024







1 этаж



Поземельный план  
от ул. Звонкой 112

02.2016г.

1:400  
 Баранова В.И.  
 Ковалева Н.Н.  
 Соснина Е.А.  
 Куркина Н.А.  
 Волкова Р.А.



Описание конструктивных элементов здания и определение объема

Этп 4 Год постройки 1982 Число этажей 7

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проемы)	Техническое состояние (отлично, хорошо, удовлетворительно, посредственно, плохо)	Удельный вес по площади	Площадь к уд. весу в ц/м	Удельный вес конструктивных элементов по объему	Наличие в ц/м	Примечание к ц/м	Тех. состояние	
								отлично	хорошо
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетонный	хорошо	10	10	100		2,0		
10. Стены в их наружных частях	каменная кладка	хорошо	44	1,0	44,0		8,5		
11. Перегородки	каменная кладка								
12. Двери	дерево	хорошо	2	1,0	2,0		2,4		
13. Окна	дерево								
14. Подвалы									
Крыша	плоская	хорошо	17	1,0	17,0		2,4		
Полы и покрытия	бетонные	хорошо	6	1,0	6,0		3,0		
15. Потолок	бетонный	хорошо	5	1,0	5,0		1,5		
16. Внутренняя отделка									
17. Стены	штукатурка	хорошо	6	1,0	6,0		1,0		
18. Потолок	штукатурка								
19. Полы	бетонные								
20. Двери	дерево								
21. Окна	дерево								
22. Прочие работы	штукатурка	хорошо	4	1,0	4,0		1,8		

Итого по \_\_\_\_\_ 100 \_\_\_\_\_ 21,7

по шкале, приведенной к 100 по таблице:

Итого оценка по % от удельного веса по \_\_\_\_\_ 21,7 %  
удельный вес по \_\_\_\_\_ 100 %

**VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ**

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100						100				100

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправки	Уд. вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100						100				100

**VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость износа по табл.	узел, вес	Поправки к стоимости коэффициента по						Стоимость изм. с поправками	Количество объектов в руб. (формула - 8.85)	Восстановительная стоимость в руб.	Проч. ставка
							7	8	9	10	11	12				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	<i>Ц. инвентаризация</i>													<i>10000</i>		<i>100</i>





## СКОРОСШИВАТЕЛЬ

---

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*ЗАО «Научно-производственное предприятие «Тор»»*  
Дочернее общество «Камышинский  
-машиностроительный завод»  
ОАО «Волгоградский тракторный завод»

КПП в ограждении 1. Лит. Ч.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2012г.

---

\_\_\_\_\_  
ГОД

ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МЖКХ РФ от 29.12.1997 г. № М 50

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОМУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Г. Ленинградская Форма технического паспорта здания

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Г. Ленинградская ул. д. 1 этаж 1  
(кажущееся строение)

Составлен по состоянию на 22.01 2008 г.

район Василевская обл.  
город (пос.) К. С. С. С. С.  
улица (пер.) Ленинская, 1-18



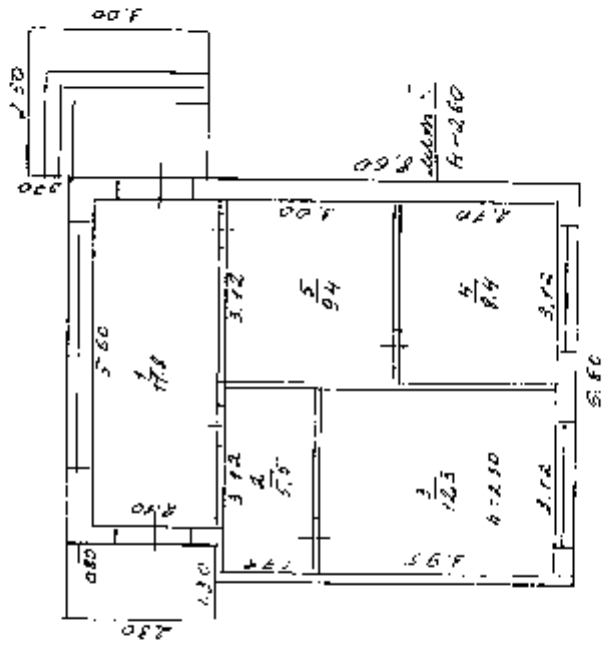
квартира № \_\_\_\_\_  
инвентарный № 1313

Код. N 34136:000012:0077:181415:002:000098890:025





10



Всего помещений: 5 шт.  
Общая площадь: 118 кв. м

100



Описание конструктивных элементов здания и определение яруса

Литера № \_\_\_\_\_ Год постройки ≈ 1984 Число этажей 1

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструктивные особенности и др.)	Техническое состояние, трещины, сколы, отслоения, пятна и т.п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес конструктивных элементов	Ярус в ярусах	Прочность по классу	Средняя оценка	
									10	11
1	Фундаменты	Бетонная плита	хорошо	2	-	2	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	2	-	2	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	2	-	2	1.0	1.0		
2	а) стены и перегородки	Бетонная плита	хорошо	20	-	20	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	20	-	20	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	20	-	20	1.0	1.0		
3	б) перегородки	Бетонная плита	хорошо	10	-	10	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	10	-	10	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	10	-	10	1.0	1.0		
4	Архивы	Бетонная плита	хорошо	15	-	15	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	15	-	15	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	15	-	15	1.0	1.0		
5	Полы	Бетонная плита	хорошо	9	-	9	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	9	-	9	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	9	-	9	1.0	1.0		
6	оконные	Бетонная плита	хорошо	14	-	14	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	14	-	14	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	14	-	14	1.0	1.0		
7	Внутренняя отделка	Бетонная плита	хорошо	0	-	0	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	0	-	0	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	0	-	0	1.0	1.0		
8	Стены и перегородки	Бетонная плита	хорошо	18	-	18	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	18	-	18	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	18	-	18	1.0	1.0		
9	Прочие работы	Бетонная плита	хорошо	1	-	1	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	1	-	1	1.0	1.0		
		Бетонная плита	хорошо	1	-	1	1.0	1.0		

Итого 100 100.0 100.0







ПРОШТО И  
ПРОНУМЕРОВАНО 312  
ЛИСТОВ

*(Фрида  
демарча)*

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР

Губкина Е. Ю.

