Отчет № 06-07/20

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 23.07.2020 года

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2020

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1.1. Объект оценки 4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 4
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки 4
1.4. Задание на оценку 6
1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике 10
1.6. Используемые стандарты оценки 11
1.7. Вид определяемой стоимости 11
1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата ... 12
1.9. Последовательность проведения оценки 12
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
2.1. Краткая характеристика объекта оценки 13
2.2. Имущественные права на объект оценки 13
2.3. Обременения, связанные с объектом оценки 14
2.4. Физические свойства объекта оценки 14
2.5. Состояние и текущее использование объектов оценки 14
2.6. Износ и устаревания объекта оценки 15
Методология 15
Расчет величины физического износа объекта оценки 16
Расчет величины функционального устаревания объекта оценки 16
Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки 16
Расчет совокупного износа 16
2.7. Балансовая стоимость объекта оценки 17
2.8. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки 17
2.9. Описание местоположения объекта оценки 18
2.9.1. Общие положения 18
2.9.2. Описание области - Волгоградская область 18
2.10. Описание рынка коммерческой недвижимости Волгоградской области 20
2.10.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости 20
2.10.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. 23
2.10.3. Ценообразующие факторы и диапазоны ценообразующих факторов. 23
2.10.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки 34
2.10.5. Рынок земельных участков под индустриальную застройку 35
2.10.6. Особенности ситуации в сегменте производственных комплексов и цены 35
2.10.7. Выводы 35
2.11. Анализ достаточности и достоверности информации 36
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 37
3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного 37
3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями 37
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 39
4.1. Общие положения 39
4.2. Затратный подход 39
4.3. Доходный подход 40
4.4. Сравнительный подход 42
4.5. Выводы: 42
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ 43
5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке 43
5.2. Выбор аналогов 45

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка 47
5.4. Обоснование внесенных корректировок 48
5.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков. 49
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ 50
6.1. Методология 50
6.2. Выбор аналогов 50
6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки 52
6.4. Обоснование внесенных корректировок 54
6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений. 55
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ 57
7.1. Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. 57
7.2. Определение потенциального валового дохода 58
7.3. Расчет действительного валового дохода 61
7.4. Расчет чистого операционного дохода 62
7.5. Расчет ставки капитализации 64
7.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости. 64
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 67
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ 69
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ 71
11. ПРИЛОЖЕНИЯ 72
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ. 72
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 73
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ. 78
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА). 94
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ: 103

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 №6 от 21.07.2020 г.

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки: с 21.07.2020 по 23.07.2020 года.

Дата оценки: 23.07.2020 года.

Дата составления Отчета: 23.07.2020 года.

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

Таблица 1. Результаты оценки сравнительным и доходным подходом

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу (СП), руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу (ДП), руб.	Вес СП	Вес ДП	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	8 321 000,00	9 829 000,00	1	0	8 321 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	9 829 000,00	9 684 757,19	1	0	9 829 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 013 000,00	997 758,05	1	0	1 013 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	16 505 000,00	16 263 159,74	1	0	16 505 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	349 000,00	343 829,19	1	0	349 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	7 437 000,00	7 327 878,44	1	0	7 437 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	900 000,00	886 760,58	1	0	900 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	660 000,00	649 872,22	1	0	660 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	153 000,00	150 482,71	1	0	153 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	757 000,00	745 677,13	1	0	757 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	86 000,00	85 081,18	1	0	86 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	215 000,00	211 424,08	1	0	215 000,00
Здание КПП, лит. К	21 000,00	21 026,93	1	0	21 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	37 000,00	36 407,73	1	0	37 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	94 000,00	92 284,85	1	0	94 000,00
Всего	**46 377 000,00**	**47 325 400,00**			**46 377 000,00**

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС, руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб.(справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:			
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:000012:77	8 321 000,00	–	8 321 000,00
Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-12	9 829 000,00	1 638 166,67	8 190 833,33
Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит.П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-13	1 013 000,00	168 833,33	844 166,67
Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-14	16 505 000,00	2 750 833,33	13 754 166,67
Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-15	349 000,00	58 166,67	290 833,33
Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной	7 437 000,00	1 239 500,00	6 197 500,00

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС, руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб.(справочно)
пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит.Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-16			
Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-17	900 000,00	150 000,00	750 000,00
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-18	660 000,00	110 000,00	550 000,00
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-19	153 000,00	25 500,00	127 500,00
Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-20	757 000,00	126 166,67	630 833,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-21	86 000,00	14 333,33	71 666,67
Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-22	215 000,00	35 833,33	179 166,67
Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-23	21 000,00	3 500,00	17 500,00
Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-24	37 000,00	6 166,67	30 833,33
Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-25	94 000,00	15 666,67	78 333,33
Всего	**46 377 000,00**	**6 342 666,67**	**40 034 333,33**

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 23.07.2020 года составляет округленно, с учетом НДС:

46 377 000

(Сорок шесть миллионов триста семьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек,

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

40 034 333,33

(Сорок миллионов тридцать четыре тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №6 от 21.07.2020 г.
к Договору № И -0/1 от «15» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их 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. Кадастровый номер: 34:36:00 00 12:0077	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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-12	34:36:000012:4951
	3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складское. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-13	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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-14	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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-15	34:36:000012:4938
	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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-16	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, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-17	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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-18	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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-19	34:36:000012:4939
	10	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-20	34:36:000012:4941
	11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-21	34:36:000012:4944
	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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-22	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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-23	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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-24	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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-25	34:36:000012:4945

1

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	Номер бланка Свидетельства о праве собственности\номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности
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	34:36:00 00 12:0077	34АА № 949516 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-862 от 03.12.2009 г.
2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-12	34:36:000012:4951	34АА № 950345 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-755 от 03.12.2009 г.
3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складское. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-13	34:36:000012:4948	34АА № 949511 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-801 от 03.12.2009 г.
4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-14	34:36:000012:4949	34АА № 949513 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-802 от 03.12.2009 г
5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-15	34:36:000012:4938	34АА № 949519 от 03.12.2009 г.\ № 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 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-16	34:36:000012:4946	34АА № 950342 от 03.12.2009 г.\ № 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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-17	34:36:000012:4942	34АА № 949524 от 03.12.2009 г.\ № 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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-18	34:36:000012:4947	34АА № 949518 от 03.12.2009 г.\ № 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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-19	34:36:000012:4939	34АА № 949522 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-807 от 03.12.2009 г
10	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-20	34:36:000012:4941	34АА № 949520 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-808 от 03.12.2009 г
11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание шеосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-21	34:36:000012:4944	34АА № 949517 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-809 от 03.12.2009 г
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,	34:36:000012:4940	34АА № 950344 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-858 от 03.12.2009 г

	Л1. Этажность: 1. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-22		
13	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-23	34:36:000012:4943	34АА № 949523 от 03.12.2009 г.\ № 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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-24	34:36:000012:4950	34АА № 949515 от 03.12.2009 г.\ № 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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-25	34:36:000012:4945	34АА № 949514 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-861 от 03.12.2009 г

Сведения об оценщиках

ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
Прокопенко Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года Срок действия с 04 июля 2020 год до 03 июля 2021 года.

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 № 022-073-003967/19 от 23 августа 2019 года. Срок действия договора с 11 сентября 2019 года по 10 сентября 2020 года

Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право общей долевой собственности. 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 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». Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер».
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Вид стоимости	**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: -одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; -стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; -объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) -цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; -платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

	(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») **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).
Дата оценки	23.07.2020 г.
Период проведения работ	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правого положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

Заказчик: **Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»** **Генеральный директор** **Е.В. Кравченко**	**Исполнитель:** **ООО «Ваш юрисконсульт»** **Генеральный директор** **Е.Ю. Гладкая**

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 79, 2, 80, 72 ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976.
Оценщик	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ» (переподготовка в области оценки). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года, действителен до 12.04.2021г.
Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью “Ваш юрисконсульт”. Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА, к/с 30101810500000000976, БИК 044525976.
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5; зарегистрирована Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №0026955 от 09.11.2019г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 18 июня 2020 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» №ПОО-0011025501 от 25.06.2020. Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года. Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
Степень участия в оценке	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Договор страхования №022-073-003967/19 от 23 августа 2019 года. Срок действия договора с 11 сентября 2019 года по 10 сентября 2020 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.
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

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

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

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

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

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

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства: (a) 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

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

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

1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

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

1. Идентификация объекта осуществлялась по данным предоставленных документов и фотографий (см. приложения). Натурная и документальная инспекция улучшений земельного участка под объектом не проводилась. Ранее оценщик осматривал объект в натуре. Приведенные в отчете фотографии предоставлены Заказчиком и выполнены в октябре 2016 года. По данным заказчика и эксплуатационных служб объекта, снос/новое строительство или капитальный ремонт на объекте с момента фотографирования не производились.
2. Данные о площадях и размерах оцененного объекта Оценщиком определены на основе представленных документов.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на оценку, на состояние собственности (конструкций, почв или грунтов, экологических или иных аномальных факторов). Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, и за необходимость выявления таковых.
4. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены в отчете об оценке в соответствующих местах по тексту.

1.9. Последовательность проведения оценки

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

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

2.1. Краткая характеристика объекта оценки

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

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

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый (условный) номер	Свидетельство о регистрации права
1	Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64502 кв.м.	34:36:000012:77	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949516
2	Здание административно-бытового корпуса, лит. А	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 3.	34-36-01/01-236/2002-12	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 950345
3	Здание склада, лит. П, П1	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит.П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-13	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949511
4	Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 2.	34-36-01/01-236/2002-14	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949513
5	Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 2.	34-36-01/01-236/2002-15	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949519
6	Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит.Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313.	34-36-01/01-236/2002-16	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 950312
7	Здание литейного цеха, лит. В, В1	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-17	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949524
8	Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-18	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949518
9	Здание склада ГСМ, лит. З	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-19	от 0312.2009 серия 34 АА номер 949522
10	Здание склада запчастей, лит. И, И1	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-20	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949520
11	Здание насосной станции, лит. Х	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-21	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949517
12	Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-22	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949521
13	Здание КПП, лит. К	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-23	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949523
14	Здание КПП в ограждении, лит. Т	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-24	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949515
15	Здание КПП в ограждении, лит. Ч	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Этажность: 1.	34-36-01/01-236/2002-25	от 03.12.2009 серия 34 АА номер 949514

Источник: данные заказчика

2.2. Имущественные права на объект оценки

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

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

собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.3. Обременения, связанные с объектом оценки

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

2.4. Физические свойства объекта оценки

Таблица 3. Характеристики земельных участков.

Показатели	Значения
Адрес	Волгоградская область, г. Камышин, улица Нижняя, 112.
Кадастровый номер	34:36:000012:77
Площадь, кв.м.	64502,0
Разрешенное использование	производственная деятельность
Категория земель	земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	30 173 390,58
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют
Форма участка	сложная
Рельеф участка	спокойный
Благоустройство	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок
Обременения	доверительное управление

Источник: данные заказчика

Таблица 4. Характеристики оцениваемых улучшений.

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

Источник: данные заказчика.

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

2.5. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

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

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных	от 30 до 50

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
	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.)	
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

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

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

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

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

2.6. Износ и устаревания объекта оценки

Методология

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

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

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

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

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

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

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 *(functionalobsolescence)* – 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 *(externalobsolescence)* – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

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

Расчет величины физического износа объекта оценки

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

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

Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

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

Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

С другой стороны, объект оценки используется, и результат доходного подхода превышает результат сравнительного подхода к оценке, что может свидетельствовать оботсутствии 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.

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

Таблица 7. Расчет совокупного износа объектов оценки

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

2.7. Балансовая стоимость объекта оценки

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

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

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

Таблица 8. Характеристики элементов зданий

Объекты	Здание административно-бытового корпуса, лит. А	Здание склада, лит. П, П1	Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	Здание литейного цеха, лит. В, В1	Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2
	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

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
Прочие работы	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки	отмостки

2.9. Описание местоположения объекта оценки

2.9.1. Общие положения

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

Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

2.9.2. Описание области - Волгоградская область

Инвестиционный рейтинг регионов — 3В1 Пониженный потенциал - умеренный риск

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

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

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

Население. Население области составляет 2 491,0 тыс. человек (2020) в т. ч.: 77,38%– городское.

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

Наиболее крупные города (тыс. человек): Волгоград – 1013,5, Волжский – 326,1, Камышин – 111,8, Михайловка – 58,4, Урюпинск – 38,3.

Экономические преимущества и недостатки.

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

Большое значение по снабжению водой засушливых районов области придается проекту Южной трансрегиональной водной системы.

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка (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 1 326 тыс. га (2020). В том числе площадь пашни 378,9 тыс.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 – 40,32 тыс. человек, плотность населения –11,3 человека на квадратный километр.

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

Камышин – административный центр Камышинского района. Население 109,9 тысяч человек (2020).

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 – A, B, C, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам A и B, а в последнее время – и C) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

Офисы класса A – 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 A значительно повысились. Появились так называемые разумные здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения.

Иногда в России класс A специалисты подразделяют на подклассы: A1, A2 и A3. 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 B – это помещения с почти такими же характеристиками, что и офисы класса A. 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 A после 5-7 лет эксплуатации.

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

Офисы класса C – 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 C 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.

---

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

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

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

Производственные и складские помещения являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

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

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

Таблица 9. Классификация складских помещений

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

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «В+»	
1.	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	Площадь застройки 45-55%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высота потолков от 8 метров.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dockshelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (docklevelers).	Желательно не менее 1 на 1000 кв. м
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Система вентиляции.	Обязательно
10.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
11.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Оптико-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «В»	
1.	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн.	Желательно не менее 1 на 2000 кв. м
3.	Высота потолков от 6 метров.	Обязательно
4.	Пол - асфальт или бетон без покрытия.	Обязательно
5.	Система отопления.	Обязательно
6.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Обязательно
7.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
8.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
9.	Охрана по периметру территории.	Обязательно
10.	Телекоммуникации.	Обязательно
11.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
12.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Обязательно
13.	Система вентиляции.	Желательно
14.	Офисные помещения при складе.	Желательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
16.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
17.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «С»	
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
2.	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
3.	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно
4.	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	Желательно
5.	Ворота на нулевой отметке.	Желательно
6.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
7.	Система вентиляции.	Желательно
8.	Система отопления.	Желательно
9.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
10.	Офисные помещения при складе.	Желательно
11.	Ж/Д ветка.	Желательно
12.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Желательно
13.	Охрана по периметру территории.	Желательно
14.	Телекоммуникации.	Желательно

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
15.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «Д»	
1.	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары.	Обязательно
2.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
3.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
4.	Система отопления.	Желательно
5.	Система вентиляции.	Желательно
6.	Офисные помещения при складе.	Желательно
7.	Ж/Д ветка	Желательно
8.	Телекоммуникации.	Желательно
9.	Охрана по периметру территории.	Желательно

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

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 10. Классификация и сегментирование объекта оценки

Наименование по свидетельству о регистрации прав	Рынок недвижимости	Сегмент	Класс
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	коммерческая недвижимость	участки под индустриальную застройку	нет
Здание административно-бытового корпуса, лит. А		производственно-складская недвижимость (подсегмент производственных комплексов (баз)	С
Здание склада, лит. П, П1			С
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2			С
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц			С
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6			С
Здание литейного цеха, лит. В, В1			С
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2			С
Здание склада ГСМ, лит. З			С
Здание склада запчастей, лит. И, И1			С
Здание насосной станции, лит. Х			С
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1			С
Здание КПП, лит. К			С
Здание КПП в ограждении, лит. Т			С
Здание КПП в ограждении, лит. Ч			С

2.10.3. Ценообразующие факторы и диапазоны ценообразующих факторов.

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

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

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

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

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

Учет НДС (для улучшений)

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

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

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

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

Объем оцениваемых прав

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

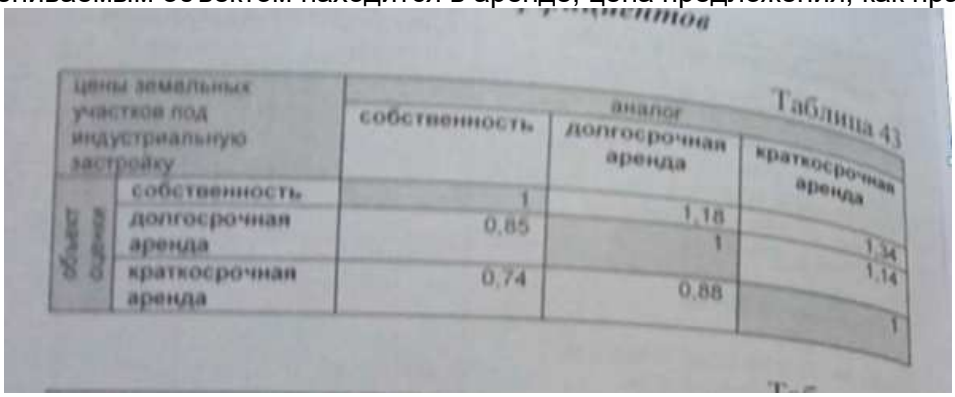


Таблица 43

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

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

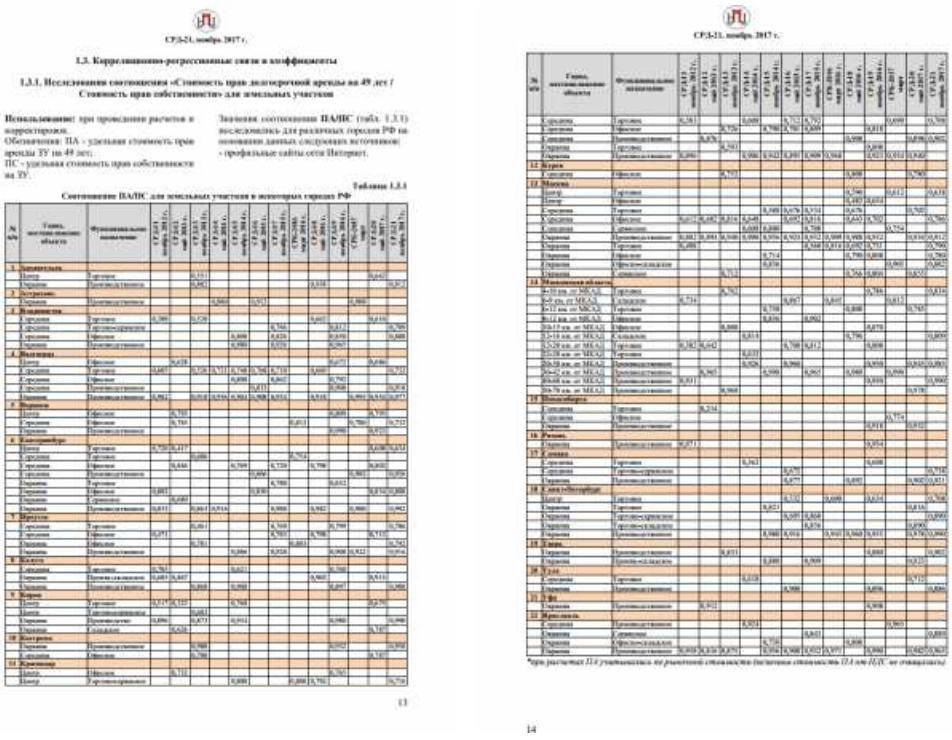


Рис. 5. Соотношения удельной стоимости прав аренды и прав собственности на ЗУ. Скан страниц справочных данных.

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

Дата сделки/предложения.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. 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.

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 163

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

Таблица 163 (продолжение)

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 164

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

271 272

Таблица 164 (продолжение)

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

273

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

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 187

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

Таблица 187 (продолжение)

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

301 302

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

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

303

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

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

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

279

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 78

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

280

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

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

292

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

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

293

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

Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

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

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

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

Таблица 9

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

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

Физические параметры объекта

Масштабный фактор (площадь объекта)

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

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

Таблица 79

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

Таблица 80

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

Таблица 81

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

177

Рис. 10. Поправки на масштабный фактор для производственно–складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

Земельные участки под индустриальную застройку

Таблица 52

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Рис. 11. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. . Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 156

Наличие железнодорожной ветки

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

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

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

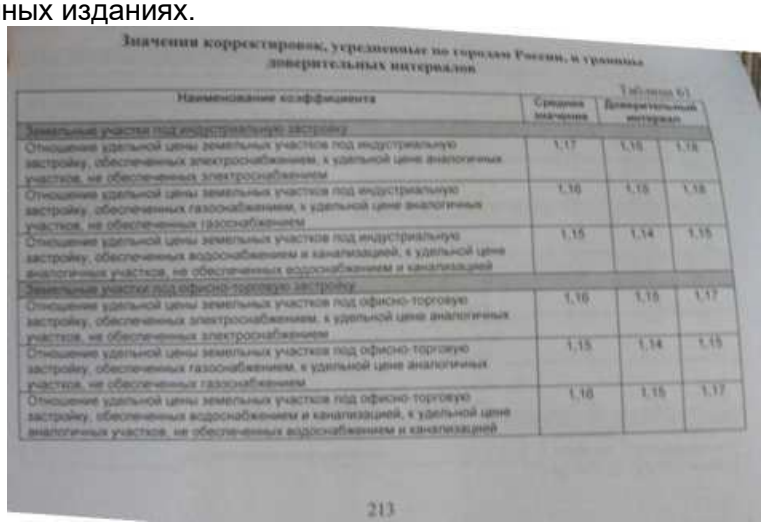
Таблица 64.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,21

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

Наличие инфраструктуры

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



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

Таблица 63

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,16	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,14	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

213

Рис. 13. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

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

Таблица 86

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 87

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

198

Рис. 14. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов..

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

Таблица 95

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 96

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

203

Рис. 15. Поправки на капитальность строения (материал стен). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов..

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние объекта.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

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

Таблица 140

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

247

Рис. 16. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

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

Таблица 83.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,54	1,50	1,58
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,59
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,25	1,22	1,27
Отношение арендной ставки открытой площадки промбазы к ставке холодных складов на этой же промбазе	0,56	0,53	0,58

243

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 153

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

260

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

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

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

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

Таблица 124

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

227

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 125

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

228

Рис. 18. 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, в настоящее время испытывающего сильное негативное воздействие мирового финансового кризиса, связанного с эпидемией Covid-19.

Дополнительное негативное влияние на экономику РФ оказало снижение нефтяных цен в первом квартале 2020 года, последующее ослабление курса рубля.

На этом фоне негативные ожидания в экономике привели к снижению активности на инвестиционном рынке недвижимости.

Однако уже в мае 2020 налаживание достаточно конструктивного диалога внутри ОПЕК+ и некоторое оживление мировой экономики, связанное с постепенным смягчением карантинных мер в большинстве европейских стран, привело к дальнейшему росту нефтяных цен, которые уже стали более комфортными для российского бюджета.

Эксперты Института Развития полагают, что наиболее острая фаза кризиса, вызванная обвальным падением нефтяных цен и масштабным локдауном в нашей стране и странах–основных торговых партнерах России, уже пройдена .

В целом динамика цен на рынке коммерческой недвижимости по нашему мнению будет аналогична кризису 2008 года, в силу глобального характера кризиса.

Перечисленные факторы привели к снижению цен сделок, особенно комплексных объектов среднего и низкого качества.

Количество сделок снизилось, объем предложения вырос. При этом рублевые цены предложения заметно снизились, одновременно увеличились скидки на торг.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует выбирать ближе к верхней границе расширенного диапазона справочных данных.

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.

Обнаружено 70 предложений. Цены в таблицах приведены без учета уторговывания.

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

	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	0,03	53	5,0
Максимальное значение	45,00	36 000	85 714
Среднее значение	6,56	3 816	9 765
Медианное значение	2,80	2 050	871

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

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

2.10.6. Особенности ситуации в сегменте производственных комплексов и цены

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

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

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

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

Показатели	Значения
Цена за кв.метр улучшений, руб.	
Минимальное значение	400,00
Максимальное значение	34 246,58
Среднее значение	9 581,54
Медиана	7 350,54
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,07
Максимальное значение	8,70
Среднее значение	0,79
Медиана	0,32
Площадь улучшений, кв.м	
Минимальное значение	133
Максимальное значение	7 500
Среднее значение	1 298
Медиана	830
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	0,51
Максимальное значение	60,00
Среднее значение	9,36
Медиана	5,50

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

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

2.10.7. Выводы

1. В связи с мировым экономическим кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Волгоградской области (в том числе, в сегменте недвижимости производственного назначения) в ближайшее время выраженной положительной динамики не предвидится.
2. Подавляющее большинство предлагаемых к продаже в Волгоградской области объектов расположено вне областного центра, причем в сегменте недвижимости производственного назначения эта тенденция выражена наиболее явно.

3. Рынок производственных баз и участков под индустриальную застройку характеризуется как неактивный, с явным преобладанием предложения над спросом.
4. 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).
5. Средняя цена в сегменте производственных комплексов, на дату оценки составляла около 9,6 тыс.руб. за квадратный метр площади объекта, медиана 7,3 тыс. руб., без вычета торга, с учетом прав на землю (разброс цен от 0,5 тыс. за неотапливаемые объекты в плохом состоянии до 60 тыс. руб./кв.м для объектов с преобладанием земельного участка – низкий коэффициент застройки).

2.11.Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта Оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иное.

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременными 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
6. Местонахождение	2	2	3
Суммарный балл	14	11	19

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект другим

объектом, который либо является точной его копией, либо имеет аналогичные полезные свойства.

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

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

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

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

Применимость затратного подхода.

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

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

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

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

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

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

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

4.3. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на

---

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

определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Применимость доходного подхода к оценке.

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

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

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

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

4.4. Сравнительный подход

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

Сравнительный подход, в определении Федерального стандарта оценки ФСО №1 – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Выводы:

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_{i}^{K} \alpha_i = 1.$$

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

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

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

<u>Выбор единицы сравнения</u> 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 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 каждог 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 содержаться 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 отличатся от объекта оценки, тем корректировка выше.

Итоговое значение определяется как среднее арифметическое корректированных 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:

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

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

Выборка считается однородной, если Var ≤ 30 %.

5.2. Выбор аналогов

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

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

В ходе анализа рынка недвижимости исследованы данные о 61 предложении продаж земельных участков, категорий земель промышленности и населенных пунктов, а также сельхозначения при возможности изменения категории за счет продавца, пригодных под

индустриальную застройку в области на дату оценки. Отсеяны участки под многоэтажное строительство, а также под ИЖС при невозможности изменения ВРИ; объекты с улучшениями, влияющими на стоимость. Для окончательного расчета отобраны 4 аналога.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 13. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Объект	Земельный участок	Участок 100 сот. (промназначения)	Продаю землю промышленного назначения, 20 соток,	Продам землю промышленного назначения, 19.7 га,	Продаем землю с/х назначения, 5.8 га,	Участок 2 га (промназначения)
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли промышленности	пром	пром	с/х, возм перевод	земли промышленности
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	возможно под индустриальную застройку	под инд застройку	под инд застройку	с/х, годен под инд застройку	годен под индустриальную застройку
Населенный пункт	Волгоградская область, г.Камышин, ул. Нижняя, 112	Камышин (рядом)	Волгоград	Пичуга	Волжский	Волгоград
Расположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Расстояние до областного центра, км	190	200	0	40	0	0
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	Июль 2020	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Площадь, кв.м	64 502	10 000	2 000	17 000	58 000	20 000
Площадь, га	6,45	1,00	0,2	1,7	5,8	2
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	равнинный	равнинный	равнинный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций						ровный
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	есть	нет	да	да	нет	да
Газ	есть	нет	нет	нет	нет	да
Вода	есть	нет	да	да	нет	нд
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	нет	да	да	нет	нет
Цена предложения, тыс.руб.	-	1 050	720	1 800	5 700	6 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		1 050	3 600	1 059	983	3 000
номер объявления		1316312676	6816003016	6841671727	6833276554	1846717869
Источник		https://www.avito.ru/kamyshin/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1316312676	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_2000_kvm_ploschadyu_20_sotok_volgogradskaya_oblast_volgograd_volgogradskaya_kirovskiy_6816003016/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_197000_kvm_ploschadyu_1970_sotok_volgogradskaya_oblast_voljskiy_volgogradskaya_dubovskiy_r-n_pichuga_6841671727/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_58000_kvm_ploschadyu_580_sotok_volgogradskaya_oblast_voljskiy_volgogradskaya_sredneahtubinskiy_r-n_6833276554/	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1846717869

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 14. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		1 050	3 600	1 059	983	3 000
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	аренда	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,00	0,92	1,00	1,00	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		1 050	3 312	1 059	983	3 000
3. Условия продажи	обычные	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		1 050	3 312	1 059	983	3 000
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июль 2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		1 050	3 312	1 059	983	3 000
5. Разница между ценаю предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Скорректированная цена		788	2 484	794	737	2 250
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленность ю	Прочие населенные пункты	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру		0,50	1,00	0,83	0,83	1,00
Корректирующий коэффициент	0,74	1,48	0,74	0,89	0,89	0,74
Скорректированная цена		1 166	1 838	708	657	1 665
Категория земель	земли населенных пунктов	земли промышленности	пром	пром	с/х, возм перевод	земли промышленности
7. Разрешенное использование	производственна я деятельность, эксплуатация существующих зданий	возможно под индустриальную застройку	под инд застройку	под инд застройку	с/х, годен под инд застройку	годен под индустриальную застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		1 166	1 838	708	657	1 665
8. Величина участка, га	6,45	1,0	0,2	1,7	5,8	2,0
Диапазон площадей	5,0-10,0	1-2,5	до 1	1-2,5	5,0-10,0	1-2,5
Корректирующий коэффициент		0,9	0,8	0,9	1,0	0,9
Скорректированная цена		1 014	1 507	616	657	1 449
9. Инженерные коммуникации	0					
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	нет	да	нет	нет	да
Газ	да	нет	нет	нет	нет	да
Водоснабжение	да	нет	да	нет	нет	нд
Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на электроснабжение		1,17	1,00	1,17	1,17	1,00
Корр. коэфф. на газ		1,16	1,16	1,16	1,16	1,00
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,15	1,00	1,15	1,15	1,15
Корректирующий коэффициент		1,33	1,16	1,33	1,33	1,15
Скорректированная цена		1 353	1 748	822	876	1 666
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,29	0,51	0,22	0,11	0,44
Скорректированная цена		1 353	1 748	**822**	**876**	**1 666**
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	1 290					
Квадрат отклонения		3 999	210 044	219 314	171 034	141 250
Среднее квадратов отклонений	149 128					
Коэффициент вариации	0,30					

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.4. Обоснование внесенных корректировок

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предлагаются к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

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

Согласно данным проанализированных источников (см. раздел 2.10.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 25% (верхнее значение расширенного диапазона для неактивного рынка, округленно). Корректирующий коэффициент составляет 0,75.

Корректировка на местоположение.

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

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

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

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

Физические характеристики

Площадь объекта, га

Объект оценки имеет площадь 6,45 га.

Аналоги имеют различную площадь.

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

Инженерные коммуникации

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

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

Расчет коэффициента вариации приведен выше (Таблица 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	129,0	8 321

Источник: расчеты оценщика

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

6.1. Методология

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

6.2. Выбор аналогов

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

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

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

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

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

Таблица 16. Описание аналогов объекта оценки.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Описание предложения	Производственный комплекс (база)	Продам помещение свободного назначения, 2301.4 м², 0.96 га, Камышин, улица Гремячий	Продаю помещение свободного назначения, 32000 м²,	Продам помещение свободного назначения, 1276.4 м², Верхний Балыклей, волгоградская	Продаю производственное помещение, 3554 м², Волгоград, Хабаровская улица,	Продаю производственное помещение, 820 м², Волгоград, шоссе Авиаторов,	Продаю склад, 480 м²,
Тип земель	земли населенных пунктов	Пром	Пром	Пром	Пром	Пром	Пром
Разрешенное использование	производственная деятельность	Исп.сущ стр	Исп.сущ стр	Исп.сущ стр	Исп.сущ стр	Исп.сущ стр	Исп.сущ стр
Площадь участка, га	6,45	0,96	0,32	0,96	0,71	0,16	0,24
Площадь участка, кв.м		9 637	3 200	9 556	7 126	1 639	2 400
Общая площадь, кв.м.	20 134	2 301	1 280	1 276	3 554	820	480
Тип населенного пункта	райцентр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Областной центр	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Удаленность от областного центра, км	190	190	290	120	0	0	40
Населенный пункт	Камышин	Камышин	Алексеевская	Верхний Балыклей	Волгоград	Волгоград	Пичуга
Адрес, указанный продавцом	Волгоградская область, г. Камышин, ул. Нижняя, 112	камышин улица гремячий сад 1	Алексеевский район Алексеевская	Быковский район Верхний Балыклей волгоградская улица	Волгоград Хабаровская улица 2К	Волгоград ш Авиаторов 72	Дубовский район Пичуга
Дата продажи (предложения)	Июль 2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Права на землю	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	нет	нет	нет	нет
Вода	да	да	да	нет	да	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	удовлетворительное	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Особенности улучшений	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Номер объявления		2283240167	6841671736	6839504727	6810730866	6834083551	6841429766
Источник		https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_23014_kvm_ploschadyu_96_sotok_volgogradskaya_oblast_kamyshin_ulica_gremyachiy_sad_1_2283240167/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_32000_kvm_volgogradskaya_oblast_alekseevskaya_volgogradskaya_alekseevskiy_r-n_selskoe_poselenie_alekseevskoe_stanica_alekseee_6841671736/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_12764_kvm_volgogradskaya_oblast_bykovo_volgogradskaya_bykovskiy_verhniy_balykley_volgogradskaya_ulica_6839504727/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_3554_kvm_volgogradskaya_oblast_volgograd_habarovskaya_ulica_2k_6810730866/	https://volgograd.move.ru/objects/volgograd_shosse_aviatorov_d_72_6834083551/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_480_kvm_volgogradskaya_oblast_voljskiy_volgogradskaya_dubovskiy_r-n_pichuga_6841429766/
Цена предложения, руб.		6 500 000	3 500 000	3 630 000	8 990 000	3 700 000	2 000 000
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, руб./га (с учетом торга)		1 290 000	1 290 000	1 290 000	1 290 000	1 290 000	1 290 000

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Коэффициент, учитывающий состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент, учитывающий уторговывание		1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33
Характеристика местоположения	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Областной центр	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,61	0,61	1,00	1,00	0,83
Корректирующий коэффициент на местоположение		1,00	0,82	1,043	1,35	1,35	1,12
Диапазон площадей ЗУ	5,0-10,0	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1
Корректирующий коэффициент на площадь ЗУ		1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
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	0,86	0,86	0,86
Корр коэфф на водоснабжение		1,00	1,00	0,85	1,00	0,85	0,85
Корр коэфф на электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,86	1,00	0,74	0,86	0,74	0,74
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, руб./га (без учета торга)		1 808 242	1 729 071	1 611 398	2 443 571	2 088 522	1 733 473
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		1 742 603	553 303	1 539 852	1 741 288	342 309	416 034
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.		4 757 397	2 946 697	2 090 148	7 248 712	3 357 691	1 583 966
Цена предложения, руб./кв.м		2 067,2	2 302,1	1 637,5	2 039,6	4 094,7	3 299,9
Коэффициент застройки	0,31	0,24	0,40	0,13	0,50	0,50	0,20

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		2 067	2 302	1 638	2 040	4 095	3 300
Корректирующий коэффициент на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		2 067	2 302	1 638	2 040	4 095	3 300
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 067,2	2 302,1	1 637,5	2 039,6	4 094,7	3 299,9
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 067	2 302	1 638	2 040	4 095	3 300
3. Условия продажи	публичная оферта						

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 067	2 302	1 638	2 040	4 095	3 300
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июль 2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 067	2 302	1 638	2 040	4 095	3 300
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,76	0,76	0,76	0,76	0,76	0,76
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 571	1 750	1 245	1 550	3 112	2 508
6. Местоположение	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Областной центр	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Корректирующий коэффициент		1,000	1,213	0,959	0,740	0,740	0,892
Скорректированная цена		1 571	2 122	1 194	1 147	2 303	2 236
7. Площадь улучшений, кв.м.	20 134	2 301	1 280	1 276	3 554	820	480
Диапазон площадей улучшений, кв.м	>10000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	500-1000	300-500
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	0,77
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 571	2 122	1 194	1 147	1 934	1 722
8. Коммуникации							
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	нет	нет	нет	нет
Водоснабжение	да	да	да	нет	да	нет	нет
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		1,160	1,000	1,160	1,160	1,160	1,160
Корр коэфф на водоснабжение		1,000	1,000	1,170	1,000	1,170	1,170
Корр коэфф на электроснабжение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент		1,160	1,000	1,357	1,160	1,357	1,357
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 822	2 122	1 620	1 331	2 625	2 337
8. Состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	хорошее	удовл
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 822,4	2 122,5	1 620,0	1 330,6	2 100,3	2 336,7
9. Особенности улучшений	нет	нет	нет	нет	нет	нет	ангар
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 822	2 122	1 620	1 331	2 100	2 337
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да
Среднее значение, руб..кв.м	1 889						
Квадрат отклонения		4 400	54 622	72 228	311 539	44 760	200 672
Среднее квадратов отклонений	114 703						
коэффициент вариации	18%						

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

6.4. Обоснование внесенных корректировок

Учет НДС

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

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

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

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

Корректировка на местоположение.

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

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

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

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

Физические характеристики - Площадь объекта, га

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

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

Инженерные коммуникации

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

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

Физические характеристики - Состояние улучшений

Состояние улучшений всех аналогов различное.

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

Коэффициент вариации в допустимых пределах.

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

6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.

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

Таблица 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.	1 890
Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб.	38 052 882
То же, округленно, руб.	38 053 000

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	1,54	1	1,000	1,11	1,713	25,83%	9 828 518,61
Здание склада, лит. П, П1	складское	КС-7	864,5	0,0	864,5	1	0,78	0,760	1,11	0,660	2,66%	1 012 568,86
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	произв.	КС-1	8 353,2	8 353,2	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	43,37%	16 504 571,58
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	произв.	КС-1	176,6	176,6	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,92%	348 933,02
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	19,54%	7 436 654,14
Здание литейного цеха, лит. В, В1	произв.	КС-1	708,5	708,5	0,0	1	1	1,000	0,72	0,715	2,36%	899 923,73
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	произв.	КС-1	512,4	0,0	512,4	1	1	0,760	0,95	0,725	1,73%	659 518,98
Здание склада ГСМ, лит. З	складское	КС-1	101,7	0,0	101,7	1	1	0,760	1,11	0,846	0,40%	152 716,49
Здание склада запчастей, лит. И, И1	складское	КС-1	536,2	536,2	0,0	1	1	1,000	0,79	0,795	1,99%	756 746,03
Здание насосной станции, лит. Х	произв.	КС-1	43,7	43,7	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,23%	86 344,13
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	произв.	КС-1	166,7	0,0	166,7	1	1	0,760	0,95	0,725	0,56%	214 562,48
Здание КПП, лит. К	вспом.	КС-1	12,6	12,6	0,0	1	1	1,000	0,95	0,954	0,06%	21 339,05
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%	36 948,17
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%	93 654,73
Всего			20 133,8									38 053 000,00

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:

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

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:

ПВД = S x A,

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

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

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

Копия источника информации приведена в Приложении 3.

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 20. Распределение площадей объекта по типам площадей

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

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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

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

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

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

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

*Источник информации: https://statrielt.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	Сдам склад, 550 м²,	Сдаю склад, 500 м²,	Аренда помещения свободного назначения, 16129.3 м², Камышин, ул. ленина,	Сдаем склад, 750 м², Камышин, ул. ленина,
Тип объекта	произв-скл	произв-скл	произв-скл	произв-скл
Функциональное назначение	склад	склад	склад	склад
Местоположение	Камышин	Камышин	Камышин ул. ленина 1	Камышин ул. ленина 5
Тип населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Описание				
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	удовл			
Наличие отпления	отапливаемые	отапливаемые	неотапливаемые	отапливаемые
Общая площадь, кв. м	550	500	750	2380
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	100	120	50	100
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 200	1 440	600	1 200
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	1 200	500	1 000
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_poschadyu_550_kvm_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_6809876742/	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_poschadyu_500_kvm_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_kvartal_promzona_6841484041/	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_psn_poschadyu_161293_kvm_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_ul_lenina_1_6830907955/	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_poschadyu_750_kvm_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_ul_lenina_5_6839507294/

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

*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.

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 кредитовая, 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, предопределяемых 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 диапазона по арендным ставкам для универсально–складских объектов – минус 14%. Корректирующий коэффициент составляет 0,86.

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

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

7. Назначение. Оцениваемые помещения и все объекты-аналоги представляют собой отапливаемые производственно-складские помещения, корректировка не проводилась. Для неотапливаемых производственно-складских помещений будет применен понижающий коэффициент, для офисных помещений повышающий коэффициент, принятые на основании справочных данных, приведенных выше в разделе 2.10.3

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

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

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

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.

Таблица 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	1 200	500	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

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	**0,86**	**0,86**	**0,86**	**0,86**
Местоположение объекта	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь аналога	550	500	750	2380
Диапазон площадей	500-1000	300-500	500-1000	1000-5000
Физические характеристики объекта: площадь	0,83	0,77	0,83	1,00
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,00	1,00	1,39	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.	717	794	498	860
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	**669**			
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	**0,76**			
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	**1,54**			
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	**509**			
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	**1 031**			
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	13 387			
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	1 826			
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	2 713			
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	**12 687 418**			

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).

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:

$$C_I = Vp \times Ip \times K,$$

где: CI – страховые платежи, руб.;

---

* 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/.

Vp – страховая сумма имущества, руб.;

Ip – базовая страховая премия, %;

K – коэффициент страхователя.

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

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

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

Таблица 23. Расчет ставки страховых взносов.

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

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

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

Рис. 1. Копия страницы справочника 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

*Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №18. 2016, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2016 г., стр. 19.

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 износа 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 оценщика недвижимости. (Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018)

Значение принято по верхней границе доверительного интервала, округленно.

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,9%	11,1%	12,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,0%	12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	10,0%	11,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,5%	13,0%

Рис. 19. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости. 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
Определение общих потерь		
Срок экспозиции объекта оценки при сдаче в аренду, мес.	**9**	

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Средняя частота смены арендатора, мес.	**24**	
Скидка на недозагрузку	37,50%	
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0,00%	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю
Общие потери по объекту оценки, %	**37,50%**	
Среднее значение годовых амортизационных отчислений		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Отавшийся срок экономической жизни, лет	62	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
Расчет налога на имущество		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	**31 710 833**	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	646 901	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	31 710 833	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	31 063 932	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	31 387 383	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	**2,2%**	
Налог на имущество, руб.	**690 522**	
Расчет налога за земельный участок		
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	30 173 391	
Ставка земельного налога, %	**1,50%**	Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. ВРИ 9 «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок»
Земельный налог, руб	**452 601**	
Расчет страховых платежей		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	31 710 833	
Страховая премия, %	0,1%	
Страховой сбор, руб.	**31 711**	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	12 687 418	
Расходы на управление, %	**1,00%**	Для УК вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16. 2015, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2015 г., стр. 19.
Расходы на управление, руб.	**126 874**	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	**31 710 833**	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	**20**	http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#i51710
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	**12,00%**	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	6,61%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Величина ежегодных отчислений, руб.	**96 838**	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	**12 687 418**	
Общие потери по объекту оценки, %	37,50%	

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	**7 929 636**	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	690 522	
налог на землю, руб.	452 601	
страховой сбор, руб.	31 711	
расходы на управление, %	126 874	
Переменные операционные расходы, руб.	**0**	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 301 708	расчет
Резерв на замещение, руб.	96 838	расчет
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	**6 531 090**	расчет
Ставка капитализации	**15,90%**	см. расчет
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	**41 076 000**	расчет
Рыночная стоимость замельного участка (СП), руб.	9 829 000	рассчитано ранее в рамках СП
Доля расчетного значения стоимости объекта по доходному подходу, приходящаяся на улучшения, руб.	**31 247 000**	расчет

Источник: расчеты оценщика

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

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

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС, руб.	Расчетная сумма НДС, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, с НДС, руб.
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	–	9 829 000,00	0,00	9 829 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	25,83%	8 070 630,99	1 614 126,20	9 684 757,19
Здание склада, лит. П, П1	2,66%	831 465,04	166 293,01	997 758,05
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	43,37%	13 552 633,12	2 710 526,62	16 263 159,74
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	0,92%	286 524,33	57 304,87	343 829,19
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	19,54%	6 106 565,37	1 221 313,07	7 327 878,44
Здание литейного цеха, лит. В, В1	2,36%	738 967,15	147 793,43	886 760,58
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	1,73%	541 560,18	108 312,04	649 872,22
Здание склада ГСМ, лит. З	0,40%	125 402,26	25 080,45	150 482,71
Здание склада запчастей, лит. И, И1	1,99%	621 397,61	124 279,52	745 677,13
Здание насосной станции, лит. Х	0,23%	70 900,98	14 180,20	85 081,18
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	0,56%	176 186,73	35 237,35	211 424,08
Здание КПП, лит. К	0,06%	17 522,44	3 504,49	21 026,93
Здание КПП в ограждении, лит. Т	0,10%	30 339,78	6 067,96	36 407,73
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	0,25%	76 904,04	15 380,81	92 284,85
Всего	**100,00%**	**41 076 000,00**	**6 249 400,00**	**47 325 400,00**

Источник: расчеты оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Таблица 26. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу (СП), руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу (ДП), руб.	Вес СП	Вес ДП	Итоговое значение рыночной стоимости, руб.
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	8 321 000,00	9 829 000,00	1	0	8 321 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	9 829 000,00	9 684 757,19	1	0	9 829 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 013 000,00	997 758,05	1	0	1 013 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	16 505 000,00	16 263 159,74	1	0	16 505 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	349 000,00	343 829,19	1	0	349 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	7 437 000,00	7 327 878,44	1	0	7 437 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	900 000,00	886 760,58	1	0	900 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	660 000,00	649 872,22	1	0	660 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	153 000,00	150 482,71	1	0	153 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	757 000,00	745 677,13	1	0	757 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	86 000,00	85 081,18	1	0	86 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	215 000,00	211 424,08	1	0	215 000,00
Здание КПП, лит. К	21 000,00	21 026,93	1	0	21 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	37 000,00	36 407,73	1	0	37 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	94 000,00	92 284,85	1	0	94 000,00
Всего	**46 377 000,00**	**47 325 400,00**			**46 377 000,00**

Источник: расчет оценщика

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, вправе привести свое суждение

о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (п.30 ФСО-7).

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

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

Таблица 27. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	18,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	46,4
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	37,8
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	55,0

.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 23.07.2020 года составляет округленно, с учетом НДС:

46 377 000
(Сорок шесть миллионов триста семьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек,

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет
40 034 333,33
(Сорок миллионов тридцать четыре тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 28. Итоговая сводная таблица

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС[9], руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб.(справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:			
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:000012:77	8 321 000,00	–	8 321 000,00
Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-12	9 829 000,00	1 638 166,67	8 190 833,33
Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит.П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-13	1 013 000,00	168 833,33	844 166,67
Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-14	16 505 000,00	2 750 833,33	13 754 166,67
Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-15	349 000,00	58 166,67	290 833,33
Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит.Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-16	7 437 000,00	1 239 500,00	6 197 500,00
Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-17	900 000,00	150 000,00	750 000,00
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-18	660 000,00	110 000,00	550 000,00
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-19	153 000,00	25 500,00	127 500,00
Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-20	757 000,00	126 166,67	630 833,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-21	86 000,00	14 333,33	71 666,67
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:	215 000,00	35 833,33	179 166,67

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

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС[9], руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб.(справочно)
1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-22			
Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-23	21 000,00	3 500,00	17 500,00
Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-24	37 000,00	6 166,67	30 833,33
Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34-36-01/01-236/2002-25	94 000,00	15 666,67	78 333,33
Всего	**46 377 000,00**	**6 342 666,67**	**40 034 333,33**

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт» **Е.Ю. Гладкая**

Оценщик **С.П. Прокопенко**

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Справочная и методическая литература

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008;
2. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018;
3. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2016.
4. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015.
5. Сборник рыночных корректировок (СРК-2019). Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2020.

Нормативные и правовые акты

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

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Фото 1 Земельный участок (1)

Фото 2 Земельный участок (2)

Фото 3 Лит. -Б

Фото 4 Лит. А

Фото 5 Лит. Б1-1

Фото 6 Лит. Б1-2

Фото 7 Лит. Б1-3

Фото 8 Лит. Б2-1

Фото 9 Лит. Б2-2

Фото 10 Лит. Б3

Фото 11 Лит. Б4

Фото 12 Лит. Б5

Фото 13 Лит. Б6

Фото 14 Лит. Б7

Фото 15 Лит. Б

Фото 16 Лит. В1

Фото 17 Лит. В

Фото 18 Лит. Ж1

Фото 19 Лит. Ж2

Фото 20 Лит. Ж

Фото 21 Лит. З

Фото 22 Лит. И1

Фото 23 Лит. И

Фото 24 Лит. К

Фото 25 Лит. Л1

Фото 26 Лит. Л

Фото 27 Лит. П1

Фото 28 Лит. П

Фото 29 Лит. Т

Фото 30 Лит. У1

Фото 31 Лит. У2

Фото 32 Лит. У

Фото 33 Лит. Х

Фото 34 Лит. Ц

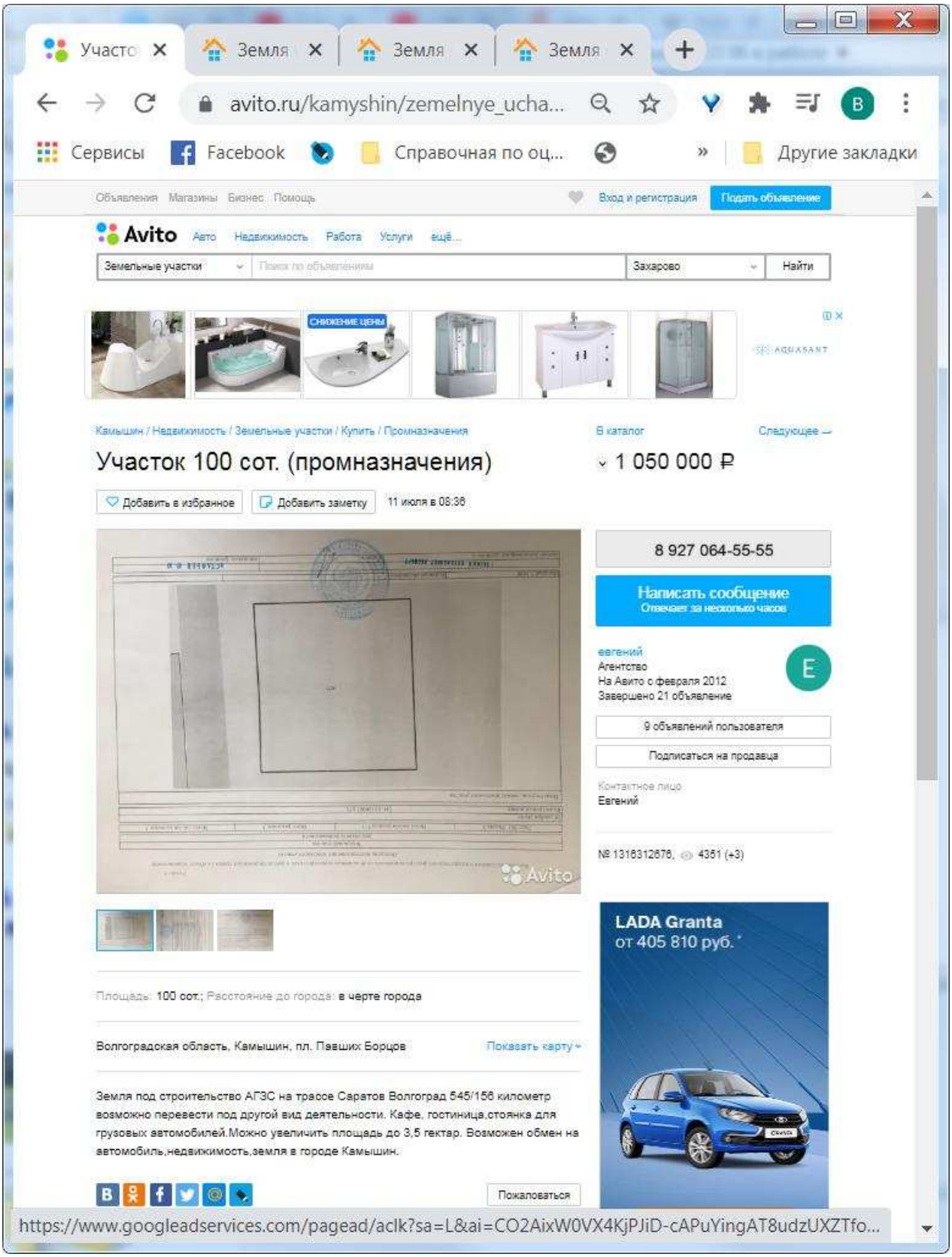
Фото 35 Лит. Ч

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги Земельных участков под индустриальную застройку

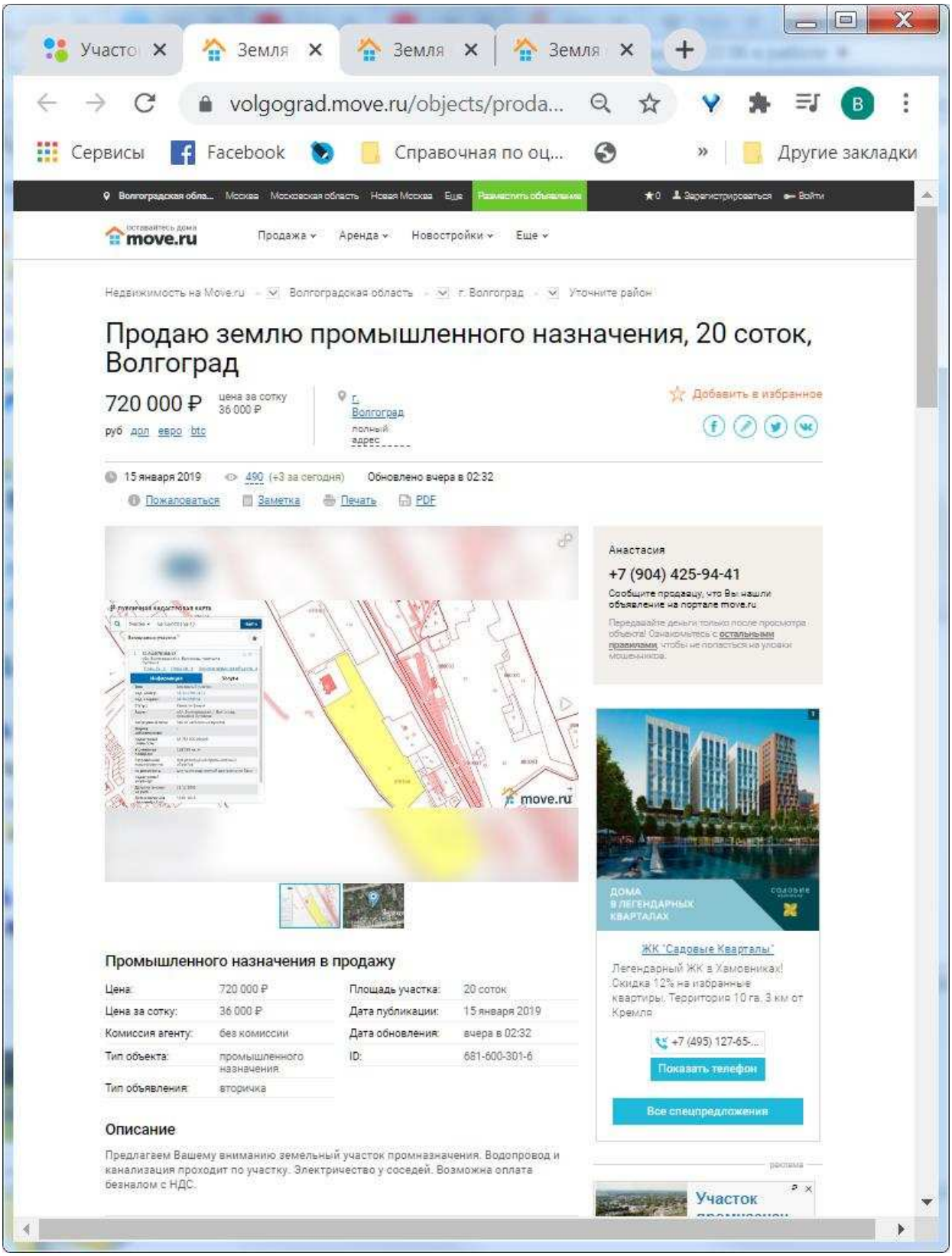
Аналог 1

https://www.avito.ru/kamyshin/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1316312676



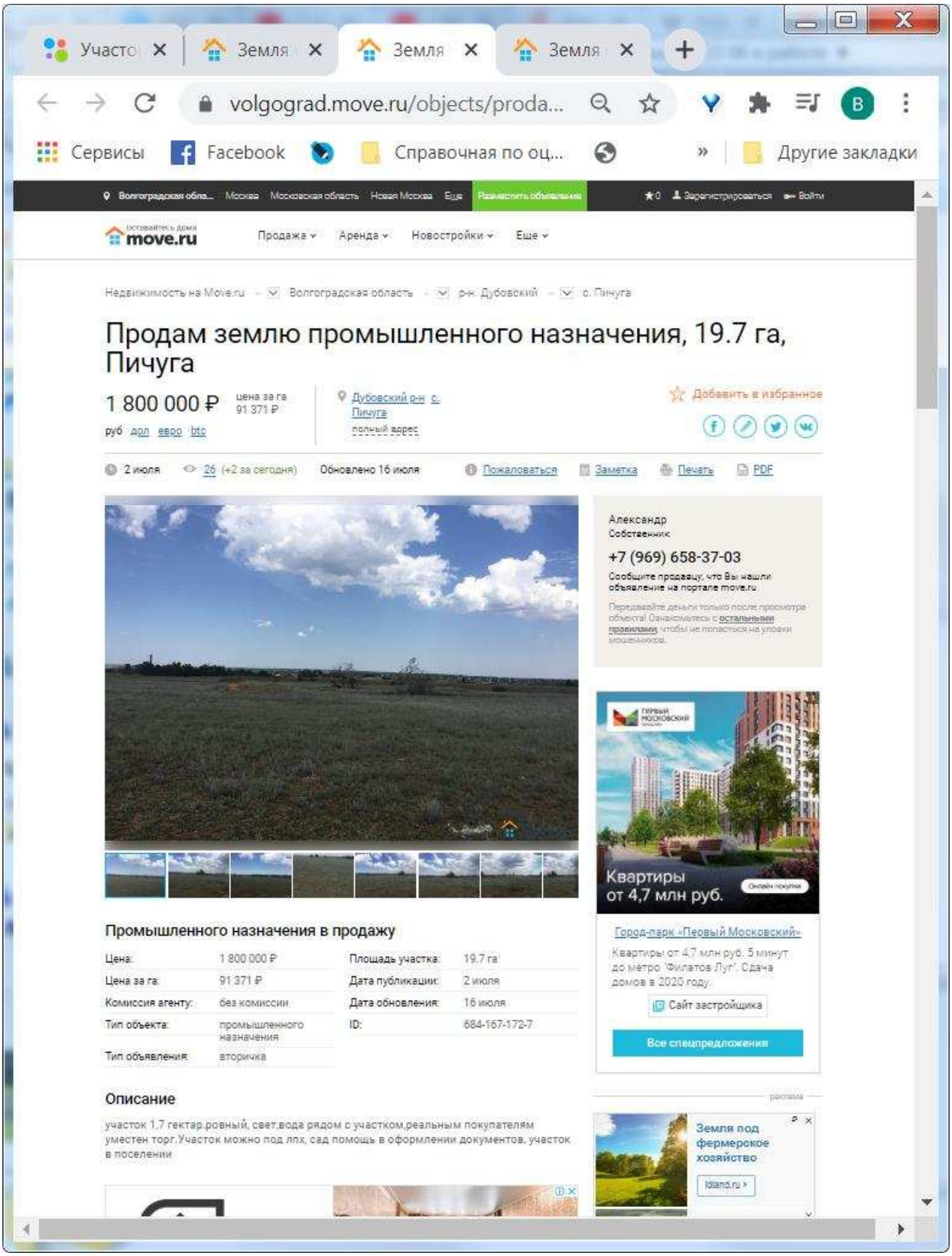
Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_2000_kvm_ploschadyu_20_sotok_volgogradskaya_oblast_volgograd_volgogradskaya_kirovskiy_6816003016/



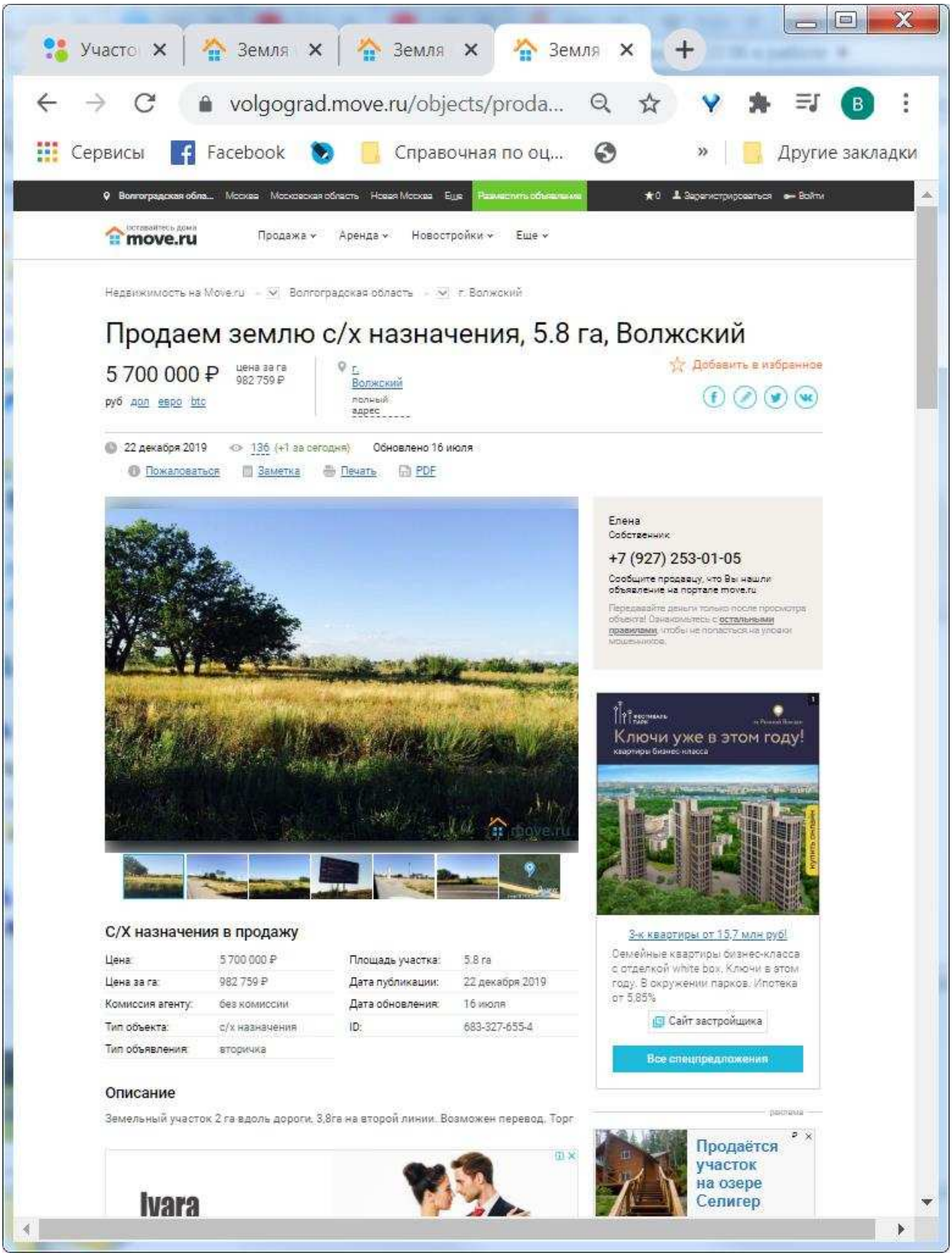
Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_197000_kvm_ploschadyu_1970_sotok_volgogradskaya_oblast_voljskiy_volgogradskaya_dubovskiy_r-n_pichuga_6841671727/



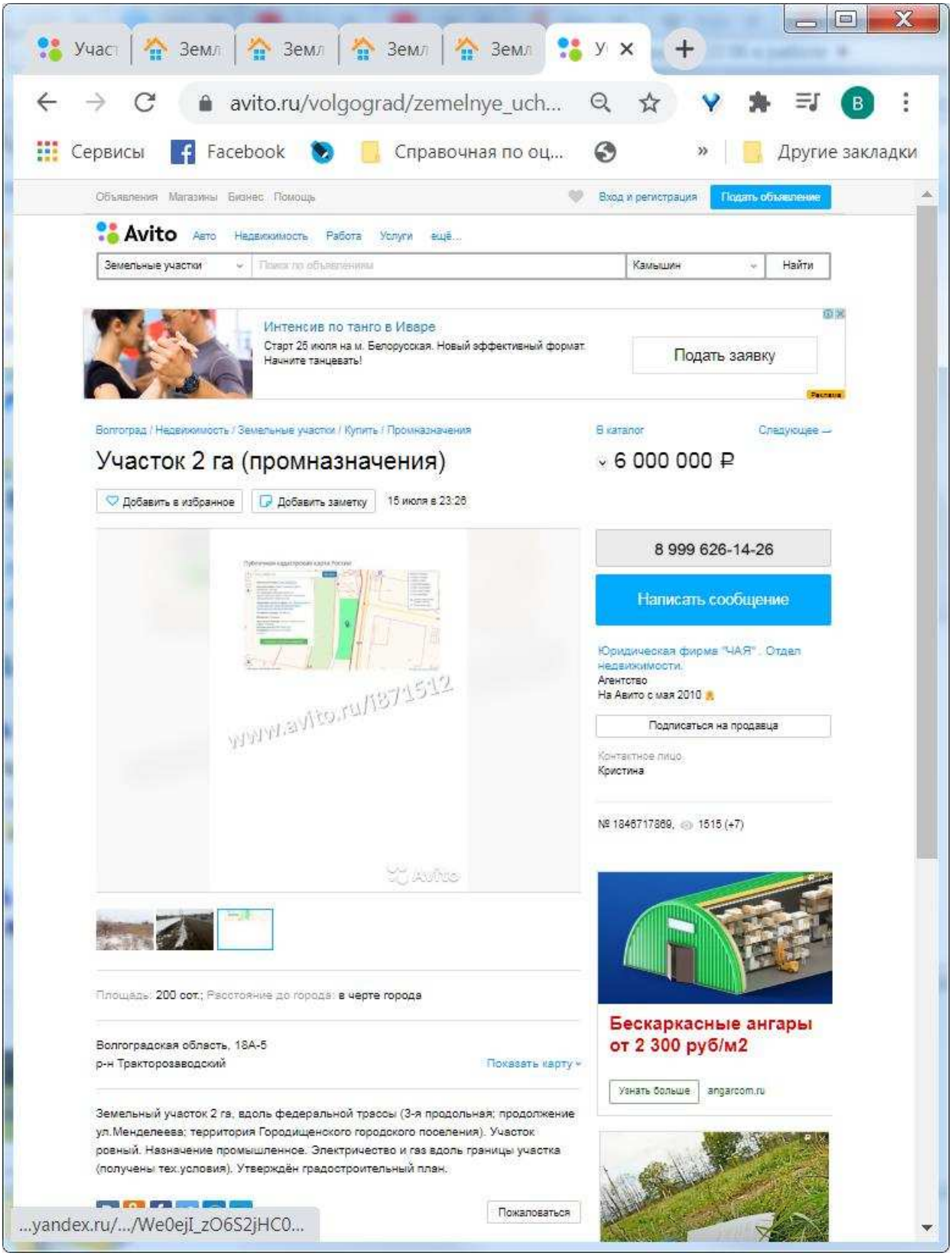
Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_58000_kvm_ploschadyu_580_sotok_volgogradskaya_oblast_voljskiy_volgogradskaya_sredneahtubinskiy_r-n_6833276554/



Аналог 5

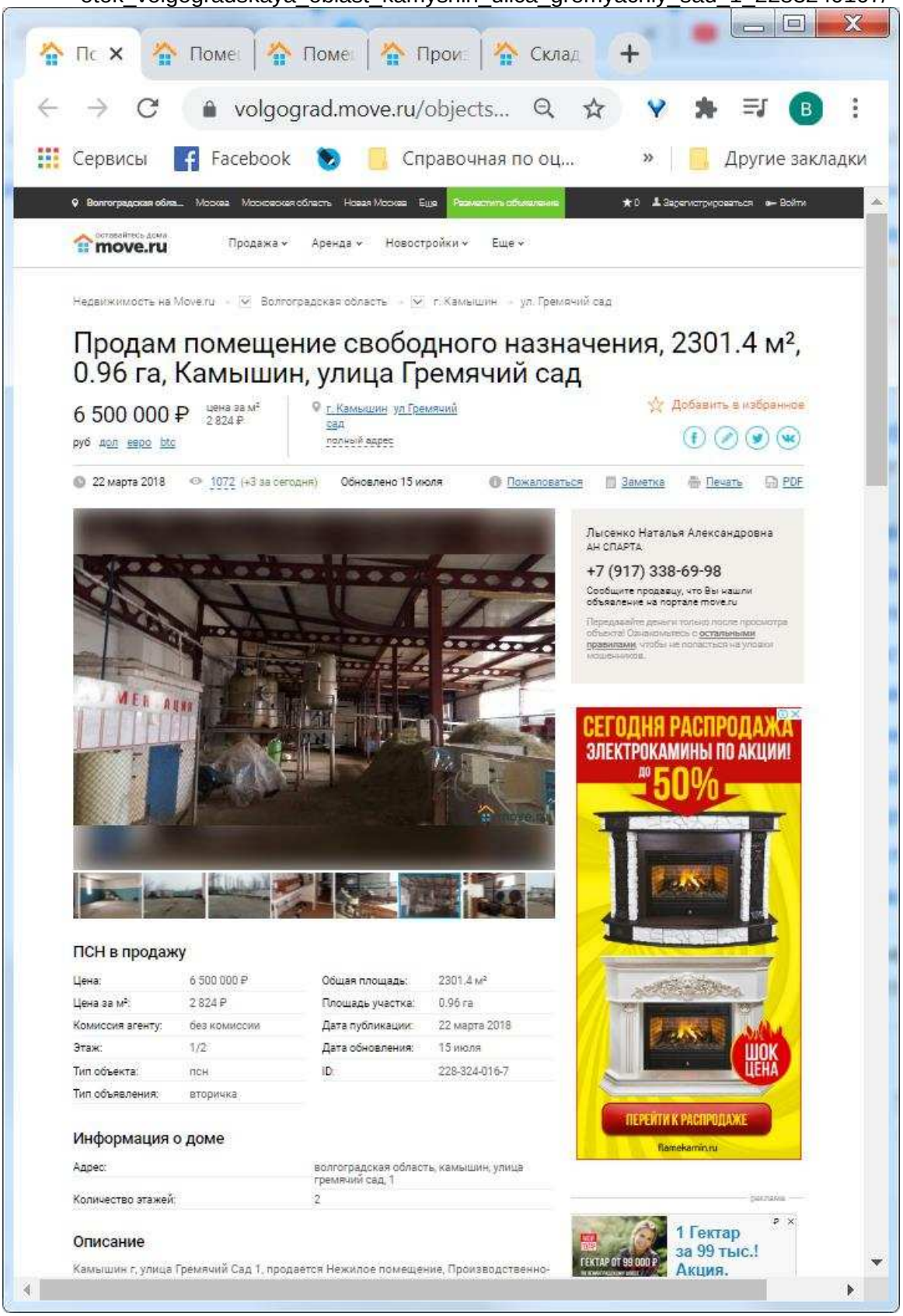
https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1846717869



Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_23014_kvm_ploschadyu_96_sotok_volgogradskaya_oblast_kamyshin_ulica_gremyachiy_sad_1_2283240167/



Недвижимость на Move.ru » Волгоградская область » г. Камышин » ул. Гремячий сад

Продам помещение свободного назначения, 2301.4 м², 0.96 га, Камышин, улица Гремячий сад

6 500 000 ₽ цена за м² 2 824 ₽

руб дол евро btc

г. Камышин ул Гремячий сад полный адрес

Добавить в избранное

22 марта 2018 1072 (+3 за сегодня) Обновлено 15 июля Пожаловаться Заметка Печать PDF

Лысенко Наталья Александровна
АН СПАРТА
+7 (917) 338-69-98
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

ПСН в продажу

Цена:	6 500 000 ₽	Общая площадь:	2301.4 м²
Цена за м²:	2 824 ₽	Площадь участка:	0.96 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	22 марта 2018
Этаж:	1/2	Дата обновления:	15 июля
Тип объекта:	псн	ID:	228-324-016-7
Тип объявления:	вторичка		

Информация о доме

Адрес:	волгоградская область, камышин, улица гремячий сад, 1
Количество этажей:	2

Описание

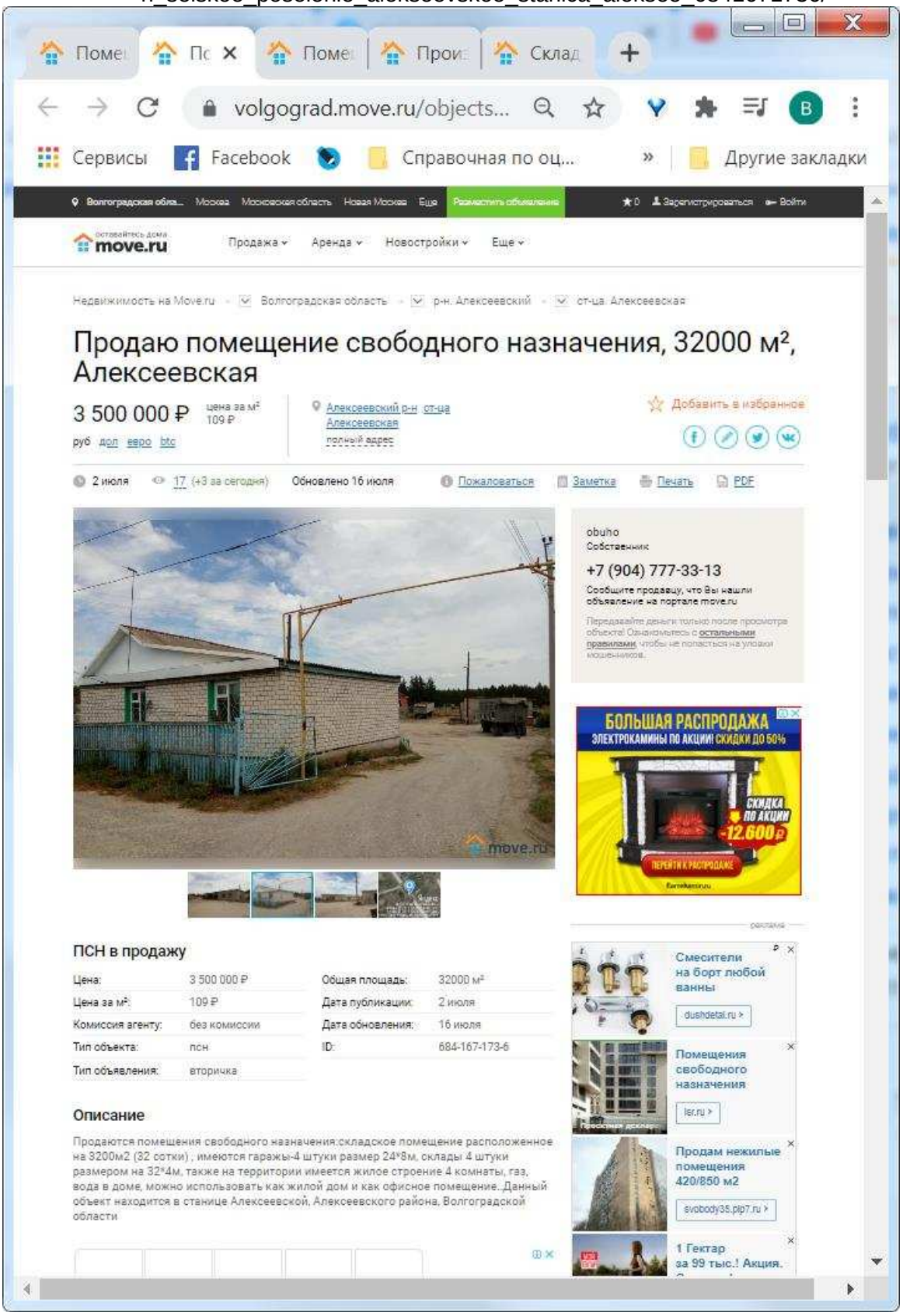
Камышин г, улица Гремячий Сад 1, продается Нежилое помещение, Производственно-

СЕГОДНЯ РАСПРОДАЖА
ЭЛЕКТРОКАМИНЫ ПО АКЦИИ!
до 50%
ШОК ЦЕНА
ПЕРЕЙТИ К РАСПРОДАЖЕ
flamekamin.ru

1 Гектар за 99 тыс.! Акция.

Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_32000_kvm_volgogradskaya_oblast_alekseevskaya_volgogradskaya_alekseevskiy_r-n_selskoe_poselenie_alekseevskoe_stanica_aleksee_6841671736/



Продаю помещение свободного назначения, 32000 м², Алексеевская

3 500 000 ₽ цена за м² 109 ₽

руб дол евро btc

Алексеевский р-н ст-ца Алексеевская

полный адрес

Добавить в избранное

2 июля 17 (+3 за сегодня) Обновлено 16 июля Пожаловаться Заметка Печать PDF

obuho
Собственник
+7 (904) 777-33-13
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ПСН в продажу

Цена:	3 500 000 ₽	Общая площадь:	32000 м²
Цена за м²:	109 ₽	Дата публикации:	2 июля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	16 июля
Тип объекта:	псн	ID:	684-167-173-6
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продаются помещения свободного назначения:складское помещение расположенное на 3200м2 (32 сотки) , имеются гаражы-4 штуки размер 24*8м, склады 4 штуки размером на 32*4м, также на территории имеется жилое строение 4 комнаты, газ, вода в доме, можно использовать как жилой дом и как офисное помещение. Данный объект находится в станице Алексеевской, Алексеевского района, Волгоградской области

БОЛЬШАЯ РАСПРОДАЖА
ЭЛЕКТРОКАМИНЫ ПО АКЦИИ! СКИДКИ ДО 50%
СКИДКА ПО АКЦИИ -12 600 ₽
ПЕРЕЙТИ К РАСПРОДАЖЕ

Смесители на борт любой ванны
dushdetal.ru

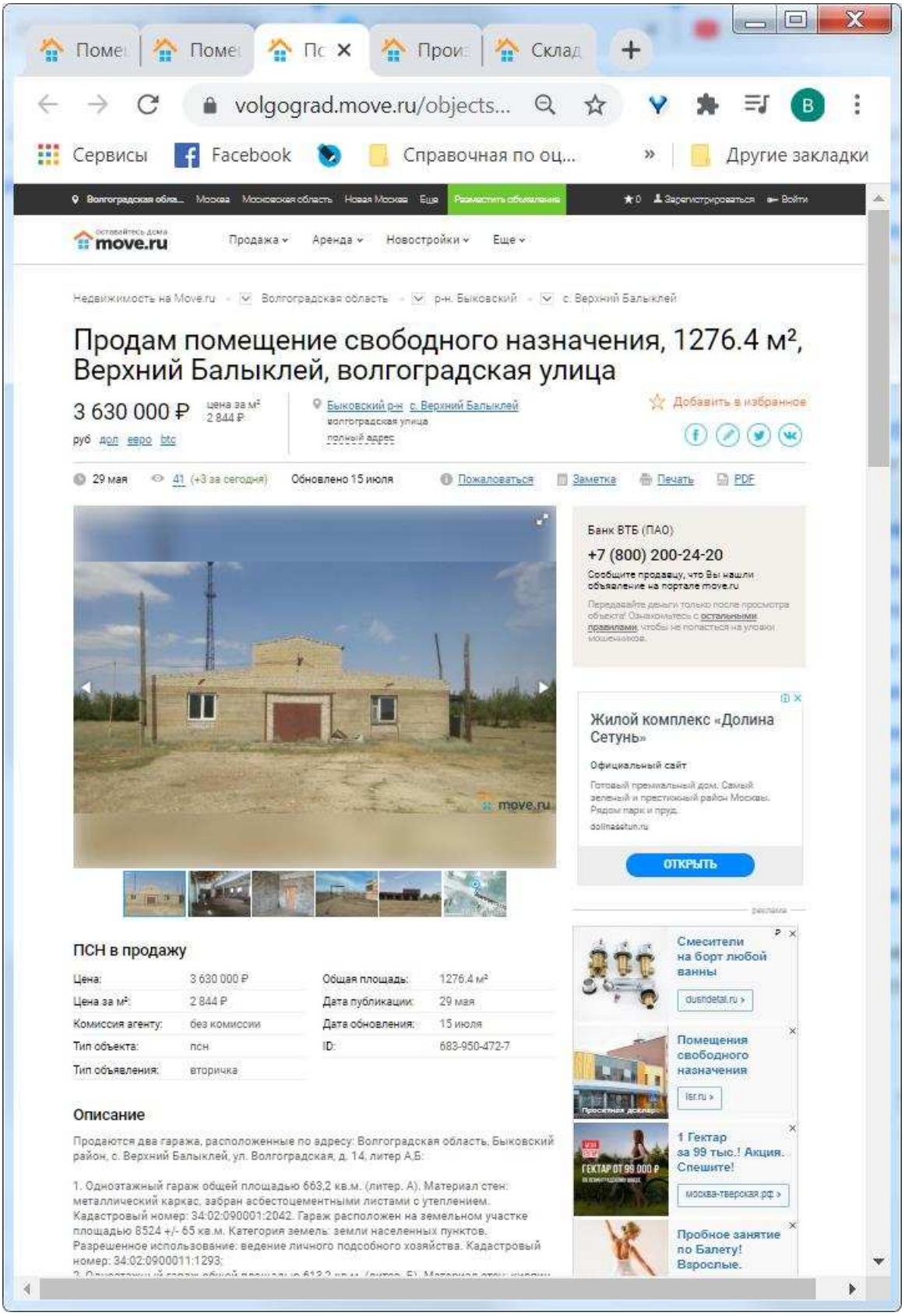
Помещения свободного назначения
ler.ru

Продам нежилые помещения 420/850 м2
svobody35.plp7.ru

1 Гектар за 99 тыс.! Акция.

Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_12764_kvm_volgogradskaya_oblast_bykovo_volgogradskaya_bykovskiy_verhniy_balykley_volgogradskaya_ulica_6839504727/



Продам помещение свободного назначения, 1276.4 м², Верхний Балыклей, волгоградская улица

3 630 000 ₽ цена за м² 2 844 ₽

руб дол евро btc

Быковский р-н с. Верхний Балыклей волгоградская улица полный адрес

Добавить в избранное

29 мая 41 (+3 за сегодня) Обновлено 15 июля Пожаловаться Заметка Печать PDF

Банк ВТБ (ПАО)

+7 (800) 200-24-20

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Жилой комплекс «Долина Сетунь»

Официальный сайт

Готовый премиальный дом. Самый зеленый и престижный район Москвы. Рядом парк и пруд.

dolinasetun.ru

ОТКРЫТЬ

ПСН в продажу

Цена:	3 630 000 ₽	Общая площадь:	1276.4 м²
Цена за м²:	2 844 ₽	Дата публикации:	29 мая
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	15 июля
Тип объекта:	псн	ID:	683-950-472-7
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продаются два гаража, расположенные по адресу: Волгоградская область, Быковский район, с. Верхний Балыклей, ул. Волгоградская, д. 14, литер А,Б:

1. Одноэтажный гараж общей площадью 663,2 кв.м. (литер. А). Материал стен: металлический каркас, забран асбестоцементными листами с утеплением. Кадастровый номер: 34:02:090001:2042. Гараж расположен на земельном участке площадью 8524 +/- 65 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: ведение личного подсобного хозяйства. Кадастровый номер: 34:02:0900011:1293;

Смесители на борт любой ванны

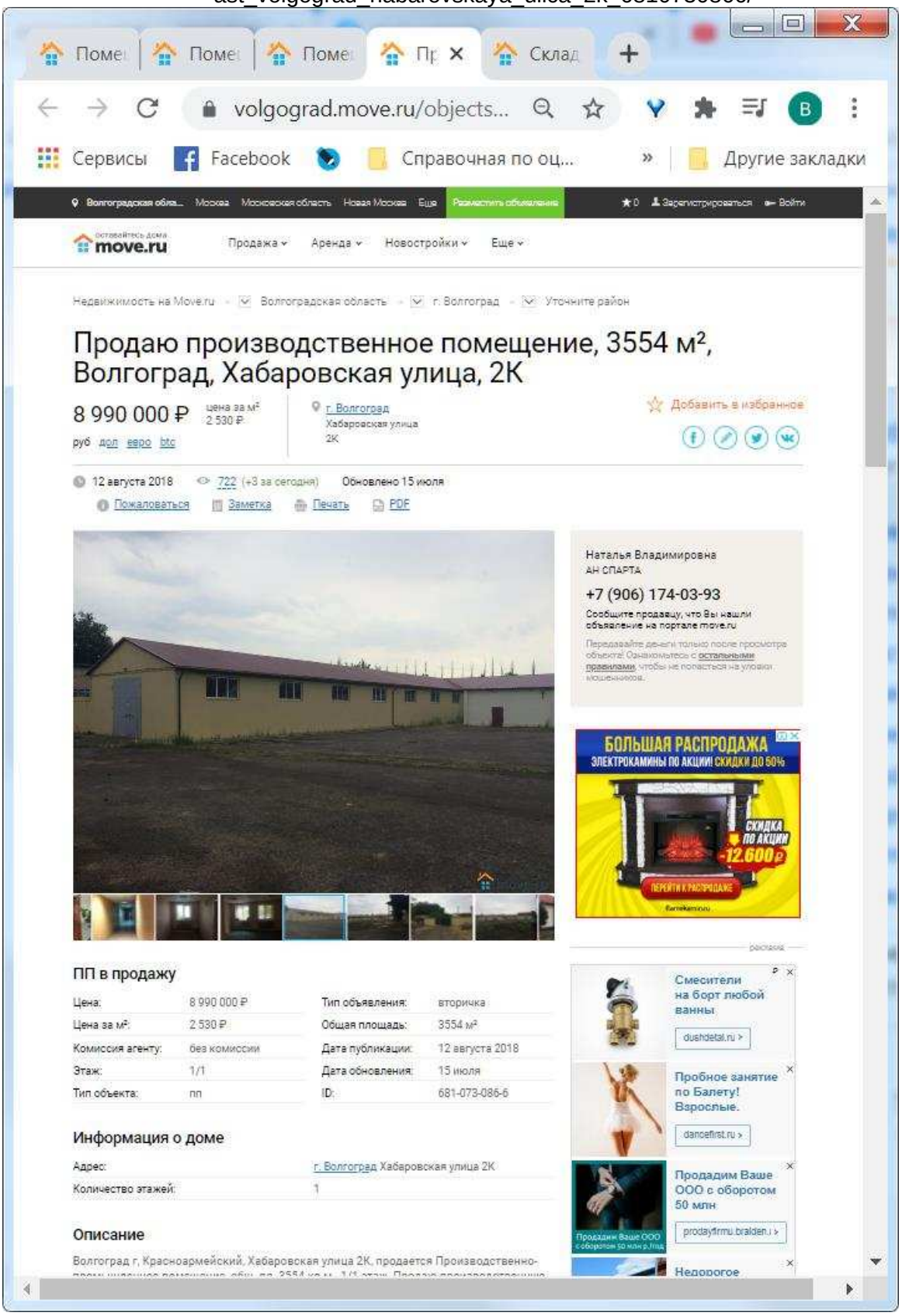
Помещения свободного назначения

1 Гектар за 99 тыс.! Акция. Спешите!

Пробное занятие по Балету! Взрослые.

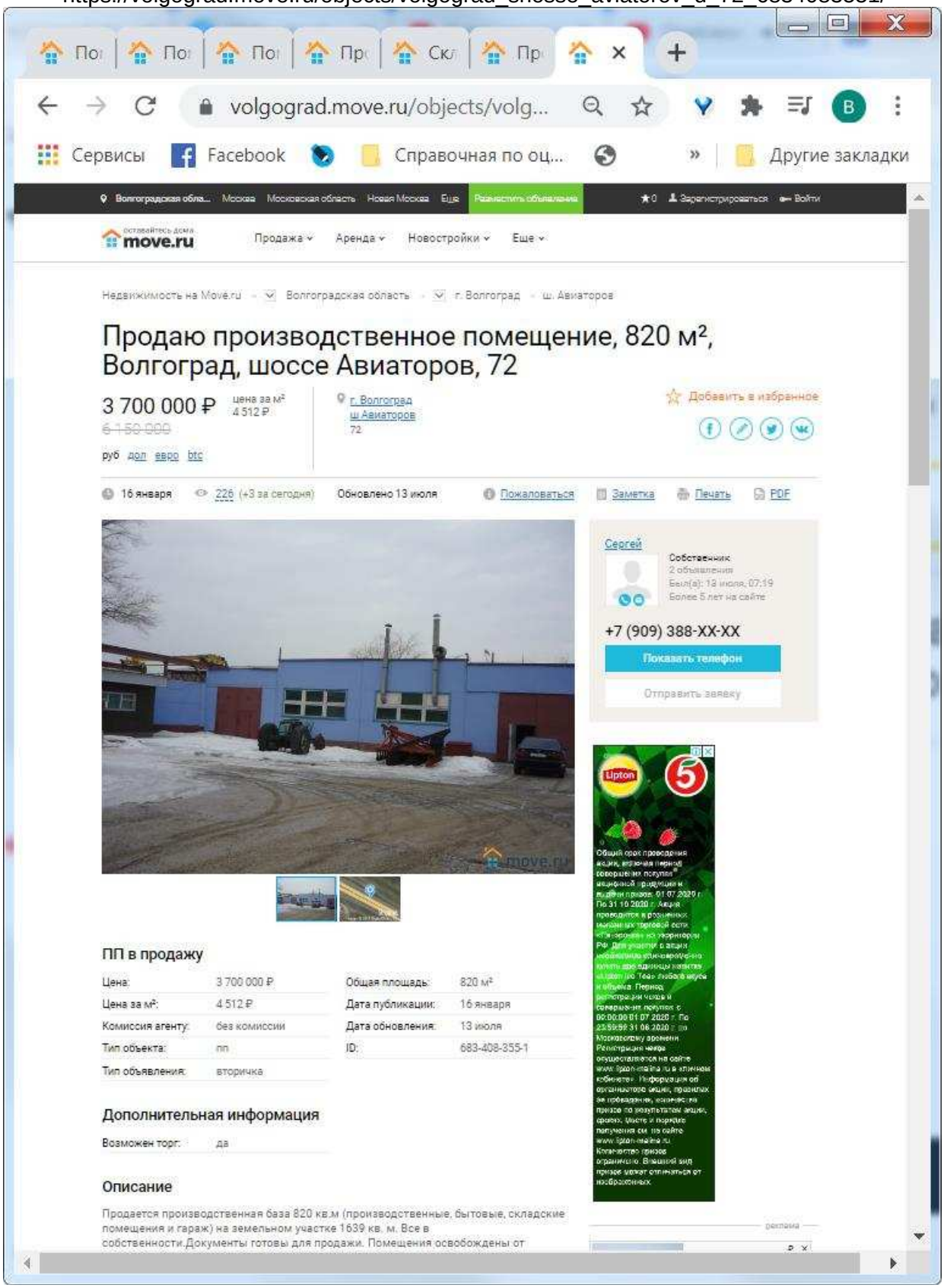
Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_3554_kvm_volgogradskaya_oblast_volgograd_habarovskaya_ulica_2k_6810730866/



Аналог 5

https://volgograd.move.ru/objects/volgograd_shosse_aviatorov_d_72_6834083551/



volgograd.move.ru/objects/volg...

Сервисы | Facebook | Справочная по оц... | Другие закладки

move.ru

Продажа | Аренда | Новостройки | Еще

Недвижимость на Move.ru > Волгоградская область > г. Волгоград > ш. Авиаторов

Продаю производственное помещение, 820 м², Волгоград, шоссе Авиаторов, 72

3 700 000 ₽ цена за м² 4 512 ₽

~~6 150 000~~

руб дол евро btc

г. Волгоград ш Авиаторов 72

Добавить в избранное

16 января | 226 (+3 за сегодня) | Обновлено 13 июля | Пожаловаться | Заметка | Печать | PDF

Сергей

Собственник

2 объявления

Был(а): 13 июля, 07:19

Более 5 лет на сайте

+7 (909) 388-XX-XX

Показать телефон

Отправить заявку

ПП в продажу

Цена:	3 700 000 ₽	Общая площадь:	820 м²
Цена за м²:	4 512 ₽	Дата публикации:	16 января
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	13 июля
Тип объекта:	пп	ID:	683-408-355-1
Тип объявления:	вторичка		

Дополнительная информация

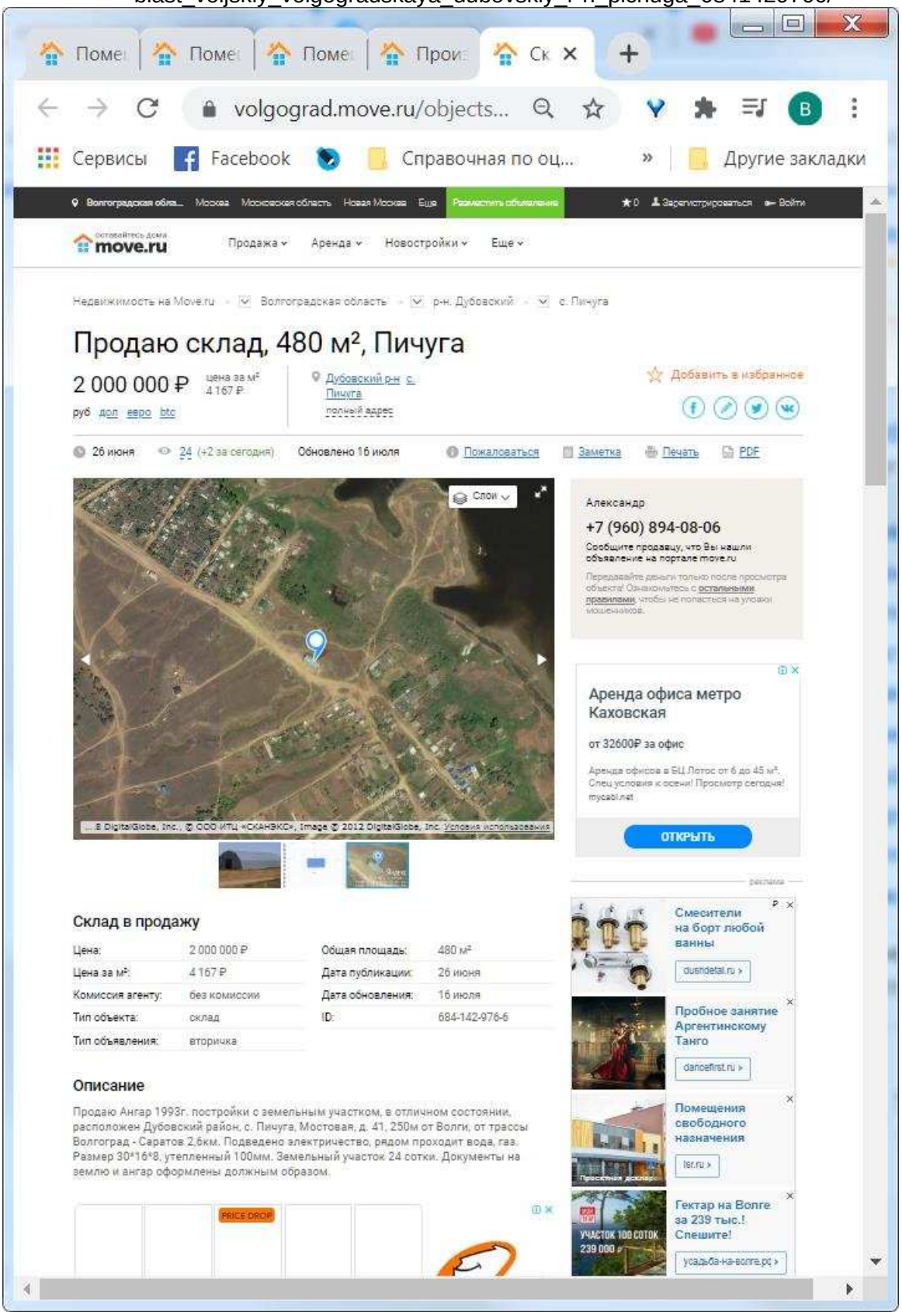
Возможен торг: да

Описание

Продается производственная база 820 кв.м (производственные, бытовые, складские помещения и гараж) на земельном участке 1639 кв. м. Все в собственности.Документы готовы для продажи. Помещения освобождены от

Аналог 6

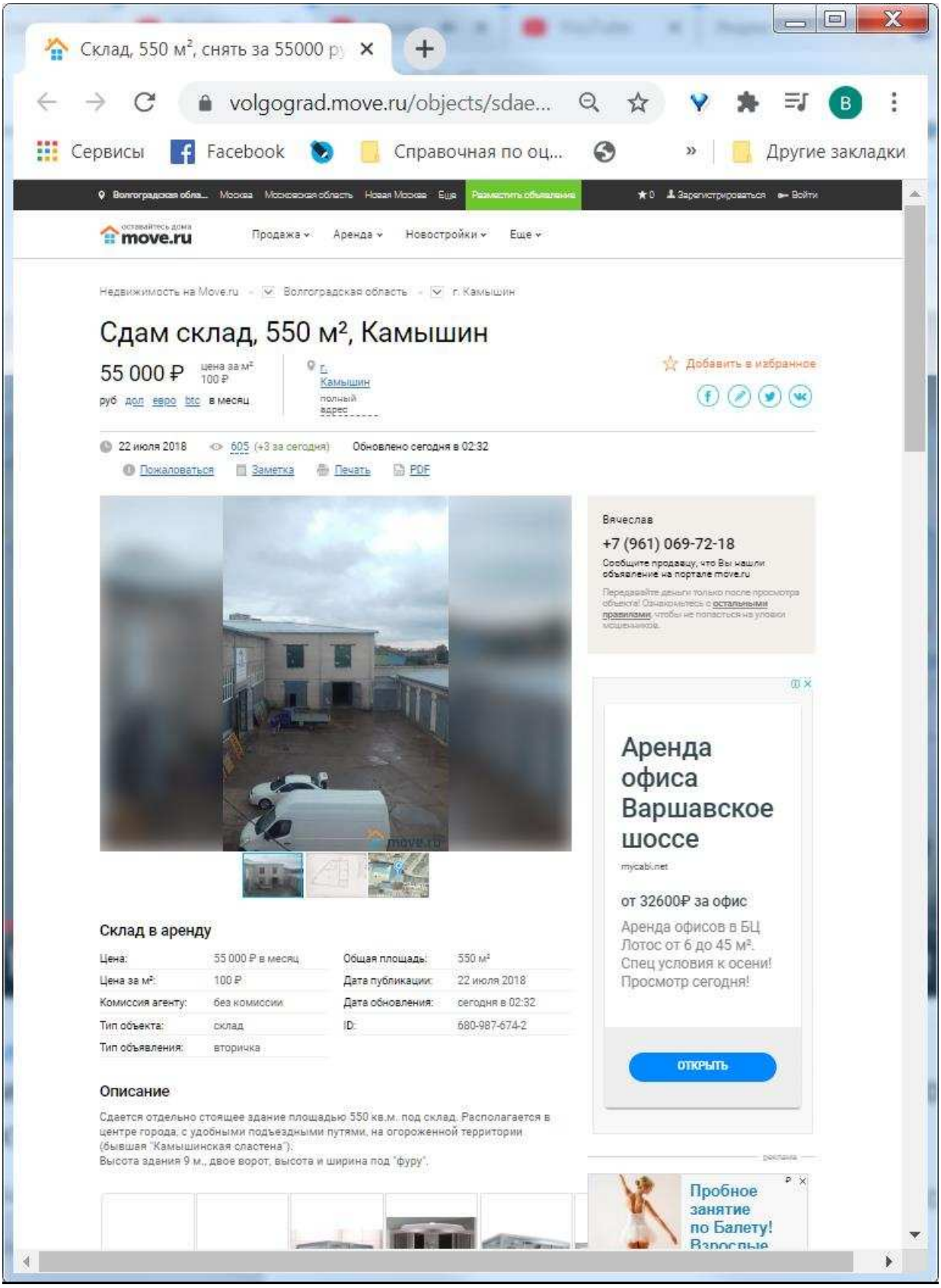
https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_480_kvm_volgogradskaya_oblast_voljskiy_volgogradskaya_dubovskiy_r-n_pichuga_6841429766/



Аналоги аренды

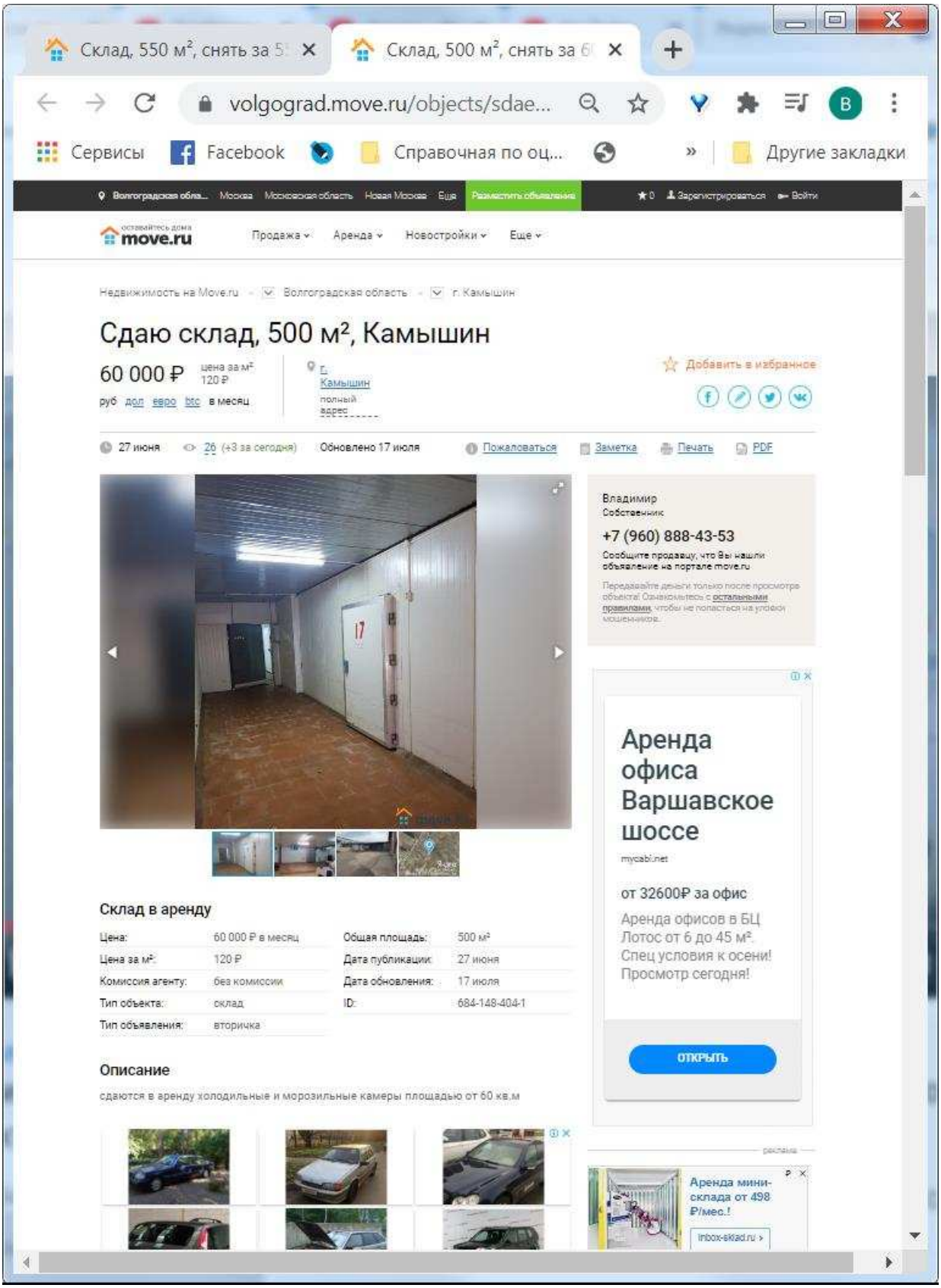
Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_550_kvm_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_6809876742/



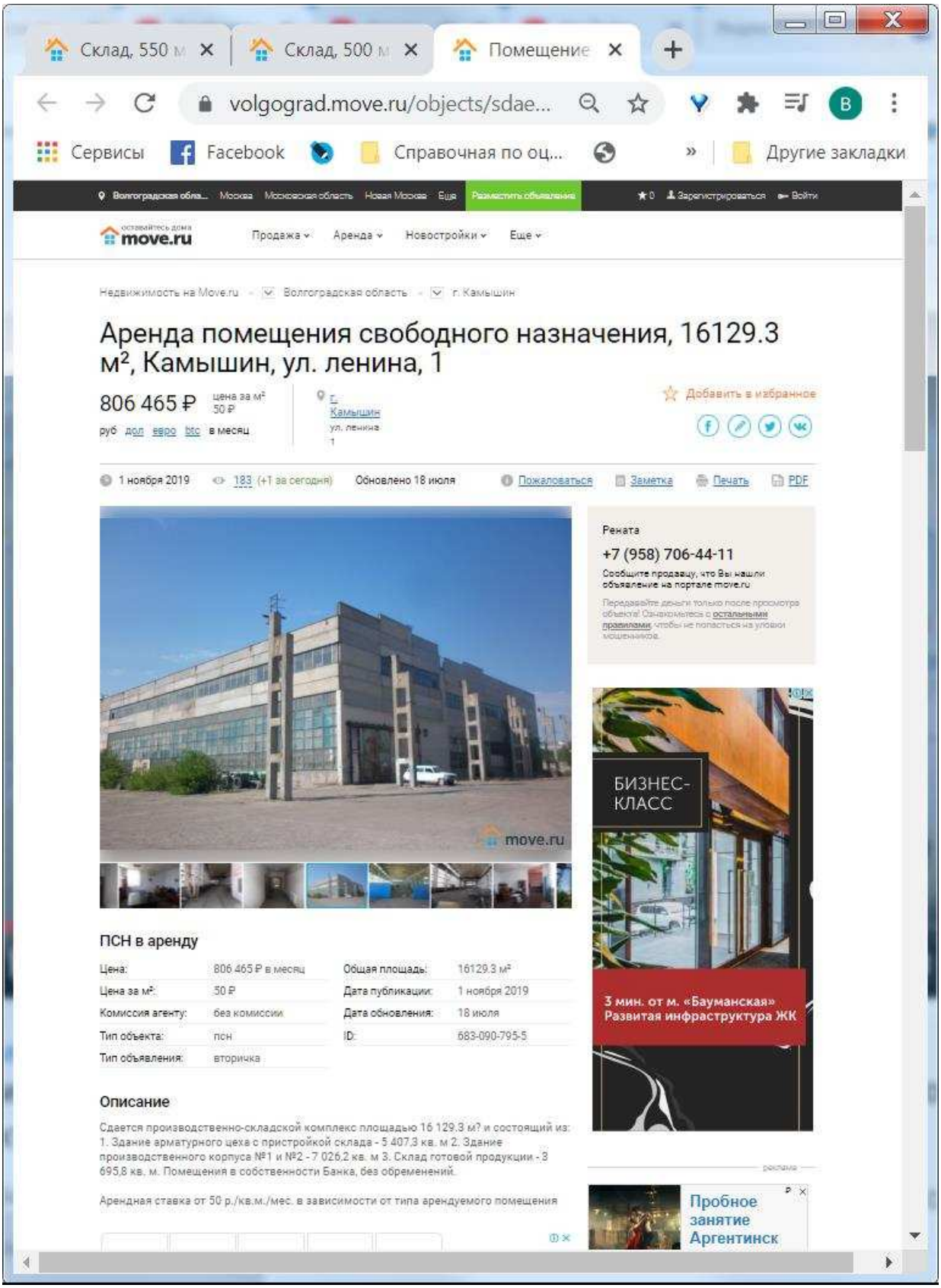
Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_500_kvm_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_kvartal_promzona_6841484041/



Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_161293_kvm_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_ul_lenina_1_6830907955/



Аренда помещения свободного назначения, 16129.3 м², Камышин, ул. ленина, 1

806 465 ₽ цена за м² 50 ₽ руб дол евро btc в месяц

г. Камышин ул. ленина 1

Добавить в избранное

1 ноября 2019 183 (+1 за сегодня) Обновлено 18 июля Пожаловаться Заметка Печать PDF

Рената

+7 (958) 706-44-11

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

ПСН в аренду

Цена:	806 465 ₽ в месяц	Общая площадь:	16129.3 м²
Цена за м²:	50 ₽	Дата публикации:	1 ноября 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	18 июля
Тип объекта:	псн	ID:	683-090-795-5
Тип объявления:	вторичка		

Описание

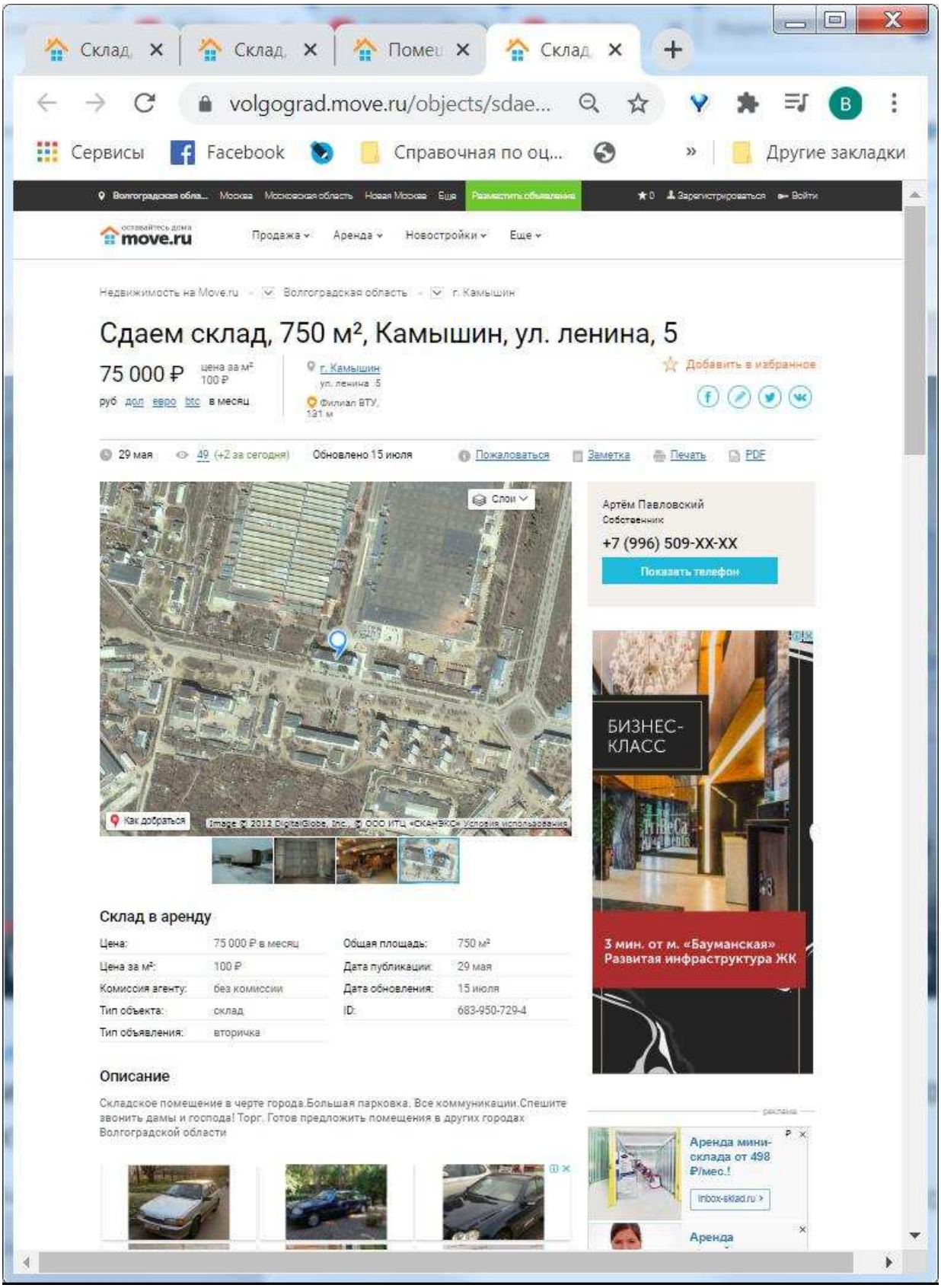
Сдается производственно-складской комплекс площадью 16 129.3 м? и состоящий из: 1. Здание арматурного цеха с пристройкой склада - 5 407,3 кв. м 2. Здание производственного корпуса №1 и №2 - 7 026,2 кв. м 3. Склад готовой продукции - 3 695,8 кв. м. Помещения в собственности Банка, без обременений.

Арендная ставка от 50 р./кв.м./мес. в зависимости от типа арендуемого помещения

БИЗНЕС-КЛАСС
3 мин. от м. «Бауманская» Развитая инфраструктура ЖК
Пробное занятие Аргентинск

Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_750_kvm_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_ul_lenina_5_6839507294/



Коридорный коэффициент, Ко
https://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhimosti//101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi
Приложения Справочная по оце госуслуги bp-g.ru/files/u3/opr Помидор CrackMyPDF БитриксАГ24 Strategy Delivery Ur ТЕКСТ Как скачать видео Контора, или ТРУБА Другие закладки

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:

К корид. = S общ./S арендопригодн.

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

S арендопригодн. = S общ. - S вспомог.

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

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

К арендопригодн. = S арендопригодн./ S общ. = 1/ К корид.

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

по данным портала StatRielt

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

Назад
Вперёд
Регистрация
Забыли логин?
Забыли пароль?
Наши главные партнеры
Федеральная служба государственной статистики
Публичная кадастровая карта
Avito Яндекс Недвижимость
Domofond.ru Из рук в руки Недвижимость NeRS.RU
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 приходились 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-Геталанде.
Три ЖК «Лидер Групп» получили аккредитацию банка «ДельтаКредит»
Напомним, все три дома расположены в жилом квартале «Гавань капитанов» на намывных территориях Васильевского острова.
Гонконгская компания строит микрорайон во Владивостоке

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

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 977

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 635016

Настоящий диплом выдан Прокопенко Сергею Петровичу

в том, что он(а) с 22 сентября 2003 г. по 1 апреля 2004 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Московском государственном техническом университете „МАМИ"

по программе профессиональной переподготовки оценщиков по специализации „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 1 апреля 2004 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Прокопенко Сергея Петровича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2004

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Прокопенко Сергей Петрович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4619 № 309167, выдан 12.04.2019г.
ГУ МВД России по Московской области

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 07 » ноября 2007г., регистрационный № 001417

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

Выдано « 09 » ноября 2019 года.

Президент С.А. Табакова

МП

0026955 *

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI) | Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA) | Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации | Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович
(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: №009867-1 от 12.04.2018, Оценка недвижимости, действителен до 12.04.2021

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

Стаж в области оценочной деятельности: 20 лет

Общий стаж: 27 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:
1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №ПОО 0010325009 от 26.06.2019 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2019 по 03.07.2020;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-001417 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-001417 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовки 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

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 18.06.2020 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 18 июня 2020 г.

Дата составления выписки 18 июня 2020 г.

Исполнительный директор _____ (подпись) С.Д. Заякин

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009867-1 «12» апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Прокопенко Сергею Петровичу

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

от «12» апреля 2018 г. № 59

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «12» апреля 2021 г.

zetta

0011025501

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 - 0011025501 от
25.06.2020

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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович
Адрес регистрации:	Московская область, г.Долгопрудный, Лихачевский проспект, д 70, к 1, кв 198
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНН:	615504890185
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. *(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)*

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с:
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности;
- возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. *(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)*

3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:

- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;
- возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. *(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)*

4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ

ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: ***(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)***	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,058%**
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.).	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков *(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)*	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (*Пятнадцать миллионов* рублей 00 коп.). *Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.*	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (*сумма прописью* рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00ч. 00 мин. 04.07.2020г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2021 г.

Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	☒ Единовременно: *03.07.2020*		☐ В рассрочку:
1-й взнос в размере _____: оплатить до	2-й взнос в размере _____: оплатить до	3-й взнос в размере _____: оплатить до	4-й взнос в размере _____: оплатить до

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.

9.2. Случай признается страховым, если:

0011025501

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, подтверждённый экспертизой отчета об оценке, проведённой саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

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

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

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

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

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

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.
Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).
Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)
Заявление 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:	**Представитель ООО «Зетта Страхование»:**
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 п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме. /	Должность ФИО /Директор СА «Отрадное»/ Мавричева Е.И. Доверенность № от **М.П.**

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:**

Абсолют Страхование

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

ПОЛИС № 022-073-003967/19

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 № 022-073-003967/19 от 23.08.2019 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:	***123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***7 000 (Семь тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора страхования* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право:* *расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «11» сентября 2019 г. по «10» сентября 2020 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем 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 оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
м.п.
«23» августа 2019г.

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

_____ *(Гладкая Е.Ю.)*
м.п.
«23» августа 2019г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ:

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № 311-20
От «21» июля 2020 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Заданию на оценку № 6 от 21.07.2020г.
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	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. Кадастровый номер: 34:36:00 00 12:0077	34:36:00 00 12:0077	34АА № 949516 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-862 от 03.12.2009 г.	30 173 390,58	01.01.2015
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.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-12	34:36:000012:4951	34АА № 950345 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-755 от 03.12.2009 г.	20 530 644,8	10.12.2013
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.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-13	34:36:000012:4948	34АА № 949511 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-801 от 03.12.2009 г.	5 494 796,58	21.03.2013
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.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-14	34:36:000012:4949	34АА № 949513 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-802 от 03.12.2009 г	53 093 273,33	10.12.2013
5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-15	34:36:000012:4938	34АА № 949519 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-803 от 03.12.2009 г	1 122 476,66	10.12.2013
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. Условный	34:36:000012:4946	34АА № 950342 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-804 от 03.12.2009 г	34 077 908,46	10.12.2013

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
РФ, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия ФСФР России от 09.11.2012 г. № 21-000-1-00915 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами)
Телефон/факс: (499) 701-99-19
E-mail: info@trustunionam.ru
http://www.trustunionam.ru

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

	номер: 34-36-01/01-236/2002-16				
7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-17	34:36:000012:4942	34АА № 949524 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-805 от 03.12.2009 г	4 503 254,34	10.12.2013
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.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-18	34:36:000012:4947	34АА № 949518 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-806 от 03.12.2009 г	3 256 834,9	21.03.2013
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.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-19	34:36:000012:4939	34АА № 949522 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-807 от 03.12.2009 г	646 409,27	21.03.2013
10	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-20	34:36:000012:4941	34АА № 949520 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-808 от 03.12.2009 г	3 408 108,65	21.03.2013
11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-21	34:36:000012:4944	34АА № 949517 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-809 от 03.12.2009 г	277 758,95	10.12.2013
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.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-22	34:36:000012:4940	34АА № 950344 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-858 от 03.12.2009 г	1 059 551,87	10.12.2013
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.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-23	34:36:000012:4943	34АА № 949523 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-859 от 03.12.2009 г	80 086,1	10.12.2013
14	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-24	34:36:000012:4950	34АА № 949515 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-860 от 03.12.2009 г	118 857,95	10.12.2013
15	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-25	34:36:000012:4945	34АА № 949514 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-861 от 03.12.2009 г	301 276,3	10.12.2013

Генеральный директор Е.В. Кравченко

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
РФ, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия ФСФР России от 09.11.2012 г. № 21-000-1-00915 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами)
Телефон/факс: (499) 701-99-19
E-mail: info@trustunionam.ru
http://www.trustunionam.ru

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № 310-20
От «21» июля 2020 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку № 6 от 21.07.2020г. 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	12 320 000,00
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.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-12 Кадастровый номер 34:36:000012:4951	8 537 500,00
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.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-13 Кадастровый номер 34:36:000012:4948	879 166,67
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.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-14 Кадастровый номер 34:36:000012:4949	14 335 833?33
5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-15 Кадастровый номер 34:36:000012:4938	303 333,33
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. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-16 Кадастровый номер 34:36:000012:4946	6 459 166,67
7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-17 Кадастровый номер 34:36:000012:4942	781 666,67
8	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя	572 500,00

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
РФ, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия ФСФР России от 09.11.2012 г. № 21-000-1-00915 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами)
Телефон/факс: (499) 701-99-19
E-mail: info@trustunionam.ru
http://www.trustunionam.ru

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТрастЮнион ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

	пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-18 Кадастровый номер 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.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-19 Кадастровый номер 34:36:000012:4939	132 500,00
10	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-20 Кадастровый номер 34:36:000012:4941	657 500,00
11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-21 Кадастровый номер 34:36:000012:4944	75 000,00
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.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-22 Кадастровый номер 34:36:000012:4940	186 666,67
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.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-23 Кадастровый номер 34:36:000012:4943	18 333,33
14	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1.Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-24 Кадастровый номер 34:36:000012:4950	32 500,00
15	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-25 Кадастровый номер 34:36:000012:4945	81 666,67

Генеральный директор Е.В. Кравченко

"ТрастЮнион Эссет Менеджмент"

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
РФ, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия ФСФР России от 09.11.2012 г. № 21-000-1-00915 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами)
Телефон/факс: (499) 701-99-19
E-mail: info@trustunionam.ru
http://www.trustunionam.ru

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47.4 кв.м..
Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-25

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-861

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 949514

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц), назначение: прочее. Площадь: общая 176.6 кв.м.. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-15

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-803

Регистратор: / Астафьев Ю.Ю.

34 АА № 949319

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У,У1,У2), назначение: Производственное. Площадь: общая 8353.2 кв.м.
Инвентарный номер: 8313. Литер: У,У1,У2. Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-802

Регистратор: / Астафьев Ю.Ю.

34 АА № 949313

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит.Х), назначение: прочее. Площадь: общая 43.7 кв.м.. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-809

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 АА № 949537

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. II,II1), назначение: Складское. Площадь: общая 864.5 кв.м.. Инвентарный номер: 8313. Литер: II,II1. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-13

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-801

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 АА № 949513

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18.7 кв.м.
Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-24

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
00.12.0000 [illegible] запись регистрации № [illegible]

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 949515

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3230,1 кв.м.. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-12

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-755

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 АА № 950345

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512.4 кв.м.. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж,Ж1,Ж2. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-18

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-806

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю. /

34 АА № 949518

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных - материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101.7 кв.м.. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-19

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-807

Регистратор: / Астафьев Ю.Ю.

34 А 1 № 949522

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И,И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536.2 кв.м..
Инвентарный номер: 8313. Литер: И,И1. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-20

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-808

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 949520

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

Документы-основания:
договор купли-продажи недвижимого имущества К1 .. 00.10.2000 ..
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" под управлением Управляющей Компании "ЮграФинанс" (Общество с ограниченной ответственностью), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038 от 02.06.2009 г.
Изменения и дополнения, которые вносятся в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" (Правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России за № 1443-94157038 от 02.06.2009г.), зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам в реестре за № 1443-94157038-1 от 24.09.2009 г.

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит.К), назначение: прочее. Площадь: общая 12.6 кв.м.. Инвентарный номер: 8313. Литер: К Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-859

Регистратор: Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 949523

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л,Л1), назначение: прочее. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л,Л1. Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-22

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-858

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 А А № 949521

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64502 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34:36:00 00 12:0077

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-862.

Регистратор: Астафьев Ю. Ю.

34 АА № 949516

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6), назначение: Производственное. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б,Б1-Б6.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112

Кадастровый (или условный) номер:
34-36-01/01-236/2002-16

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-804

Регистратор: / Астафьев А.Ю.

34 АА 949512

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

ФЕДЕРАЛЬНАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ СЛУЖБЫ
ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: 03.12.2009 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.12.2009 г. сделана запись регистрации № 34-34-04/035/2009-805

Регистратор: / Астафьев Ю. Ю.

34 АА № 949524

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

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

полное наименование органа регистрации прав

"12" января 2017 г. №3434/300/17-5041

На основании запроса от 11.01.2017, поступившего на рассмотрение 12.01.2017, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	34:36:000012:77
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2017 г., руб.	30173390.58
Дата утверждения кадастровой стоимости:	19 ноября 2015 г.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	27 октября 2015 г., № 46-н
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	27 ноября 2015 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2015 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	—

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		А.А. ГРЕБЕННИКОВА
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

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

1	Кадастровый номер:	34:36:000012:77	2	Лист № 1	3	Всего листов: 10
4	Номер кадастрового квартала:	34:36:000012				
5	Предыдущие номера: ——		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.03.2003		
7	——					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: ——					
9	Адрес (описание местоположения): обл. Волгоградская, г. Камышин, ул. Нижняя, 112					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: Производственная деятельность					
12	Площадь: 64502 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 30173390.58 руб.					
14	Система координат: местная СК г. Камышин					
15	Сведения о правах:					

Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"	общая долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-862 от 03.12.2009	Размер доли: 1/1	——	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.

16	Особые отметки: ——	
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус ранее учтенные	
18	Дополнительные сведения:	
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: ——	
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка:	
19	Сведения о кадастровых инженерах: ——	

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

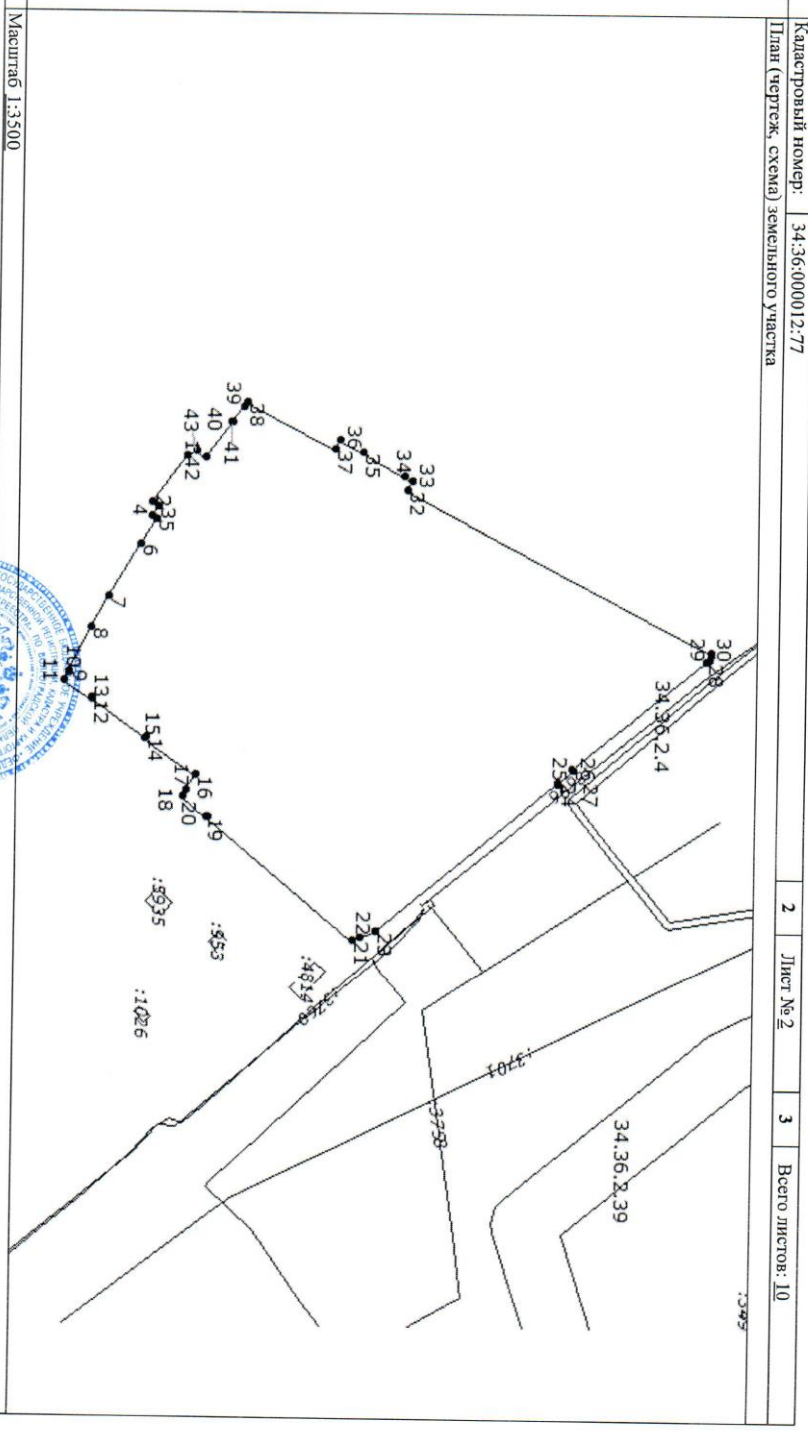
М.П.

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

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.2

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



5 Масштаб 1:3500

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

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

1	Кадастровый номер:	34:36:000012:77	2	Лист № 3	3	Всего листов: 10

4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части
1	2	3	4
1	1	1282	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - . Публичный сервитут. Постановление Администрации г.Камышина от 05.12.2002 № 1290-п
2	2	484	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - . Публичный сервитут. Постановление Администрации г.Камышина от 05.12.2002 № 1290-п
3	4	64502	Временные. Дата истечения временного характера сведений о части земельного участка - . Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановление Администрации г.Камышина от 05.12.2002 № 1290-п
4	—	весь	Иные ограничения (обременения) прав Управляющая компания "ЮграФинанс"

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

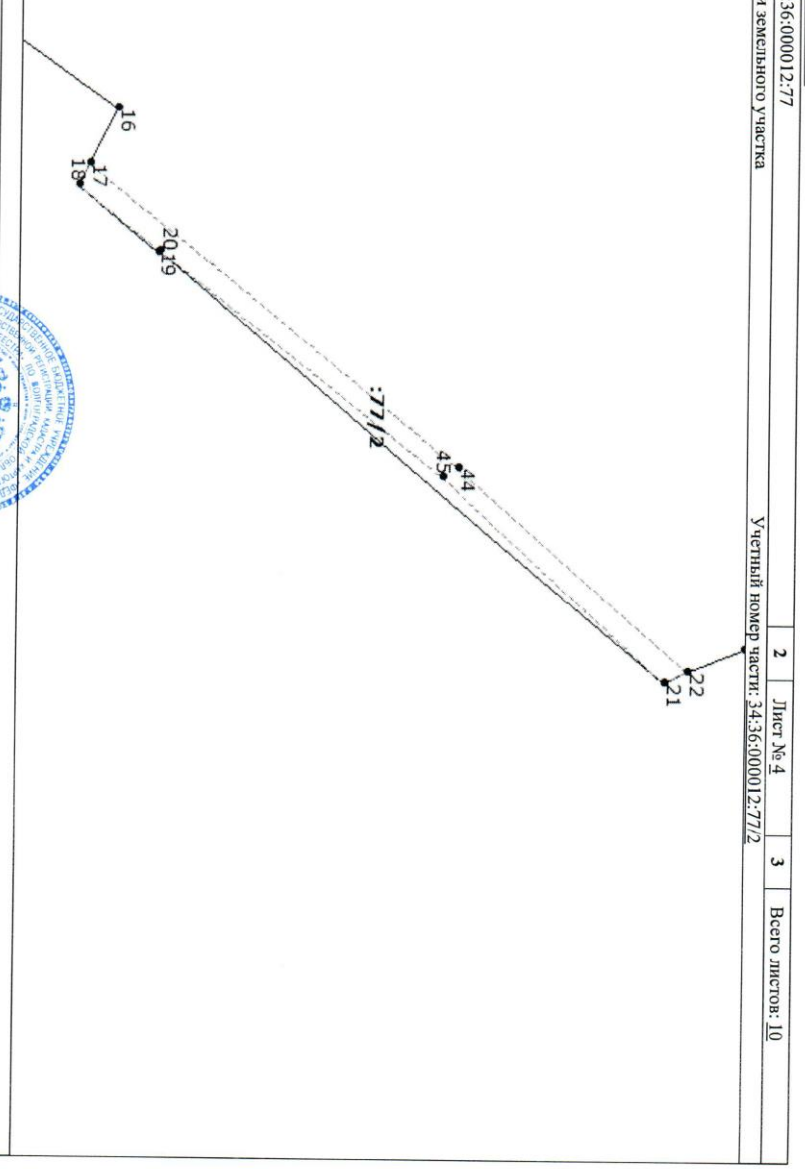
М.П.

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

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

1	Кадастровый номер: 34:36:000012:77	2	Лист № 4	3 Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 34:36:000012:77/2	
5	Масштаб 1:1000			



(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

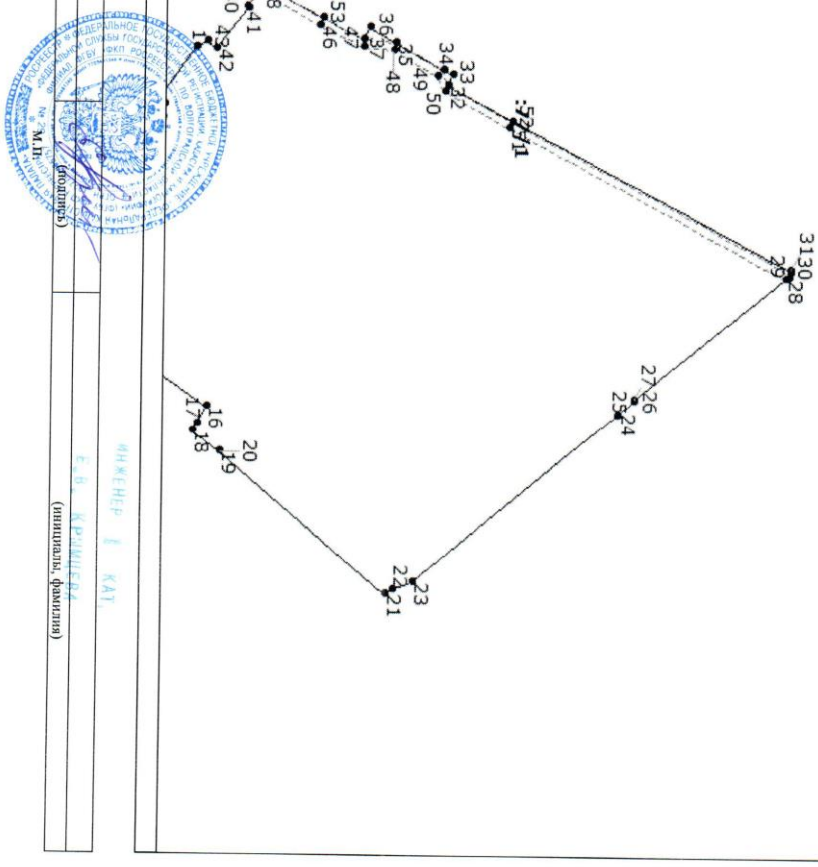
М.П.

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

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

КВ.4

1	Кадастровый номер:	34:36:000012:77	2 Лист № 5	3 Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 34:36:000012:77/1	
5	Масштаб 1:3000			



(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

№ М.П.

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

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

1	Кадастровый номер:	34:36:000012:77	2	Лист № 6	3 Всего листов: 10

4 Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	125° 36'	34.19	—	—	—
2	2	3	36° 20'	4.22	—	—	—
3	3	4	122° 14'	6.56	—	—	—
4	4	5	36° 52'	3.25	—	—	—
5	5	6	122° 22'	18.12	—	—	—
6	6	7	120° 8'	35.85	—	—	—
7	7	8	118° 37'	21.30	—	—	—
8	8	9	116° 8'	29.74	—	—	—
9	9	10	51° 20'	0.64	—	—	—
10	10	11	123° 9'	5.85	—	—	—
11	11	12	34° 44'	20.32	—	—	—
12	12	13	289° 52'	0.88	—	—	—
13	13	14	34° 53'	39.25	—	—	—
14	14	15	120° 58'	1.17	—	—	—
15	15	16	36° 3'	36.80	—	—	—
16	16	17	116° 24'	10.53	—	—	—
17	17	18	116° 27'	4.20	—	—	—
18	18	19	40° 8'	17.92	—	—	—
19	19	20	339° 27'	0.43	—	—	—
20	20	21	40° 19'	114.76	—	—	—
21	21	22	337° 1'	4.43	—	—	—
22	22	23	337° 4'	10.50	—	—	—
23	23	24	319° 54'	139.94	—	—	—
24	24	25	63° 26'	0.67	—	—	—
25	25	26	316° 39'	12.24	—	—	—

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

М.П.

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

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

1	Кадастровый номер:	34:36:000012:77	2	Лист № 7	3	Всего листов: 10

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
26	26	27	225° 0'	0.42			
27	27	28	320° 23'	102.50	—	—	—
28	28	29	320° 20'	1.60	—	—	—
29	29	30	286° 4'	2.60	—	—	—
30	30	31	285° 57'	1.75	—	—	—
31	31	32	207° 54'	205.15	—	34:36:000012:5958	Адрес отсутствует
32	32	33	295° 41'	5.77	—	34:36:000012:5958	Адрес отсутствует
33	33	34	209° 22'	5.22	—	—	—
34	34	35	209° 24'	29.20	—	—	—
35	35	36	209° 24'	15.51	—	—	—
36	36	37	117° 19'	6.75	—	34:36:000012:5958	Адрес отсутствует
37	37	38	207° 46'	59.45	—	34:36:000012:5958	Адрес отсутствует
38	38	39	127° 27'	3.60	—	34:36:000012:5958	Адрес отсутствует
39	39	40	127° 25'	10.88	—	34:36:000012:5958	Адрес отсутствует
40	40	41	18° 26'	0.63	—	34:36:000012:5958	Адрес отсутствует
41	41	42	126° 27'	27.10	—	34:36:000012:5958	Адрес отсутствует
42	42	43	215° 58'	6.30	—	34:36:000012:5958	Адрес отсутствует
43	43	1	156° 13'	6.45	—	34:36:000012:5958	Адрес отсутствует

ИНЖЕНЕР I КАТ.

		Е.В. КРЫМЦЕВА
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

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

1	Кадастровый номер:	34:36:000012:77	2	Лист № 8	3	Всего листов: 10

4 Описание поворотных точек границы земельного участка

Номер точки	Координаты X	Координаты Y	Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
1	2	3	4	5
1	16683.50	13538.20	—	0.10
2	16663.60	13566	—	0.10
3	16667	13568.50	—	0.10
4	16663.50	13574.05	—	0.10
5	16666.10	13576	—	0.10
6	16656.40	13591.30	—	0.10
7	16638.40	13622.30	—	0.10
8	16628,20	13641	—	0.10
9	16615.10	13667.70	—	0.10
10	16615.50	13668.20	—	0.10
11	16612.30	13673.10	—	0.10
12	16629	13684.68	—	0.10
13	16629.30	13683.85	—	0.10
14	16661.50	13706.30	—	0.10
15	16660.90	13707.30	—	0.10
16	16690.65	13728.96	—	0.10
17	16685.97	13738.39	—	0.10
18	16684.10	13742.15	—	0.10
19	16697.80	13753.70	—	0.10
20	16698.20	13753.55	—	0.10
21	16785.70	13827.80	—	0.10
22	16789.78	13826.07	—	0.10
23	16799.45	13821.98	—	0.10
24	16906.50	13731.85	—	0.10
25	16906.80	13732.45	—	0.10
26	16915.70	13724.05	—	0.10

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
	М.П.	

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

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

1	Кадастровый номер:	34:36:000012:77		2	Лист № 9	3	Всего листов: 10

Описание поворотных точек границы земельного участка

Номер точки	Координаты X	Координаты Y	Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
1	2	3	4	5
27	16915.40	13723.75	—	0.10
28	16994.37	13658.40	—	0.10
29	16995.60	13657.38	—	0.10
30	16996.32	13654.88	—	0.10
31	16996.80	13653.20	—	0.10
32	16815.50	13557.20	—	0.10
33	16818	13552	—	0.10
34	16813.45	13549.44	—	0.10
35	16788.01	13535.11	—	0.10
36	16774.50	13527.50	—	0.10
37	16771.40	13533.50	—	0.10
38	16718.80	13505.80	—	0.10
39	16716.61	13508.66	—	0.10
40	16710	13517.30	—	0.10
41	16710.60	13517.50	—	0.10
42	16694.50	13539.30	—	0.10
43	16689.40	13535.60	—	0.10
44	16750	13790.40	—	0.10
45	16747.35	13792.10	—	0.10
46	16748.05	13526.20	—	0.10
47	16771.45	13537.80	—	0.10
48	16786.80	13539.50	—	0.10
49	16809.75	13552.60	—	0.10
50	16813.85	13560.40	—	0.10
51	16848.20	13580	—	0.10
52	16850	13576.50	—	0.10

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

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

1	Кадастровый номер:	34:36:000012:77		2	Лист № 10	3	Всего листов: 10

Описание поворотных точек границы земельного участка

Номер точки	Координаты X	Координаты Y	Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
1	2	3	4	5
53	16749.94	13522.20	—	0.10

(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)
	М.П.	

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО. Ведущее производственное предприятие, Тракт

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

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

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-376

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Калининское
(бюро технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Административно-бытовой корпус лит. А
(наименование строения)

Составлен по состоянию на «12» 12 2002 г.

район Калининский
город (пос.) Калининск
улица (пер.) Ленина, 41А

Регистрационный № 8313

Кад. № 34:35:000012:0074:18:415:002:000098890:8001

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

РЕЕСТРОВЫЙ № [illegible]) ФОНД _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за какими номерами выданы	Доля в праве собственности	Отметка о наличии, характеристике и продолжительности записи
[illegible]	ЗАО «Нафтко-[illegible]»	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица 25.11.1992 г. № 21125	1,0	[illegible]
	Земли «Перуда»	[illegible]		
		[illegible]		

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

Показатели	Земельный участок				Незастроенная площадь			
на записи	фактич.	застроен.	площадь по обмеру	[illegible]	прочая пл.	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	~~[illegible]~~	~~[illegible]~~	~~[illegible]~~	–	~~[illegible]~~			
	64745	1812,0	14958,4		30850,4			

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Показатели	Капитальность	Отопление						Электроснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроэнергия	Лифт				
		от ТЭЦ	от промышленных котельных	от собственных котельных	от АОК	печное			с электрич. водонагревателем	с газовым водонагревателем	с дровяным водонагревателем	с природным газом	баллонным газом		пассажирский	грузовой			
[illegible]	[illegible]	[illegible]						[illegible]						[illegible]					

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение [illegible]

Использование [illegible]

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ
(подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование зданий и их частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв)	Высота, м	Объем, м куб.
1	2	3	4	5	6
Д	[illegible]	24.40 х 25.00	1128.8	2.50	1234
	[illegible]	2.20 х 2.40	14.1	2.50	45
	[illegible]	2.20 х 2.40	10.30		

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «Л»

Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Наименование частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназначен. для показаний: жилая основная	жилая вспомогательная	нежилая основная	нежилая вспомогательная	основная	вспомогательная	нежилая	вспомогательная	Итого со квартиру, этажу, строению	Высота, метры
Л	1	1	1	коридор				8.25						
			2	ванная			16.7							
			3	— " —			11.8							
			4	вспомогат.				4.9						
			5	ванная			5.4							
			6	шкаф				1.2						
			7	санузел			30.2							
			8	душ				0.8						
			9	вспомогат.				0.9						
			10	— " —				0.9						
			11	жилая			13.3							
			12	— " —			10.9							
			13	— " —			10.8							
			14	— " —			10.7							
			15	— " —			17.4							
			16	коридор				7.4						
			17	кладовая				3.9						
			18	лестница				5.5						
			19	лестница				18.9						
			20	коридор				4.3						
			21	кладовая			11.8							
			22	— " —			15.3							
			23	— " —			10.3							
			24	— " —			7.1							
			25	— " —			7.5							
			26	кладовая				1.5						
			27	— " —				1.5						
			28	коридор				9.0						
			29	кладовая			3.5							
			30	кладовая			1.5							

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м и в т. ч. предназначен. для пользования								Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещ.
						жилая		коридор		кладовая					
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	А	4	4	31	коридор				3.8						
				32	— " —				2.07						
				33	ванная			11.2							
				34	санузел				1.8						
				35	— " —				0.5						
				36	— " —				4.3						
				37	— " —				2.3						
				38	комн. жил.				18.0						
				39	обеденная					18.1					
				40	— " —					10.5					
				41	электрощит					5.3					
				42	— " —					4.3					
				43	коридор						2.0				
				44	кладовая					7.8					
				45	— " —					1.6					
				46	— " —					0.9					
				47	— " —					5.7					
				48	комн. жил.				18.1						
				49	шкаф						2.3				
				50	обеденная					5.5					
				51	— " —					5.5					
				52	балкон						1.5				
				53	— " —						1.5				
				54	— " —						2.0				
				55	— " —						1.4				
				56	кладовая					12.5					
				57	— " —					7.4					
				58	— " —					7.3					
				59	— " —					5.5					
				60	коридор						3.7				
		100		1 этаж	итого			36.5	33.9	112.4	19.0			201.8	

Ф-7

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «А»

Литера на плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Наименование частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. принадлежит. для помещений								Итого по квартире, этажу, строен.	Высота помещ.
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная					
А	2	1	1	коридор, ХВ				16.7						
			2	тамбур				1.8						
			3	спальня			15.8							
			4	— " —			17.4							
			5	— " —			15.4							
			6	— " —			12.7							
			7	— " —			17.4							
			8	ванная комната				2.7						
			9	— " —				2.1						
			10	— " —				10.8						
			11	спальня			16.0							
			12	коридор, ХВ				12.7						
			13	коридор				22.4						
			14	спальня			19.1							
			15	— " —			17.8							
			16	— " —			17.1							
			17	— " —			19.1							
			18	— " —			19.6							
			19	— " —			2.9							
			20	— " —			2.6							
			21	коридор				2.9						
			22	спальня			19.8							
			23	— " —			17.3							
			24	— " —			17.4							
			25	спальня			24.5							
			26	балкон				11.5						
			27	— " —				4.2						
			28	балкон				1.4						
			29	— " —				1.3						
			30	лестница				8.8						

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «А»

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений								Итого по квартире, этажу, строен.	Высота помещ.
							2этаж		3этаж					
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная					
А	3	1	23	коридор			12.7							
			24	— " —			10.9							
			25	— " —			11.3							
			26	— " —			11.0							
			27	— " —			34.7							
			28	— " —			36.6							
			29	— " —			36.9							
			30	— " —			37.1							
			31	— " —			35.9							
			32	лестничн.				1.0						
			33	коридор				12.3						
			34	— " —				12.3						
			34а	— " —				13.2						
			35	лестн. кл.				13.4						
			36	деревянное			11.1							
			37	коридор				5.7						
			37	— " —				2.8						
			38	деревянное			21.1							
			40	— " —			17.8							
			41	— " —			17.0							
			42	— " —			16.5							
			43	— " —			17.3							
			44	— " —			16.4							
			45	— " —			17.7							
			46	— " —			4.6							
			47	— " —			7.7							
			48	коридор				3.0						
			48	антресоль				4.3						
			50	— " —				12.3						
			51	заложено										

Итого 2 этаж 12 помещ. 7895 3048 10943

Дата записи	Номера по плану	Этажи	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м и в т. ч. предназначен. для помещений							
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная
	Всего в здании							18657,9	205,8	17,3	98,4		

11

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Г Год постройки 1982 Число этажей 3

1.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние (хорошее, требующее ремонта и т. п.)	Удельный вес по объекту	Поправка к уд. весу в проц.	Уточненный вес конструктивных элементов	Износ в проц.	Произведение гр. 5 и гр. 9	Тех. инв. или в %	
									основного	в сторонних
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонные	хорошее	4	1	4	20	0,8		
2	А) стены и их внутренняя отделка	кирпичные	хорошее	26	1	26	20	5,2		
	Б) облицовка	кирпичные керамические	хорошее							
3 Перекрытия	чердачное	железобетонное		11	1	11	20	2,2		
	между-этажные	железобетонные	хорошие							
	подвальные									
4	Крыша	стропильная из деревянных брусьев с деревянной обрешеткой	хорошее	8	1	8	30	2,4		
5	Полы в	деревянные паркетные линолеумные цементные плиточные	хорошие	11	1	11	30	3,3		
6 Проемы	оконные	деревянные двойные								
	дверные	деревянные	хорошие	9	1	9	30	2,7		
7	Внутренние отделки	штукатурка масляная окраска побелка окраска масл. краской	хорошие	6	1	6	30	1,8		
8 Сан.-техн. устройства	водопровод									
	канализация	чугунная								
	отопление	водяное								
	горячая вода									
	газ									
	электричество	скрытая проводка	хорошее	23	1	23	50	6,9		
	радио									
	телефон									
	мусоропровод									
	лифты									
9	Прочие работы									
				2	1	2	30	0,6		

Итого 100 100,0 49,3

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	[illegible]											
Стены и перегородки	[illegible]											
Перекрытия	[illegible]											
Крыша	[illegible]											
Пол	[illegible]											
Проемы	[illegible]											
Отделочные работы	[illegible]											
Электроснабжение	[illegible]											
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												
Пол												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		100				100				100		

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ квартиры	№ комнаты	Назначение	Стоимость [illegible] по табл.	Поправки к стоимости квадратного метра по: [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	Стоимость [illegible]	Количество [illegible]	Восстановительная стоимость в руб.	Год постройки	Действительная стоимость в рубл.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	[illegible]	[illegible]											1241		86		
	[illegible]												45				

IX. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

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.
фундамент	—				—							
стены, фасад, фронтоны и карнизы												
крыша												
пол												
[illegible]												
[illegible]												
прочие работы												
приспособления												
ин. работы												
Итого		100				100				100		
вновь для подсчета всей объема												

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.
фундамент												
[illegible]												
[illegible]												
пол												
[illegible]												
[illegible]												
прочие работы												
приспособления												
ин. работы												
Итого		100				100				100		
вновь для подсчета всей объема												

X. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Наименование построек	№ фигуры	№ таблицы	Площадь	Стоимость 1 м² по таблице	Поправка к стоим. куб. м					Стоимость 1 м² куб. м	Восстановительная стоимость в рублях	Прочие основные	Действительная стоимость в рублях
[illegible]													
[illegible]													
[illegible]													

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры: длина	Размеры: ширина, высота	Площадь, м	№ акта	№ изм.	Инвентарная	Стоимость конструкции	Поправка на класс	Восстановительная стоимость	Процент износа	Остаточная стоимость
[illegible]	[illegible]	[illegible]			[illegible]							[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]							[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]							[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]							[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]							[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]							[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]							[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]							[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]							[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]							[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]							[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]							[illegible]	

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Литера	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	восстановительная	восстановительная	восстановительная	восстановительная	восстановительная	восстановительная	восстановительная	восстановительная

«__» _____ 200_ г.

«__» _____ 200_ г.

«__» _____ 200_ г.

Исполнитель [illegible]

Проверил [illegible]

Начальник бюро [illegible]

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	«__» _____ 200_ г.	«__» _____ 200_ г.	«__» _____ 200_ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

№

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

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

ФГУП «Ростехинвентаризации – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Здание

(вид объекта учета)

Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

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

Паспорт составлен по состоянию на « 19 » февраля 2002 года

Руководитель (Уполномоченное лицо) ОТИ _____ (Резиков Р.И.)

(подпись) (фамилия И.О.)

М.П.

I. Опись (содержание) технической документации

№ п.п.	Наименование составных частей технического паспорта	кол-во листов	Дата составления	Примечание
1	2	3	4	5
1	Технический паспорт	1 экз.	12.05.2011г.	
2	Поэтажный план	1	1205.2011г.	
3	Экспликация	3	12.05.2011г.	

II. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доли	Правообладатель	Документы основания	Дата
1004-Г	Общая долевая		Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»	Договор купли-продажи №1 от 20.10.2009г. Правила доверительного управления № 1443-94157038 от 02.06.2009г. Изменения и дополнения №1443-94157038-1 от 24.09.2009г. Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2009г.	

III. Экспликация земельного участка кв. м

Литер	Площадь участка			Незастроенная площадь			
	по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
Б			5387,0				

IV. Благоустройство здания кв. м

Литер	Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.		вентиляция	
			от ТЭЦ	от местных водонагревателей	от квартальной котельной	от АГВ	Электрическое		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	центральное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
Б	5361,5	5361,5	4977,4											5361,5				

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										ИТОГО	Высота помещения
						администр		производств.		складское		гараж		бытовое			
						основная	вспомога-тельная	основная	вспомога-тельная	основная	вспомога-тельная	основная	вспомога-тельная	основная	вспомога-тельная		
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
				1в	Основное			23,5								23,5	5,00
	Б1			2	Основное			44,1								44,1	8,60
				3	Основное			19,1								19,1	8,60
				4	Основное			40,6								40,6	8,60
	Б			5	Основное			60,4								60,4	6,30
				6	Тамбур				31,2							31,2	6,30
				7	Санузел				14,2							14,2	4,40
				8	Санузел				14,2							14,2	4,40
				9	Санузел				7,4							7,4	4,40
				10	Санузел				5,6							5,6	4,40
				11	Санузел				13,9							13,9	4,40
				12	Основное			267,3								267,3	4,20
				13	Основное			590,0								590,0	7,20
				14	Основное			6,5								6,5	7,20
	Б8			15	Основное			45,6								45,6	3,75
	Б6			16	Склад					384,1						384,1	6,10
	Б5			17	Основное			77,4								77,4	5,30

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения: администр. основная	администр. вспомогательная	производств. основная	производств. вспомогательная	складское основная	складское вспомогательная	гараж основная	гараж вспомогательная	бытовое основная	бытовое вспомогательная	ИТОГО	Высота помещения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Б5	1		18	Основное			124,0								124,0	5,30
	Б4			19	Основное			103,2								103,2	4,20
				20	Бытовое				9,5							9,5	4,20
				21	Бытовое				8,7							8,7	4,20
	Б1			22	Основное			37,0								37,0	4,20
				23	Основное			39,2								39,2	4,20
				24	Лестница				22,8							22,8	4,20
	Б3			25	Бытовое				17,2							17,2	3,45
				26	Бытовое				16,2							16,2	3,45
				27	Основное			33,5								33,5	3,45
				28	Основное			38,7								38,7	3,45
				29	Коридор				60,0							60,0	3,45
				30	Основное			33,5								33,5	3,45
				31	Основное			33,8								33,8	3,45
				32	Основное			22,6								22,6	3,45
				33	Тамбур				3,0							3,0	3,45
					Итого по 1 этажу			**4431,4**	**223,9**	**384,1**						**5039,4**	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										ИТОГО	Высота помещения
						администр		производств.		складское		гараж		бытовое			
						основная	вспомога-тельная	основная	вспомога-тельная	основная	вспомога-тельная	основная	вспомога-тельная	основная	вспомога-тельная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Б	2	1	1	Коридор				28,1							28,1	3,05
				2	Основное			19,7								19,7	3,05
				3	Бытовое			20,4								20,4	3,05
				4	Бытовое			25,5								25,5	3,05
					Итого по 2 этажу			**65,6**	**28,1**							**93,7**	
	Б4	2	1	1	Лестница				23,2							23,2	3,60
				2	Основное			29,4								29,4	3,60
				3	Коридор				9,5							9,5	3,60
				4	Основное			158,2								158,2	3,60
				5	Основное			8,1								8,1	3,60
					Итого по 2 этажу			**195,7**	**32,7**							**228,4**	
					Всего по 2 этажу			**261,3**	**60,8**							**322,1**	
					Всего по зданию			**4692,7**	**284,7**	**384,1**						**5361,5**	

V. Общие сведения

Назначение нежилое здание

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула подсчета по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
Б	Основное строение	13,30x9,20	122,4	9,95	1218
		13,30x42,0	558,6	7,20	4022
		8,35x51,10	426,7	4,40	1877
Б1	Пристройка	16,0x64,98	1039,7	10,0	10397
		28,98x64,15-16,25x0,16	1856,5	8,60	15966
Б2	Пристройка	22,40x4,90	109,8	5,30	582
Б3	Пристройка	14,60X21,65	316,1	3,75	1185
Б4	Пристройка	29,25x9,15	267,6	8,40	2248
	Пристройка	9,15x1,10	10,1	3,9	39
Б5	Пристройка	21,50x11,10	238,7	5,60	1337
Б6	Пристройка	32,60x12,0	391,2	6,10	2386
Б8	Пристройка	5,80x8,55	49,6	4,05	201
		Итого застроенная площадь:	5387,0		

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

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

Группа капитальности II **Вид внутренней отделки**

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 47 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Б 1 **Год постройки** 1955-80 г. **Число этажей** 1

Группа капитальности II **Вид внутренней отделки**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса конструк. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения	
										износ в %	
										элемента	к строен
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		бетонные блоки	осадка				40			
2	а) Стены и их наружная отделка		панели	трещины				30			
			кирпич								
	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное									
		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 водосн.									
		ванны									
		электроосвещ.	скрытая пр-ка	потеря эластичности							
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы		отмостка	трещины				40			
				Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 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 %	
									элемента	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетонный	хорошее				10			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	хорошее				10			
	б) Перегородки	кирпич	хорошее							
3	Перекрытия: чердачное	плиты ж/б	хорошее				20			
	Перекрытия: междуэтажное									
	Перекрытия: над подвальное									
4	Крыша	железо	хорошее				20			
5	Полы	бетонные, дощатые	хорошее				20			
6	Проемы: оконные	деревянные					10			
	Проемы: 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									
	лифты									
9	Прочие работы	отмостки	хорошее				20			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 16 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Б 3 Год постройки 1955 г. Число этажей 1

Группа капитальности Вид внутренней отделки простая

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 42 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Б 4 Год постройки 1955 г. Число этажей 1

Группа капитальности Вид внутренней отделки простая

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 44 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Б 5 **Год постройки** 1955 г. **Число этажей** 1

Группа капитальности **Вид внутренней отделки** простая

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 45 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

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

Группа капитальности **Вид внутренней отделки** простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износ в %	
									элемента	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	деревянные стулья	гниль древесины				60			
2	а) Стены и их наружная отделка	шиферные	сколы				50			
	б) Перегородки									
3	Перекрытия: чердачное									
	Перекрытия: междуэтажное									
	Перекрытия: над подвальное									
4	Крыша	шиферная	протечки				50			
5	Полы	бетонные	стирание				40			
6	Проемы: оконные						50			
	Проемы: дверные	простые	коробка оседи							
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехнические работы: отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водосн.									
	ванны									
	электроосвещ.	открытая пр-ка	потеря эластичности				40			
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы	отмостка	трещины				40			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 50 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Б 8 **Год постройки** 1955 г. **Число этажей** 1

Группа капитальности **Вид внутренней отделки** простая

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 45 %

III. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

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: удельный вес	группу капитальности	климатический район	по внутренние благоустройства				Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1969г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Б	Основное строение																
Б1	Пристройка															47	
Б2	Пристройка															37	
Б3	Пристройка															16	
Б4	Пристройка															42	
Б5	Пристройка															44	
Б6	Пристройка															45	
Б8	Пристройка															50	
																45	

XI. Техническое описание служебных построек

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												
ИТОГО:		100				100				100		
Формулы для подсчета площади, объема												

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

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на: Удельный вес	группу капитальности	климатический район	на внутренние благоустройство				Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1969г
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв.м. Объём, куб. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический р-он	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м (высота, м)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	Инженер	Бекушева И.Г.		Билозокова В.А.	

Отметки о последующих изменениях:
(текущих изменений нет)

Дата обследования	«___» _____200 г.	«___» _____200 г.	«___» _____200 г.
Обследовал			
Проверял			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«___» _____200 г.	«___» _____200 г.	«___» _____200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«___» _____200 г.	«___» _____200 г.	«___» _____200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

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

г. Петров Вал, ул.30 лет Побе
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.

Пронумеровано и опечатано печатью на 13 листах
(подпись)

№

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

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ (Резников Р.Н.)

(подпись) (Фамилия И. О.)

М.П.

I. Опись (содержание) технической документации

№ п.п.	Наименование составных частей технического паспорта	кол-во листов	Дата составления	Примечание
1	2	3	4	5
1	Технический паспорт	10	12.05.2011г.	
2	Схема земельного участка	-		
3	Поэтажный план	1		
4	Экспликация	1		

II. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
1014 - Г	Общая долевая		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»	Договор купли-продажи № 1 от 20.10.2009г. Правила доверительного управления № 1443-94157138 от 02.06.2009г. Изменения и дополнения № 1443-94157038-1 от 24.09.2009г. Свидетельство о гос.регистрации права от 03.12.2009г.	12.05.2011

III. Экспликация земельного участка кв. м

Литер	Площадь участка			Незастроенная площадь			
	по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
В, В1			818,9				

IV. Благоустройство здания кв. м

Литер	Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.		вентиляция
			от ТЭЦ	от местных водонагревателей	от собственной котельной	от АГВ	Электрическое		с централизован. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые	
В, В1			708,5											708,5			

V. Общие сведения

Назначение нежилое здание

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула подсчета по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем куб.м
1	2	3	4	5	6
В	Основное строение	34,77 x 12,55 + 7,65 x 34,92	703,5	3,50	2756
	Световой фонарь	26,70 x 7,35	196,2	1,50	
В1	Пристройка	20,20 x 6,28 + (3,70 x 6,13):2	115,4	3,50	404
		Итого застроенная площадь:	818,9		

к поэтажному плану здания (строения):

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., предназначенная под помещения: производственная										Итого	Высота помещения
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
12.05.2011	В	1	1	1	коридор		24,2									21,2	3,30
				2	бытовая		20,1									20,1	3,30
				3	служебная		29,5									29,5	3,30
				4	производственная	108,6										108,6	3,30
				5	производственная	90,5										90,5	5,00
				6	бытовая		24,2									24,2	3,30
				7	производственная	83,3										83,3	3,30
				8	производственная	72,9										72,9	3,30
				9	производственная	100,8										100,8	3,30
				10	производственная	19,3										19,3	3,30
	В1			11	производственная	31,8										31,8	3,30
	В1			12	производственная	67,0										67,0	3,30
	В			12а	производственная	36,3										36,3	3,30
					Итого:	**610,5**	**98,0**									**708,5**	

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера В Год постройки 1956 Число этажей 1

Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице,сб.	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бутовый	трещины				50			
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	трещины				50			
	б) Перегородки	Кирпичные	трещины							
3	Перекрытия: чердачное	Деревянное	трещины				50			
	Перекрытия: межэтажное									
	Перекрытия: над подвальное									
4	Крыша	железо	протечки				50			
5	Полы	Грунтовые	-				-			
6	Проемы: оконные	Одинарные глухие	рассохи				40			
	Проемы: дверные	Простые	осадка							
7	Внутренняя отделка	Оштукатурено	трещины				40			
8	Санитарно и электротехнические работы: отопление	от ТЭЦ					50			
	водопровод									
	канализация									
	горячее вод.									
	ванны									
	электроосв.	Скрытая проводка	потеря изоляции							
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы	Отмостки	стертость				50			
			Итого							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа(гр.9)x100}}{\text{удельный вес(гр.7)}} = 48\%$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера В 1 **Год постройки** 1956 **Число этажей** 1

Группа капитальности II **Вид внутренней отделки** простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице,сб.	Поправки к удельным весам	Удельные вес конст. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бутовый	трещины				50			
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	трещины				50			
	б) Перегородки	Кирпичные	трещины							
3	Перекрытия: чердачное	Деревянное	трещины				50			
	Перекрытия: междуэтажное									
	Перекрытия: над подвальное									
4	Крыша	железо	протечки				50			
5	Полы	Грунтовые	-				-			
6	Проемы: оконные	Одинарные глухие	рассохи				40			
	Проемы: дверные	Простые	осадка							
7	Внутренняя отделка	Оштукатурено	трещины				40			
8	Санитарно и электротехнические работы: отопление	от ТЭЦ					50			
	водопровод									
	канализация									
	горячее вод.									
	ванны									
	электроосв.	Скрытая проводка	потери							
	радио		изоляции							
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы	Отмостки	стертость				50			
			Итого							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа}(гр.9) x 100}{\text{удельный вес}(гр.7)} = 48\%$

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литер	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												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100								100		
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	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												
ИТОГО:		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, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1969г
						удельный вес	группу капитальности	климатический район	на внутренние благоустройства							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
В	основное строение												2756		48	
В1	пристройка												404		48	

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв.м. Объём, куб. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический р-он	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м (высота, м)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969 г.								

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	инженер	Циплина Е.М.		Билюкова В. А.	

Отметки о последующих изменениях:
(текущих изменений нет)

Дата обследования	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

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

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

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги:

Землеустроительные работы:

-межевание земельных участков (индивидуальные жилые дома, дачи);
-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 ин

Сопровождение документов на регистрацию права собственно
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 материалов с двумя пристройками смешанной конструкции

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Волгоградская область	
Район	Камышинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Камышин
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	Камышин
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Нижняя
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Ж,Ж1,Ж2	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	18:415:002:000098890:0006
Кадастровый номер	34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0006

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

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

Паспорт составлен по состоянию на « 18 » февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ _____ **(Резяков Р.И.)**

(подпись) (фамилия И.О.)

М.П.

I. Опись (содержание) технической документации

№ п.п.	Наименование составных частей технического паспорта	кол-во листов	Дата составления	Примечание
1	2	3	4	5
1	Технический паспорт	1 экз.	12.05.2011г.	
2	Поэтажный план	1	1205.2011г.	
3	Экспликация	1	12.05.2011г.	

II. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доли	Правообладатель	Документы основания	Дата
1006-Г	Общая долевая		Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»	Договор купли-продажи №1 от 20.10.2009г. Правила доверительного управления № 1443-94157038 от 02.06.2009г. Изменения и дополнения №1443-94157038-1 от 24.09.2009г. Свидетельство о государственной регистрации права от 03.12.2009г.	

III. Экспликация земельного участка кв. м

Литер	Площадь участка			Незастроенная площадь			
	по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
Ж			585,0				

IV. Благоустройство здания кв. м

Литер	Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.		вентиляция	
			от ТЭЦ	от местных водонагревателей	от квартальной котельной	от АГВ	Электрическое		с централизован. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
Ж														512,4				

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения										ИТОГО	Высота помещения
						администр		лечебное		складское		гараж		бытовое			
						основная	вспомога-тельная	основная	вспомога-тельная	основная	вспомога-тельная	основная	вспомога-тельная	основная	вспомога-тельная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
12.05.11г.	Ж	1		1	Склад					204,5						204,5	5,80
	Ж1			2	Склад					122,0						122,0	3,85
				3	Склад					75,3						75,3	3,85
	Ж2			4	Гараж							43,2				43,2	3,50
				5	Гараж							36,6				36,6	3,50
				6	Гараж							30,8				30,8	3,50
					Всего по зданию					401,8		110,6				512,4	

V. Общие сведения

Назначение нежилое здание

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула подсчета по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
Ж	Основное строение	37,0x6,45	238,7	6,00	635
Ж1	Пристройка	39,45x5,40	213,0	3,85	820
Ж2	Пристройка	8,00x6,45+11,85x5,80+(11,85x2,20)/2	133,3	3,80	507
		Итого застроенная площадь:	585,0		

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 конст. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износ в %	
									элемента	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетонный	хорошее				20			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	хорошее				20			
	б) Перегородки									
3	Перекрытия: чердачное	плиты ж/б	хорошее				20			
	Перекрытия: межэтажное									
	Перекрытия: над подвальное									
4	Крыша	совмещенная	хорошее				30			
5	Полы	грунтовые,	хорошее				30			
6	Проемы: оконные	деревянные	хорошее				30			
	Проемы: дверные	металлические	хорошее							
7	Внутренняя отделка		хорошее							
8	Санитарно и электротехнические работы: отопление						30			
	водопровод									
	канализация									
	горячее водосн.									
	ванны									
	электроосвещ.	открытая пр-ка	хорошее							
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы	отмостка	хорошее				30			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 23 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Ж 2 **Год постройки** 1982 г. **Число этажей** 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 %	
									элемента	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			
	Перекрытия: междуэтажное									
	Перекрытия: над подвальное									
4	Крыша	совмещенная	хорошее				20			
5	Полы	бетонные	хорошее				20			
6	Проемы: оконные						20			
	Проемы: дверные	металлические	хорошее							
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехнические работы: отопление						20			
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоси.									
	ванны									
	электроосвещ.	открытая пр-ка	хорошее							
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы	отмостки	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, конструкции, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износ в %	
									элемента	к 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									
	Перекрытия: междуэтажное									
	Перекрытия: над подвальное									
4	Крыша	железная	хорошее				30			
5	Полы	грунтовые,	хорошее				0			
6	Проемы: оконные						20			
	Проемы: 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									
	лифты									
9	Прочие работы	отмостка	хорошее				20			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 27 %

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		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: удельный вес	группу капитальности	климатический район	на внутренние благоустройство				Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1969г
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Ж	Основное строение															23	
Ж1	Пристройка															27	
Ж2	Пристройка															20	

XI. Техническое описание служебных построек

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												
ИТОГО:		100				100				100		
Формулы для подсчета площади, объема												

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

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на: удельный вес	группу капитальности	климатический район	на внутреннее благоустройство				Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1969г
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв.м. Объём, куб. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический р-он	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м (высота, м)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	Инженер	Бескушева И.Г.		Белокова В.А.	

Отметки о последующих изменениях:
(текущих изменений нет)

Дата обследования	«__» _____200 г.	«__» _____200 г.	«__» _____200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» _____200 г.	«__» _____200 г.	«__» _____200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«__» _____200 г.	«__» _____200 г.	«__» _____200 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

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

г. Петров Вал, ул.30 лет Победы № 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 ГУП, осуществляющего технический учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства)

ФГУП «Ростехинвентаризации – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал

(наименование обособленного подразделения ГУП)

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	З	
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. Н.)

(подпись) (Фамилия И. О.)

М.П.

МОСКВА

I. Опись (содержание) технической документации

№ п.п.	Наименование составных частей технического паспорта	кол-во листов	Дата составления	Примечание
1	2	3	4	5
1	Технический паспорт	8	12.05.2011 г.	
2	План нежилого здания	1		
3	Экспликация	1		

II. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
1014 - 1	Общая долевая		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»	Договор купли-продажи № 1 от 20.10.2009г. Правила доверительного управления № 1443-94157138 от 02.06.2009г. Изменения и дополнения № 1443-94157038-1 от 24.09.2009г. Свидетельство о гос. регистрации права от 03.12.2009г.	12.05.2011

III. Экспликация земельного участка кв. м

Литер	Площадь участка			Незастроенная площадь			
	по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
3			126,9				

IV. Благоустройство здания кв. м

Литер	Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.		вентиляция
			от ТЭЦ	от местных водонагревателей	от собственной котельной	от АГВ	Электрическое		с централизованн. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые	
3														10/7			

V. Общие сведения

Назначение нежилое здание

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

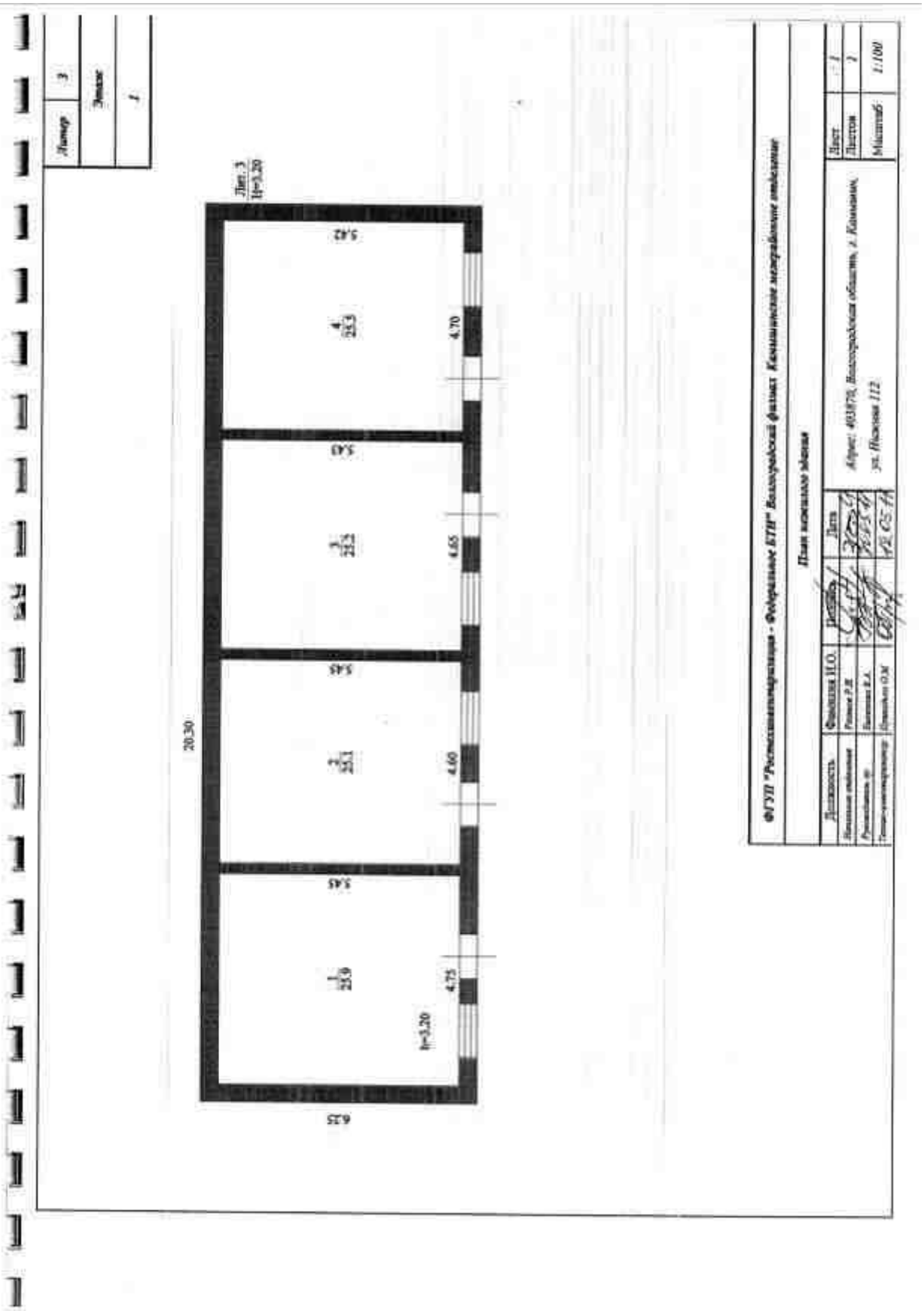
а)

б)

в)

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула подсчета по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
3	Основное строение	20,30х6,25	126,9	3,20	406
		Итого застроенная площадь:	126,9		


Литер 3
Этажи 1
Лит. 3
h=3.20
20.30
6.25
5.45
5.45
5.45
5.42
4.75
4.60
4.65
4.70
h=3.20
ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Волгоградский филиал Камышинское межрайонное отделение
План основного здания
Должность
Фамилия И.О.
Подпись
Дата
Адрес: 403878, Волгоградская область, г. Камышин, ул. Пионеров 112
Лист
Листов
Масштаб
1:100

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	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
12.05.2011	3	1		1	складское	25,9										25,9	3,0
				2	складское	25,1										25,1	-
				3	складское	25,2										25,2	-
				4	складское	25,5										25,5	-
					Всего по зданию	**101,7**										**101,7**	

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера 3 **Год постройки 1979** **Число этажей 1**

Группа капитальности III **Вид внутренней отделки простая**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице,сб.	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бутовый ленточный	хорошее				20			
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	хорошее				20			
	б) Перегородки	кирпичные	хорошее							
3	Перекрытия: чердачное	Железобетонные	хорошее				20			
	Перекрытия: междуэтажное		хорошее							
	Перекрытия: над подвальное									
4	Крыша	Совмещенная	протечки				30			
5	Полы	грунт	стертость				-			
6	Проемы: оконные						20			
	Проемы: дверные	Простые, металлические	перекос							
7	Внутренняя отделка		трещины				-			
8	Санитарно и электротехнические работы: отопление						30			
	водопровод									
	канализация									
	горячее вод.									
	ванны									
	электроосв.	скрытая проводка	потеря эластичности							
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы	Отмостка	хорошее				20			
			Итого							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 21\%$

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

IX. 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: удельный вес	группу капитальности	климатический район	на внутренние благоустройства			Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1969г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	Основное строение	18	34а	м³									406		21	

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв.м. Объём, куб. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический р-он	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м (высота, м)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	техник	Приходько О.М		Бирюкова В. А.	

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

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

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

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги.

Землеустроительные работы:

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

Сопровождение документов на регистрацию права собственности, представление интересов заказчика:

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

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

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

_____

_____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО. Научно-производственное предприятие «Терра»

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

Склад запчастей Лит.И с пристройкой Лит.И1 .

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

_____

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № 85-526

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Калининское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Гостиница двухэтажная лит. А, а'
(наименование строения)

Составлен по состоянию на «___» 12 2002 г.

район Калининский
город (пос.) Калининская
улица (пер.) Ленина 112

квартал №
инвентарный № 2313

Кад. № 74:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0010

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(РЕЕСТРОВЫЙ № [illegible]) ФОНД _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Доля в праве общей собственности	Подпись лица, ответственного за правильность записи
25.10.05	ЗАО "Научно-произв. строительное предприятие "Гефест"	Свидетельство о гос. регистрации права от 25.10.2005	1/2	
		Свидетельство о гос. регистрации права от 11.01.2005 г.		

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — КВ. М.

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по докумен.	фактич.	застроен.	занято	используемая	прочая			
[illegible]		639,3						

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ — КВ. М.

Инвентарный	Классификация	Отопление: от ТЭЦ	от групповой квартальной котельной	от обособленной котельной	от АТП	печное		Централизованное горячее водоснабжение	Водопровод: с внутренним горячим водопроводом	с газовыми водонагревателями	с дровяными водонагревателями	Канализация: центральная	выгребная	Электроснабжение	Лифты: пассажирские	грузовые			
555,2	562	562						562						562					

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение склад для гаражей

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

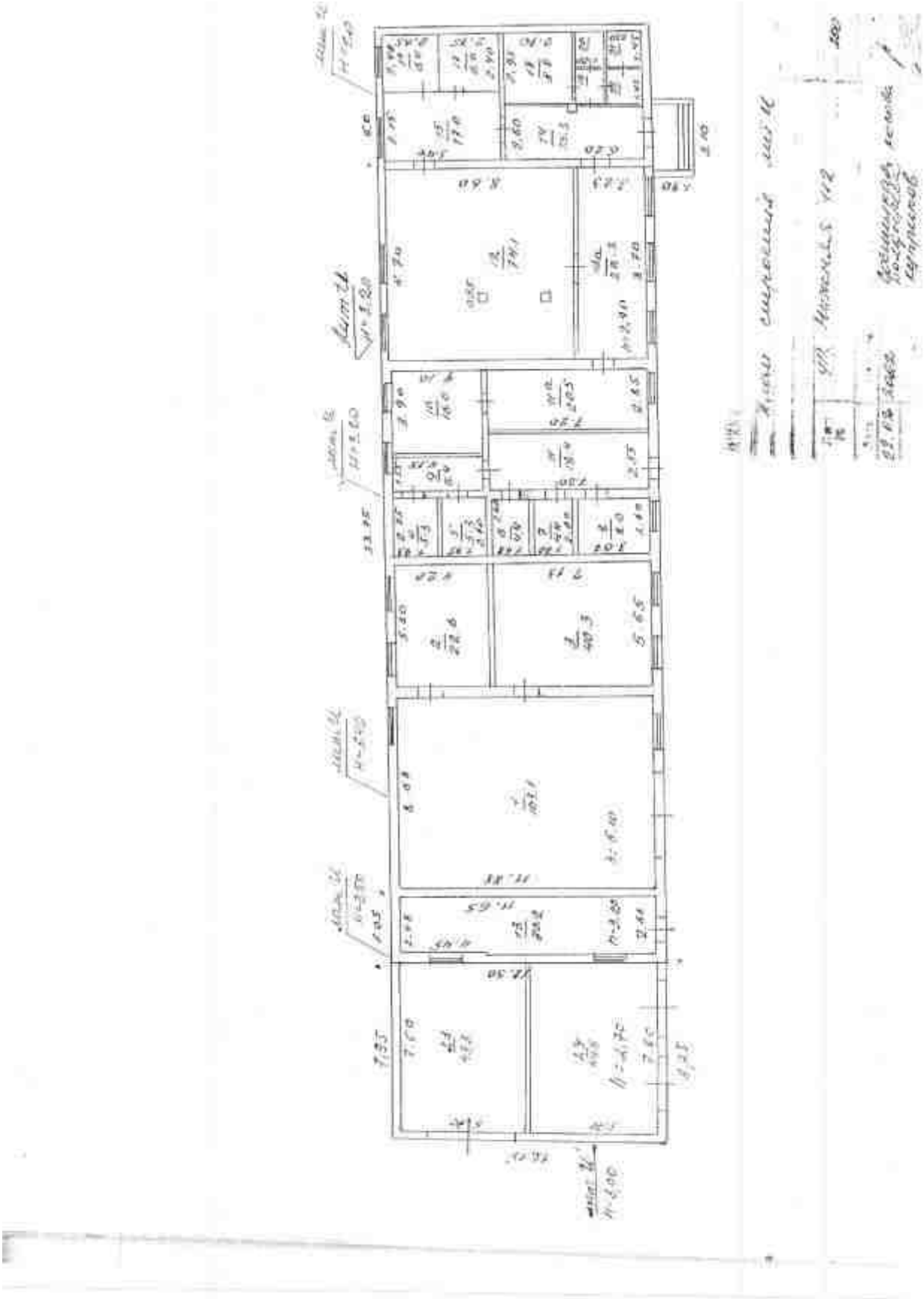
б)

в)

г)

V. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ
(подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование зданий и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м.кв.)	Высота, м	Объем (м.куб.)
1	2	3	4	5	6
Б	основ. часть	18,10 × 12,50	226,3	3,40	769
		15,65 × 12,50	195,6	6,40	1252
		2,05 × 12,50	25,6	3,50	90
		6,0 × 12,50	75,0	3,40	255
Б'	основ. пристр	4,15 × $\frac{4,25 + 2,55}{2}$	14,4	2,0	28,8
	крыльцо	3,10 × 1,90	5,9		



Ф-7

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «Ш, Ш»

Дата записи	Литера на плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений: жилая		подсобная		общая		вспомогательная		Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещ.
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	Ш	1	1	1	склад			103,1							
				2	— " —			21,6							
				3	— " —			46,3							
				4	тамбур				5,3						
				5	— " —				5,3						
				6	склад			4,8							
				7	— " —			4,9							
				8	— " —			4,0							
				9	коридор				8,9						
				10	лестница					18,0					
				11	коридор				18,4						
				11а	лестница					21,5					
				12	— " —					79,1					
				13а	— " —					28,3					
				13	склад			59,2							
				14	коридор						15,3				
				15	лестница					77,0					
				16	— " —					6,4					
				17	— " —					5,6					
				18	— " —					5,0					
				19	коридор						1,7				
				20	душевая						1,7				
				21	туалет						2,2				
				22	умывальник						0,8				
	Ш'			23	терраса							48,8			
				24	— " —							44,5			
					итого:			440	35,4	176,3	23,1	81,8		516,2	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера а Год постройки 1956 Число этажей 1

Л.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки [illegible]

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по объему	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес с поправкой	Физ. износ в проц.	Произв. вес к стр. гр. 7 и гр. 8	Тип, год, изн. в %	
									капитал.	к фундамент.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ленточный бутобетон	трещины	10	1.0	10.0	30	3.0		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины	34	1.0	34.0	40	13.6		
	б) перегородки	кирпичные								
3 Перекрытия	чердачное	деревянное	трещины	16	1.0	16.0	40	6.4		
	междуэтажное									
	подвальное									
4	Крыша	стропильная дерев. обрешетка, кров. из [illegible]	местами просвет.	7	1.0	7.0	40	2.8		
5	Полы и	50% дощатые 50% из [illegible]	сильный	8	1.0	8.0	50	4.0		
6 Проемы	оконные	деревянные	сгнили	8	1.0	8.0	70	5.6		
	дверные	[illegible]								
7	Внутренняя отделка	[illegible]	трещины	4	1.0	4.0	30	1.2		
8 Сан. и электротехн. устройства	отопление	от печи		3	1.0	3.0	20	0.6		
	водопровод	[illegible]								
	канализация	[illegible]								
	г. водопр.									
	газ									
	электричество	проводка скрытая	[illegible]							
	радио									
	телефон									
	мусоропровод									
	лифты									
9	Прочие работы	[illegible]	хорошее	10	1.0	10.0	0	0		

Итого 100 100 32.7

Проверка: сумма, приведенная к 100 по фильтру: —

Проц. износа гр. 9×100 / полный вес гр. 7 = 32.7 × 100 / 100 = 32.7%

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправк.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправк.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Кровля											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроснабжение											
Прочие работы											
Итого		100				100				100	

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправк.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправк.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Кровля											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроснабжение											
Прочие работы											
Итого		100				100				100	

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Показатель	Стоимость куб. метра по табл.	Поправки к стоимости коэффициенты на:							Стоимость куб. м с поправкой	Кубатура объема в куб. метрах	Восстановительная стоимость в руб.	Проц. износа	
						вид зон	грунт основания										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Ц	основн. часть	08	03	$Ц^3$										1349		34	
Ц'	основ. пристр.	49	66	$Ц'^3$										895		22	

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа основных конструкций

по состоянию 10.02 г. Группа капитальности _____ Сборник № _____

Дата ст. плана 11 Над внутренней отделкой _____ Таблица № _____

№ элемента	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, размеры и др.)	Техническое состояние основных конструктивных элементов (хорошее, удовлетворительное, плохое и т. д.)	Удельный вес конструктив. элемента	Поправка к удельн. весу в %	Уд. вес с поправкой	Износ в %	Произведение гр. 5 на гр. 9
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	железобетон. ленточ.	хорошее	12	0,7	8,4	20	1,68
2	а) Наружные несущие капитальные стены б) Перегородки	смешанные (каменные, блоки, бревенчатые, ж/б) смешанные	удовлетворительное	22	0,7	15,4	20	3,1
3	Перекрытия: Чердачные	ж/б монолитное	хорошее	24	1,0	25,0	20	4,6
	Междуэтажные							
4	Крыша	стропильная	хорошая	6	1,0	6,0	20	1,2
5	Полы	дощатые	хорошие	7	1,0	7,0	20	1,4
6	Проемы: внешние							
	внутренние	металлические	хорошее	8	1,0	8,0	20	1,6
7	Отделка: наружная			5				
	внутренняя							
8	Внутренние работы: Центр. отопл.	ц. о.		15	1,0	15,0	20	3,0
	водяное отопл.							
	водопровод							
	канализация	проводка скрытая	хорошее					
	радио							
	телефон							
	телевидение							
	электроосв. с газов. пл.							
	электроосв. с дров. пл.							
	электроосв. с гор. вод.							
	Специальные: пылеуд. вентиляция							
	вентиляция							
	газоснабжение							
	мусоропровод							
	лифты							
	электроплиты							
9	Прочие работы	отделочные	хорошее	7	1,0	7,0	20	1,4
			Итого:	100		84,1		16,9

% износа, производящийся к 100 по формуле: средний износ (гр. 8х100 / гр. 7) _____

удельный вес (гр. 7)

Московская типография. А4. - 3210. т 1000

16,9 - 16,5

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площ., м	№ обмера	№ табл.	Инвентарь	Стоимость материалов по таблице	Поправка на класс. работ	Восстанов. стоимость в рублях	Процент износа	Действит. стоимость
			длина	ширина, высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Литера плана тела	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстанови-тельная	действительная	восстанови-тельная	действительная	восстанови-тельная	действительная	восстанови-тельная	действительная

«__» 03 200 8 г.

«__» ____ 200__ г.

«__» ____ 200__ г.

Исполнил

Проверил

Начальник бюро

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	«__» ____ 200__ г.	«__» ____ 200__ г.	«__» ____ 200__ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

330. Научно-производственное предприятие. ТР.

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
МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № 34-256

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Копия верна _____ бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Встроенное нежилое помещение, литер А
(полное строение)

Составлен по состоянию на «____» _____ 02 _____ 200 2 г.

район _____
город (пос.) _____
улица (пер.) _____

квартал № _____
инвентарный № 8313

Код. № 34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0012

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1069-П) ФОНД

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприят. или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Доляна участие при общей собственности	Подпись лица, осуществляющего проверку записи
15.10. 00 г.	ЗАО „Энергосервис-Запад"	Свидетельство о праве собственности № 24 РЕБ от 25.10.2000 г.	10	[illegible]
	Земли „Брук"	Свидетельство о праве постоянного бессрочного пользования № 24 от 31.10.2003 г.		

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — КВ. М.

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по закуче	фактич.	застроен.	занятая	оставшаяся	прочая			
[illegible]	[illegible]	22,2						

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ — КВ. М.

Назначение	Краткая часть	Отопление						Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты-шт.				
		от ТЭЦ	от районной квартальной котельной	от собственной котельной	от АТП	печное			с ванной смешанным	с ванной колонкой	с душевой колонкой	центральное	баллон. газ		пассажирские	грузовые			
		22,2												22,6					

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение [illegible]

Использование [illegible]

Количество мест (мощность)

а)

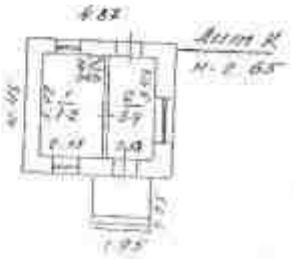
б)

в)

г)

V. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ
(подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование зданий и их частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м. кв.)	Высота, м	Объем, м. куб.
1	2	3	4	5	6
Ж	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



Приложение

План строения лит. К

по ул. Нижней, 112

23.08.2006

Сосницкая, Ковалева, Кудрявцев, Шуринов, Веселкова

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «_____»

Для записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназначен. для помещений								Итого по квартире, этажу, строен.	Высота помещ.
						жилая									
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	Б	1	1	1	прихожая			7,4							2,41
				2	[illegible]			5,1							"
					[illegible]			12,6							

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера [illegible] Год постройки 1955 Число этажей 1

VI.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние (трещины, трещины, гниль) и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес с поправкой	Износ в проц.	Произв. гр. 7 на гр. 8	Тек. ремонт, в %	
									скрытые	открытые
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	[illegible]	[illegible]	4	0,0	4,0	20	0,8		
2	а) стены и их наружная отделка	[illegible]	[illegible]	20	1,0	19,0	20	3,8		
	б) перегородки	[illegible]								
3 Перекрытия	чердачное	[illegible]	[illegible]	12	1,0	11,0	40	4,4		
	междуэтажное									
	подвальное									
4	Крыша	[illegible]	[illegible]	15	1,0	16,0	40	6,0		
5	Полы и	[illegible]	[illegible]	9	0,0	9,0	50	4,5		
6 Проемы	оконные	[illegible]								
	дверные	[illegible]	[illegible]	11	1,0	10,0	50	5,5		
7	Внутренняя отделка	[illegible]	[illegible]	5	1,0	6,0	50	3,0		
8 Сан. и электрические устройства	освещение	[illegible]		18	2,0	20,0	40	8,0		
	водопровод									
	канализация									
	г. водоснаб.									
	газ									
	электроэн.	[illegible]	[illegible]							
	радио									
	телефон									
	мусоропровод									
	лифты									
9	Прочие работы	[illegible]	[illegible]	5	1,0	6,0	50	3,0		

Процент износа, превышающий 100 на формулу —

Итого 100 — 100 — 43,8

Проц. износа гр. 9×100 / удельный вес гр. 7 = 43,8 · 100 / 100 = 43,8%

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												
Кровля												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100				100				100		

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Кровля												
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	№ обоснования	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправки к стоимости коэффициенты на:							Стоимость чел. с поправкой	Возрастная (объем м куб. площадь — м кв.)	Восстанов. стоимость в руб.	Прим. износ	Действительная
						вес. вес	трудо-емкость										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]										[illegible]		[illegible]	

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры: длина	Размеры: ширина, высота	Площадь	№ объекта	№ чертежа	Измеритель	Стоимость измерителя по прейскуранту	Поправка по элемент. разрез.	Восстанов. стоимость в рублях	Процент износа	Действит. стоимость

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Наименование каждого здания	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

«__» _____ 200_ г.
«__» _____ 200_ г.
«__» _____ 200_ г.

Исполнил: _____
Проверил: _____
Начальник бюро: _____

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	«__» _____ 200_ г.	«__» _____ 200_ г.	«__» _____ 200_ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие «ТР»

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

Трансформаторный киоск Лит. Л
с пристройкой Лит. Л1.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-378

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Калачинское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСТПОРТ

на здание трансформаторного киоска Лит. А
(полное строение)

Составлен по состоянию на «___» 02 2002 г.

район Калачинский район
город (пос.) Калачинск
улица (пер.) Ленина 112

Достоверность верна
Вол Волкова

квартал №
инвентарный №

Кад.№ 34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0013

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1010-Н) ФОНД

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприят. или организации	Документы, установливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Доля в праве при общей собственности	Подпись лица, ответственного за правильность записи
30.12.2003 г.	ЗАО «Научно-произ-водственное предприятие «Герда»	Договор купли-продажи № 1165 от 25.12.2003 г. Свидетельство о гос. регистрации права от 22.01.2003 г.	1.0	

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — КВ. М.

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по кадастр.	фактич.	застроен.	занятая	используемая	прочая			
0.14	1400 м.кв.	195						

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ — КВ. М.

Водопровод	Канализация	Отопление						Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты-шт.				
		от ТЭЦ	от промышленной котельной	от собственной котельной	от АТП	центр.			с центрально горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	центральное	баллоны		пассажирский	грузовые			
														1667					

Вобликова

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение трансформаторный киоск

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

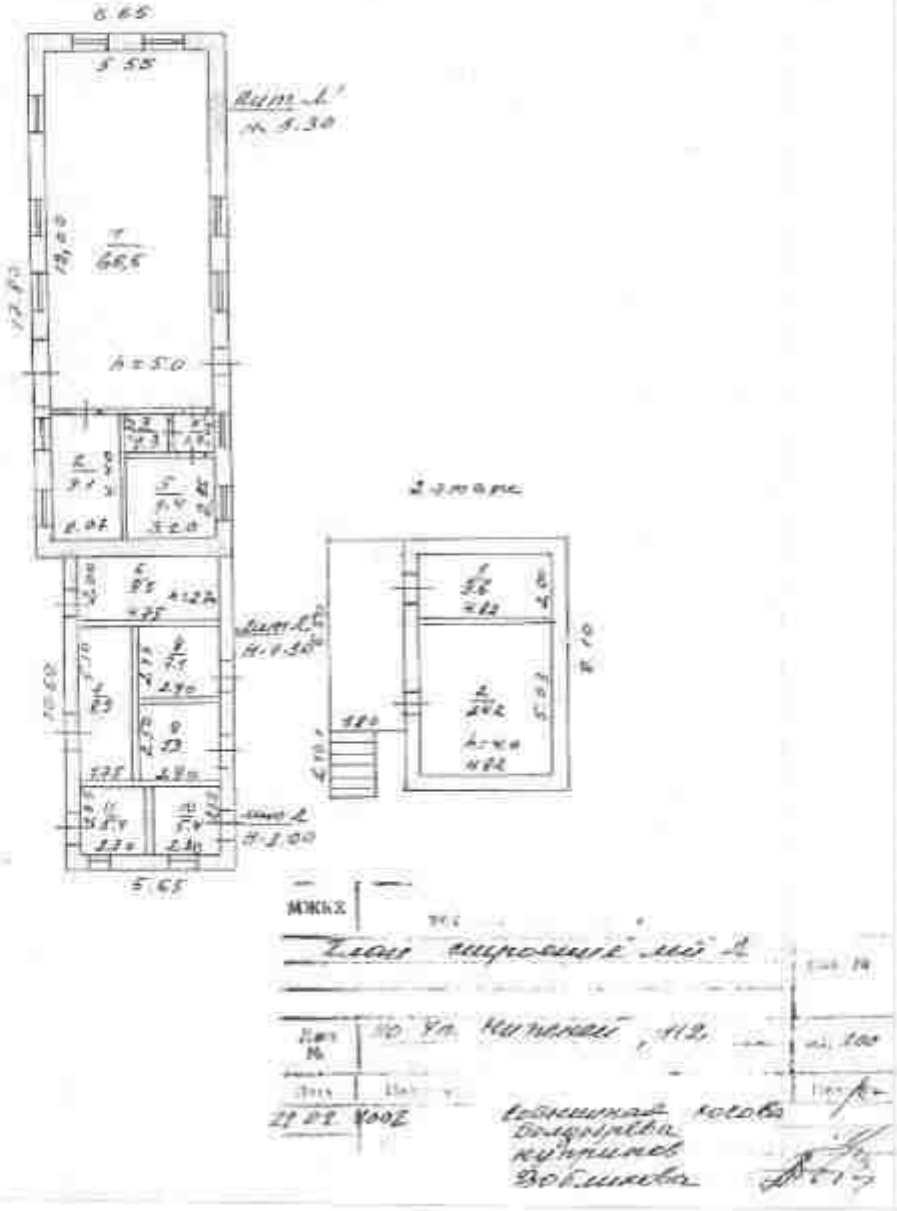
б)

в)

г)

V. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ
(подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование частей и их частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м. кв.)	Высота, м	Объем, м. куб.
1	2	3	4	5	6
А	основ. часть	10,60 × 5,85	59,9	3,00	180 } 31
		8,10 × 5,65	45,8	7,30	334
	крыльцо	6,50+0,40 × 2,40 × 1,75	17,1		
А'	основ. пристр	17,80 × 6,65	118,4	5,30	628



Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «_____»

Дата записи	Литера по плану	Этажи	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений: жилая основная	жилая вспомогательная	арендуемая основная	арендуемая вспомогательная	ТМН основная	ТМН вспомогательная	общественная	общественная вспомогательная	Итого по квартире, строению	Высота помещ.
	Л'	1	1	1	производ.			56,6							
				2	—"—			9,1							
				3	туалет				4,3						
				4	коридор				7,9						
				5	ванная			9,4							
	Л	1	1	6	ТМН					9,5					
				7	—"—					8,9					
				8	—"—					9,1					
				9	—"—					7,3					
				10	—"—					5,4					
				11	—"—					5,4					
					итого по 1 эт			85,1	4,2	43,6				132,9	
		2	1	1	ТМН					9,6					
				2	—"—					24,2					
					итого по 2 эт					33,8				33,8	
					Всего в здании:			85,1	4,2	77,4				166,7	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Л Год постройки ~ 1956 Число этажей 1

VI.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние основных, несущих, ненесущ. и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в проц.	Произв. к гр. гр. 7, 9 и 10	Тек. изм. вос. в %	
									восст.	к. отдельно
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонные	хорошее	18	1,0	18,0	20	3,6		
2	а) стены и их покрытие отделка	кирпичные	хорошее	26	1,0	26,0	20	5,2		
	б) перегородки	кирпичные								
3 Перекрытия	чердачные	ж/бетонное	хорошее	11	1,0	11,0	20	2,2		
	между этажные	ж/бетонное								
	подвальные									
4	Крыша	стропильная	металлич. проволка	8	1,0	8,0	30	2,4		
5	Полы	бетонный	сырость	7	1,0	7,0	30	2,1		
6 Проемы	оконные	двойной глухие	хорошо	11	1,0	11,0	30	3,3		
	дверные	металлические								
7	Внутренние украш.	штукатурка	трещины	2	1,0	2,0	30	0,6		
8 Сан.-техн. устройства	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	г. водоснаб.									
	ванны									
	электросв.	проводка открытая	местами изношена	5	1,0	5,0	30	1,5		
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы	отмостка	трещины	12	1,0	12,0	30	3,6		

Итого 100 100 44,5

Процент износа, приведенный к 100 по формуле —

Прос. износ гр. 9×100 / удельный вес гр. 7 = 25 %

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

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

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

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправки к стоимости коэффициенты на:							Стоимость изм. с поправкой	Количество измерителей	Восстанов. стоимость в руб.	Физ. износ	Действительная стоим. в руб.
						уд. вес	группу капитальн.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Л	основная часть	18	12	м³										579		25	
Л'	основ. пристрой	18	14	м³										628		22	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера _____ Год постройки ~ 1955 Число этажей 4

Группа капитальности 5 Вид внутренней отделки сложная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (малое, среднее, плохое и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к УВ ноу и проц.	Уточненный вес конструктивных элементов	Износ в проц.	Произв. гр. 7 х гр. 9	Так или отл. к УВ: замечания	к проекту
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	железобетонные		12	1	12	40	4.8		
		бутобетонные	среднее							
2	а) стены и их подвалов и цоколь	кирпичные	среднее	31	1	31	40	12.4		
	б) перегородки	кирпичные	хорошее							
3	Перекрытия: чердачное	железобетонные	среднее	14	1	14	30	4.2		
	междуэтажное									
	подпольное									
4	Крыша	мягкая по дер.	среднее	9	1	9	30	2.7		
		покрытие	среднее							
5	Полы и	бетонные	хорошее	8	1	8	20	1.6		
6	Проемы: оконные	одинарные глухие		9	1	9	20	1.8		
	дверные	деревянные	хорошее							
7	Внутренняя отделка	цементная, масляная, известковая, окраска, обои, фарш	среднее	5	1	5	40	2		
8	Сан. и электрические устройства: отопление	центральное		10	1	10	30	3		
	водопровод	трубы стальн.								
	канализация	трубы чугунные								
	г. водоснаб.									
	ванны									
	электричество	проводка скрытая	хорошее							
	радио		среднее							
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы	расценочные	хорошее	2	1	2	30	0.6		

Итого (00) 100,0 32.1

Прочие поправки, приведенные к 100 по фирмам: —

Проц. износа гр. 9х100 / полный вес гр. 7 $\frac{32.1 \times 100}{100} = 32\%$

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												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100				100				100		

Наименование конструктивных элементов	литера___	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера___	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	литера___	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес 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	№ формулы	№ таблицы	Измеритель	Стоимость всего литера по табл.	Поправки к стоимости коэффициенты на: физ. изн.	группу капитальности						Стоимость изм. с поправкой	Восстановительная стоимость в руб.	Восстановительная стоимость в руб.	Прим. поправ.	Действительная стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	земельное огр.	18 692 м²															

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждения и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Цена, в	№ сборн.	№ чертеж.	Изношенность	Стоимость ремонта по зданию	Процент на капит. ремонт	Восстанов. стоимость в ценах	Примечания	
			длина	ширина, высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В ценах своего года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная

«___» 01 ____ 200__ г.

«___» ____ 200__ г.

«___» ____ 200__ г.

Исполнил

Проверил

Начальник бюро

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	«___» ____ 200__ г.	«___» ____ 200__ г.	«___» ____
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие» РУ

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

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-556

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Калачевское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание металлоконструкций сборно-разборного склада мёда
(наименование строения)

Составлен по состоянию на «___» 03 2002 г.

район Волгоградская обл.
город (пос.) Калачевский
улица (пер.) Нижняя 118

Достоверность верна
Вобликова

квартал №
инвентарный № 813

Кад. № 34:36:000072:0077:181475:002:000098890:0017

Вобликова

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1014-1) ФОНД _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприят. или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Доля в праве при общей собственности	Подпись лица, ответственного правильность записи
3.05.2006г.	З.АО. "Жилищно строительное предприятие Дерби"	Договор купли продажи № 21265 от 25.12.2002г. Свидетельство о гос. регистрации права от 21.01.2003г.	1.0	

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — КВ. М.

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по докумен.	фактич.	застроен.	занятая	оборудована	прочая			
		902.5						

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ — КВ. М.

Материал	Капитальность	Отопление						Центральное горячее водоснабжение	Ванна			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты				
		от ТЭЦ	от городской квартальной котельной	от собственной котельной	от АТБ	печное			с ванной, горячим водоснабжением	с ванной колонкой	с проточной колонкой	электрическая	жидкое топливо		пассажирский	грузовые			
														880,3					

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение [illegible]

Использование [illegible]

Количество мест (мощность)

а)

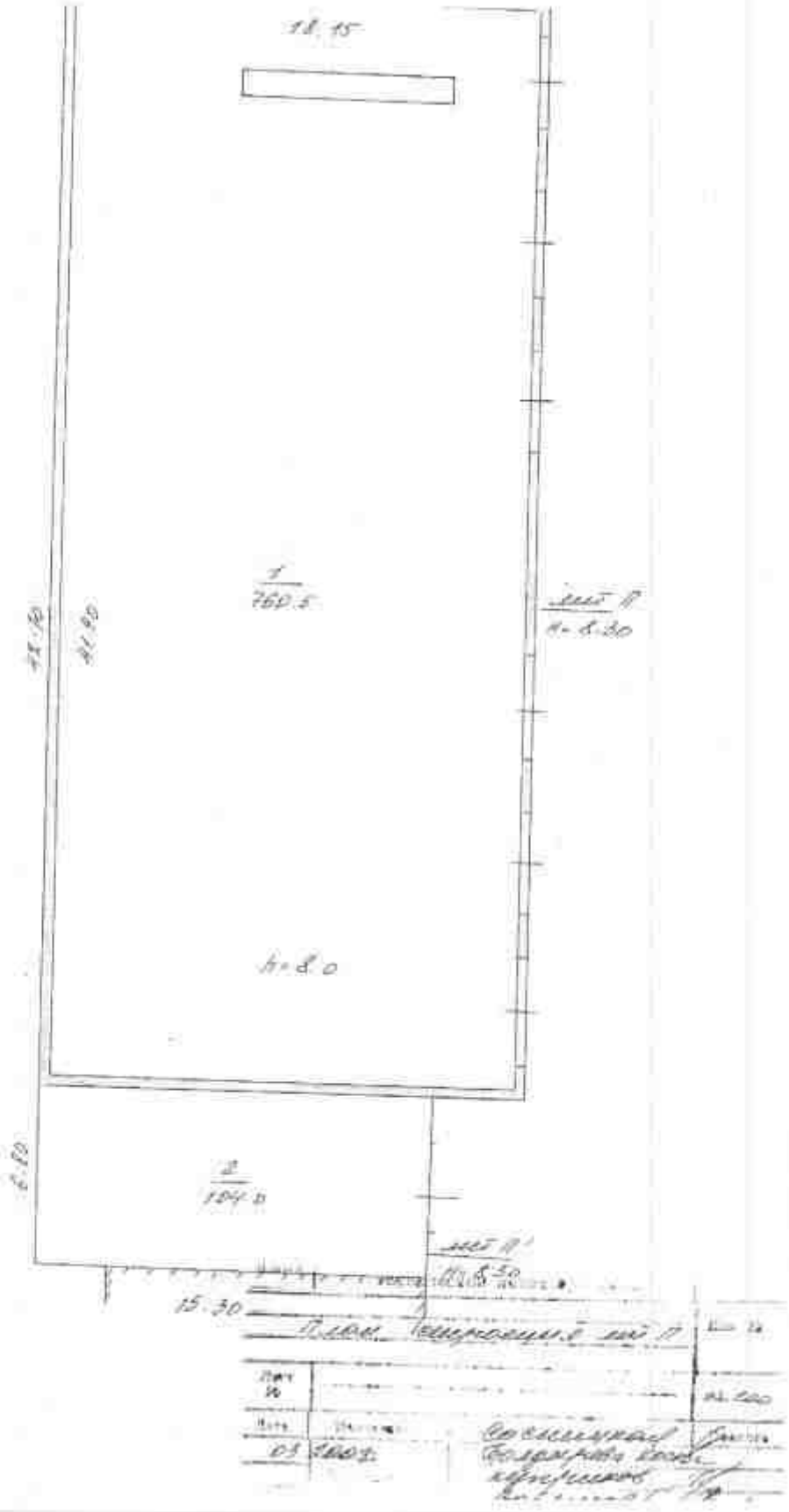
б)

в)

г)

V. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ
(подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование зданий и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота, м	Объем, м куб.
1	2	3	4	5	6
П	Основное стр.	42,70 × 17,70	749,5	8,30	6388
П'	Пристройка к лит. П	15,30 × 6,80	104,0	8,30	863


1
760.5
h=8.0
2
104.0
15.30
План

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «Л»

Дата записи	Литера по плану	Этажи	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений								Итого по квартире, этажу, строен.	Высота помещ.
						жилая		склад							
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	Л	1	1	1	склад			760.5						760.5	
				2	"			104.0						104.0	
			Итого:					864.5						864.5	

Литера [illegible] Год постройки [illegible] – [illegible] Число этажей [illegible]

VI.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в проц.	Произв. изн. к стр. гр. 7 гр. 8	Тек. изн. по п. в %	
									объекта	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонные	хорошее	18	1,0	18	20	3,4		
2	а) стены и их наружная отделка	панели	хорошее	30	1,0	30	20	6,0		
	б) перегородки									
3 Перекрытия	чердачное									
	междуэтажные									
	надподвальн.			6						
4	Крыша	железо	хорошее	7	1,0	7	20	1,4		
5	Полы и	бетон	хорошие	7	1,0	7	20	1,4		
6 Проемы	оконные									
	дверные	металлические	хорошие	6	1,0	6	20	1,2		
7	Внутренняя отделка			5						
8 Сан.-и электрооб. устройства	отопление	ц.о.								
	водопровод									
	канализация									
	г. водоотвод									
	газ									
	электричество	скрытая проводка	хорошо	18	1,0	18	20	3,6		
	радио									
	телефон									
	мусоропровод									
	лифты									
9	Прочие работы	отличное	хорошие	4	1,0	4	20	0,8		

Итого 100 — 89 — 17,8

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: –

Проц. износа гр. 9х100 / суммарный вес гр. 7 — 20%

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
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
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	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
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	Измеряется	Стоимость единицы по табл.	Поправки к стоимости коэффициенты на:							Стоимость куб. с поправкой	Количество объема, куб. м	Восстанов. стоимость в руб.	Прим.	
						общ. вес	группу капитальн.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
П	Основ. стр.	29	62а											638		10	
П'	Пристройка к-ция А	18	33а											165		20	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

литера Г1 Год постройки 1982 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Удельный вес конструктивн. элем. с поправ.	Износ в %	Произв. гр. 6 на гр. 7, гр. 8 (1)	Тех. инв. изм. в %	
								стоимости	к стоимости
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетонный	хорошее	13	10	13	20	2.6		
а) стены и их наружная отделка	шлакоблочный кирпич окраска	хорошее	24	10	24	20	4.8		
б) перегородки									
перекрытия									
междуэтажные									
чердачные			7						
Крыша	рашель	хорошее	13	10	13	20	2.6		
Полы а			8						
подпольс									
дверные	шпонированные	хорошее	8	10	8	20	1.6		
Внутренняя отделка			3						
отопление			10						
водопровод									
канализация									
горячий									
ванны									
электричество									
газ									
телефон									
электроплиты									
лифты									
Прочие работы	смешанные	хорошее	6	10	6	20	1.2		

Итого 100 64.2 12.8

(1) Итоги, приведенные к 100 по формуле: —

Произ. износа гр. 9х100 / удельный вес гр. 7 = 20%

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площ., м	№ сборн.	№ табл.	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на конкрет. район	Восстанов. стоимость в рублях	Процент. износа	Действ. стоим.
			длина	ширина, высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В ценах января года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстанови-тельная	дейст-вительная	восстанови-тельная	дейст-вительная	восстанови-тельная	дейст-вительная	восстанови-тельная	дейст-вительная

«__» 03 2002 г. Исполнил Дедюрева

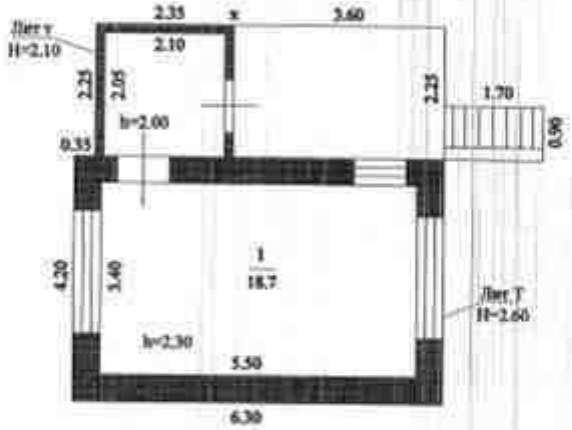
«__» ____ 200_ г. Проверил

«__» ____ 200_ г. Начальник бюро Бобылева

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	«__» ____ 200_ г.	«__» ____ 200_ г.	«__» ____ 200_ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

Литера	Т, т
Этаж	
1	



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

Поэтажный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Начальник отделения	Гетман Р.И.		5.05.11
Руководитель гр.	Бахтина В.А.		05.11
Инженер-техник	Шитова Е.М.		05.11

Адрес: 403870, Волгоградская область, г. Камышин, улица Нижняя, 112.

Лист	1
Листов	1
Масштаб	1:100

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
						КПП											
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
12.05.2011	Т	1		1	проходная	18,7										18,7	2.30
					Итого :	18,7										18,7	

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Т **Год постройки** 1982 **Число этажей** 1

Группа капитальности II **Вид внутренней отделки** простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице,сб.	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонный	хорошее				20			
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	хорошее				20			
	б) Перегородки	-	-							
3	Перекрытия: чердачное	Железобетонное	хорошее				20			
	Перекрытия: междуэтажное									
	Перекрытия: над подвальное									
4	Крыша	Совмещенная	хорошее				20			
5	Полы	Дощатые	стертость				30			
6	Проемы: оконные	Двойные глухие	хорошее				20			
	Проемы: дверные	Щитовые	хорошее							
7	Внутренняя отделка	Оштукатурено	хорошее				20			
8	Санитарно и электротехнические работы: отопление	от электричества					20			
	водопровод									
	канализация									
	горячее вод.									
	ванны									
	электроосв.	открытая проводка	хорошее							
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы	Отмостки, ступени	хорошее				20			
			Итого							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{процент\ износа(гр.9)x100}{удельный\ вес(гр.7)} = 21\%$

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	кирпичные											
Перекрытия	деревянное											
Крыша	шифер											
Полы	бетонные											
Проемы	простые											
Отделочные работы	оштукатурени											
Электроосвещение	отвр. проводка											
Прочие работы	отмостка											
ИТОГО:	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
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		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: удельный вес	группу капитальности	климатический район	на внутреннее благоустройство			Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1969г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Т	основное строение												69		21	
т	пристройка												11		20	

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв.м. Объём, куб. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический р-он	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м (высота, м)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969 г.								

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	инженер	Цаплина Е.М.		Баюкова В. А.	

Отметки о последующих изменениях:
(текущих изменений нет)

Дата обследования	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

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

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

<u>Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги.</u>

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 межрайонного отдела или 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 проведенной 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 _____ (Резиков Р.Н.)

(подпись) (Фамилия И. О.)

М.П.

I. Опись (содержание) технической документации

№ п.п.	Наименование составных частей технического паспорта	кол-во листов	Дата составления	Примечание
1	2	3	4	5
1	Технический паспорт	11	12.05.2011г.	
2	Схема земельного участка	-	-	
3	Поэтажный план	1		
4	Экспликация	1		

II. Запись о правообладателях

Номер регистрации	Вид права	Доля	Правообладатель	Документы основания	Дата
1012 - 1	Общая долевая		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»	Договор купли-продажи № 1 от 20.10.2009г. Правила доверительного управления № 1443-94157138 от 02.06.2009г. Изменения и дополнения № 1443-94157038-1 от 24.09.2009г. Свидетельство о гос.регистрации права от 03.12.2009г.	12.05.2011

III. Экспликация земельного участка кв. м

Литер	Площадь участка			Незастроенная площадь			
	по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
Т, т			41,4				

IV. Благоустройство здания кв. м

Литер	Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.		вентиляция
			от ТЭЦ	от местных водонагревателей	от собственной котельной	от АГВ	Электрическое		с централизован. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые	
Т							18,7							18,7			

V. Общие сведения

Назначение нежилое здание

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

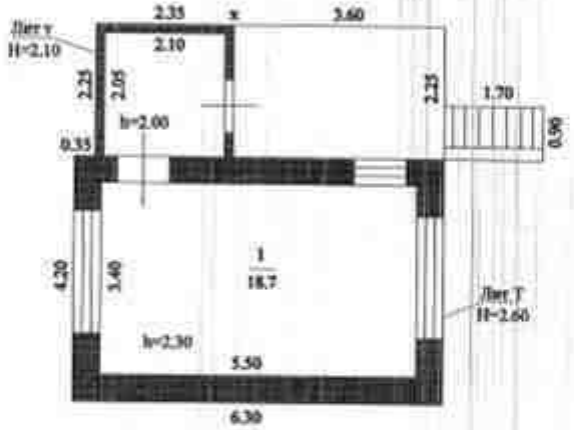
б)

в)

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула подсчета по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
Т	Основное строение	6,30 x 4,20	26,5	2,60	69
т	Пристройка	2,25 x 2,35	5,3	2,10	11
	крыльцо	3,60 x 2,25 + 1,70 x 0,90	9,6		
		Итого застроенная площадь:	41,4		

Литера	Т, т
Этаж	
1	



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

Поэтажный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата
Начальник отделения	Гетман Р.И.		5.05.11
Руководитель гр.	Бахтина В.А.		05.11
Инженер-техник	Шитова Е.М.		05.11

Адрес: 403870, Волгоградская область, г. Камышин, улица Ивановка, 112.

Лист	1
Листов	1
Масштаб	1:100

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
						КПП											
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
12.05.2011	Т	1		1	проходная	18,7										18,7	2.30
					Итого :	18,7										18,7	

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Т **Год постройки** 1982 **Число этажей** 1

Группа капитальности II **Вид внутренней отделки** простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице,сб.	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонный	хорошее				20			
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	хорошее				20			
	б) Перегородки	-	-							
3	Перекрытия: чердачное	Железобетонное	хорошее				20			
	Перекрытия: междуэтажное									
	Перекрытия: над подвальное									
4	Крыша	Совмещенная	хорошее				20			
5	Полы	Дощатые	стертость				30			
6	Проемы: оконные	Двойные глухие	хорошее				20			
	Проемы: дверные	Щитовые	хорошее							
7	Внутренняя отделка	Оштукатурено	хорошее				20			
8	Санитарно и электротехнические работы: отопление	от электричества					20			
	водопровод									
	канализация									
	горячее вод.									
	ванны									
	электроосв.	открытая проводка	хорошее							
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы	Отмостки, ступени	хорошее				20			
			Итого							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{процент\ износа(гр.9)x100}{удельный\ вес(гр.7)} = 21\%$

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	кирпичные											
Перекрытия	деревянное											
Крыша	шифер											
Полы	бетонные											
Проемы	простые											
Отделочные работы	оштукатурени											
Электроосвещение	отвр. проводка											
Прочие работы	отмостка											
ИТОГО:	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
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		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: удельный вес	группу капитальности	климатический район	на внутреннее благоустройство			Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1969г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Т	основное строение												69		21	
т	пристройка												11		20	

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв.м. Объём, куб. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический р-он	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, м (высота, м)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969 г.								

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	инженер	Цаплина Е.М.		Баюкова В. А.	

Отметки о последующих изменениях:
(текущих изменений нет)

Дата обследования	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

Отметки о последующих изменениях:

Дата обследования	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.	«___» _____20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель (уполномоченное лицо)			

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

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

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

<u>Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги.</u>

Землеустроительные работы:

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

Сопровождение документов на регистрацию права собственности, представление интересов заказчика:

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

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

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

_____

_____

_____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие «Гарус»

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

Производственный корпус Лит. У.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

_____
ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-57б

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Кашпирское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСТОРТ

на здание производственного корпуса литер Ф
(полное название)

Составлен по состоянию на «___» 02 2001 г.

район Кашпирский район
город (пос.) Кашпирский
улица (пер.) Лермонтова 111

квартал №
инвентарный № 8343

Кад. № 34:36:000012:0014:78:415:002:000098890:0024

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(РЕЕСТРОВЫЙ № [illegible]) ФОНД _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприят. или организации	Документы, устанавливающие права собственности с указанием кем, когда, за какими номерами выданы	Доляк участия при общей собственности	Подпись лица, совершившего производящего запись
03.05.2001	ЗАО «Якутие-продукт»	Договор купли-продажи		
	сливочное предприятие	от 25.12.2000, № 21225	10	
	ООО «Труд»	свидетельство о гос.		
		регистрации права от		
		21.01.2005 г.		

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — КВ. М.

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по закрепл.	фактич.	застроен.	занята	складирования	прочая			
[illegible]	[illegible]	5041,9						

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ — КВ. М.

Водопровод	Канализация	Отопление						Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электроосвещение	Лифты-шт.				
		от ТЭЦ	от групповой квартальной котельной	от собственной квартальной котельной	от АГВ	печное			с унитазом и умывальником	с газовым водонагревателем	с душевыми кабинами	центральное	жидкое топливо		пассажирские	грузовые			
[illegible]	[illegible]	[illegible]												[illegible]					

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение производственный корпус

Использование не используется

Количество мест (мощность)

а)

б)

в) —

г)

V. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ
(подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование данной и его частей	Формулы для подсчета площадей по внешнему обмеру	Площадь (кв. м)	Высота, м
1	2	3	4	5
А	осн. часть	103,40 × 74,0	7652,0	11,50
А1	пристройка	5,95 × 0,05	5,81	2,00
А2	пристройка	0,35 × 11,45 + 2,15 × 1,75	4,69	4,0

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «_____»

Литер строения	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение части помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. приведенная для помещений: жилая основная	жилая вспомогательная	прочая основная	прочая вспомогательная	основная	вспомогательная	общая	вспомогательная	Итого по квартире, строен.	Высота помещ.
	4	1	1	1	коридор				25,0						
				2	[illegible]				15,5						
				3	санузел				4,2						
				4	— " —				12,9						
				5	[illegible]			118,1							
				6	[illegible]			21,1							
				7	— " —			62,9							
				8	— " —			102,9							
				9	санузел				7,2						
				10	— " —				7,1						
				11	[illegible]			58,5							
				12	— " —			41,0							
				13	— " —			22,0							
				14	[illegible]			49,1							
				15	— " —			49,6							
				16	— " —			1165,9							
				17	[illegible]			12,9							
				18	— " —			35,1							
				19	— " —			7,7							
				20	— " —			4,8							
					Итого по этажу			1711,2	71,9					1783,1	
		2	1	1	[illegible]			46,1							
				2	— " —			56,6							
				3	— " —			1,5							
					Итого по этажу			104,2						104,2	
					Всего в здании			2815,5	71,9					2887,4	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Гр. [illegible] Год постройки 1963 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние: осадки, трещины, лишаи и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента	Износ в %	Произведение гр. 7 и гр. 9	Тех. изн. по гр. 8 %	
								элемента	в строке
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	[illegible]	хорошее	9	1.0	5.0	20	1.0		
Стены и несущие элементы	[illegible]	хорошее	21	1.0	10.0	20	2.0		
Перегородки	[illegible]								
Перекрытия	[illegible]	хорошее	20	1.0	10.0	20	2.0		
Крыша	[illegible]	хорошее	10	1.0	10.0	30	3.0		
Полы	[illegible]	[illegible]	5	1.0	5.0	30	1.5		
Оконные проемы	[illegible]		10	1.0	10.0	30	3.0		
Дверные проемы	[illegible]	[illegible]							
Внутренняя отделка	[illegible]	[illegible]	5	1.0	5.0	30	1.5		
Электрическая сеть	[illegible]								
Водопровод	[illegible]	[illegible]	19	1.0	19.0	30	5.7		
Прочие работы	[illegible]	[illegible]	1	1.0	1.0	30	0.3		
		Итого 100			100		25.1		

Изн. конструкции, приведенный к 100 по формуле

Произв. изнаса гр. 9х100 / удельный вес гр. 7 = 25.1 × 100 / 100 = 25%

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

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

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ чертежа	№ таблицы	Индексы	Стоимость нат. расчета по табл.	Поправки к стоимости конструктивных эл.							Стоимость стр. с поправкой	Количество строит. объема в куб. саженях	Восстановительная часть в руб.	Проц. износа
						год. вес	группа капитальн.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]											[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]											[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]											[illegible]		[illegible]

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

по _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивн. элем. с поправ.	Износ в проц.	Произв. изн. к гр. 7 гр. 8	Тек. изн. в % элемента	Тек. изн. в % строения
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	[illegible]	[illegible]	5	1,0	5,0	60	3,0		
Стены и наружная отделка	[illegible]	[illegible]	23	1,0	23,0	23	5,4		
Перегородки	[illegible]								
Перекрытия	[illegible]	[illegible]	12	1,0	12	20	2,4		
Крыша									
Стропила									
Полы	[illegible]	[illegible]	8	1,0	8,0	20	1,6		
Проемы	[illegible]	[illegible]	8	1,0	8,0	20	1,6		
Внутренняя отделка	[illegible]	[illegible]	10	1,0	10,0	10	1,0		
Прочие работы	[illegible]	[illegible]	2	1,0	2,0	80	0,8		
		Итого 100			100		15,6		

Износ, приведенный к 100 по формуле: —

Произв. износа гр. 9×100 / удельный вес гр. 7 = $\frac{15,6 \cdot 100}{100}$ = 15,6%

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадка, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных эл. с учетом	Износ в проц.	Произведение гр. 7 и 8	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	[illegible]	[illegible]	17	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
2	а) стены и их наружная отделка	[illegible]	[illegible]	30	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	б) перегородки								
3 Перекрытия	чердачное	[illegible]	[illegible]	8	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	между-этажные								
	подвальные								
4	Крыша	[illegible]	[illegible]	4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
5	Полы и	[illegible]	[illegible]	4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
6 Проемы	оконные	[illegible]							
	дверные	[illegible]	[illegible]	8	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
7 Внутренняя отделка		[illegible]	[illegible]	5	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
8 Сан. и электрические устройства	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	г. водоснаб.								
	газоснаб.								
	электросеть	[illegible]	[illegible]	15	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
	лифты								
9	Прочие работы	[illegible]	[illegible]	4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	

Итого 100 [illegible]

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: — Проц. износа гр. 9:100 [illegible]

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площ., м	№ обоотв.	№ табл.	Изнашивание	Стоимость измерителя по таблице	Потеряно от единицы, рубли	Восстанов. стоимость в рублях	Процент износа	Действит. стоимость
			длина	ширина, высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В цене данного года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

«__» _____ 20 22 г.

«__» _____ 200_ г.

«__» _____ 200_ г.

Исполнил

Проверил

Начальник бюро

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	«__» _____ 200_ г.	«__» _____ 200_ г.	«__» _____ 200_
Обследовал			
Проверил			

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

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Калачинское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Насосной станции инв. к
водоснабжения (наименование строения)

Составлен по состоянию на «___» 02 2002 г.

район Омсковская область
город (пос.) Калачинск
улица (пер.) Линейная 112

Подписанному верно
Вдовикова

Муниципальное унитарное предприятие Бюро технической инвентаризации

паспорт №

инвентарный № 8515

Код № 74:36:000012:0037:78:415:002:000098890:0023

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1014-Г) ФОНД

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприят. или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Доля в праве общей собственности	Подпись лица, ответственного правильность записи
13.05.2008 г.	ЗАО. Научно-произв. коммерческое предприятие „Дерби"	Договор аренды земельного участка № 21/2005 от 25.12.2005 г. с доп. соглашением к нему от 11.01.2008 г.	10	

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — КВ. М.

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по покупке	фактич.	застроен.	замощен.	озелененная	прочая			
2147	2147	947						

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ — КВ. М.

Водопровод	Канализация	Отопление						Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты-шт.				
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АТЦ	печное			с водонагревателями	с ванными колонками	с душевыми колонками	центральное	жидким газом		пассажирск.	грузовых			
947	947	947												947					

Ванюкова Р.А.

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение насосная станция водоснабжения

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

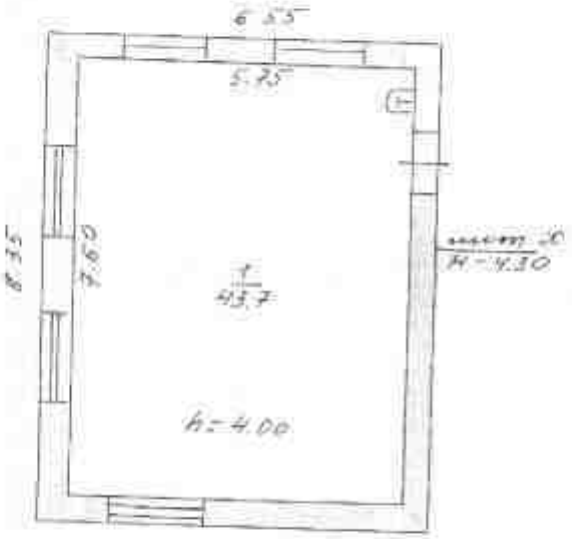
б)

в)

г)

V. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ
(подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование зданий и их частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м. кв.)	Высота, м	Объем, м. куб
1	2	3	4	5	6
А	основное здание	8,35 × 6,55	54,7	4,30	235


6.55
5.25
8.35
7.60
43.7
h=4.00
h=4.30

Лист № 1

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «_____»

Дата записи	Литера по плану	Этажи	Номер помещения	Номер комнаты	Наименование частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений								Итого по квартире, этажу, строен.	Высота помещ.
						жилая									
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	А	1	1	1	Магазин			937						937	[illegible]

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1952 Число этажей 1

VI.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в проц.	Произв. изн. конструкт. гр. 7 гр. 8 (:100)	Тех. изн. исп. в % элемента	Тех. изн. исп. в % в стоимости
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменный	хорошее	17	1,0	17,0	20	3,4		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	53	1,0	53,0	20	10,6		
	б) перегородки									
3 Перекрытия	чердачное	деревянное	хорошее	8	1,0	8,0	20	1,6		
	межэтажные									
	надподвальн.									
4	Крыша	совмещенная	хорошее	4	1,0	4,0	20	0,8		
5	Полы и	бетонный	хорошее	2	1,0	2,0	20	0,4		
6 Проемы	оконные	деревянные	хорошие	6	1,0	6,0	20	1,2		
	дверные	филенчатые								
7	Внутренняя отделка	штукатурная	хорошее	3	1,0	3,0	10	0,3		
8 Сан. и электротех. устройства	отопление	нет		4	1,0	4,0	20	0,8		
	водопровод	наружное стальное								
	канализация	чугун. чугунное								
	г. водоснаб.									
	газоснаб.									
	электричество	проводка скрытая	хорошее							
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы	отмостка	хорошее	8	1,0	8,0	20	1,6		

Итого 100 100 19,7

Процент износа, приведенный к 100 по формуле — Проц. износа гр. 9х100 / удельный вес гр. 7 $\frac{19,7 \cdot 100}{100} = 20\%$

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

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

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

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование зданий и их частей	№ чертежа	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправки к стоимости коэффициенты на: уд. вес	группу капитальн.						Стоимость изм. с поправкой	Количество измер. в куб. метрах	Восстанов. стоимость в руб.	Физ. износ	Действительная стоимость в рублях
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Л	Пристройка	21	98	$м^3$										195		45	

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждения и сооружения	Материал конструкции	Размеры: длина	Размеры: ширина, высота	Площ., м	№ сборн.	№ табл.	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат. районы	Восстанов. стоимость в рублях	Процент износа	Действит. стоимость

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Литера каждого строения	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная

«__» _____ 02 _____ 200 2 г.

«__» _____ 200__ г.

«__» _____ 200__ г.

Исполнил

Проверил

Начальник бюро Водичкова

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	«__» _____ 200__ г.	«__» _____ 200__ г.	«__» _____ 200__
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО. Научно-производственное предприятие «Гор

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

Центрально-тепловой пункт Лит. Ц

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Калининское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание центрального теплового пункта лит. Ц
(наименование строения)

Составлен по состоянию на «___» 02 2002 г.

район Ростокинский ул. 10 лет
города (пос.) Калининград
улица (пер.) Литовская 112

квартал № _____

инвентарный № 8343

Код. № 34:36:000012:0077:28:475:002:000098890:0024

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(РЕЕСТРОВЫЙ № 105-Р) ФОНД

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие права собственности с указанием кем, когда, за какими номерами выданы	Доверие учетной при обмене собственности	Подпись лица, ответственного за правильность записи
3.05.1996	ЗАО. Научно-производственное предприятие, Перм.	Договор купли-продажи №25 от 13.12.2002. Свидетельство о гос. регистрации серия от 11.04.2003 г.	1.0	

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — КВ. М.

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по докумен.	фактич.	застроен.	земляной	свободная	прочая			
1156	1156	1156						

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ — КВ. М.

Полезная	Кубатура	Отопление						Центральное водяное отопление	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты-от				
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АТБ	печное			с централ. горячим водоснабжением	с газовой колонкой	с дровяной колонкой	контрольная	жилая газ.		пассажирский	грузовой			
114,6	114,6	114,6												114,6					

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение центральный пищевой пункт

Использование не используется

Количество мест (мощность)

а)

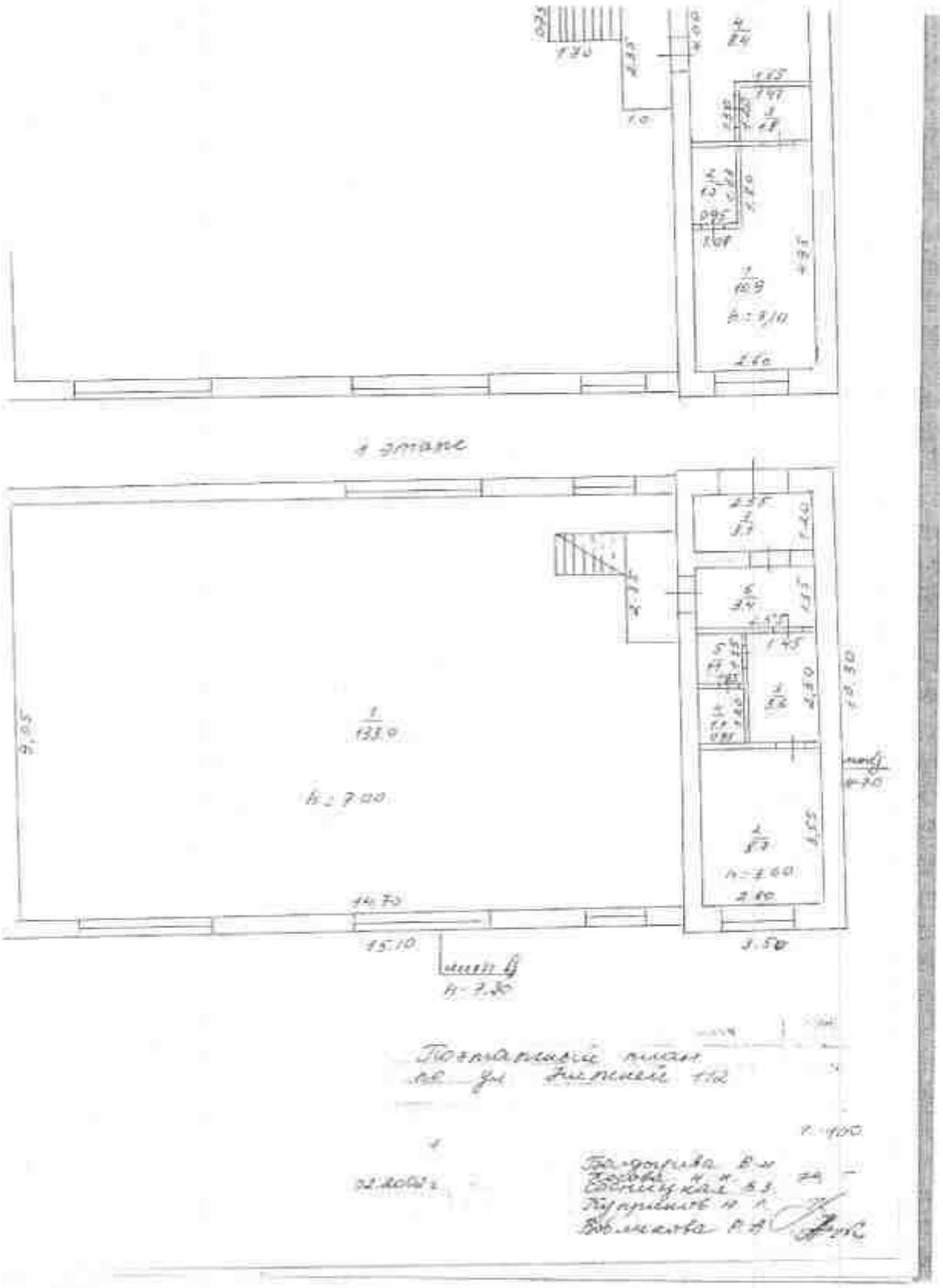
б)

в)

г)

V. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ
(подвалов, пристроек и т. п.)

Литери на плане	Наименование зданий и их частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м. кв.)	Высота, м	Объем в куб
1	2	3	4	5	6
Ц	основное	15,10 × 9,90	149,5	7,30	1091
	тамбур	3,50 × 10,30	36,1	2,8	101


1 этаж
133.0
14.70
15.10
3.50

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «_____»

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназначен. для помещений: жилая		прочая						Итого по квартире, этажу, строен.	Высота помещ.
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
Б	1	1	1	прихож.			12,0							2,5
			2	-"-			5,7							2,5
			3	коридор				2,2						"
			4	ванная				1,1						"
			5	-"-				1,1						"
			6	коридор				3,4						"
			7	-"-				3,1						"
				итого по 1 эт.			17,7	13,3					1540	
	2	1	1	прихожая			10,9							
			2	ванная				2,5						
			3	-"-				1,8						
			4	-"-				5,4						
				итого по 2 эт.			10,9	11,7					22,6	
				Всего в здании			28,6	25,0					1562	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

стр. 9 Год постройки ~ 1982 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние основных, несущих, ограждающих и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Уд. вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в проц.	Произв. изн. в стр. гр. 7, гр. 8 : 10	Тех. инв. изн. в %	
								здания	в стоимости
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетонные	хорошее	10	1,0	10,0	20	2,0		
II. стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	44	1,0	44,0	20	8,8		
III. перегородки	кирпичные								
перекрытия	ж/бетонные	хорошее	2	1,0	2,0	20	0,4		
междуэтажные									
подвальные									
Крыша	толь гр.	хорошее	12	1,0	12,0	20	2,4		
Полы и	дощатый	хорошее	6	1,0	6,0	30	1,8		
оконные	двойные деревянные	отдел.	5	1,0	5,0	30	1,5		
дверные	стеклопакетные								
Внутренние отделки									
внутренние	штукатурка и о/б	хорошее	6	1,0	6,0	20	1,2		
отделка									
полы									
канализация	труба стальная								
с водопр.	чугунные								
газ									
электрическ.	проводка скрытая	хорошее	11	1,0	11,0	20	2,2		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	отмостка цементная	хорошее	4	1,0	4,0	20	0,8		
		Итого 100			100		22,1		

Уд. износ, приведенный к 100 по формуле:

Произв. износа гр. 9×100 / удельный вес гр. 7 = 22,1 × 100 / 100 = 22,1%

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

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

Наименование конструктивных элементов	вариант	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	вариант	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправ.	вариант	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

Вариант по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Индексация	Стоимость единицы по табл.	Поправки к стоимости коэффициенты на:							Стоимость куб. с поправкой	Кол-во куб. объема и куб. стоимость	Восстанов. стоимость в руб.	Прим.
						общ. вес	группу капитальн.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	[illegible]													[illegible]		

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Планы и	№ сборн.	№ табл.	Измеритель	Стоимость измерителя по ценам	Поправка на сравнительную стоимость в рублях		Процент износа	Действит. стоимость
			длина	ширина, высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Итоги каких года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

«__» _____ 02 _____ 2006 г. Инженер Коева

«__» _____ 200__ г. Проверил

«__» _____ 200__ г. Начальник бюро Вебикова

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	«__» _____ 200__ г.	«__» _____ 200__ г.	«__» _____ 200__ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие «Гер

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

КПП в ограждении 1. Лит. Ч.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-326

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Калининское
бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание [illegible] Белгородская, д. 11
(наименование строения)

Составлен по состоянию на «22» 01 2002 г.

район Белгородская обл.
город (пос.) Калининск
улица (пер.) Ленина, 111

Экземпляр верен
Калининское
Муниципальное унитарное предприятие технического инвентаризации

квартал №
инвентарный № 8313

Кад. № 31:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0025

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(РЕЕСТРОВЫЙ № 12К-11) ФОНД

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприят. или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Доля в праве при общей собственности	Подпись лица, совершившего внесение записи
03.05.2006	ЗАО „Научно-производственное предприятие „Труд"	Договор купли-продажи № 31/225 от 25.12.2002 г. свидетельство о государственной регистрации права от 11.11.2003 г.	1.0	

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — КВ. М.

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документу	фактич.	застроен.	занята	свободна	прочая			
		84.5						

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ — КВ. М.

Водопровод	Канализация	Отопление						Центральное водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты шт.				
		от ТЭЦ	от городской квартальной котельной	от собственной котельной	от АОВ	печное			с ванными (душами)	с газовыми колонками	с дровяными колонками	центральное	баллон. газом		пассажирск.	грузовые			
		92.4												92.4					

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение КПП с [illegible]

Использование жил дом Библиотека

Количество мест (мощность)

а)

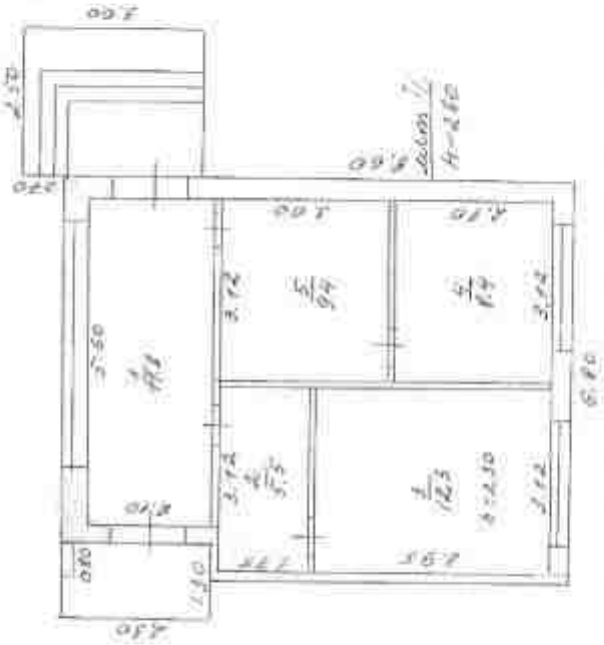
б)

в)

г)

V. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ
(подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование зданий и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м. кв.)	Высота, м	Объем, м. куб.
1	2	3	4	5	6
А	осн. помещение	8,80×8,80 − 1,90×0,80	57,0	2,80	148
	мансарда	2,50×2,0 + 2,30×1,30	10,5		



Ф-7

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «_____»

Литер строения	Литера по плану	Этажи	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. специально оборудованных помещений: жилая		прочая						Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещения
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
	7.	1	1	1	коридор			11.8							
				2	туалетная			2.5							
				3	— " —			12.3							
				4	— " —			8.4							
				5	— " —			4.4							
					жилого			47.4						47.4	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера [illegible] Год постройки [illegible] Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к п. 3 гр. 6 к проч.	Удельный вес конструктивного элемента	Износ в проц.	Произведение к гр. 7 и гр. 9	Тек. ремонт: капитальный	Тек. ремонт: в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный	хорошее	4	1	4	20	0,8		
2	Стены и наружная отделка	кирпичные, окрашены, внутр. штукатурка	хорошее	20	1	20	20	4		
	Внутренние	кирпичные, оштукатурены	хорошее							
3	Перекрытия: чердачное	деревянное	хорошее	18	1	18	20	3,6		
	междуэтажные									
	подвальные									
4	Крыша	деревянная, по деревянным стропилам, черепичная	хорошая	15	1	15	20	3		
5	Полы	бетонные, паркетные, дощатые	хорошие	9	1	9	30	2,7		
6	Проемы: оконные	деревянные, чистые	хорошие	11	1	11	20	2,2		
	дверные	деревянные								
7	Внутренняя отделка: стр. рисунок	масляная окраска, обои, побелка	хорошая	8	1	8	20	1,6		
	отдельные	масляная окраска, обои, побелка	хорошая							
8	Сан. и электротехнические устройства: отопление		хорошее	18	1	18	20	3,6		
	водопровод									
	канализация									
	г. горячей									
	ванны									
	электричество	проводка скрытая	хорошее							
	радио									
	телефон									
	сигнализация									
	лифты									
9	Прочие работы	электроплита, холодильник	хорошие	5	1	5	20	1		

Итого 100 100,0 20,9

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

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

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправк.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с поправк.	литера	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
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	Материал	Стоимость единицы по табл.	Поправки в стоимости коэффициенты по							Стоимость зда с поправками	Количество объема куб. метров—м.кв.	Восстанов. стоимость в руб.	Проц. износа	Действительная стоим. в руб.
						уд. вес	группу капитальн.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Н.	всн сооружения	18.05.[illegible]		м³										415		21	

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площ., м	№ сборн.	№ табл.	Инвентарн.	Стоимость сооружения по сметам	Поправка на износ	Восстанов. стоимость в руб.	Продолж. эксп.	Действ. стоим.
			длина	ширина, высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстанови-тельная	действительная	восстанови-тельная	действительная	восстанови-тельная	действительная	восстанови-тельная	действительная

«___» _____ 200__ г.
«___» _____ 200__ г.
«___» _____ 200__ г.

Исполнил
Проверил
Начальник бюро

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	«___» _____ 200__ г.	«___» _____ 200__ г.	«___» _____ 200__ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "Ваш юрисконсульт" г. Москва

Генеральный директор

Гладкая Е.Ю.

Прошито и пронумеровано 93 (девяносто три) листов.