

Отчет № 02-01/21

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 22.01.2021 года

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2021

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. <i>Объект оценки</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	4
1.4. <i>Задание на оценку</i>	6
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i>	10
1.6. <i>Используемые стандарты оценки</i>	11
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i>	11
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата ...</i>	12
1.9. <i>Последовательность проведения оценки</i>	12
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.1. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i>	13
2.2. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	13
2.3. <i>Обременения, связанные с объектом оценки.....</i>	13
2.4. <i>Физические свойства объекта оценки</i>	14
2.5. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	14
2.6. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	15
<i>Методология.....</i>	15
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки</i>	16
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки</i>	16
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки.....</i>	16
<i>Расчет совокупного износа</i>	16
2.7. <i>Балансовая стоимость объекта оценки.....</i>	17
2.8. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.....</i>	17
2.9. <i>Описание местоположения объекта оценки.....</i>	17
2.9.1. <i>Общие положения</i>	17
2.9.2. <i>Описание области - Волгоградская область.....</i>	18
2.10. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Волгоградской области.....</i>	20
2.10.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i>	20
2.10.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.</i>	23
2.10.3. <i>Ценообразующие факторы и диапазоны ценообразующих факторов.</i>	23
2.10.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i>	35
2.10.5. <i>Рынок земельных участков под индустриальную застройку.....</i>	36
2.10.6. <i>Особенности ситуации в сегменте производственных комплексов и цены.....</i>	36
2.10.7. <i>Выводы.....</i>	36
2.11. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	37
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....</i>	38
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	38
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
4.1. <i>Общие положения</i>	40
4.2. <i>Затратный подход</i>	40
4.3. <i>Доходный подход.....</i>	41
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	42
4.5. <i>Выводы.....</i>	43
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	44
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i>	44
5.2. <i>Выбор аналогов.....</i>	46

5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка	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.	66
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....		68
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ		70
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ		72
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....		73
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....		73
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ		74
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....		79
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).....		92
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....		101

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 №16 от 19.01.2021 г.

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки: с 19.01.2021 по 22.01.2021 года.

Дата оценки: 22.01.2021 года.

Дата составления Отчета: 22.01.2021 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.	7 095 000,00	7 095 000,00	1	0	7 095 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	10 348 000,00	9 049 686,06	1	0	10 348 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 066 000,00	932 330,77	1	0	1 066 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	17 378 000,00	15 196 714,51	1	0	17 378 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	367 000,00	321 282,84	1	0	367 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	7 830 000,00	6 847 357,98	1	0	7 830 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	948 000,00	828 611,88	1	0	948 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	694 000,00	607 257,31	1	0	694 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	161 000,00	140 614,91	1	0	161 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	797 000,00	696 779,88	1	0	797 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	91 000,00	79 502,04	1	0	91 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	226 000,00	197 560,10	1	0	226 000,00
Здание КПП, лит. К	22 000,00	19 648,10	1	0	22 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	39 000,00	34 020,32	1	0	39 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	99 000,00	86 233,33	1	0	99 000,00
Всего	47 161 000,00	42 132 600,00			47 161 000,00

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС, руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:			
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:00 00 12:0077	7 095 000,00	–	7 095 000,00
Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3. Кадастровый номер: 34:36:000012:4951	10 348 000,00	1 724 666,67	8 623 333,33
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: 34:36:000012:4948	1 066 000,00	177 666,67	888 333,33
Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34:36:000012:4949	17 378 000,00	2 896 333,33	14 481 666,67
Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34:36:000012:4938	367 000,00	61 166,67	305 833,33
Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной	7 830 000,00	1 305 000,00	6 525 000,00

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС, руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб.(справочно)
панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6. Кадастровый номер: 34:36:000012:4946			
Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4942	948 000,00	158 000,00	790 000,00
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: 34:36:000012:4947	694 000,00	115 666,67	578 333,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4939	161 000,00	26 833,33	134 166,67
Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4941	797 000,00	132 833,33	664 166,67
Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4944	91 000,00	15 166,67	75 833,33
Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4940	226 000,00	37 666,67	188 333,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4943	22 000,00	3 666,67	18 333,33
Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4950	39 000,00	6 500,00	32 500,00
Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4945	99 000,00	16 500,00	82 500,00
Всего	47 161 000,00	6 677 666,68	40 483 333,32

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 22.01.2021 года составляет округленно, с учетом НДС:

47 161 000

(Сорок семь миллионов сто шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек,

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет 40 483 333,32

(Сорок миллионов четыреста восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 32 копейки

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №16 от 19.01.2021 года

к Договору № И-0/1 от 15 мая 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Ишгенер»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии))	Земельный участок и прочие помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:		
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер
	1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м.	34:36:00 00 12:0077
	2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3.	34:36:000012:4951
	3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складское. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1.	34:36:000012:4948
	4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2.	34:36:000012:4949
	5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2.	34:36:000012:4938
	6	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной пионерной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6.	34:36:000012:4946
	7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1.	34:36:000012:4942
	8	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1.	34:36:000012:4947
	9	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1.	34:36:000012:4939
	10	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 526,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1.	34:36:000012:4941
	11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1.	34:36:000012:4944
	12	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1.	34:36:000012:4940
	13	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1.	34:36:000012:4943
	14	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1.	34:36:000012:4950
	15	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1.	34:36:000012:4945
Характеристики объекта оценки и его оценочных частей или ссылки на документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок и прочие помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:		
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер
	1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м.	34:36:00 00 12:0077
	2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3.	34:36:000012:4951
			Номер, дата выписки и ЕГРП1 об общей долевой собственности
			№34-34-04/035/2009-862 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.	34:36:000012:4948	№34-34-04/035/2009-801 от 03.12.2009 г.
4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2.	34:36:000012:4949	№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.	34:36:000012:4938	№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.	34:36:000012:4946	№34-34-04/035/2009-804 от 03.12.2009 г.
7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание детского цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1.	34:36:000012:4942	№34-34-04/035/2009-805 от 03.12.2009 г.
8	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1.	34:36:000012:4947	№34-34-04/035/2009-806 от 03.12.2009 г.
9	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1.	34:36:000012:4939	№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.	34:36:000012:4941	№34-34-04/035/2009-808 от 03.12.2009 г.
11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1.	34:36:000012:4944	№34-34-04/035/2009-809 от 03.12.2009 г.
12	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного пункта с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1.	34:36:000012:4940	№34-34-04/035/2009-858 от 03.12.2009 г.
13	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К). назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1.	34:36:000012:4943	№34-34-04/035/2009-859 от 03.12.2009 г.
14	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1.	34:36:000012:4950	№34-34-04/035/2009-860 от 03.12.2009 г.
15	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1.	34:36:000012:4945	№34-34-04/035/2009-861 от 03.12.2009 г.

Сведения об оценщиках	ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
	Прикопеко Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Русское 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 июля 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года 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 № 022-073-00687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 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 уплате 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	22.01.2021 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 правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и			

	<p>технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</p> <p>3. Оценка производится без проведения осмотра. Вся информация по качественным характеристикам Оценка получает от Заказчика. Оценка делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.</p>
<p>Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость</p>	<p>От Оценка не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</p>
<p>Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»</p>	<p>Исполнитель: ООО «Ваш юристконсульт»</p>
<p>Генеральный директор  Е.А. Кравченко</p>	<p>Генеральный директор  Е.Ю. Гладкая</p>

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 3010181050000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №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.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	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 40702810622000020303 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 3010181050000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 28 июля 2020 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» № ПОО-0011025501 от 25 июня 2020 года. 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.
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 022-073-005687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценки

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

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

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

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

1.9. Последовательность проведения оценки

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

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

2.1. Краткая характеристика объекта оценки

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

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

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый номер
1	Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м.	34:36:00 00 12:0077
2	Здание административно-бытового корпуса, лит. А	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3.	34:36:000012:4951
3	Здание склада, лит. П, П1	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1.	34:36:000012:4948
4	Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2.	34:36:000012:4949
5	Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2.	34:36:000012:4938
6	Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6.	34:36:000012:4946
7	Здание литейного цеха, лит. В, В1	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1.	34:36:000012:4942
8	Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1.	34:36:000012:4947
9	Здание склада ГСМ, лит. З	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1.	34:36:000012:4939
10	Здание склада запчастей, лит. И, И1	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1.	34:36:000012:4941
11	Здание насосной станции, лит. Х	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1.	34:36:000012:4944
12	Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1.	34:36:000012:4940
13	Здание КПП, лит. К	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1.	34:36:000012:4943
14	Здание КПП в ограждении, лит. Т	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1.	34:36:000012:4950
15	Здание КПП в ограждении, лит. Ч	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1.	34:36:000012:4945

Источник: данные заказчика

2.2. Имущественные права на объект оценки

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

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.3. Обременения, связанные с объектом оценки

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

2.4. Физические свойства объекта оценки

Таблица 3. Характеристики земельных участков.

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

Источник: данные заказчика

Таблица 4. Характеристики оцениваемых улучшений.

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

Источник: данные заказчика

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

2.5. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Износ и устаревания объекта оценки

Методология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустрашимый 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 неустрашимым.

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

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. 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 неустрашимым.

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 повышению эксплуатационных показателей, речь может идти о функциональном устаревании. Функциональное устаревание не выявлено.

Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

С другой стороны, объект оценки используется, и результат доходного подхода превышает результат сравнительного подхода к оценке, что может свидетельствовать об отсутствии экономического устаревания всех зданий.

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

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

Расчет совокупного износа

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

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

Таблица 7. Расчет совокупного износа объектов оценки

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

Наименование	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего устаревания	Коэффициент совокупного износа
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
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



По данным рейтингового агентства «РАЭКС-Аналитика» инвестиционный рейтинг Волгоградской области (2020) — 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 (большой частью распаханые), 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

*«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 оргтехниккой 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.	Опτικο-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.	Опτικο-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.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «В»	
1.	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн.	Желательно не менее 1 на 2000 кв. м
3.	Высота потолков от 6 метров.	Обязательно
4.	Пол - асфальт или бетон без покрытия.	Обязательно
5.	Система отопления.	Обязательно
6.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Обязательно
7.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
8.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
9.	Охрана по периметру территории.	Обязательно
10.	Телекоммуникации.	Обязательно
11.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
12.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Обязательно
13.	Система вентиляции.	Желательно
14.	Офисные помещения при складе.	Желательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
16.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
17.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «С»	
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
2.	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
3.	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно
4.	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	Желательно
5.	Ворота на нулевой отметке.	Желательно
6.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
7.	Система вентиляции.	Желательно
8.	Система отопления.	Желательно
9.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
10.	Офисные помещения при складе.	Желательно
11.	Ж/Д ветка.	Желательно
12.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Желательно
13.	Охрана по периметру территории.	Желательно
14.	Телекоммуникации.	Желательно
15.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Желательно

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
	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 сигнализация 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) октября 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 производственно-складская недвижимость (подсегмент производственных комплексов (баз))	нет
Здание административно-бытового корпуса, лит. А			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, отличающиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, находящиеся в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящихся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха, и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

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

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

Учет НДС (для улучшений)

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

Учет или неучет НДС в цене предложения требует введения соответствующих корректировок. При расчете в рамках настоящей оценки принимаем следующие допущения: права собственности оформлены на ЗУ отдельно, а на здания отдельно. Таким образом, если у продавца возникают обязанности по уплате НДС, то НДС облагаются сделки со зданиями, а сделки с ЗУ нет. Определение расчетного размера НДС к уплате справочно приводится в разделе 9.

Объем оцениваемых прав

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

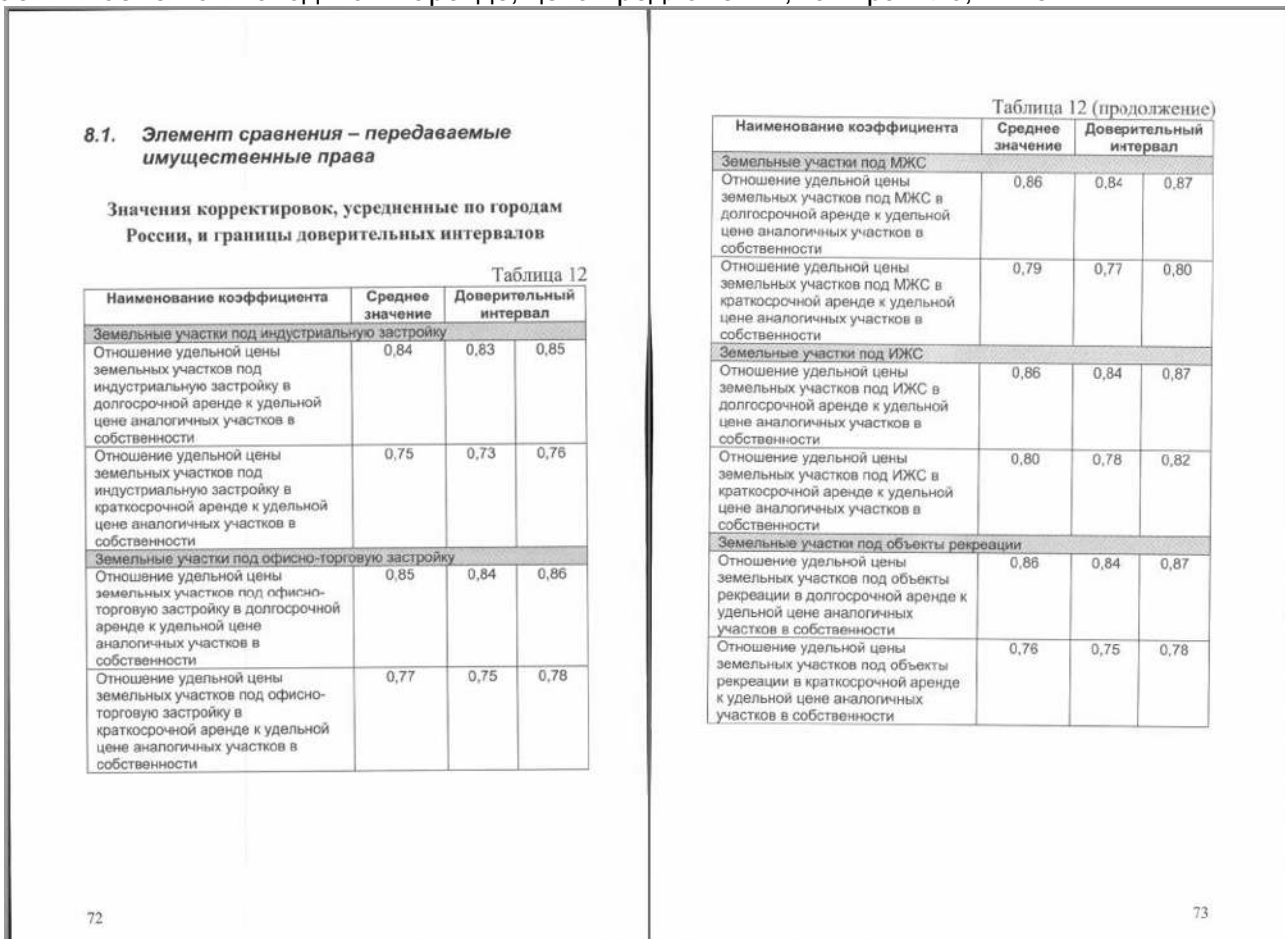


Рис. 4. Соотношения стоимости прав собственности и аренды для ЗУ под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

Дата сделки/предложения.

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

на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

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

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

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

Сканы страниц справочников приведены ниже.

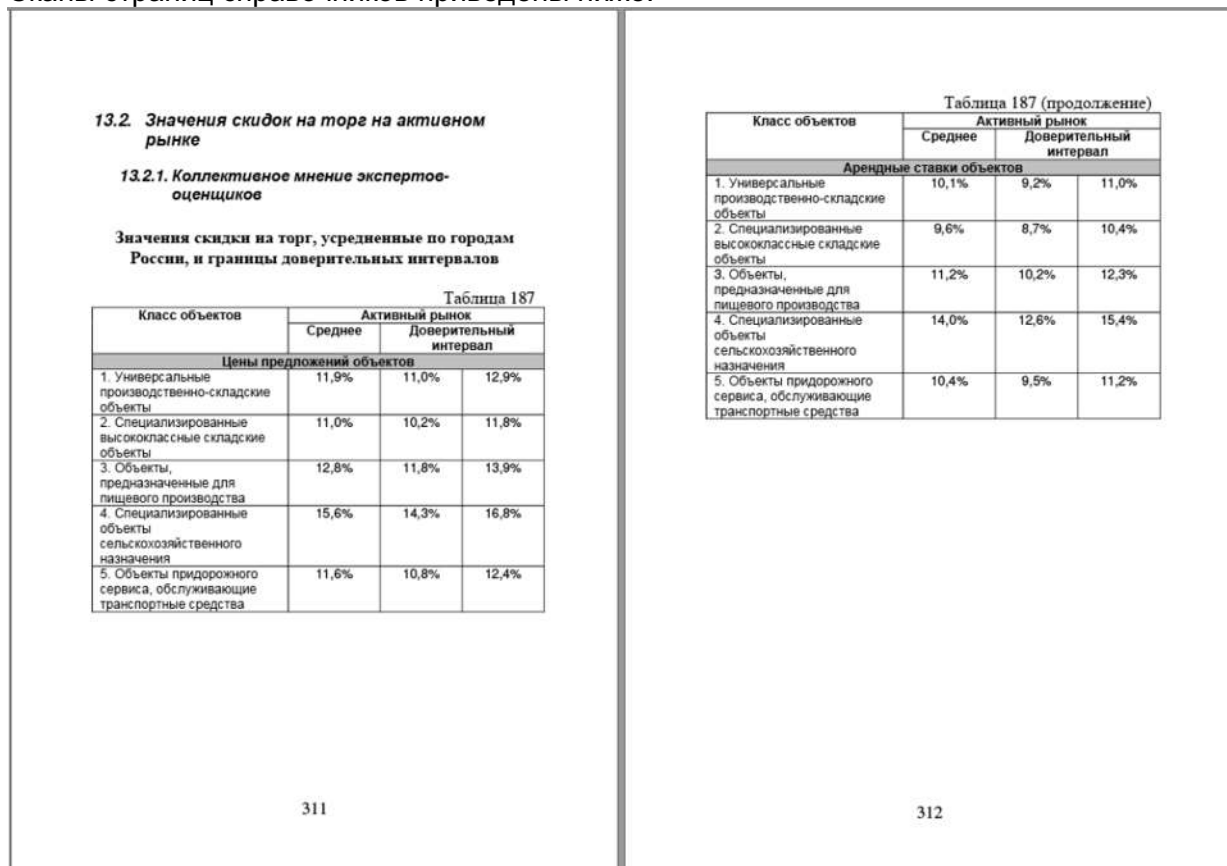


Рис. 5. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

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

313

314

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

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

347

348

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

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

348

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 212

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

349

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

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
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%

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%

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. 9. 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				Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов			
Таблица 8				Таблица 9			
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал		Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена				Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00	Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53	Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59
Удельная арендная ставка				Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00	Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53	Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59

79

80

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

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

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

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

Таблица 72

г. Москва

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

Таблица 73

г. Санкт-Петербург

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

Таблица 74

Таблица 75

города с численностью менее 1 млн. чел.

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,12	1,21	1,42	1,58	1,71	1,77
300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58
500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47
1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,08	1,12
10000-20000	0,58	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
>20000	0,56	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00

Таблица 76

усредненные данные по России

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

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

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

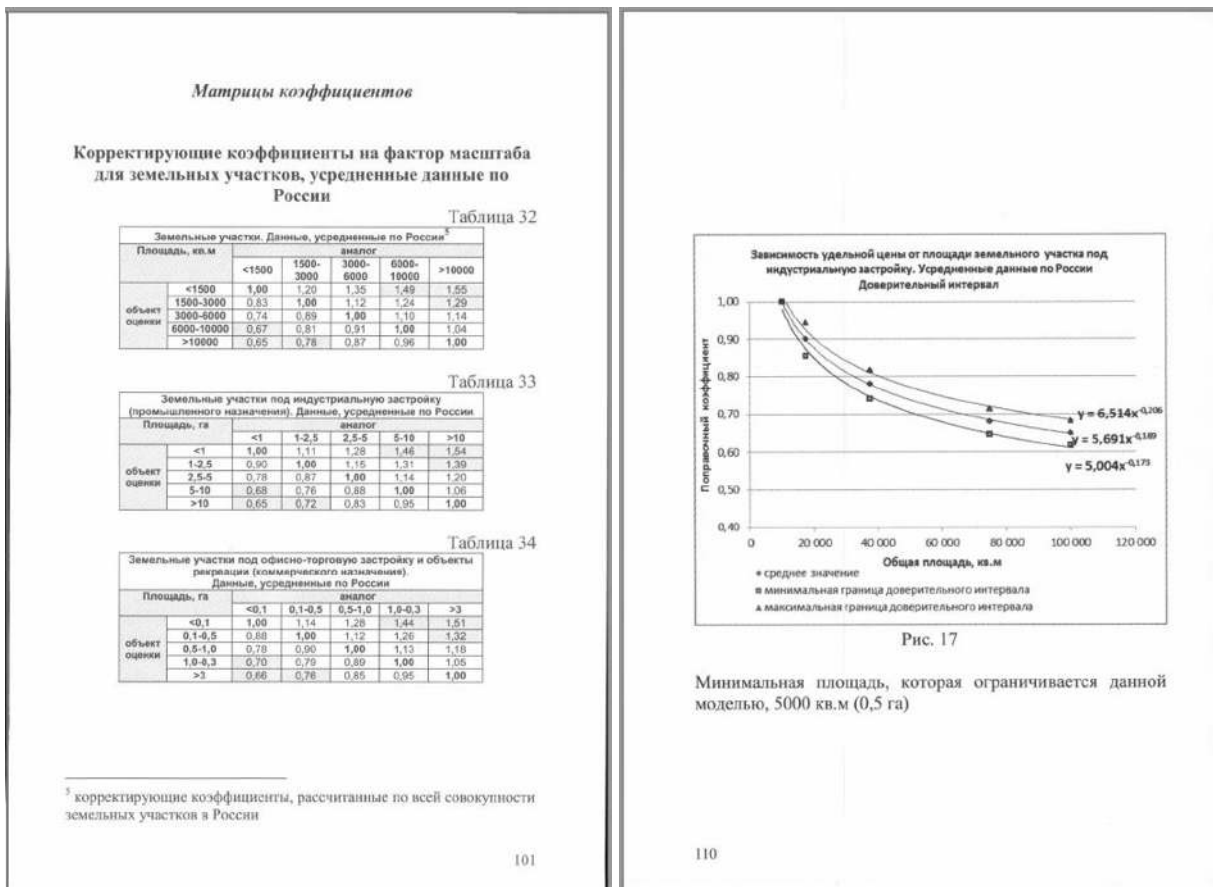


Рис. 12. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Наличие железнодорожной ветки

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

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

Таблица 58

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 59

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

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

Наличие инфраструктуры

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

Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Таблица 70

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

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

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

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

Таблица 87

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 88

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

207

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

Таблица 98

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

213

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

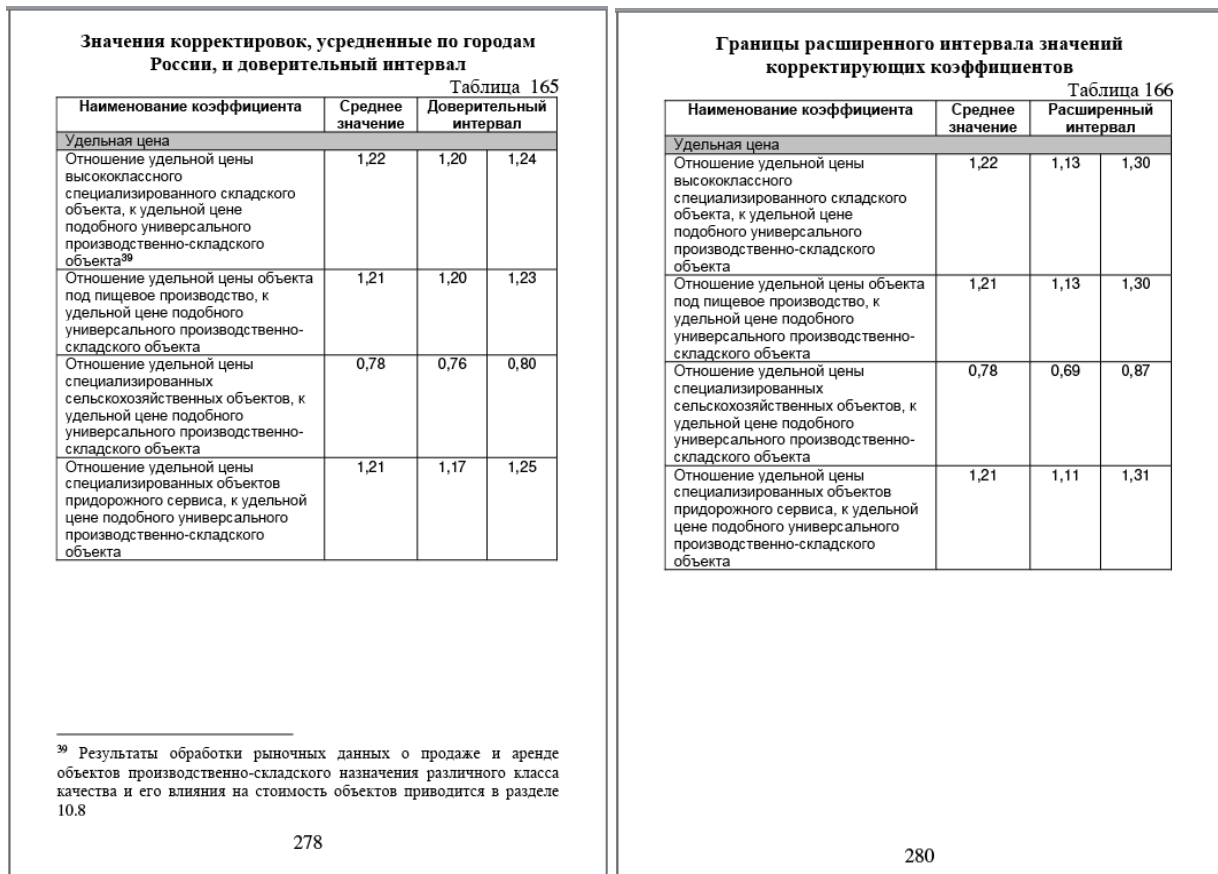
Таблица 99

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

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

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние здания.

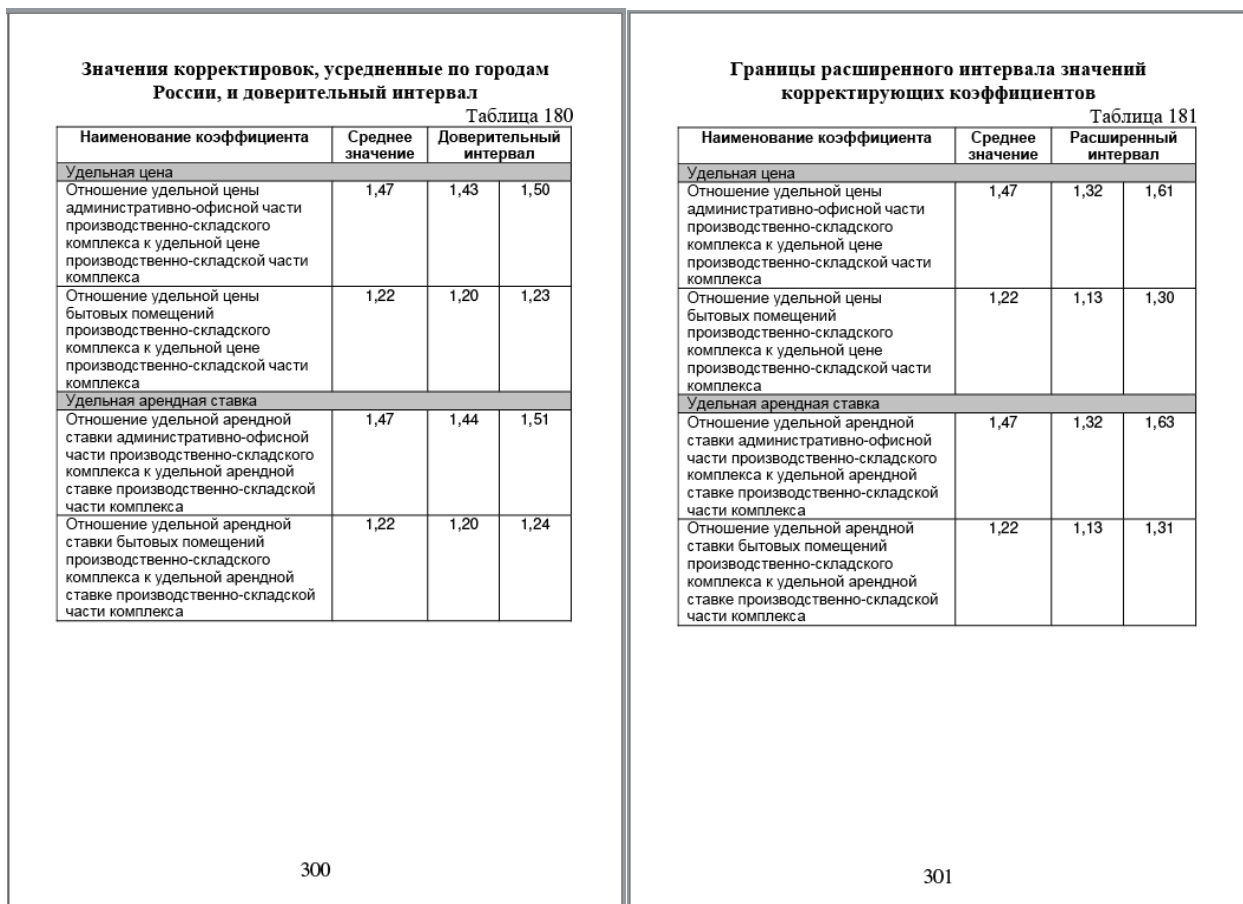
Назначение помещений, основной материал здания, состояние здания, и состояние отделки помещений влияет на стоимость.



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

280

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



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

301

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

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

245

246

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

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

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

Карантинные ограничения стали причиной текущего кризиса, и главным отличием от других — никогда еще в новейшем времени пандемия не приводила к экономической депрессии. Схема ее развития такова: правительство ограничивает деятельность сфер бизнеса, связанных с массовыми контактами людей (розничная торговля, общественное питание, пассажирские перевозки, туризм). Компании в этих отраслях полностью или частично прекращают работу. Перестают закупать сырье и материалы, потреблять энергию и топливо, сокращают зарплаты и увольняют сотрудников. Далее по цепочкам также сокращается бизнес их поставщиков, и кризисные явления очень быстро, как огонь в сухом лесу, распространяются по экономике.

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 летом 2020 года заметно снизились, одновременно увеличились скидки на торг. К декабрю 2020 года наиболее недооцененные объекты были проданы.

К концу 2020 года цены несколько поднялись, компенсируя падение рынка недвижимости летом и осенью 2020 года.

При оценке объектов коммерческой недвижимости индустриального назначения скидки на торг следует выбирать ближе к верхней границе расширенного диапазона справочных данных для активного рынка.

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 30 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	0,40	110	110
Максимальное значение	45,00	45 000	26 371
Среднее значение	5,44	7 935	4 498
Медианное значение	1,89	4 374	1 750

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 94 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	123,76
Максимальное значение	36 355,37
Среднее значение	9 527,65
Медиана	7 141,07
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,03
Максимальное значение	8,70
Среднее значение	1,13
Медиана	0,58
Площадь улучшений, кв.м	
Минимальное значение	40
Максимальное значение	32 355
Среднее значение	3 581
Медиана	1 583
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	0,49
Максимальное значение	255,00
Среднее значение	21,28
Медиана	11,00

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

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

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 9,5 тыс.руб. за квадратный метр площади объекта, медиана 7,1 тыс. руб., без вычета торга, с учетом прав на землю (разброс цен от 0,1 тыс. за неотопливаемые объекты в плохом состоянии до 36 тыс. руб./кв.м для объектов с преобладанием земельного участка – низкий коэффициент застройки). Рынок неактивный, высокая степень неопределенности.

2.11. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

Сведения о количественных и качественных характеристиках Объекта оценки были предоставлены 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 непрерывными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки являются именно здания. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

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

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применимость затратного подхода.

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

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

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

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

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

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

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

4.3. Доходный подход

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

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Применимость доходного подхода к оценке.

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

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

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

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

4.4. Сравнительный подход

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

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Выводы

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

населенного пункта;

- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение определяется как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

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

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

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

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

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

5.2. Выбор аналогов

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

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

В ходе анализа рынка недвижимости исследованы данные о 61 предложении продаж земельных участков, категорий земель промышленности и населенных пунктов, а также сельхозназначения при возможности изменения категории за счет продавца, пригодных под индустриальную застройку в области на дату оценки. Отсеяны участки под многоэтажное

строительство, а также под ИЖС при невозможности изменения ВРИ; объекты с улучшениями, влияющими на стоимость. Для окончательного расчета отобраны 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
Объект	Земельный участок	Продажа земли промышленного назначения, 1 га, Котельниково, ул. ерафимовича	Продаем землю промышленного назначения, 5 га, Михайловка	Продается земля промышленного назначения, 45 га, Волгоград
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	пром	пром	пром
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	возм индустриальная застройка	возм индустриальная застройка	для размещения промышленных объектов
Населенный пункт	Волгоградская область, г.Камышин, ул.Нижняя, 112	Волгоградская область, г.Котельниково	Волгоградская область, г.Волгоград	Волгоградская область, г.Городище
Расположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Расстояние до областного центра, км	190	160	0	0
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	Январь 2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Площадь, кв.м	64 502	10 000	50 000	450 000
Площадь, га	6,45	1	5	45
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	равнинный	равнинный	равнинный
Наличие инженерных коммуникаций				
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	есть	да	нет	нет
Газ	есть	нет	нет	нет
Вода	есть	нет	нет	нет
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	забор, 0,49 га асфальт		
Цена предложения, тыс.руб.	-	1 500 000	5 500 000	36 000 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		1 500	1 100	800
номер объявления		6834247005	6827631114	6833342738
Источник		https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_volgogradskaya_kotelnikovskiy_r-n_kotelnikovskoe_gorodskoe_kotelnikov_6834247005/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50000_kv_m_ploschadyu_500_sotok_volgogradskaya_o_mihaylovka_r-22_kaspiy_783-y_kilometr_6827631114/	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_450000_kv_m_ploschadyu_45000_sotok_volgogradskaya_oblast_volgograd_volgogradskaya_ishchenskiy_r-n_r-22_6833342738/

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 14. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		1 500	1 100	800
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		1 500	1 100	800
3. Условия продажи	обычные	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1
Скорректированная цена		1 500	1 100	800
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Январь 2021	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная цена		1 500	1 100	800
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена		1 215	891	648
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру		0,61	1,00	0,83
Корректирующий коэффициент	0,74	1,21	0,74	0,89
Скорректированная цена		1 474	659	578
Категория земель	земли населенных пунктов	пром	пром	пром
7. Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	возм индустриальная застройка	возм индустриальная застройка	для размещения промышленных объектов
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		1 474	659	578
8. Величина участка, га	6,45	1,0	5,0	45,0
Диапазон площадей	5,0-10,0	1-2,5	5,0-10,0	более 10
Корректирующий коэффициент		0,76	1,0	1,1
Скорректированная цена		1 120	659	613
9. Инженерные коммуникации				
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	нет	нет
Газ	да	нет	нет	нет
Водоснабжение	да	нет	нет	нет
Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на электроснабжение		1,00	1,19	1,19
Корр. коэфф. на газ		1,19	1,19	1,19
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,16	1,16	1,16
Корректирующий коэффициент		1,38	1,38	1,38
Скорректированная цена		1 546	910	846
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,03	0,17	0,06
Скорректированная цена		1 546	910	846
Участие при взвешивании		да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	1 100			
Квадрат отклонения		199 254	36 220	64 646
Среднее квадратов отклонений	100 040			
Коэффициент вариации	0,29			

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.4. Обоснование внесенных корректировок

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предлагаются к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

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

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

Корректировка на местоположение.

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

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

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

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

*Физические характеристики**Площадь объекта, га*

Объект оценки имеет площадь 6,45 га.

Аналоги имеют различную площадь.

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

Инженерные коммуникации

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

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

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

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

5.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.

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

Расчет предварительного значения рыночной стоимости земельных участков приведен ниже.

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости прав на землю

Показатели	Площадь, кв.м	Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, руб./кв.м	Предварительное значение расчетной рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, тыс.руб.
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для производственных целей. Площадь: 64 502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:00 00 12:0077	64 502,0	110,0	7 095

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.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
расположения объекта оценки, руб./га (с учетом торга)							
Кoeffициент, учитывающий состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Кoeffициент, учитывающий уторговывание		1,23	1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
Характеристика местоположения	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,74	0,74	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,35	1,35	1,35
Диапазон площадей ЗУ	5,0-10,0	до 1	до 1	1-2,5	до 1	до 1	до 1
Корректирующий коэффициент на площадь ЗУ		1,47	1,47	1,32	1,47	1,47	1,47
Корр коэфф на наличие жд ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф на газоснабжение		0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84
Корр коэфф на водоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84
Корр коэфф на электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,71
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, руб./га (без учета торга)		1 678 231	1 997 095	1 786 875	2 698 777	2 698 777	1 905 782
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		1 617 311	217 683	2 029 890	1 970 107	0	0
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.		5 182 689	1 782 317	17 970 110	12 029 893	30 000 000	26 000 000
Цена предложения, руб./кв.м		2 252,0	4 722,6	3 471,5	4 010,0	2 841,7	1 744,0
Кoeffициент застройки	0,31	0,20	0,40	0,26	0,27	0,75	0,76

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		2 252	4 723	3 471	4 010	2 842	1 744
Корректирующий коэффициент на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		2 252	4 723	3 471	4 010	2 842	1 744
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		2 252,0	4 722,6	3 471,5	4 010,0	2 841,7	1 744,0
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 252	4 723	3 471	4 010	2 842	1 744
3. Условия продажи	публичная оферта						
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		2 252	4 723	3 471	4 010	2 842	1 744
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Январь 2021	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		2 252	4 723	3 471	4 010	2 842	1 744

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 869	3 920	2 881	3 328	2 359	1 448
6. Местоположение	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	0,740	0,740	0,740
Скорректированная цена		1 869	3 920	2 881	2 463	1 745	1 071
7. Площадь улучшений, кв.м	20 134	2 301	377	5 177	3 000	10 557	14 908
Диапазон площадей улучшений, кв.м	>20000	1000-5000	300-500	5000-10000	1000-5000	10000-20000	10000-20000
Корректирующий коэффициент		0,80	0,63	0,89	0,80	0,97	0,97
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 495	2 469	2 564	1 970	1 693	1 039
8. Коммуникации							
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	да	да	да	нет
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	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		1,190	1,000	1,000	1,000	1,000	1,190
Корр коэфф на водоснабжение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,190
Корр коэфф на электроснабжение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент		1,190	1,000	1,000	1,000	1,000	1,416
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 779	2 469	2 564	1 970	1 693	1 471
8. Состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 779,4	2 469,5	2 564,4	1 970,3	1 693,0	1 471,4
9. Особенности улучшений	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 779	2 469	2 564	1 970	1 693	1 471
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да
Среднее значение, руб./кв.м	1 991						
Квадрат отклонения		44 910	228 599	328 379	441	88 983	270 340
Среднее квадратов отклонений	160 275						
коэффициент вариации	20%						

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 17%. Корректирующий коэффициент составляет 0,83

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.	1 990
Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб.	40 066 262
То же, округленно, руб.	40 066 000

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%	10 348 446,29
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%	1 066 133,66
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%	17 377 661,81
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%	367 391,55
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%	7 830 052,42
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%	947 529,61
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%	694 407,47
Здание склада ГСМ, лит. З	складское	КС-1	101,7	0,0	101,7	1	1	0,760	1,11	0,846	0,40%	160 795,17
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%	796 777,82
Здание насосной станции, лит. Х	произв.	КС-1	43,7	43,7	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,23%	90 911,72
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%	225 912,81
Здание КПП, лит. К	вспом.	КС-1	12,6	12,6	0,0	1	1	1,000	0,95	0,954	0,06%	22 467,89
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%	38 902,73
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%	98 609,06
Всего			20 133,8									40 066 000,00

Источник: расчеты оценщика

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

7.1. Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости.

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

Методы доходного подхода:

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

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

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

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

Выбор метода: учитывая, что:

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

Метод прямой капитализации.

Его основные предпосылки и допущения таковы:

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

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

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

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

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

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

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

7.2. Определение потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times A,$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

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

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

Копия источника информации приведена в Приложении 3.

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 20. Распределение площадей объекта по типам площадей

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

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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

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

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

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

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

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

Таблица 21. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип сделки	Сдам склад, 550 м ² ,	Сдаю склад, 700 м ² , Камышин, улица Ленина, 34	Сдаем склад, 750 м ² , Камышин, ул. Ленина, 5
Тип объекта	произв-скл	пр-скл	пр-скл
Функциональное назначение	склад	50000	75000
Местоположение	Камышин	Камышин ул Ленина 34	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
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
Состояние помещений	удовл	удовл	удовл
Наличие отпления	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Общая площадь, кв. м	550	700	750
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	100	71	100
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 200	857	1 200
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	714	1 000
Факт сделки	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_550_kv_m_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_6809876742/	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_700_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_34_6846975826/	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_750_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_5_6839507294/ https://onreal.ru/kamyshin/arendu-sklada/24828494

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).

*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.

Обоснование и расчет введенных корректировок

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

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия 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, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, а также для приведения цены предложения к цене сделки. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

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

5. Скидки к ценам предложений. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Объекты-аналоги были предложены для аренды на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Корректировка принята по данным раздела 2.10.3, в размере верхнего значения диапазона по арендным ставкам для универсально–складских объектов – минус 15%. Корректирующий коэффициент составляет 0,85.

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
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	714	1 000
Корректировки по элементам сравнения:			
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,85	0,85	0,85
Местоположение объекта	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00
Площадь аналога	550	700	750
Диапазон площадей	500-1000	500-1000	500-1000
Физические характеристики объекта: площадь	0,68	0,68	0,68
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,00	1,00	1,00
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка объекта-аналога, руб.	578	413	578
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	523		
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,75		
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,47		
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	392		
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	769		
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.	9 802 869		

7.3. Расчет действительного валового дохода

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

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

где: EGL – действительный валовый доход, руб.;

PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

V&L – потери арендной платы, %.

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

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

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

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

Таблица 9

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	14,0%	30,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	20,1%	13,4%	26,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	14,6%	29,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	16,1%	33,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	13,0%	27,7%

Таблица 10

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

7.4. Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

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

- постоянные;
- переменные.

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

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

- элементы фондов внешнего благоустройства.

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

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

Расчет постоянных расходов

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

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

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

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

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

где: C_1 – страховые платежи, руб.;
 V_p – страховая сумма имущества, руб.;
 I_p – 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.

* 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/>.

‡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.

Расценки даны с учетом НДС.

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

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

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

Расчет переменных эксплуатационных расходов.

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

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

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

Расчет резерва на замещение

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

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

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

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

7.5. Расчет ставки капитализации

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

Для целей настоящей оценки в качестве ставки капитализации принята величина доходности универсальных производственно–складских объектов по данным Справочника 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.

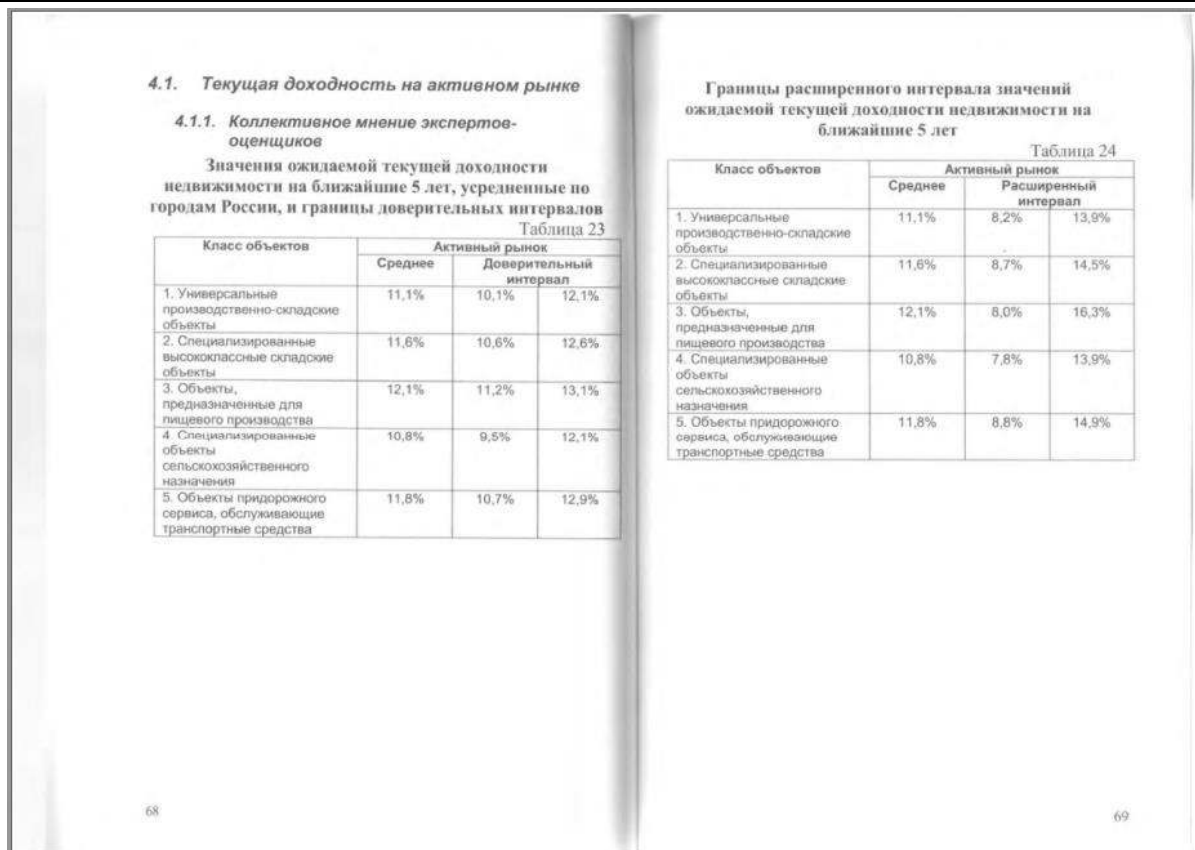


Рис. 21. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход.

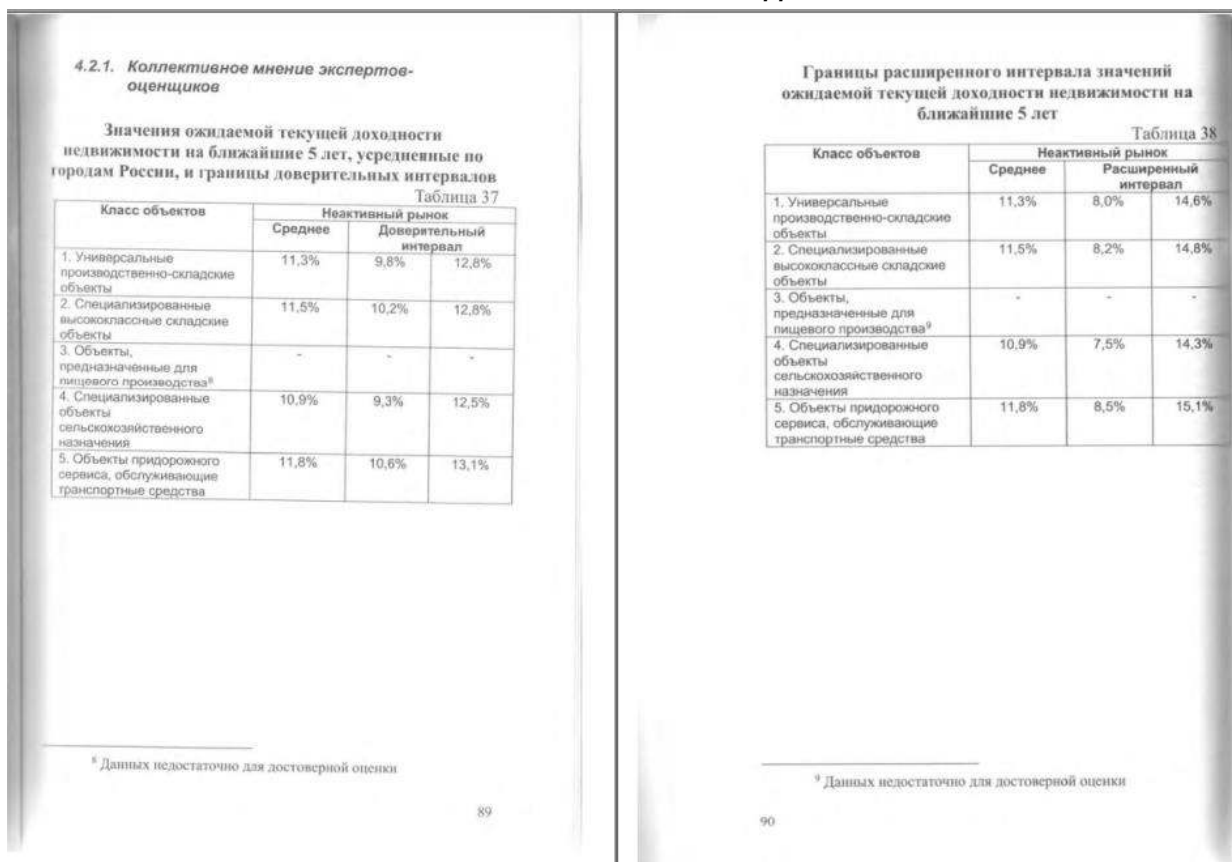


Рис. 22. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход.

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		
Скидка на недозагрузку	30,00%	Справочник оценщика недвижимости, округленно
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0,00%	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю
Общие потери по объекту оценки, %	30,00%	
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
Налог на имущество, руб.	881 452	Отдельный расчет
Земельный налог, руб.	452 601	Отдельный расчет
Расчет страховых платежей		
Стоимость улучшений объекта по сравнительному подходу, без НДС, руб.	33 388 333	
Страховая премия, %	0,1%	
Страховой сбор, руб.	33 388	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	9 802 869	
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 №20. 2020, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2015 г., стр. 19.
Расходы на управление, руб.	98 029	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительному подходу, без НДС, руб.	33 388 333	
Резерв на замещение:		При допущении сохранения текущего состояния улучшений
периодичность кап ремонта, лет	20	http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	7,00%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936 , округленно
Величина ежегодных отчислений, руб.	97 733	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	9 802 869	
Общие потери по объекту оценки, %	30,00%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	6 862 008	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	881 452	
налог на землю, руб.	452 601	
страховой сбор, руб.	33 388	
расходы на управление, %	98 029	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 465 470	расчет
Резерв на замещение, руб.	97 733	расчет
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	5 298 805	расчет

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Ставка капитализации	14,60%	см. расчет
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	36 293 000	расчет
Рыночная стоимость земельного участка (СП), руб.	7 095 000	рассчитано ранее в рамках СП
Доля расчетного значения стоимости объекта по доходному подходу, приходящаяся на улучшения, руб.	29 198 000	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.	–	7 095 000,00	0,00	7 095 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	25,83%	7 541 405,05	1 508 281,01	9 049 686,06
Здание склада, лит. П, П1	2,66%	776 942,31	155 388,46	932 330,77
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	43,37%	12 663 928,75	2 532 785,75	15 196 714,51
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	0,92%	267 735,70	53 547,14	321 282,84
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	19,54%	5 706 131,65	1 141 226,33	6 847 357,98
Здание литейного цеха, лит. В, В1	2,36%	690 509,90	138 101,98	828 611,88
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	1,73%	506 047,75	101 209,55	607 257,31
Здание склада ГСМ, лит. З	0,40%	117 179,09	23 435,82	140 614,91
Здание склада запчастей, лит. И, И1	1,99%	580 649,90	116 129,98	696 779,88
Здание насосной станции, лит. Х	0,23%	66 251,70	13 250,34	79 502,04
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	0,56%	164 633,41	32 926,68	197 560,10
Здание КПП, лит. К	0,06%	16 373,42	3 274,68	19 648,10
Здание КПП в ограждении, лит. Т	0,10%	28 350,27	5 670,05	34 020,32
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	0,25%	71 861,11	14 372,22	86 233,33
Всего	100,00%	36 293 000,00	5 839 600,00	42 132 600,00

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.	7 095 000,00	7 095 000,00	1	0	7 095 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	10 348 000,00	9 049 686,06	1	0	10 348 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 066 000,00	932 330,77	1	0	1 066 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	17 378 000,00	15 196 714,51	1	0	17 378 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	367 000,00	321 282,84	1	0	367 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	7 830 000,00	6 847 357,98	1	0	7 830 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	948 000,00	828 611,88	1	0	948 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	694 000,00	607 257,31	1	0	694 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	161 000,00	140 614,91	1	0	161 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	797 000,00	696 779,88	1	0	797 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	91 000,00	79 502,04	1	0	91 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	226 000,00	197 560,10	1	0	226 000,00
Здание КПП, лит. К	22 000,00	19 648,10	1	0	22 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	39 000,00	34 020,32	1	0	39 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	99 000,00	86 233,33	1	0	99 000,00
Всего	47 161 000,00	42 132 600,00			47 161 000,00

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.	47,16
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	38,44
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	55,89

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 22.01.2021 года составляет округленно, с учетом НДС:

47 161 000

(Сорок семь миллионов сто шестьдесят одна тысяча) рублей 00 копеек,

значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно) составляет
40 483 333,32

(Сорок миллионов четыреста восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля 32 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: 64 502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:00 00 12:0077	7 095 000,00	-	7 095 000,00
Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3. Кадастровый номер: 34:36:000012:4951	10 348 000,00	1 724 666,67	8 623 333,33
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: 34:36:000012:4948	1 066 000,00	177 666,67	888 333,33
Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34:36:000012:4949	17 378 000,00	2 896 333,33	14 481 666,67
Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Кадастровый номер: 34:36:000012:4938	367 000,00	61 166,67	305 833,33
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 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6. Кадастровый номер: 34:36:000012:4946	7 830 000,00	1 305 000,00	6 525 000,00
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: 34:36:000012:4942	948 000,00	158 000,00	790 000,00
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: 34:36:000012:4947	694 000,00	115 666,67	578 333,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4939	161 000,00	26 833,33	134 166,67
Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной	797 000,00	132 833,33	664 166,67

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*, руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4941			
Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. X). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: X. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4944	91 000,00	15 166,67	75 833,33
Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного ящика с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4940	226 000,00	37 666,67	188 333,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4943	22 000,00	3 666,67	18 333,33
Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4950	39 000,00	6 500,00	32 500,00
Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4945	99 000,00	16 500,00	82 500,00
Всего	47 161 000,00	6 677 666,68	40 483 333,32

Генеральный директор ООО «Ваш юристконсульт»

Оценщик




Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Справочная и методическая литература

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

Нормативные и правовые акты

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

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Фото.1 Земельный_участок (1)



Фото.2 Земельный_участок (2)



Фото.3 Литер_А



Фото.4 Литер_б



Фото.5 Литер_Б



Фото.6 Литер_Б1(1)



Фото.7 Литер_Б1(2)



Фото.8 Литер_Б2(1)



Фото.9 Литер_Б2(2)



Фото.10 Литер_Б3



Фото.11 Литер_Б4



Фото.12 Литер_Б5



Фото.13 Литер_Б6



Фото.14 Литер_Б7



Фото.15 Литер_В



Фото.16 Литер_В1



Фото.17 Литер_Ж



Фото.18 Литер_Ж1



Фото.19 Литер_Ж2



Фото.20 Литер_З



Фото.21 Литер_И



Фото.22 Литер_И1



Фото.23 Литер_К



Фото.24 Литер_Л



Фото.25 Литер_Л1



Фото.26 Литер_П



Фото.27 Литер_П1



Фото.28 Литер_Т



Фото.29 Литер_У



Фото.30 Литер_У1



Фото.31 Литер_У2



Фото.32 Литер_Х



Фото.33 Литер_Ц



Фото.34 Литер_Ч

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги Земельных участков под индустриальную застройку

Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_volgogradskaya_kotelnikovskiy_r-n_kotelnikovskoe_gorodskoe_kotelnikov_6834247005/

The screenshot shows a real estate listing on the website **move.ru**. The listing is for an industrial land plot located at **Котельниково, ул. серафимовича**. The price is listed as **1 500 000 Р**. The listing includes a satellite map of the area, a contact card for the agent **Александр Сорокин** with phone number **+7 (905) 064-29-50**, and a table of similar industrial plots for sale.

Продажа земли промышленного назначения, 1 га, Котельниково, ул. серафимовича

1 500 000 Р цена за кв. м: 1 500 000 Р

20 января 2021 (42 кв. сотки) Обновлено вчера в 02:31

Александр Сорокин
+7 (905) 064-29-50
Сделайте заявку, мы Вам обязательно ответим на все вопросы.

Цена	1 500 000 Р	Площадь участка	1 га
Цена за кв. м	1 500 000 Р	Дата публикации	20 января 2021
Классовая группа	944 сотки	Дата обновления	вчера в 02:31
Тип объекта	промышленного назначения	ID	683-424-7005
Тип объявления	активное		

Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50000_kv_m_ploschadyu_500_sotok_volgogradskaya_o_mihaylovka_r-22_kaspiy_783-y_kilometr_6827631114/

Продаем землю промышленного назначения, 5 га, Михайловка

5 500 000 Р 1 100 000 Р с Михайловка

23 августа 2019 Обновлено 12 января

Татьяна Сеlezneva
+7 (988) 557-83-06
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на Avto.ru

Промышленного назначения в продажу

Цена	5 500 000 Р	Площадь участка	5 га
Цена за кв	1 100 000 Р	Дата публикации	23 августа 2019
Комиссия агенту	без комиссии	Дата обновления	12 января
Тип объекта	промышленность/назначение	ID	6827631114
Тип объявления	вторичное		

Описание

Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_45_0000_kv_m_ploschadyu_4500_sotok_volgogradskaya_oblast_volgograd_volgogradskaya_ischevskiy_r-n_r-22_6833342738/

Продается земля промышленного назначения, 45 га, Волгоград
36 000 000 Р 360 кв.м 300 соток с/хозяйств
ЛПХ 400 кв.м Дополнительно

26 декабря 2019 | 100 (12 за неделю) | Обновлено 13 января | Попросить | Сохранить | Поделиться

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участок № 34-01-13-0005-138

Земельные участки

PK	Информация	Услуги
34-01-13-0005-138	Тип: Земельный участок Код числа: 34-01-13-0005-138 Код инвентаря: 34-01-13-0005-138 Категория: Земельный участок Адрес: и/в Волгоград, для территориальной принадлежности, указанной в 12-м по перечислению по адресу кадастрового участка в п. 1 статьи 14.1 Закона Категория земли: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, складского, специального назначения, для государственных нужд Российской Федерации Форма собственности: Адресная принадлежность: 44 143 000 00 000 Планируемая площадь: 500 000 кв. м Разрешенное использование: Для размещения промышленных объектов	

Промышленного назначения в продажу

Цена	36 000 000 Р	Площадь участка	45 га
Цена за кв. м	800 000 Р	Дата публикации	26 декабря 2019
Классификация	без класса	Дата обновления	13 января
Тип объекта	промышленность/земельный	ID	6833342738
Тип объявления	вторичное		

Описание
 Продаем землю. Промышленный район. Вдоль трассы. Возможна аренда.

Контакты
 +7 (904) 425-94-41
 Свойте услуги: это не единственная информация по этому объекту. Предоставляем дополнительную информацию по запросу.

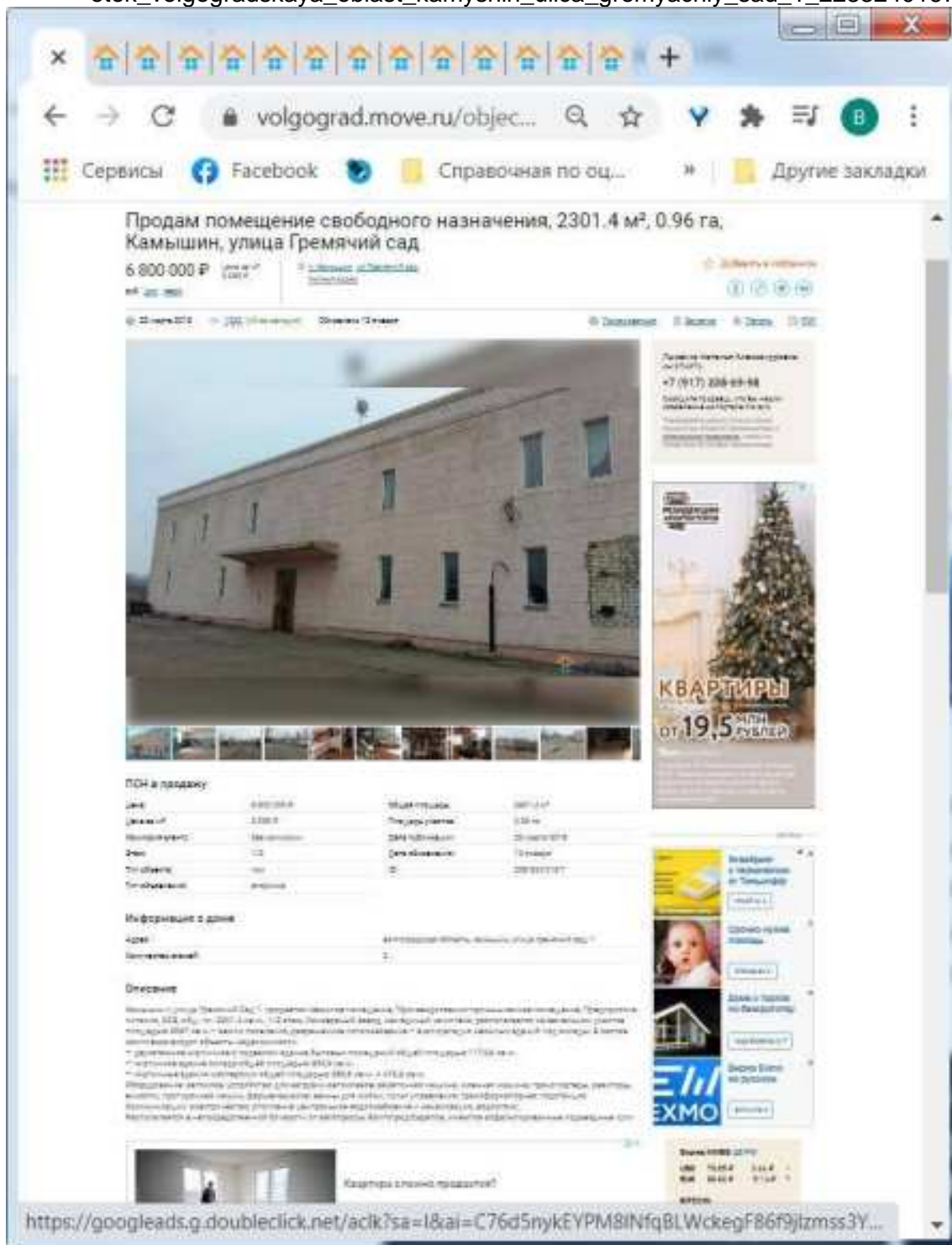
Обмен вашей квартирой на новую!
 Покупка нового квартиры от 100%. Заведите новую квартиру. Разрешено по ипотеке. Страна СНГ. Квартиры. Фото от 09.12.

EXMO
 Экспертное мнение на русском
 Детайлинг с вакуумной пылесосом от Tamiya
 Простой Формат — Гибкий контент...

Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_23014_kvм_ploschadyu_96_s_otok_volgogradskaya_oblast_kamyshin_ulica_gremyachiy_sad_1_2283240167/



Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_3774_kvm_volgogradskaya_ka_myshin_ul_chernaya_gryada_6844367079/



Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_51765_kvm_volgogradskaya_ka
myshin_kvartal_promzona_6849356828/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website volgograd.move.ru. The listing is for a production facility (производственное помещение) with an area of 5176.5 m², located in Kamyshevo (Камышин). The price is listed as 20,000,000 RUB. The listing includes a main photograph of the building, a contact phone number (+7 (902) 209-00-21), and a table of key features.

Продаётся производственное помещение, 5176.5 м², Камышин
 20 000 000 Р

ПП в продажу

Цена	20 000 000 Р	Вид сделки	Прочее
Средняя кв. м	3864 Р	Спецификация	17 этаж
Примечание	Не указано	Этажность	Длина в м
Площадь	—	—	—
Тип здания	Итого	—	—

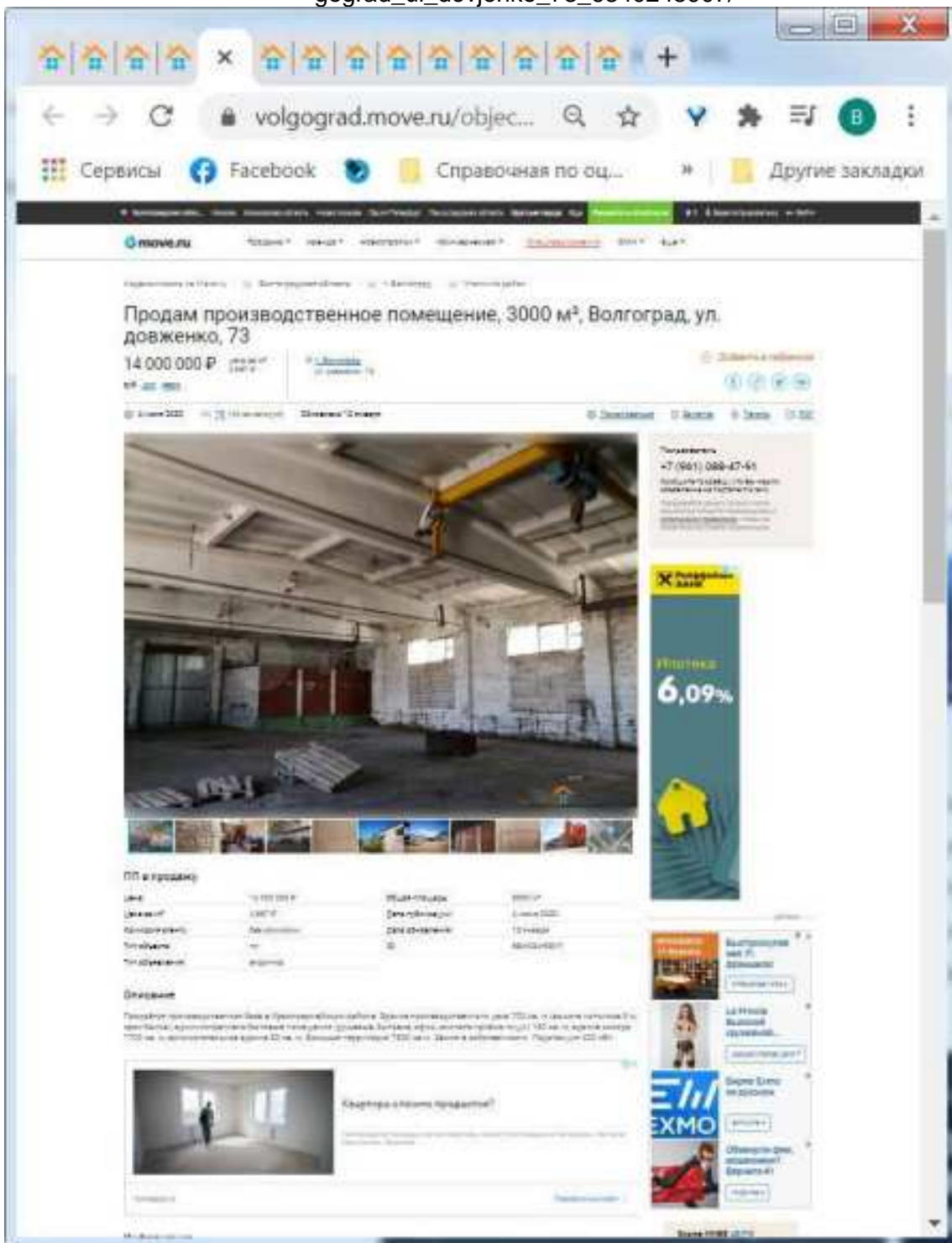
Описание

Продается производственное помещение № 51765 кв. м. Здание построено в соответствии с проектом № 11500-03.300. Имеется разрешение на строительство. Здание имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода, канализация, отопление, вентиляция, кондиционирование, лифт. Здание имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода, канализация, отопление, вентиляция, кондиционирование, лифт. Здание имеет все необходимые коммуникации: электричество, газ, вода, канализация, отопление, вентиляция, кондиционирование, лифт.

ЛОФТ НА НАБЕРЕЖНОЙ
 35 885 РУБЛЕЙ в месяц

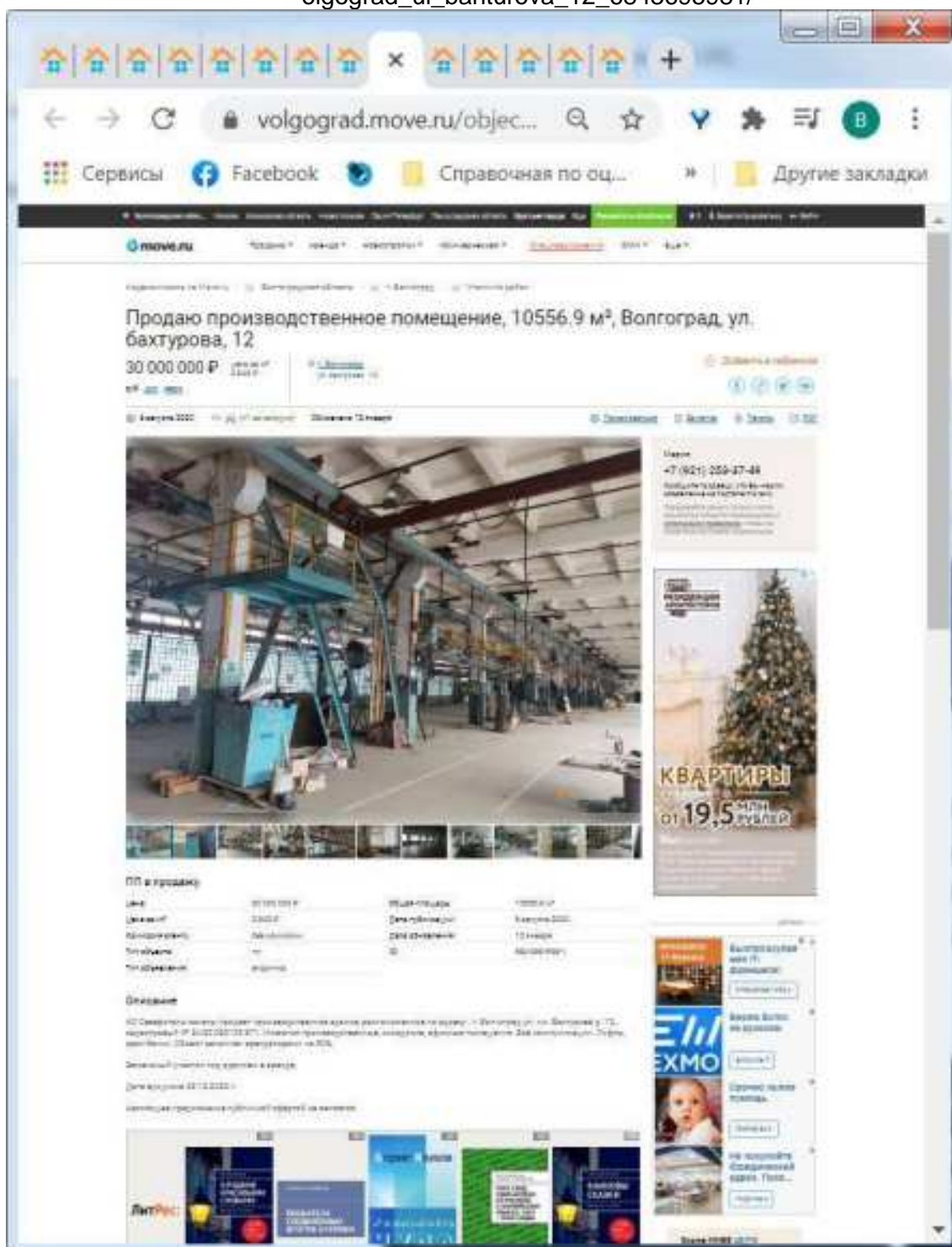
Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_3000_kvм_volgogradskaya_volgograd_ul_dovjenko_73_6840245907/



Аналог 5

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_105569_kvm_volgogradskaya_v olgograd_ul_bahturova_12_6843695981/



Аналог 6

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_14908_kvm_volgogradskaya_o_blast_volgograd_avtotransportnaya_ulica_25_6844639470/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website volgograd.move.ru. The browser's address bar shows the URL: volgograd.move.ru/objec... The page title is "Продажа производственного помещения, 14908 м², Волгоград, Автотранспортная улица". The price is listed as 26 000 000 Р. The listing includes a large photograph of a blue industrial building with a blue truck parked in front. Below the main image is a row of smaller thumbnail images. To the right of the main image is a sidebar with contact information for "Агентство АИ" and a phone number +7 (904) 402-86-47. Below the main image is a table with technical specifications:

ПП в продаже			
Цена	26 000 000 Р	Тип объекта	Производство
Этаж	1 этаж	Общая площадь	14908 м²
Площадь участка	26 соток	Срок сдачи	2014-01-01
Этаж	1/1	Срок владения	2014-01-01
Площадь	14	С	300000000

Below the table is a section titled "Информация о доме" with fields for "адрес" and "интернет-сайт". The "адрес" field contains "Волгоградская область, Волгоградский район, Волгоградская область, Автотранспортная улица, 25". The "Информация о доме" section includes a detailed description of the property, mentioning its location and features. To the right of the main content is a vertical sidebar with various advertisements, including one for "КВАРТИРЫ от 49 м²" and another for "Самый лучший смартфон".

Аналоги аренды

Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_550_kvм_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_6809876742/

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_550_kvм_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_6809876742/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website volgograd.move.ru. The browser's address bar shows the URL: volgograd.move.ru/objects/sdae... The page title is "Склад, 550 м², снять за 55000 р:". The main heading of the listing is "Сдам склад, 550 м², Камышин". The price is listed as "55 000 Р" with a note "цена за м²: 100 Р". The listing includes a large photograph of a modern, two-story industrial building with a paved courtyard and a white van parked in front. Below the main image are several smaller thumbnail images. To the right of the main image is a contact information box for "Евгений" with the phone number "+7 (961) 069-72-18". Below the main image is a table with details about the warehouse for rent. To the right of the table is a sidebar with a listing for "Аренда офиса Варшавское шоссе" and a "Пробное занятие по Балету!" advertisement at the bottom.

Сдам склад, 550 м², Камышин

55 000 Р цена за м²: 100 Р

22 июля 2018 Обновлено сегодня в 00:32

Склад в аренду

Цена	55 000 Р в месяц	Общая площадь	550 м²
Цена за м²	100 Р	Дата публикации	22 июля 2018
Комиссия агенту	без комиссии	Дата обновления	сегодня в 00:32
Тип объекта	склад	ID	MS-987-674-2
Тип объявления	вторичка		

Описание

Сдается отдельно стоящее здание площадью 550 кв. м. под склад. Расположено в центре города, с удобными подъездными путями, на охраняемой территории (бывшая "Камышинская слесарня"). Высота здания 9 м., две яруса, высота и ширина под "фуру".

Аренда офиса Варшавское шоссе

от 32500Р за офис

Аренда офисов в БЦ Лотос от 6 до 45 м² Спец условия к осени! [Просмотр сегодня!](#)

[Пробное занятие по Балету!](#) Приглашение

Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_500_kvм_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_kvartal_promzona_6841484041/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website volgograd.move.ru. The browser's address bar shows the URL: `volgograd.move.ru/objects/sdae...`. The page title is "Сдаю склад, 500 м², Камышин". The listing details include a price of 60,000 RUB per month, a price per square meter of 120 RUB, and a location in Kamyshin. The listing was published on October 27 and last updated on October 17. A contact number is provided: +7 (960) 888-43-53. The listing includes a main photograph of the warehouse interior and several smaller thumbnail images. A sidebar on the right features a promotional banner for "Аренда офиса Варшавское шоссе" (Office rental on Warsaw Avenue) and another banner for "Аренда вазон-склада от 499 Р/мес!" (Warehouse with balcony from 499 RUB/month!).

Сдаю склад, 500 м², Камышин

60 000 Р цена за м²: 120 Р

27 окт 2021 143 просмотра Обновлено 17 июля

Владимир
Собственник
+7 (960) 888-43-53
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

Аренда офиса Варшавское шоссе
от 32600Р за офис
Аренда офисов в БЦ
Лотос от 6 до 45 м².
Слад условия к осени!
Просмотр сегодня!

Склад в аренду

Цена	60 000 Р в месяц	Общая площадь	500 м²
Цена за м²	120 Р	Дата публикации	27 июля
Комиссия агенту	без комиссии	Дата обновления	17 июля
Тип объекта	склад	ID	684-148-404-1
Тип объявления	вторичка		

Описание
склад в аренду складские и морозильные камеры площадью от 60 кв.м

Аренда вазон-склада от 499 Р/мес!

Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/sdae...
st_kamyshin_volgogradskaya_ul_lenina_5_6839507294/

Сдаем склад, 750 м², Камышин, ул. Ленина, 5

75 000 Р цена за м²: 100 Р

29 мая 14:00

Обновлено 15 июля

Артём Павловский
Собственник
+7 (996) 509-XX-XX
Позвонить телефону

Склад в аренду

Цена	75 000 Р в месяц	Общая площадь	750 м ²
Цена за м ²	100 Р	Дата публикации	29 мая
Комплексная услуга	без комиссии	Дата обновления	15 июля
Тип объекта	склад	Ф:	683-930-129-4
Тип объявления	вторичка		

Описание

Складское помещение в центре города. Большая парковка. Все коммуникации. Следует звонить днем и ночью! Торг. Готов предложить помещения в других городах Волгоградской области

БИЗНЕС-КЛАСС
5 мин. от м. «Бауманская»
Развитая инфраструктура ЖК

Аренда склада от 450 тысяч!

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем долевой недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доводного 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, площадь лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и т.п.), вспомогательные помещения (вентилеры, помещения обслуживания лифтов, 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 долевой недвижимости к арендопригодной площади:

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

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

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

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типа долевой 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 больше, чем в офисе.

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

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

Проанализировав более трехсот технических паспортов зданий истроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты портала **StalReal** выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандарта (проекта) постройки. Например, чем больше общая площадь объекта долевой 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 **StalReal**

№	Назначение и классы качества долевой зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижний и верхний пределы	Среднее значение	Нижний и верхний пределы	Среднее значение
Здания, построенные до 1992 года					
1.1	Здания истроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,15	1,12	0,84 - 0,96	0,90
1.2	Административные и др. общественные здания истроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.3	Складские здания и боксы	1,02 - 1,14	1,08	0,88 - 0,98	0,93
1.4	Производственные здания и боксы	1,02 - 1,15	1,10	0,84 - 0,98	0,91
Здания, построенные после 1991 года					
2.1	Здания истроенные помещения торгово-розничательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2	Офисные (административные) здания истроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,88	0,86
3.3	Складские здания и боксы	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4	Производственные здания и боксы	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Назад Вперед

Регистрация
Забудь пароль!
Забудь пароль?

Наши главные партнеры

- В Лондоне вырос спрос на аренду недвижимости со стороны россиян. Оказывается, что нынешний уровень интереса к британской недвижимости Лондона со стороны россиян резко контрастирует с показателями третьего квартала 2016 года, когда всего 5 процентов сделок свыше 10 миллионов фунтов приходилось на урожанцев Российской Федерации.
- В Швеции на продажу выставлено рекордное число новостроек. На шведском рынке жилья много новых квартир, доступных для покупки, достигло рекордного значения, согласно данным сайта недвижимости Netpage, причем больше всего их число растет в Вестра-Гётланде.
- Три АК и Бидер Групп получили аккредитацию Банка «Динсландер».
- Напомни, все три дома расположены в южной части острова «Гавань» полностью на наильном территории Васильевского острова.
- Готовится к запуску проект «Морская» во Владивостоке.

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







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



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



Ассоциация член Европейской
 группы оценщиков (TEGdVA)



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. выписки для целей идентификации организации)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. заявителя)

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 №РОО-0011025501 от 25.06.2020 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2020 по 03.07.2021;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №433-121121/20-0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-121121/20-0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

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

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

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 28.07.2020 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 28 июля 2020 г.

Дата составления выписки 28 июля 2020 г.

Руководитель, Отдела ведения реестра



В.В. Зориков





в Руководстве zetta (на документах)
Удостоверение (на документах)

страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (субъекты и/или компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Адрес: 119 040, С/П 361083
Россия, 121087, г. Москва,
Братинковский проезд, дом 7, корп. 11
тел.: 8 (495) 967-17-81

ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОД - 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 - Промышлен Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г. Долгопрудный, Лылевской проспект, д. 70, к. 1, кв. 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615804890185	
ВЫГОДНОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков, убытков, 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, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возмещением возмездных расходов физического лица и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя, (убытков, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или президиумом Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возмещение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установленной обязанности и размера ущерба, признанного Выгоднoprибрeтатeлeм при осуществлении оценочной деятельности, (убытков, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховому случаю, наступившему в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	8,058%	
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 (убытков страхового), если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)	руб. 00 коп. (сумма премии рубль 00 коп.)	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). Если совокупная сумма по одному страховому случаю не превышает одну тысячу рублей, то делится в пять.	
6. ФРАНШИЗА (безусловная на каждом страховом случае):	00 руб. 00 коп. (сумма премии рубль 00 коп.)	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 ч. 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: <input checked="" type="checkbox"/> Единоразовно: 01.07.2020 <input type="checkbox"/> 18 рассрочку:		
1-й взнос в размере _____ : оплатить до _____	2-й взнос в размере _____ : оплатить до _____	3-й взнос в размере _____ : оплатить до _____
9. ПРОЧЕЕ УСЛОВИЕ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователь стал известен о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011025501



0011025501

Условия, предусмотренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта-Страхование» от 02.02.2015 г. и опубликованными РФ. Эти условия, указанные в Полисе, являются частью настоящего Договора. Настоящий Полис действует в ДВУХ экземплярах (по одному для Страхователя и Страховщика). Настоящий Полис действует в ТРИ экземпляра (по одному для Страхователя и Страховщика и один для предоставления в

Департамент Страхования с Претензией «Адреса страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта-Страхование» от 02.02.2015 г. <http://zetta.ru/compnay/info/investor-eiden> является частью настоящего Договора (Дополнение).

<p>Страхователь: В соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта-Страхование» (далее - Правила), условия страхования, предусмотренные в Полисе, являются частью Договора страхования, оформленного в соответствии с законодательством Российской Федерации и действующим законодательством в сфере страхования. Страхователь, оформивший настоящий Полис, подтверждает, что он ознакомлен с условиями Договора страхования, одобряет условия Договора страхования и подтверждает, что он не имеет никаких претензий к Страховщику, оформившему настоящий Полис.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта-Страхование»: Директор ООО «Зетта-Страхование» Мухоморов С.В. Директор ООО «Зетта-Страхование» М.П.</p>
--	---

Заполняется посредником	
1. Подсудимый	Попов Василий Александрович
2. Куратор (личная консультация)	Мандриченко Екатерина Николаевна
3. Кредитная организация	нет
4. Банк процесса	Агентский
5. Специальные условия	Нет
6. Темы процесса	СА "Обращение"

Дата:	Вид Полиса:	
Специальное ООО «Зетта-Страхование»	Подпись:	ФИО:



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115390, г. Москва, ул. Явнинская +7 (495) 987-10-10 ИНН 770178835
 Спасская, д.26, стр.4 info@absolut.ru КПП 770301001
 www.absolut.ru

ПОЛИС № 022-073-005687/20

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 № 022-073-005687/20 от 11.08.2020 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 Страхования в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-faily/>

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
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора страхования Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (перевоза 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 переводе страхового вноса (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 2020 г. по «10» сентября 2021 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, заключенному договору 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 действительными (бездействием) Страхователем 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 действительными (бездействием) Страхователем 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 Договора №62/20 от 25.01.2020г.

 (Татолова Е.Ю.)
 11 августа 2020г.

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

 (Гладкая Е.Ю.)
 М.П.
 «11» августа 2020г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ



Исх. № 24-21
От 19 января 2021 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Искатер», оцениваемого по Заданию на оценку №16 от 19.01.2021г. 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. Николья, 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	8 321 000,00
2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3. Кадастровый номер 34:36:000012:4951	8 190 833,33
3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4948	844 166,67
4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2. Кадастровый номер 34:36:000012:4949	13 754 166,67
5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Кадастровый номер 34:36:000012:4938	290 833,33
6	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6. Кадастровый номер 34:36:000012:4946	6 197 500,00
7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4942	750 000,00
8	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4947	550 000,00
9	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4939	127 500,00
10	Одноэтажное кирпичное здание склада заготовок с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение:	630 833,33

	Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4941	
11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. X). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: X. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4944	71 666,67
12	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4940	179 166,67
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. Кадастровый номер 34:36:000012:4943	17 500,00
14	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4950	30 833,33
15	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4945	78 333,33

Генеральный директор



Е.В. Краченко

ТРАСТ ЮНИОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № 25-21
От « 19 » января 2021 г.

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

Об исполнении предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Заданию на оценку №16 от 19.01.2021 г.
к Договору №И-0/1 от 15 июля 2020 года

Ответ на запрос.

В ответ на Ваш запрос сообщаем следующие: правоустанавливающие документы, а также Технический паспорт объектов оценки не изменились.

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Дата передела кадастровой стоимости
1	Земельный участок. Категория земель: земля населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 902 кв.м.	34-36-00-00-12-0077	№34-34-04/035/2009-862 от 03.12.2009 г.	30 770 034,08	01.01.2020
2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 250,1 кв.м. Инвентарный номер: К313. Литер: А. Этажность: 3.	34-36-000012-4951	№34-34-04/035/2009-755 от 03.12.2009 г.	15 581 819,04	01.01.2020
3	Одноэтажное нежилое нежилое здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складское. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: К313. Литер: П, П1. Этажность: 1.	34-36-000012-4948	№34-34-04/035/2009-801 от 03.12.2009 г.	5 494 796,18	21.03.2013
4	Двухэтажное нежилое нежилое здание производственного корпуса с двумя карговыми пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: К313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2.	34-36-000012-4949	№34-34-04/035/2009-802 от 03.12.2009 г.	15 599 415,86	01.01.2020
5	Двухэтажное нежилое нежилое здание центрального теплого пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: К313. Литер: Ц. Этажность: 2.	34-36-000012-4938	№ 34-34-04/035/2009-803 от 03.12.2009 г.	624 551,86	01.01.2020
6	Одноэтажное нежилое нежилое здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, а также одноэтажными карговыми пристройками, с двухэтажной карговым пристройкой и с одноэтажной профиленной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: К313. Литер: Б, Б1-Б6.	34-36-000012-4946	№34-34-04/035/2009-804 от 03.12.2009 г.	34 077 908,46	10.12.2013
7	Одноэтажное нежилое нежилое здание литойной печи с карговым пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 704,3 кв.м. Инвентарный номер: К313. Литер: В, В1. Этажность: 1.	34-36-000012-4942	№34-34-04/035/2009-805 от 03.12.2009 г.	1 316 021,37	01.01.2020
8	Одноэтажное нежилое карговое здание склада материалов с двумя пристройками сэндвичной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 312,4 кв.м. Инвентарный номер: К313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1.	34-36-000012-4947	№34-34-04/035/2009-806 от 03.12.2009 г.	3 256 834,9	21.03.2013
9	Одноэтажное нежилое карговое здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: К313. Литер: З. Этажность: 1.	34-36-000012-4939	№34-34-04/035/2009-807 от 03.12.2009 г.	646 409,27	21.03.2013
10	Одноэтажное карговое здание склада тарелок с одноэтажной пристройкой сэндвичной конструкции (Литера - И, И1).	34-36-000012-4941	№34-34-04/035/2009-808 от 03.12.2009 г.	1 186 085,62	01.01.2020

	назначение: Складские. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1.				
11	Однотипное нежилое кирпичное здание железной станции водоснабжения (лит. X). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: X. Этажность: 1.	34.36.000012.4944	№34-34-04/035/2009-808 от 03.12.2009 г	277 754,95	10.12.2013
12	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного класса с односторонней кирпичной пристройкой (литера - Д, Д1). назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Д, Д1. Этажность: 1.	34.36.000012.4949	№34-34-04/035/2009-838 от 03.12.2009 г	1 099 551,87	10.12.2013
13	Однотипное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К). назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1.	34.36.000012.4943	№34-34-04/035/2009-839 от 03.12.2009 г	52 376,26	01.01.2020
14	Здание КПП в ограждении (лит. Т). назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1.	34.36.000012.4950	№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.	34.36.000012.4945	№34-34-04/035/2009-861 от 03.12.2009 г	197 033,74	01.01.2020

Генеральный директор



Е.В. Кравиченко

Лист 5

Земельный участок			
из объекта недвижимости			
№ п/п	Рисунки 2	Виды объектов 3.1	Виды объектов 3
Земельный участок № 01/001/001/2021/001/001/001			
Кадастровый номер			
Штат Северный, кадастровый участок			
1	Кладовые и вспомогательные объекты общего назначения, предназначенные для размещения объектов	земельный участок	
2	Строения, сооружения, конструктивные элементы зданий, объекты культурного наследия, объекты культурного наследия и объекты культурного наследия	земельный участок	

Специальный отчет Специалист фискального назначения К. Комарева Валерия Александровна Целикова Анна Николаевна		ДОКУМЕНТ ОЦЕНКИ ЗАКЛУЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА САМОУПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ОБЩЕСТВЕННОМУ ОБЪЕДИНЕНИЮ «ОД» Валерия Комарева Анна Целикова	ФИЛИАЛ «БОЯЖИ»
---	--	--	----------------

Лист 6

Земельный участок			
из объекта недвижимости			
№ п/п	Рисунки 2	Виды объектов 3.1	Виды объектов 3
Земельный участок № 01/001/001/2021/001/001/001			
Кадастровый номер			
Штат Северный, кадастровый участок			
			
Масштаб 1:200			
Специальный отчет Специалист фискального назначения К. Комарева Валерия Александровна Целикова Анна Николаевна		ДОКУМЕНТ ОЦЕНКИ ЗАКЛУЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА САМОУПРАВЛЕНЧЕСКОМУ ОБЩЕСТВЕННОМУ ОБЪЕДИНЕНИЮ «ОД» Валерия Комарева Анна Целикова	ФИЛИАЛ «БОЯЖИ»

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343521626		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4938	
Помер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-15	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		176,6	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Двухэтажное нежилое здание центрального теплового пункта (цтп. Ц)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		1122476,66	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о зарегистрированном праве

Наименование		
наименование объекта недвижимости		
Лист № _____	Фоліо № _____	Виды реєстрації _____
18.08.2020 № 09/02/0343/11828		
Кадастровый номер:		34.36/00012-4/38
1.	Права собственности (формы собственности)	1.1. Владелец недвижимого имущества: Украинский государственный фонд недвижимости "Почтау" (Фонд недвижимости)
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Дата государственной регистрации: № 34-14-04/033/1809-003 от 01.12.2009
3. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:		
3.1. Вид: Доверительное управление		
3.1.1. Вид государственной регистрации: 02.08.2020		
3.1.2. Номер государственной регистрации: 34.36/00012-4/08-04-118/2020-1		
3.1.3. Срок, на который установлен срок и обременение объекта недвижимости: с 12.08.2020 по 11.07.2021		
3.1.4. Вид, в пользу которого установлено доверительное управление объектом недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Траст Еланок Укрпошта" (ООО "Траст Еланок Укрпошта", ОГРН: 370439426)		
3.1.5. Основание и порядок установления доверительного управления и условий управления, подтверждающих право на осуществление доверительного управления недвижимым имуществом: Украинский государственный фонд недвижимости "Почтау" (Фонд недвижимости) (Украинский государственный фонд недвижимости "Почтау" №1 от 02.07.2020, Приложение к договору в порядке доверительного управления недвижимым имуществом Украинского государственного фонда недвижимости "Почтау" №1 от 08.07.2020, Проект доверительного управления от 02.08.2009)		
4.	Зачислены в Едином государственном реестре права требования:	данные отсутствуют
5.	Сведения о ипотеке и обременении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
6.	Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (ЦЗН)	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (ЦЗН)	данные отсутствуют
8.	Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (ЦЗН)	данные отсутствуют
9.	Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (ЦЗН)	данные отсутствуют
10.	Сведения об арестованности государственной регистрации сделки, права, обременения права без необходимости в силу закона закона третьего лица, права:	данные отсутствуют
Государственный реестр:		ОГРН ЕДРН
Адрес и наименование документа:		Имя, Фамилия

ФГНС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343529629		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4939	
Номер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-19	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Пионеров, дом 112	
Площадь, м²:		101,7	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное нежилое здание юридическое здание склада горюче-смазочных - материалов (Шедер - 3)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		616409,27	
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343529629	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	34:36:000012:4939
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предельно допустимого количества:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные действительные/используемые». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, площадь отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о зарегистрированном праве

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Фоліо № _____	Вид объекта недвижимости _____	Вид участка _____
18.08.2020 № 09/02/0343/2020			
Кадастровый номер:		34.36.00012-439	
1.	Права собственности (формы собственности)	4.3.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости "Полонум"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Договор купли-продажи, № 34-14-04/03/0109-007 от 01.12.2009
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:			
тип: _____			
дата государственной регистрации: _____			
номер государственной регистрации: _____			
дата, на которую установлен срок и образование объекта недвижимости: _____			
тип, в пользу которого установлено ограничение права и образование объекта недвижимости: _____			
3.	1.1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Эстейт Инвест Менеджмент", ИНН: 7703394026	
ссылка на государственную регистрацию: _____			
Соглашение о передаче уполномоченной акционерной компании и иной организации, по предоставлению права на имущество, от имени уполномоченной организации (представительное соглашение) формы № 01-2 от 02.07.2020, Изменения и дополнения к договору доверительного управления акционерным инвестиционным фондом недвижимости "Полонум" №11 от 09.07.2020, Проект доверительного управления от 02.08.2009			
5.	Зачисление в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о наличии сведений о государственной регистрации без наличия участка в Едином государственном реестре недвижимости:		
9.	Приведены ли сведения о наличии ограничений, но не зарегистрированных, прекращении права, ограничении права или образовании объекта недвижимости, сведений о отчуждении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об государственной государственной регистрации сделок, права, ограничении права без необходимости в силу закона участия третьего лица, сделок:	данные отсутствуют	
Государственный реестр:		ФГИС ЕРН	
полное наименование документа:		дата:	инициалы, фамилия:

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343513216		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4940	
Номер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-22	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		166,7	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного kiosка с односторонней кирпичной пристройкой (лифта - Л,11)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Подъезд в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		1059551,87	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __
18.08.2020 № 99/2020/343513216		Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:		34:36:000012:4940
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со устройством	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади (недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствуют, наименованием «Двухэтажное нежилое здание трансформаторного kiosка с одноэтажной пристройкой», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, площадью отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Дрозин Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о зарегистрированном праве

Наименование			
наименование объекта недвижимости			
Лист № _____	Фolio № _____	Выдел № _____	
18.08.2020 № 09/02/03/4361.02/0			
Кадастровый номер:		34.36/00012-49/0	
1.	Правом собственности (форма собственности)	1.1. Владелец недвижимого имущества зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "Ипотека"	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Деление собственности, № 34-14-04/003/2019-058 от 03.12.2019	
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	тип:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34.36/00012-49/0-34-116/2020-3
		дата, на которую установлено ограничение права и образование объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2021
		тип, в пользу которого установлено ограничение права и образование объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Тригг-Спейс Систем Менеджмент", ИНН 7703394026
ссылка на государственную регистрацию:		Соглашение о передаче управления доверительной собственностью и иными активами, подлежащими передаче по существу, от стороны управления (управления) в пользу выделенным фондом Арендной управляющей компании №41-2 от 02.07.2020, Приложение к договору и приказ доверительного управления открытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ипотека" №11 от 09.07.2020, Приказ доверительного управления от 02.08.2009	
4.	Зачислены в графическом образе права требования:	данные отсутствуют	
5.	Сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии сведений о государственной регистрации без учета учета прав собственности или его аналогов:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о наличии сведений о государственной регистрации без учета учета прав собственности или его аналогов:	данные отсутствуют	
9.	Правом собственности и сведения о получении наследства, но не государственной регистрации и сведения о государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
10.	Сведения об государственной государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, третьих лиц:	данные отсутствуют	
Государственный реестр:		ФГИС ЕРН	
Адрес и кадастровый номер объекта:		наименование, функция	

ФГНС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343531402		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4941	
Номер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-20	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		536,2	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное кирпичное здание склада с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Интер - П,И1)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Подъезд в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		3408108,65	
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Ряд № 1

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

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

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

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о зарегистрированном праве

Наименование		
наименование объекта недвижимости		
Лист № _____	Фolio № _____	Выдел № _____
18.08.2020 № 09/02/03/2020/001		
Кадастровый номер:		34.36/00012-494
1. Правомочность (формальности)	1.1.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости фонда недвижимости "Псков" № 34.36/00012-494-04/18/2020-1
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Договор залога, № 34-14-04/03/2019-001 от 01.12.2019
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:		
		Договор залога
		12.08.2020
		номер государственной регистрации
		34.36/00012-494-04/18/2020-1
		дата, на которую установлено ограничение права и образование объекта недвижимости
		с 12.08.2020 по 31.07.2021
3. 3.1.1.		лица, в пользу которых установлено ограничение права и образование объекта недвижимости
		Общество с ограниченной ответственностью "Траст Эконом Систем Менеджмент", ИНН 370304026
		Соглашение о передаче залоговой ипотекой имущества и земельной доли, погашающее право на имущество, от которого осуществляется исполнение обязательств по кредитному договору, заключенному с банком "Сбербанк России" от 02.07.2020.
		Письменное и нотариальное согласие доверителя на управление кредитным имуществом ипотечного фонда недвижимости "Псков" №1 от 09.07.2020.
		Письмо доверителя на управление от 02.08.2009
3. 3.1.2.		лица, в пользу которых установлено ограничение права и образование объекта недвижимости
		Соглашение о передаче залоговой ипотекой имущества и земельной доли, погашающее право на имущество, от которого осуществляется исполнение обязательств по кредитному договору, заключенному с банком "Сбербанк России" от 02.07.2020.
		Письменное и нотариальное согласие доверителя на управление кредитным имуществом ипотечного фонда недвижимости "Псков" №1 от 09.07.2020.
		Письмо доверителя на управление от 02.08.2009
4. 4.1.1.		лица, в пользу которых установлено ограничение права и образование объекта недвижимости
		Соглашение о передаче залоговой ипотекой имущества и земельной доли, погашающее право на имущество, от которого осуществляется исполнение обязательств по кредитному договору, заключенному с банком "Сбербанк России" от 02.07.2020.
		Письменное и нотариальное согласие доверителя на управление кредитным имуществом ипотечного фонда недвижимости "Псков" №1 от 09.07.2020.
		Письмо доверителя на управление от 02.08.2009
5. 5.1.1.		лица, в пользу которых установлено ограничение права и образование объекта недвижимости
		Соглашение о передаче залоговой ипотекой имущества и земельной доли, погашающее право на имущество, от которого осуществляется исполнение обязательств по кредитному договору, заключенному с банком "Сбербанк России" от 02.07.2020.
		Письменное и нотариальное согласие доверителя на управление кредитным имуществом ипотечного фонда недвижимости "Псков" №1 от 09.07.2020.
		Письмо доверителя на управление от 02.08.2009
6. 6.1.1.		лица, в пользу которых установлено ограничение права и образование объекта недвижимости
		Соглашение о передаче залоговой ипотекой имущества и земельной доли, погашающее право на имущество, от которого осуществляется исполнение обязательств по кредитному договору, заключенному с банком "Сбербанк России" от 02.07.2020.
		Письменное и нотариальное согласие доверителя на управление кредитным имуществом ипотечного фонда недвижимости "Псков" №1 от 09.07.2020.
		Письмо доверителя на управление от 02.08.2009
7. 7.1.1.		лица, в пользу которых установлено ограничение права и образование объекта недвижимости
		Соглашение о передаче залоговой ипотекой имущества и земельной доли, погашающее право на имущество, от которого осуществляется исполнение обязательств по кредитному договору, заключенному с банком "Сбербанк России" от 02.07.2020.
		Письменное и нотариальное согласие доверителя на управление кредитным имуществом ипотечного фонда недвижимости "Псков" №1 от 09.07.2020.
		Письмо доверителя на управление от 02.08.2009
8. 8.1.1.		лица, в пользу которых установлено ограничение права и образование объекта недвижимости
		Соглашение о передаче залоговой ипотекой имущества и земельной доли, погашающее право на имущество, от которого осуществляется исполнение обязательств по кредитному договору, заключенному с банком "Сбербанк России" от 02.07.2020.
		Письменное и нотариальное согласие доверителя на управление кредитным имуществом ипотечного фонда недвижимости "Псков" №1 от 09.07.2020.
		Письмо доверителя на управление от 02.08.2009
9. 9.1.1.		лица, в пользу которых установлено ограничение права и образование объекта недвижимости
		Соглашение о передаче залоговой ипотекой имущества и земельной доли, погашающее право на имущество, от которого осуществляется исполнение обязательств по кредитному договору, заключенному с банком "Сбербанк России" от 02.07.2020.
		Письменное и нотариальное согласие доверителя на управление кредитным имуществом ипотечного фонда недвижимости "Псков" №1 от 09.07.2020.
		Письмо доверителя на управление от 02.08.2009
10. 10.1.1.		лица, в пользу которых установлено ограничение права и образование объекта недвижимости
		Соглашение о передаче залоговой ипотекой имущества и земельной доли, погашающее право на имущество, от которого осуществляется исполнение обязательств по кредитному договору, заключенному с банком "Сбербанк России" от 02.07.2020.
		Письменное и нотариальное согласие доверителя на управление кредитным имуществом ипотечного фонда недвижимости "Псков" №1 от 09.07.2020.
		Письмо доверителя на управление от 02.08.2009
Государственный регистрационный номер		09/02/03/2020/001
Дата и время государственной регистрации		дата, время
		наименование, фамилия

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

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

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

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343526090		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4942	
Номер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-17	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		708,5	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное нежилое здание юридическое здание нежилого цеха с различной пристройкой (цеха - В, В1)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		1503254,34	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о зарегистрированном праве

Наименование		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____	Фоллио № _____	Выделенный участок № _____
18.08.2020 № 09/02/0343/2018/000		
Кадастровый номер:		34.36.00802-4942
1.	Правом собственности (форм собственности)	1.1. Владелец недвижимого имущества зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "Нижний Новгород"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Деление собственности, № 34-14-04/03/2018-005 от 01.12.2018
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:		
тип: _____		
дата государственной регистрации: _____		
номер государственной регистрации: _____		
дата, на которую установлено ограничение права и образование объекта недвижимости: _____		
3.	1.1.1. тип, в пользу которого установлено ограничение права и образование объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Эстейт Систем Менеджмент", ИНН 770704026
сведения государственной регистрации: _____		
Сведения о передаче имущества в залог: _____		
4.	Сведения о ипотеке и обременении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
5.	Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (ЦЗН государственной и муниципальной собственности):	данные отсутствуют
6.	Сведения о наличии сведений государственной регистрации без учета учета кадастрового или иного значения недвижимости:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии сведений государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют
8.	Сведения об государственной государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, права:	данные отсутствуют
Государственный реестр:		ФГИС ЕРН
полное наименование документа:		полный, финансовый

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343532281		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4943	
Помер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-23	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		12,6	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное нежилое здание контрольно-пропускного пункта (днк:К)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		80086.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о зарегистрированном праве

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Регистр № _____	Виды залога раздела № _____	Виды раздела № _____
18.08.2020 № 09/02/03/433/2020			
Кадастровый номер:		34.36/00012-4943	
1.	Правом собственности (форм собственности)	3.3.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости - Инициатор
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.5.	Датой государственности, № 34-14-04/003/2019-054 от 01.12.2019
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:			
тип: Длительное управление			
дата государственной регистрации: 12.08.2020			
номер государственной регистрации: 34.36/00012-4943-04/18/2020-3			
дата, на которую установлено ограничение права и образование объекта недвижимости: с 12.08.2020 по 31.07.2025			
3.	тип, в пользу которого установлено ограничение права и образование объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Триггер Систем Менеджмент", ИНН 770304026	
3.1.1.	сведения государственной регистрации:	Согласно описанию государственной актовой записи о входе в юридическое лицо сведения о праве собственности, от имени государственной организации (государственного учреждения) федеральной государственной службы государственной службы №49-2 от 02.07.2020, Проект государственной записи от 02.08.2020, Плановая и дополнительная запись государственной записи государственной службы государственности "Инициатор" №11 от 09.07.2020	
4.	Зачислены в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
5.	Сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (ЦЗН)	данные отсутствуют	
7.	государственный и муниципальный кадастр:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о наличии сведений государственной регистрации без учета учета правообладателя или его законного представителя:		
9.	Государственный и сведения о наличии государственности, но не государственности, сведений государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
10.	Сведения об государственной государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, лица:	данные отсутствуют	
Государственный реестр:		ФГИС ЕРН	
полное наименование документа:		дата:	инициатор, фамилия:

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

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

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

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343471956		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4944	
Номер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-21	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Пионерки, дом 112	
Площадь, м²:		43,7	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное нежилое здание: здание насосной станции водоснабжения (лит. X)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		277758,95	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Лист № 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343471956	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	34:36:000012:4944
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предпринятого юридического лица:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостью». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует. Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, площадь отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о зарегистрированном праве

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Фоліо № _____	Вид участка земли № _____	Вид здания № _____
18.08.2020 № 01/02/0343/2019/04			
Кадастровый номер:		34.36/00012-4944	
1.	Правом собственности (форм собственности)	3.3.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости "Полонум"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.5.	Датой государственности, № 34-14-04/003/2019-004 от 01.12.2019
3. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:			
3.1. Вид:		Доверительное управление	
3.1.1. Вид государственной регистрации:		12.08.2020	
3.1.2. Номер государственной регистрации:		34.36/00012-4944-34-116/2020-3	
3.1.3. Срок, на который установлен срок государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:		с 12.08.2020 по 11.07.2025	
3.1.4. Вид, в пользу которого установлено доверительное управление объектом недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Триггерам Уэст Менеджмент", ИНН 370304026	
3.1.5. Основание государственной регистрации:		Соглашение о передаче управления доверительного управления и иными условиями, подтверждающее право на имущество, от стороны государственной регистрации (выдано исполнительным органом государственной власти) №49-2 от 02.07.2020, Плановая и долевая в порядке доверительного управления открытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Полонум" №11 от 09.07.2020, Проект доверительного управления от 02.08.2009	
3.	Зачислены в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
4.	Сведения о включении в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют	
5.	Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (в Едином государственном реестре недвижимости):	данные отсутствуют	
6.	Сведения о наличии ипотеки государственной регистрации без залога участка недвижимости или его части в Едином государственном реестре недвижимости:		
7.	Правом залога и сведения о наличии ипотеки, но не государственной регистрации государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
8.	Сведения об государственной государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, права:	данные отсутствуют	
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН	
Инициатор государственной государственности:		полный	инициатор, финансирует

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343536981		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4945	
Помер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-25	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		47,4	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Здание КИП в ограждении	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		301236,3	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
18.08.2020 № 99/2020/343536981			
Кадастровый номер:		34:36:000012:4945	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оруженнии:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предельно допустимого количества:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостовладельцев». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о зарегистрированном праве

Наименование		вид объекта недвижимости									
Лист № _____	Фол리오 № _____	Идентификационный номер объекта недвижимости _____	Идентификационный номер участка _____								
Технический план № 09/02/03/03/001/001		34.36.00802-4945									
1.	Правом собственности (форм собственности)	3.3.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости - физическое лицо "Инициатор"								
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.3.	Датой государственной регистрации № 34-14-04/2021/009-001 от 21.12.2020								
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:											
<table border="1"> <tr> <td>вид</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации</td> <td>21.12.2020</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации</td> <td>34.36.00802-4945-34-14/2021-3</td> </tr> <tr> <td>дата, на которую установлен срок государственной регистрации права и образования объекта недвижимости</td> <td>с 21.12.2020 по 31.07.2021</td> </tr> </table>				вид	Доверительное управление	дата государственной регистрации	21.12.2020	номер государственной регистрации	34.36.00802-4945-34-14/2021-3	дата, на которую установлен срок государственной регистрации права и образования объекта недвижимости	с 21.12.2020 по 31.07.2021
вид	Доверительное управление										
дата государственной регистрации	21.12.2020										
номер государственной регистрации	34.36.00802-4945-34-14/2021-3										
дата, на которую установлен срок государственной регистрации права и образования объекта недвижимости	с 21.12.2020 по 31.07.2021										
3.	1.1.4.	Объект в государственной собственности "Траст Элексис Инвест Менеджмент", ИНН 770304026									
<table border="1"> <tr> <td>вид государственной регистрации</td> <td>Сопоставление в порядке государственной регистрации и учета имущества, погашение права на имущество, от которого государственная регистрация (включая государственную регистрацию государственной собственности) №01-2 от 02.07.2020, Проект государственной регистрации от 02.08.2020, Плановая и дополнительная проверка достоверности сведений государственной информационной системы недвижимости "Единство" №11 от 09.07.2020</td> </tr> </table>				вид государственной регистрации	Сопоставление в порядке государственной регистрации и учета имущества, погашение права на имущество, от которого государственная регистрация (включая государственную регистрацию государственной собственности) №01-2 от 02.07.2020, Проект государственной регистрации от 02.08.2020, Плановая и дополнительная проверка достоверности сведений государственной информационной системы недвижимости "Единство" №11 от 09.07.2020						
вид государственной регистрации	Сопоставление в порядке государственной регистрации и учета имущества, погашение права на имущество, от которого государственная регистрация (включая государственную регистрацию государственной собственности) №01-2 от 02.07.2020, Проект государственной регистрации от 02.08.2020, Плановая и дополнительная проверка достоверности сведений государственной информационной системы недвижимости "Единство" №11 от 09.07.2020										
4.	Зачисление в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют									
5.	Сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости	данные отсутствуют									
6.	Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (в Едином государственном реестре недвижимости)	данные отсутствуют									
7.	Сведения о наличии ипотеки об объекте недвижимости (в Едином государственном реестре недвижимости)	данные отсутствуют									
8.	Сведения о наличии сведений государственной регистрации без учета учета государственной регистрации (в Едином государственном реестре недвижимости)	данные отсутствуют									
9.	Сведения о наличии сведений государственной регистрации, но не государственной регистрации государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)	данные отсутствуют									
10.	Сведения об государственной государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, сделки	данные отсутствуют									
Государственный реестр		ИНН	ОГРН								
Инициатор государственной регистрации		Инициатор	Инициатор, Фамилия								

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343523608		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4946	
Номер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-16	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Шавыря, дом 112	
Площадь, м²:		5361,5	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноклассовое нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной плитерной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		34077908,48	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343523608	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	34:36:000012:4946
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предельно допустимого количества:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостовладельцев». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о зарегистрированном праве

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Фоллио № _____	Виды права раздела № _____	Виды прав и ограничений _____
18.08.2020 № 09/02/03/03/2018/008			
Кадастровый номер:		34.36.00802-4948	
1.	Правом собственности (форм собственности)	3.3.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости "Инициатор"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.3.	Датой государственности, № 34-14-04/003/2019-004 от 01.12.2019
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:			
тип:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		12.08.2020	
номер государственной регистрации:		34.36.00802-4948-34-118/2020-3	
срок, на который установлен срок и образование объекта недвижимости:		с 12.08.2020 по 31.07.2025	
3.	тип, в пользу которого осуществлено приобретение права и образование объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Триггер Систем Менеджмент", ИНН 770704026	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче управления доверительной собственностью и иная договорная, предусмотренная законодательством, от стороны государственной регистрации (далее - инициатор) государственной регистрации (далее - инициатор) государственной регистрации от 02.07.2020, Проект государственной регистрации от 02.08.2020, Плановая и дополнительная проверка достоверности сведений государственного кадастрового учета недвижимости "Инициатор" от 09.07.2020	
4.	Зачислены в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
5.	Сведения о ограничениях в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (ЦЗН)	данные отсутствуют	
7.	государственный и муниципальный кадастр:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о наличии сведений государственной регистрации без учета учета кадастровых или иных сведений государственности:		
9.	Приведены сведения о наличии государственности, но не государственности, прекращение права, ограничение права или образование объекта недвижимости, сведения о отчуждении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об государственности государственной регистрации сведений, права, ограничение права без необходимости в силу закона участия третьего лица, права:	данные отсутствуют	
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование документа:		дата:	инициатор, фамилия:

ФГНС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343527544		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4947	
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-18		
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Школьная, дом 112		
Площадь, м²:	512,4		
Назначение:	Нежилое здание		
Назначение:	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками сывальной конструкции (Цифра - Ж, Ж1, Ж2)		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Подъезд в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	3256834,9		
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343527544	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	34:36:000012:4947
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оруженнии:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предельно допустимого количества:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостовладельцев». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о зарегистрированном праве

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Фolia № _____		Вид объекта недвижимости _____	
ТК 08.2020 № 09/02/03/03/17544		Вид регистрации _____	
Катастровый номер:		34.36/00012-4947	
1.	Правом собственности (формы собственности)	1.1.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости: Филиал общества с ограниченной ответственностью "Ниссан" (ИНН 34-04-0330109-001 от 01.12.2009)
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Датой государственной регистрации, № 34-14-04/0330109-001 от 01.12.2009
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:			
тип: _____			
дата государственной регистрации: _____			
номер государственной регистрации: _____			
дата, на которую установлено ограничение права и образование объекта недвижимости: _____			
тип, в пользу которого установлено ограничение права и образование объекта недвижимости: _____			
3.	1.1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Элайн Эстейт Менеджмент", ИНН 34-04-0425	
сведения государственной регистрации: _____			
Сопровождение в порядке осуществления полномочий акционера и члена исполнительного органа юридического лица по вопросу, от имени государственной организации (представитель исполнительного органа акционерной компании) №01-2 от 02.07.2020, Проект договора участия в уставной компании от 02.09.2009, Протокол и дополнение к уставу акционерной организации закрытого типа общества с ограниченной ответственностью "Ниссан" №11 от 09.07.2020			
4.	Зачисление в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
5.	Сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости	данные отсутствуют	
6.	Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (ЕГДЗ)	данные отсутствуют	
7.	государственный и муниципальный кадастр:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о наличии сведений государственной регистрации без учета учета кадастровых или иных данных из Единого государственного реестра недвижимости:		
9.	Приведение в соответствие с государственным кадастром, но не государственной регистрации сведений государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
10.	Сведения об государственной государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, третьих лиц:	данные отсутствуют	
Государственный реестр:		ФГИС ЕРН	
полное наименование документа:		дата:	инициалы, фамилия:

ФГНС ЕГРН

полное наименование органа регистрационного

Раздел 1

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

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

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343519055		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4948	
Номер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-13	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		861,5	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное нежилое здание металлической конструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П,П1)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		5494796,58	
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343519055	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	34:36:000012:4948
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предельно допустимого количества:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостовладельцев». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о зарегистрированном праве

Наименование объекта недвижимости		
Лист № _____	Фоліо № _____	№ _____
Тех.план № 09/02/03/03/001/001		
Кадастровый номер:		34.36/00012-09/01
1. Правовая форма (форма собственности)	3.3. Индивидуальное предпринимательство (индивидуальное предпринимательство "ИП")	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.5. Деление собственности, № 34-14-04/03/0109-001 от 01.12.2009	
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:		
	вид	Доверительное управление
	дата государственной регистрации	12.08.2020
	номер государственной регистрации	34.36/00012-09/01-04/109/2020-3
	дата, на которую установлено ограничение права и образование объекта недвижимости	с 12.08.2020 по 31.07.2025
3. 3.1.1.	вид, в пользу которого установлено ограничение права и образование объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Триггер Систем Менеджмент", ИНН 37040426
	ссылка на государственную регистрацию	Соглашение о передаче управления акциями общества с ограниченной ответственностью "Триггер Систем Менеджмент" (далее - "Триггер Систем Менеджмент") №1-2 от 02.07.2020, Проект договора управления от 02.08.2009, Протокол и доп. соглашение к проекту договора управления акциями общества с ограниченной ответственностью "Искандер" №11 от 09.07.2020
4.	Зачислены в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют
5.	Сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости	данные отсутствуют
6.	Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (ЕГДЗ)	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии ипотеки об объекте недвижимости (ЕГДЗ)	данные отсутствуют
8.	Сведения о наличии сведений государственной регистрации без учета учета правообладателя или его законного представителя	
9.	Приведены сведения о наличии ограничений, но не зарегистрированных, прекращении права, ограничения права или образования объекта недвижимости, сведения о наличии объектов недвижимости	данные отсутствуют
10.	Сведения об ограничениях государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, сделок	данные отсутствуют
Государственный реестр		ФГИС ЕРН
полное наименование документа		полное наименование документа

ФГНС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

На основании запроса от 19.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 19.08.2020 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
19.08.2020	№ 99/2020/343580691		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4949	
Помер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-14	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Шавыга, дом 112	
Площадь, м²:		8353,2	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Двухэтажное нежилое панельное здание производственного назначения с двумя кирпичными пристройками (лит. У,У1,У2)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Подъезд в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		53093273,33	
Государственный регистратор			ФГНС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

На основании запроса от 19.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 19.08.2020 г., сообщаем, что согласно запросам Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __
19.08.2020 № 99/2020/34380691		Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:		34:36:000012:4949
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оруженнии:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав неделимой части недвижимого имущества:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади (недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствуют, наименованием «Двухэтажное нежилое здание производственного корпуса с двумя пристройками», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, площадью отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Дроздя Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о зарегистрированном праве

Наименование объекта недвижимости		
Лист № _____	Фоліо № _____	№ _____
ГР. № 24/2021 № 09/2021/343/00001		
Кадастровый номер:		34.36/00012-4949
1. Правовая форма (форма собственности)	1.1.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости "Полонум"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1.	Договор зупинки, № 34-14-04/33/0109-002 от 01.12.2020
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:		
		Договор зупинки
		12.08.2020
		номер государственной регистрации
		34.36/00012-4949-34/14/2021-3
		дата, на которую установлено ограничение права и образование объекта недвижимости
		12.08.2020 от 11.07.2021
3. 3.1.4.		Общество с ограниченной ответственностью "Траст Еланок Інвест Менеджмент", ОГРН 3704394926
		Соглашение о передаче удерживаемой акционером доли в уставном капитале общества (право собственности) в пользу государственного фонда недвижимости (государственный фонд) "Полонум" №1-2 от 02.07.2020, Плановая и долевая продажа доверительно управляемых акциями негосударственного фонда недвижимости "Полонум" №1) от 09.07.2020.
		Протокол доверительного управления от 02.08.2009
4.		данные отсутствуют
5.		данные отсутствуют
6.		данные отсутствуют
7.		данные отсутствуют
8.		данные отсутствуют
9.		данные отсутствуют
10.		данные отсутствуют
Государственный реестратор		ОГРН ЕЕРМ
полное наименование должности		полное наименование

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

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

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

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343533751		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4950	
Помер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-24	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Пионеров, дом 112	
Площадь, м²:		18,7	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Здание КИП в ограждении	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		118857,95	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/34353751	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	34:36:000012:4950
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предельно допустимого количества:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недействительствовавшие». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о зарегистрированном праве

Данные об объекте недвижимости		
Лист № _____	Фоліо № _____	№ _____
Технический план № 09:02/03/455/201		
Кадастровый номер:		34.36.00802-456
1. Правовая форма (форма собственности)	4.3.	Имущество некоммерческой организации (общественно-правовая форма собственности "Имущество")
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Договор залога недвижимости, № 34-34-04/33/2019-001 от 01.12.2019
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:		
		Договор залога недвижимости
		12.08.2020
		номер государственной регистрации
		34.36.00802-4559-34/18/2020-3
		дата, на которую установлено ограничение права и образование объекта недвижимости
		с 12.08.2020 по 31.07.2021
3. 3.1.4.		Инициатор государственной регистрации права и образования объекта недвижимости
		Общество с ограниченной ответственностью "Триггер Систем Менеджмент", ИНН 3704394026
		Согласно описанию залоговой недвижимости и условий договора, по которому право на имущество, обремененное зарегистрированным правом залога, принадлежит залогодержателю (залогодержатель - общество с ограниченной ответственностью "Триггер Систем Менеджмент", ИНН 3704394026, ОГРН 1043704002006, ОГРНИП от 02.08.2006). Инициатор и участник в процессе государственной регистрации залогового имущества общественная организация "Имущество" 2611 от 09.07.2020
4. Залоговая в порядке требования		данные отсутствуют
5. Сведения о включении в Единый государственный реестр недвижимости		данные отсутствуют
6. Сведения о наличии ограничений по использованию объекта недвижимости (ЦЗН)		данные отсутствуют
7. Государственный и муниципальный кадастр:		данные отсутствуют
8. Сведения о возможности государственной регистрации без учета ограничений или от их зачета по предметам:		
9. Привлечение и сведения о получении ипотеки, но не государственной ипотеки и сведения о государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)		данные отсутствуют
10. Сведения об государственной государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, сделки:		данные отсутствуют
Государственный регистрационный номер		09:02/03/455/201
Инициатор государственной регистрации		Инициатор, Инициатор

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343515400		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4951	
Номер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-12	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Шавыга, дом 112	
Площадь, м²:		3230,1	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Трехэтажное нежилое здание административно-бытового назначения (шт. А)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		3	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		20530644,8	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343515400	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	34:36:000012:4951
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оруженнии:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предпринятия как юридического лица:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемые, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недействительствовавшие». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
Сведения о зарегистрированном праве

Наименование объекта недвижимости		
Лист № _____ Фolia № _____		
№ 09/02/03/43/01/500		
Кадастровый номер: 34.36.00012.493		
1. Правовая форма (форма собственности)	3.3. Индивидуальная собственность гражданина Российской Федерации "Иномарка"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.1. Деление собственности, № 34-14-04/33/2019-756 от 21.12.2019	
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:		
вид: Деление собственности		
дата государственной регистрации: 21.12.2019		
номер государственной регистрации: 34.36.00012.493-34-14/2019-3		
дата, на которую установлено ограничение права и образование объекта недвижимости: с 21.12.2019 по 31.07.2021		
3. 3.1.1.	вид, в пользу которого установлено ограничение права и образование объекта недвижимости: Облигационное ограничение собственности "Траст Эстейт Систем Менеджмент", ИНН 770334026	
ссылка на государственную регистрацию: Сопливание с правом управления акциями публичной компании и иной формой собственности (право собственности, от имени управляющей организации (полное наименование: Фонд акций управляющей компании) №4-2 от 02.07.2020, Проект доверенности управляющей от 02.08.2008, Письмо и дополнение к проекту доверенности управляющей компании публичной компании "Иномарка" №11 от 09.07.2020		
4. Заложение в качестве залога права требования	данные отсутствуют	
5. Сведения о включении в обремененный зарегистрированного права	данные отсутствуют	
6. Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (ЦЗН)	данные отсутствуют	
7. Государственный и муниципальный кадастр	данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без учета права собственности или его отсутствия (предметная)		
9. Приватизация и сведения о покупке имущества, но не государственной, муниципальной или государственной регистрации права (переход, прекращение права, ограничение права или образование объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)	данные отсутствуют	
10. Сведения об государственной государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимости в силу закона участия третьего лица, сделок	данные отсутствуют	
Государственный регистрационный номер		
полное наименование должника		ИНН
		ИНН/ОГРН

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

И.В. Козлов *Заведующий отделом государственной оценки*

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

Административно-бытовой корпус
Лит. А

Г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Ф.7

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения №... /

Этаж	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м	Площадь по кадастровым измерениям, кв. м	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м		Площадь по кадастровым измерениям, кв. м	Средний коэффициент	Значение коэффициента	Среднее значение коэффициента	Высота
			общая	жилая					
1	1000	1000							
2	1000	1000							
3	1000	1000							
4	1000	1000							
5	1000	1000							
6	1000	1000							
7	1000	1000							
8	1000	1000							
9	1000	1000							
10	1000	1000							
11	1000	1000							
12	1000	1000							
13	1000	1000							
14	1000	1000							
15	1000	1000							
16	1000	1000							
17	1000	1000							
18	1000	1000							
19	1000	1000							
20	1000	1000							
21	1000	1000							
22	1000	1000							
23	1000	1000							
24	1000	1000							
25	1000	1000							
26	1000	1000							
27	1000	1000							
28	1000	1000							
29	1000	1000							
30	1000	1000							

Ф.Т.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к выставочному плану страницам листов № _____

Листы по плану	Класс	Виды объектов	Площадь объекта	Наименование объекта	Площадь по выставочному плану, кв. м						Площадь по плану, кв. м	Итого по плану, кв. м
					Земельный участок			Здания				
					общая	подлежит застроенной	иная	общая	жилая	иная		
1	2	3	4	ИЗДАНИЕ № 1					10,1			
			5	СНОВАНИЕ					2,8			
			6	СНОВАНИЕ					10,1			
			7	— 1 —					17,4			
			8	— 2 —					12,4			
			9	— 3 —					10,7			
			10	— 4 —					17,9			
			11	БЕНЕДИКТИН					1,8			
			12	— 5 —					7,2			
			13	— 6 —					10,8			
			14	СНОВАНИЕ					12,0			
			15	ИЗДАНИЕ № 2					11,8			
			16	СНОВАНИЕ					10,4			
			17	— 7 —					12,0			
			18	— 8 —					12,1			
			19	— 9 —					17,8			
			20	— 10 —					12,0			
			21	— 11 —					12,0			
			22	СНОВАНИЕ					11,8			
			23	СНОВАНИЕ					11,8			
			24	— 12 —					11,8			
			25	— 13 —					11,8			
			26	СНОВАНИЕ					11,8			
			27	СНОВАНИЕ					11,8			
			28	— 14 —					11,8			
			29	СНОВАНИЕ					11,8			
			30	— 15 —					11,8			
			31	СНОВАНИЕ					11,8			
			32	СНОВАНИЕ					11,8			
			33	— 16 —					11,8			
			34	СНОВАНИЕ					11,8			
			35	— 17 —					11,8			
			36	СНОВАНИЕ					11,8			
			37	— 18 —					11,8			
			38	СНОВАНИЕ					11,8			
			39	— 19 —					11,8			
			40	СНОВАНИЕ					11,8			

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения № 4

Этаж по плану	Класс	Класс по назначению	Итого, кв.м.	Назначение частей экспликации	Площадь по натуральному обмеру, кв.м с т.ч. применительно для помещений						Итого по плану, кв.м, стр.	Всего, кв.м.		
					ЖИЛИЩНО-КУХОННО-КОМНАТНОЕ		КОМНАТНО-КОММУНАЛЬНОЕ		Итого					
					жилая	кухня-ванная-туалет	комнатно-коммунальное	и др.						
2	3	1	25	КОМНАТНО-КОММУНАЛЬНОЕ				25,2						
			26	— " —				25,9						
			27	— " —				25,9						
			28	— " —				25,0						
			29	— " —				26,5						
			30	— " —				25,2						
			31	— " —				27,0						
			32	— " —				25,7						
			33	КОМНАТНО-КОММУНАЛЬНОЕ				2,0						
			34	КОМНАТНО-КОММУНАЛЬНОЕ				22,8						
			35	— " —				22,5						
			36	— " —				22,2						
			37	КОМНАТНО-КОММУНАЛЬНОЕ				22,6						
			38	КОМНАТНО-КОММУНАЛЬНОЕ				11,1						
			39	КОМНАТНО-КОММУНАЛЬНОЕ				25,7						
			40	— " —				2,8						
			41	КОМНАТНО-КОММУНАЛЬНОЕ				22,2						
			42	— " —				22,2						
			43	— " —				23,0						
			44	— " —				23,0						
			45	— " —				22,2						
			46	— " —				22,2						
			47	— " —				22,2						
			48	КОМНАТНО-КОММУНАЛЬНОЕ				2,2						
			49	КОМНАТНО-КОММУНАЛЬНОЕ				2,3						
			50	— " —				2,3						
			51	КОМНАТНО-КОММУНАЛЬНОЕ				2,2						

Итого по плану

КОМНАТНО-КОММУНАЛЬНОЕ

Итого по плану

Итого по плану

Дата оценки	Выдан ли отчет	Имя	Имя получателя	Имя архитектора	Назначение объекта	Плановые показатели эффективности, % к БЧН (показатели для инвестора)											
						финансовый	экологичность	социальное	экономичность	качество	технологичность	экологичность	социальное				
					<i>Бассейн и спортзал</i>												

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ

11

Список конструктивных элементов здания и их описание

Этаж: 1 Год постройки: 1982 Число этажей: 3

Группа капитальности: _____ Вид строения (этажа): _____

№	Наименование конструктивного элемента	Положение относительно уровня пола, потолка, ступеней, дверей и т.д.	Устройство (материал, толщина, покрытие и т.д.)	Высота по проекту	Средняя высота по факту	Указанная толщина по проекту	Материал	Средняя толщина по факту	Указанная толщина по проекту	
									по проекту	по факту
1	Пол	ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН	7	7	4	БС	6,5		
2	Стены и перегородки	ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН	22	22	11	БС	11	22	22
		ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН							
3	Стены и перегородки	ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН	11	11	11	БС	11	11	11
		ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН							
4	Стены и перегородки	ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН	7	7	7	БС	7	7	7
		ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН							
5	Стены и перегородки	ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН	11	11	11	БС	11	11	11
		ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН							
6	Стены и перегородки	ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН	9	9	5	БС	5	5	5
		ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН							
7	Стены и перегородки	ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН	7	7	7	БС	7	7	7
		ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН							
8	Стены и перегородки	ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН	25	25	25	БС	25	25	25
		ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН							
9	Стены и перегородки	ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН	7	7	7	БС	7	7	7
		ПОТОЛКОВЫЙ	БЕТОН							

Итого: _____

№

Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное бюро технической инвентаризации»
 ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Волгоградской филиал
 Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(наименование 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 (местонахождение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Волгоградская область	
Район	Камышинский	
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	Город Камышин
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	Камышин
Улица (проезд, 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 местонахождения		

Сведения о номере кадастровой постановки на кадастровый учет в Едином государственном реестре недвижимости

Инвентарный номер	18:415:002:000098890:0002
Кадастровый номер	34:56:000012:0077:18:415:002:000098890:0002

Имена органов государственного технического учета и инвентаризации объектов и 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 (полное наименование) ОТН



(Handwritten signature)

(Резиков Р.И.)
(подпись И.О.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Лист по плану	Этаж	Номер помещения	Номер квартиры	Наименование помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения														Итого	Высота помещений
						Администр.		Промышлен.		Сельское		Гараж		Бытовая		Итого					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18				
12.05.11г.	Б1	1		1	Основное			2717,4								2717,4	10,0				
	Б2			1а	Основное			60,0								60,0	5,00				
				1б	Основное			14,0								14,0	5,00				
	Б1			2	Основное			23,5								23,5	5,00				
				3	Основное			44,1								44,1	8,60				
				4	Основное			19,1								19,1	8,60				
	Б			5	Основное			40,6								40,6	8,60				
				6	Основное			60,4								60,4	6,30				
				7	Тамбур				31,2							31,2	6,30				
				8	Служеб.				14,2							14,2	4,40				
				9	Служеб.				14,2							14,2	4,40				
				10	Служеб.				7,4							7,4	4,40				
				11	Служеб.				5,6							5,6	4,40				
				12	Служеб.				13,9							13,9	4,40				
				13	Основное			267,3								267,3	4,20				
				14	Основное			590,0								590,0	7,20				
	Б8			15	Основное			6,5								6,5	7,20				
	Б6			16	Основное			45,6								45,6	3,75				
	Б5			17	Склад					384,1						384,1	6,10				
					Основное			77,4								77,4	5,30				

ЯБСЛЕНІЦЯ

к поблажному плану здания (субвенции):

Дата ввода	Дверь по плану	Этаж	Площадь комнаты	Назначение помещения	Площадь во внутреннему обороту в кв. м, в, принадлежащими лицам помещения														Итого	Всего помещений
					основная	вспомог-т-ельная	основная	вспомог-т-ельная	основная	вспомог-т-ельная	основная	вспомог-т-ельная	основная	вспомог-т-ельная	основная	вспомог-т-ельная	основная	вспомог-т-ельная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
	Б5	1	18	Осложнен				124,0								124,0	3,30			
	Б4	1	19	Осложнен				103,2								103,2	4,20			
	Б1	1	21	Вспомог-т-ельная					9,5							9,5	4,20			
	Б1	1	22	Осложнен				37,0	8,7							45,7	4,20			
	Б1	1	23	Осложнен				39,2								39,2	4,20			
	Б3	1	24	Детская					22,8							22,8	4,20			
			25	Вспомог-т-ельная					17,2							17,2	4,20			
			26	Вспомог-т-ельная					18,2							18,2	3,43			
			27	Осложнен				33,5								33,5	3,43			
			28	Осложнен				88,7								88,7	7,45			
			29	Коридор					60,0							60,0	3,43			
			30	Осложнен				33,5								33,5	3,43			
			31	Осложнен				33,8								33,8	3,43			
			32	Осложнен				22,6								22,6	3,43			
			33	Тайфур					3,0							3,0	3,43			
				Итого по 1 этажу				4431,4	212,9	384,1						5029,4				

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения													17	18			
						Администр.			Производство			Складское			Сараж			Бытовое			Итого		
						Основная	Тепловая	иная	Основная	Тепловая	иная	Основная	Тепловая	иная	Основная	Тепловая	иная	Основная				Тепловая	иная
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18						
					Коридор				28,1							28,1	3,05						
				2	Основное			39,7								39,7	3,05						
				3	Бытовое			20,4								20,4	3,05						
				4	Бытовое			25,5								25,5	3,05						
					Итого по 1 этажу			65,6	28,1							93,7							
		Б4	2	1	Лестница																		
				2	Основное			29,4	23,2							23,2	3,60						
				3	Коридор											29,4	3,60						
				4	Основное			158,2	9,5							9,5	3,60						
				5	Сеновое			8,1								158,2	3,60						
					Итого по 2 этажу			195,7	32,7							8,1	3,60						
					Итого по 2 этажу			261,3	60,8							228,4							
					Итого по зданию			4692,7	284,7	284,1						322,1							
																5361,5							

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

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес на площади	Поправки к удельным весам	Удельные вес конструкт. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %		
									элемент	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	л/бетонный	исравномерная осадка				50				
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	нарушение кладки				50				
	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	деревянное прогнибы просадки				50				
		междуэтажное									
		над подвальное									
4	Крыши	шиферная	протечки				60				
5	Полы	бетонные	разрушения				40				
6	Проемы	окопные	деревянные	повреждены			40				
		дверные	простые	осели							
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отделочное				40				
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное				40				
		водопровод	централизованный								
		канализация	центральная								
		горячее водосн.									
		вазаны									
		электроосвещ.	скрытая пр-ка	интерн							
		радио		электронности							
		телефон									
вентиляция											
9	Прочие работы	отсутствие	трещины				40				
			Итого	100							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 47 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
Литера Б I 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 износ по таблице	Исправка к удельному износу	Удельная масса конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к строительному	Текущие относительные износы в %		
									элемент	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонные блоки	осадка				40				
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	трещины				30				
	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное									
		междуэтажное									
		над подвальное									
4	Крыша	железная	протечки				40				
5	Полы	грунтовые									
		бетонные	выбоины				40				
6	Проемы	окопные	цельные								
		дверные	металлические	ржавчина				40			
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслоения				30				
8	Санитарно-технические работы	отопление	центральное								
		водопровод	центральные								
		канализация	центральная								
		горячее водоснабжение									
		вазны									
		электроснабжение	скрытых провод	изоляция					40		
		лифты									
9	Прочие работы	отштукатурка	трещины				40				
			Итого	100							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 37 %

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

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения		
									износ в %	к	строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	11
1	Фундаменты	дубовый	хорошее					10			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	хорошее					10			
	б) Перегородки	кирпич	хорошее								
3	Перекрытия	чердачное	штук. ж/б					20			
		междуэтажное									
		над подвальное									
4	Крыши	железо	хорошее					20			
5	Полы	бетонные линолеумные	хорошее					20			
6	Проемы	оконные	деревянные					10			
		дверные	металлические	хорошее							
7	Внутренняя отделка										
8	Санитарно-технические работы	отопление						20			
		водопровод									
		канализация									
		горячее водосп.									
		ваши									
		электроосвещ.	открытая рр-ка	хорошее							
		радио									
		телефон									
вентиляция											
	лифты										
9	Прочие работы	оштукатурка	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	Поправка к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %		
									к	строен	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный	осадки				50				
		пятичланный									
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	трещины				40				
3	б) Перегородки										
		Перегородки чердачное	деревянное	трещины							
			отделенное								
междуэтажное						40					
	над подвальное										
4	Крыша	шиферная	протечки				50				
5	Полы	дощатые	стирание				40				
6	Проемы	оконные	деревянные	переплеты							
			расколоты				40				
	дверные	металлические	полотна								
			осси								
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслаивание				40				
8	Скелетарно и электротехнические работы	отопление	центральное								
		водопровод	центральная								
		канализация	центральная								
		горячее водосн.									
		вдвиг									
		электроосвещ.	скрытая про-ва	потери				40			
		радио		электричества							
		телефон									
венткляпцы											
	лифты										
9	Прочие работы	отмослка	трещины				40				
			Итого	100							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 42 %

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

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %									
									элемент	к строению								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11								
1	Фундаменты	бутовый	осадки				50											
		железобетонный																
2	а) Стены в их наружной отделке		трещины				40											
		кирпич																
3	б) Перегородки						40											
		Перекрытия	чердачное								деревянное	трещины			40			
			междуэтажное								отепленное							
		над подвальное																
4	Крыша	шиферная	протечки				50											
5	Полы	дощатые	стирание				40											
6	Проемы	оконные	бетонные	переломы			40											
			деревянные								разболтались							
		дверные	металлические	плотная														
			осети															
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслоение				40											
8	Санитарно-электротехнические работы	отопление	центральное				40											
		водопровод																
		канализация																
		горячее водосн.																
		ванны																
		электроосвещ.	скрытая пр-ка	потери														
		радио		звонитности														
		телефон																
вентиляция																		
		лифты																
9	Прочие работы	откосы	трещины				40											
			Итого	100														

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 44 %

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

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %								
									заем	к строен							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11							
1	Фундаменты	бутовый	осадка				50										
		каменный															
2	а) Стены и внешняя отделка	кирпич	трещины				40										
3	б) Перегородки	деревянное чердачное	трещины				50										
											деревянное междуэтажное						
4	Крыша	шиферная	протечки				50										
5	Полы	бетонные	стирание				40										
6	Проемы	оконные	деревянные	переплеты разошлись			50										
			деревянные	простые	полотна осели												
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслаивание				40										
8	Санитарно-технические работы	отопление	центральное				40										
		водопровод	центральный														
		канализация	центральная														
		горячее водоск.															
		ванны															
		электрообещ.	скрытая проводка	потеря эластичности													
		радио															
		телефон															
		вентиляция															
лифты																	
9	Прочие работы	отсутствие	трещины				40										
			Итого	100													

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 45 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера **Б 6** Год постройки **1955 г.** Число этажей **1**

Группа капитальности

Вид внутренней отделки **простая**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %		
									элемент	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	деревянные	гниль				60				
		стальные	ржавчина								
2	а) Стены и наружная отделка	штукатурные	сколы				50				
											б) Перегородки
3	Перекрытия	чердачное									
		междуэтажное									
		над подвальное									
4	Крыша	шиферная	протечка				50				
5	Полы	бетонные	стертые				40				
6	Проемы	оконные					50				
		дверные	простые								подгнившие
7	Внутренняя отделка										
8	Санитарно-электротехнические работы	отопление					40				
		водопровод									
		канализация									
		горячее водоснабжение									
		лифты									
		электроосвещ.	открытая про-ка								потери электричества
		радио									
		телефон									
9	Прочие работы	отсутствие	трещины				40				
Итого				100							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 50 %

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

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


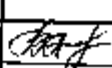
Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 45 %

XII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв. м. Объем, куб. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический ф-он	Восстановительная стоимость, руб.	Продолжит. внос	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	Исполнитель			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011 г.	Инженер	Бскуцева И.Г.		Билокова Н.А.	

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

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

Отметки о последующих изменениях:

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

Отметки о последующих изменениях:

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

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

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

тел. (84457)4-95-76

г. Петров Вал, ул.30

Тел. (84457) 6-55-72



Федеральное БТИ предоставляет дополнительные услуги:

Землеустроительные работы:

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

Сопровождение документов на регистрацию права собственности, представление интересов заказчика:

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

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

№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)

Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой
(полное 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	Нижная
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В, В1	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ


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

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

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

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года



Р. Резяков (подполномоченное лицо) ОТИ  (Резяков Р.И.)
(подпись) (фамилия И.О.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., принадлежащая под помещением																	
						производство сплав			основная		тепловая		вспомогат.		основная		тепловая		основная		тепловая		Итого
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																
				2	бытовая		20,1										21,2	3,30					
				3	служебная		29,5										20,1	3,30					
				4	производственная	108,6											29,5	3,30					
				5	производственная	90,5											108,6	3,30					
				6	бытовая		24,2										90,5	5,00					
				7	производственная			83,3									24,2	3,30					
				8	производственная			72,9									83,3	3,30					
				9	производственная			100,8									72,9	3,30					
				10	производственная			19,3									100,8	3,30					
	В1			11	производственная			31,8									19,3	3,30					
	В1			12	производственная			67,0									31,8	3,30					
	В			12а	производственная			36,3									67,0	3,30					
					Итого:			610,5									36,3	3,30					
																	708,5						

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера **B** Год постройки **1956** Число этажей **I**
 Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки **простая**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице 6б.	Поправки к удельным весам	Удельные веса конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущее изменение износа в %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	Бутовый	трещины				50				
2		а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	трещины			50				
2			б) Перегородки	Кирпичные	трещины						
3	Перекрытия	Деревянное	трещины				50				
3											чердачное
3											междуэтажное
4	Крыша	железо	протечки				50				
4											водонепроницаемое
5	Полы	Грунтовые									
6	Проемы	оконные	Однорядные глухие	расколы			40				
											дверные
7	Внутренняя отделка	Оштукатурено	трещины				40				
7											от ГЭС
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	от ГЭС								
		водопровод									
		канализация									
		горячее вод.									
		ванны									
		электрооб.	Скрытая проводка	потери				50			
		радио		изоляция							
		телефон									
вентиляция	лифты										
9	Прочие работы	Откоски	стертость				50				
			Итого								

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

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

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

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв. м, Объем, куб. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический р-он	Восстановительная стоимость, руб.	Процент 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	Исполнитель			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	инженер	Цаплина Е.М.		Былюкова 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 в сделок с ним владельцам необходимо обратиться в организацию технической инвентаризации для постановки объекта недвижимости на технический учет и внесения сведений в Реестр объектов капитального строительства.

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

403870, г. 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 предоставляет дополнительные услуги:

Землеустроительные работы:

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

Сопровождение документов на регистрацию права собственности

представление интересов заказчика:

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

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



№

**Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения,
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное бюро технической инвентаризации»**
(Федеральное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»)
ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал
(Федеральное унитарное предприятие «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»)
Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(объект учета)
**Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя
пристройками смешанной конструкции**
(объект учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	18:415:002:000098890:0006
Кадастровый номер	34:36:006012:0077:18:415:002:000098890:0006

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

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

Паспорт выдан на основании от «18» февраля 2002 года

Руководитель (подпись и печать) ОТИ



(Подпись)

(Резяков Р.И.)
(Фамилия И.О.)



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения												Итого
						администр		лечебное		складское		гараж		бытовое		Итого		
Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	основная	вспомог-тепловая	основная	вспомог-тепловая	основная	вспомог-тепловая	основная	вспомог-тепловая	основная	вспомог-тепловая		Итого	
12.05.11г.	Ж	1	1	1	Склад											204,5	5,80	
	Ж1		2	2	Склад											122,0	3,85	
	Ж2		3	3	Склад											75,3	3,85	
			4	4	Гараж								43,2				43,2	
			5	5	Гараж								36,6				36,6	
			6	6	Гараж								30,8				30,8	
					Всего по зданию								481,8	110,6			592,4	

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

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, толщина и др.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов с поправками	Итого, %	Процент износа к среднему	Текущий износ в %	
									а	б
1	Фундаменты	бетонный	хорошо				20			
2	а) Стены и на- ружная отделка	кирпич	хорошо				20			
	б) Перегородки									
3	Перегородки	керамич.	хорошо				20			
		междуэтажные								
		или подвальные								
4	Крыша	асфальтовая	хорошо				20			
5	Полы	гидроизоляция	хорошо				20			
6	Двери	деревянные	хорошо				20			
		металлические	хорошо							
7	Внутренняя отделка		хорошо							
8	Санитарно-технические работы	отделочные					20			
		электропроводка								
		канализация								
		горячее водоснабжение								
		ванны								
		электросчетчик	открытая установка	хорошо						
		радиоприемник								
		телефон								
		вентиляция								
		лафты								
9	Прочие работы	штукатурка	хорошо				20			
				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 (бетон, урнытия, трещины и т.п.)	Удельный вес по кубинге	Поврежда к удельным расцен	Удельная цена констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Технича износенни износа в %		
									зачини	к строен	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	з/бетонный	хорошо				20				
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	хорошо				20				
2	б) Перегородки	кирпич	хорошо				20				
3	Перегородки	кирпич	хорошо				20				
		плита ж/б	хорошо								
4	Крыша	бетонная	хорошо				20				
5	Полы	бетонные	хорошо				20				
6	Проемы	оконные					20				
		дверные	металлические	хорошо							
7	Внутренняя отделка										
8	Санитарно и хозяйственно-технические работы	отопление					20				
		канализация									
		горячая вода									
		холодная вода									
		электросеть	открытая про-ка	хорошо							
		газо									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы	штукатурка	хорошо				20				
			Итого	100							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 20%

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

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Площадь и удельный вес	Удельный вес инвентаризации и исправления	Износ, %	Процент износа в строении	Текущие изменения износа в %	
									за год	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич, металл	хорошо				30			
	б) Перегородки	кирпич	хорошо							
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		над подвальным								
4	Крыша	асфальт	хорошо				30			
5	Полы	гипсовый	хорошо				6			
6	Проемы	оконные					20			
		дверные	металлические	хорошо						
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно-технические работы	отделочные						30		
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосл.								
		холод.								
		электроосвещ.	открытая проводка	хорошо						
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
лифты										
9	Прочие работы	отделочные	хорошо				20			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 27 %

XII. Ограждения и сооружения (замоценны) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв.м. Объем, куб. м	№ строения	№ забора	Измеритель	Стоимость материалов по телефону	Площадь по кадастровый р-он	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	высота, м (толщина, м)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах каких рубль	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

Дата исполнения работы	Исполнитель			Центр	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	Инженер	Бохунца Н.Г.	<i>Bohunca</i>	Киселева О.А.	<i>Kiseleva</i>

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

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

г. Петров Вал, ул. 30 лет Победы № 5

тел. (84457) 4-95-76

Тел. (84457) 6-55-72

Федеральное БТИ предоставляет дополнительные услуги.

Землеустроительные работы:

- межевание земельных участков (индивидуальные жилые дома, личные участки);
- оформление земельных участков по упрощенной форме;
- межевание земельных участков (инозем, павильоны, магазин);
- межевание земельных долей;
- топографическая съемка;
- перевод земель из одной категории в другую (из земель сельскохозяйственного назначения в иную категорию).

Сопровождение документов на регистрацию права собственности,

представление интересов заказчика:

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

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

№

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

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал

Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание

Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада
горюче- смазочных- материалов

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 (проезд, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Некляев
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	3	
Иные значимые местоположения		


Сведения о ранее произведенной регистрации на кадастровый учет в БТИ

Инвентарный номер	18:415:002:00099890:0007
Кадастровый номер	34:26:000012:0077:18:415:002:00099890:0007

Идентификация государственности объектов учета и включения сведений
в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРН) (ЕГРОКС)

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

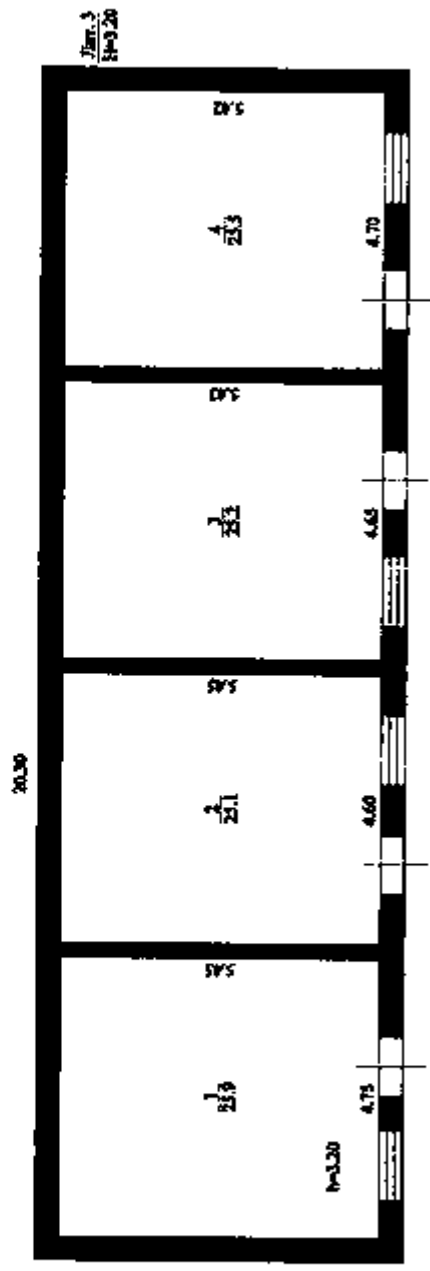
Паспорт подготовлен по состоянию на «22» февраля 2002 года

Решением (подписи) ответственного лица БТИ  (Решкин Р. И.)



Лист 3
Этажи
I

Листов	3
Этажи	I



ФГУП «Российская федерация оценочников» - Федерация ФЭО			
Имя заказчика здания			
Должность:	Фамилия И.О.	Имя	Дата
Исполнитель: <i>С.С.С.</i>	Решающий Р.С. <i>С.С.С.</i>	<i>С.С.С.</i>	<i>12.12.11</i>
Руководитель:	Исполнитель В.А.	<i>С.С.С.</i>	<i>12.12.11</i>
Руководитель:	Руководитель О.М.	<i>С.С.С.</i>	<i>12.12.11</i>
Адрес: 401370, Волгоградская область, г. Камышин, ул. Вольная 112			Масштаб: 1:100

ЭКСПЛИКАЦИЯ

(к поэтажному плану здания (строения)):

Дата замера	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Цоколь по внутреннему обмеру в кв. м, с приспосабливаемым под помещения												Итого	Высота помещений
					базальное			административное			техническое			техническое				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
12.05.2011	3	1	1	1	базальное	25,9											25,9	3,0
					базальное	25,1											25,1	*
					базальное	25,3											25,3	*
					базальное	25,3											25,3	*
					Итого по этажу	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, гнили и т.п.)	Условный вид по табл. № 8.б	Поврежден к фактически износу	Условный вес конструк. элементов с износом	Инос, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									здания	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонный ленточный	хорошо				20			
2	а) Стены и их вертикальная отделка б) Перегородки	Кирпичная	хорошо				20			
		кирпичная	хорошо							
3	Перекрытия	чердачные	Железобетонные	хорошо						
		междуэтажные		хорошо			20			
		над подвальными								
4	Крыша	Самонесущая	хорошо				30			
5	Полы	бетон	старость				-			
6	Проемы	оконные								
		дверные	Простая, металлическая	хорошо			20			
7	Внутренняя отделка		трещины				-			
8	Санитарно-технические работы	отделочные								
		водопровод								
		канализация								
		сборные сан. узлы								
		ванны								
		электроосв.	скрытая проводка	хорошо				20		
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	Откосы	хорошо							
		Итого					20			

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

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Летер	Удельный вес по таблице			Летер	Удельный вес по таблице		
		Покрытия	Удельный вес с перегородкой	Покрытия		Удельный вес с перегородкой	Покрытия	Удельный вес с перегородкой
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Прочие								
Отделочные работы								
Электроснабжение								
Прочие работы								
ИТОГО:		100			100			100
Формулы для подсчета площади, объема								

Наименование конструктивных элементов	Летер	Удельный вес по таблице			Летер	Удельный вес по таблице		
		Покрытия	Удельный вес с перегородкой	Покрытия		Удельный вес с перегородкой	Покрытия	Удельный вес с перегородкой
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Прочие								
Отделочные работы								
Электроснабжение								
Прочие работы								
ИТОГО:		100			100			100
Формулы для подсчета площади, объема								

IX. Перечисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Летер по плану	Наименование здания и его частей	Ж/объем	Ж/таблицы	Площадь	Стоимость по формуле по таблице	Площадь и стоимость (коэффициент по)						Стоимость по формуле с поправками	Величина (объем, куб. метры, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Прочие затраты	Действующая стоимость, руб. и марка (марка)
						удельный вес	группы поделенности	квалификаций работ	на внутреннюю благоустройство							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1.	Остаток строения	10	24б	м ²									00		2	

XII. Ограждения и сооружения (замоценки) на участке

Листы по плану	Наименование ограждения и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв.м. Объем, куб. м	№ абрикотов	№ таблички	Высота	Средняя стоимость на м.п.	Площадь на конструктивной р-не	Восстановительная стоимость, руб.	Проектная 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 каком году	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

Дата выполнения работы	Исполнитель			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	техник	Приходько О.М.		Синицын В.А.	

Косвенно владельцы объектов недвижимости

1. После проведения государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним владельцы 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 сообщать о произошедших изменениях в организацию технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

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

403870, г. Камышин, ул. Прометеевская, д. 77
тел. (84437) 4-93-76

г. Петров Вал, ул. 30 лет Победы № 3
тел. (84437) 6-55-72

Федеральное БТИ предоставляет дополнительные услуги:

Землеустроительные работы:

- межевание земельных участков (индивидуальные жилые дома, дачные участки);
- оформление земельных участков по упрощенной форме;
- межевание земельных участков (кварталы, дачные кооперативы, магистраль);
- межевание земельных долей;
- топографическая съемка;
- перевод земель из одной категории в другую (из земель сельскохозяйственного назначения в иную категорию).

Сопровождение документов на регистрацию права собственности, представление интересов заказчика:

- при оформлении сделок (купли - продажи, 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 (дикий, 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 "Машинно-строительный завод "Торум"

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

Склад запчастей Лвт.Н с пристройкой Лвт.НН .

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

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

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Владимир Владимирович

Дата выдачи: 04.08.2004

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание 10-10-1/01 г. Москва, м. Б. Хмельницкий, д. 10, к. 10 _____
(объемно-планировочный)

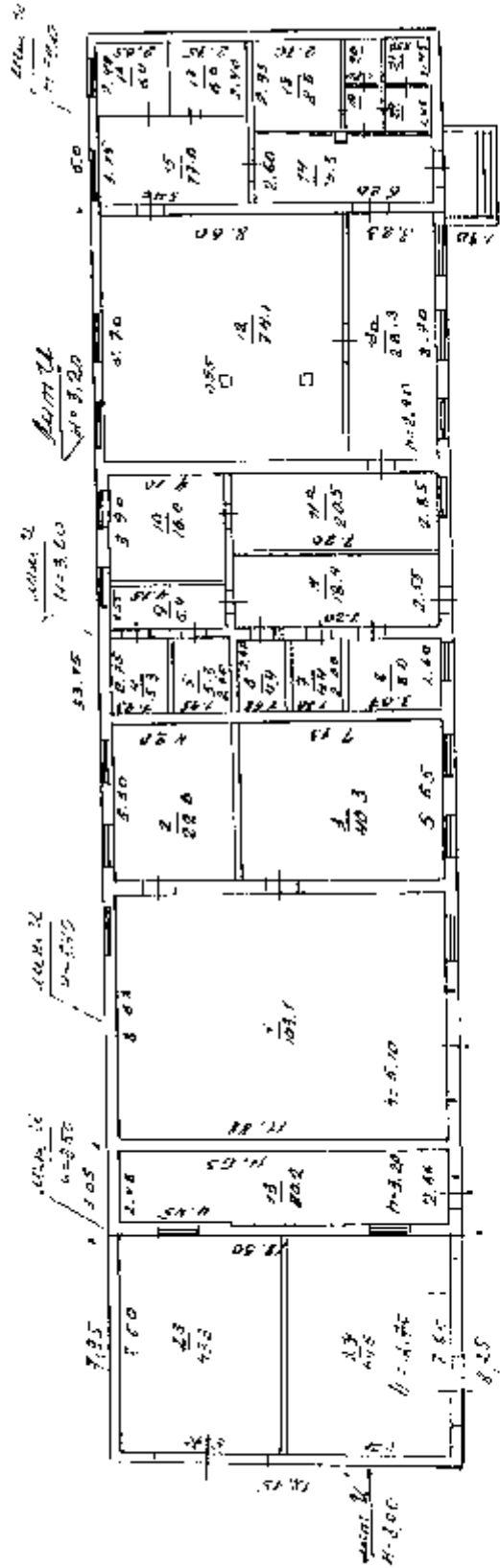
Составлен по состоянию на: _____ г. _____ № _____ 2004 г.

район Солнцево _____
город (пос.) Москва _____
улица (пер.) Хорошевская _____

кадастровый № _____

инвентарный № 892

Кадастр. №: 50:05:0080102.002/01/01/002/000098880/0010



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

Ф.7

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения дат. « 06.06.16 »

Домов. лист	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер квартиры	Позначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т.ч. предназначенная для размещения							Площадь в кв. м для учета	Высота помещений	
						жилая		общедоступная		иная					
						общая	жилая	общая	жилая	вспомогат.-технич.	общедоступная	иная			
И	1	1	1	1	сп. с/д		70,9								
				2	"		42,6								
				3	"		40,3								
				4	кухня			5,3							
				5	"			5,3							
				6	сп. с/д			44							
				7	"			42,7							
				8	"			48,0							
				9	коридор				6,7						
				10	сан. узел					16,7					
				11	коридор				18,4						
				11 ^а	вешалки						20,5				
				12	"						24,1				
				12 ^а	"						25,3				
				13	сп. с/д				50,2						
				14	коридор							15,3			
				15	ванная							17,0			
				16	"							6,4			
				17	"							6,6			
				18	"							8,0			
				19	коридор							1,7			
				20	душевая							1,7			
				21	туалет							2,2			
				22	душевая ванна							2,2			
ИИ	1	1	1	23	ванная					42,3					
				24	"					44,5					
				итого:			240	354	176,9	461	81,8		562		

Описание конструктивных элементов здания в определенном объеме

Эксперта С.А. Год постройки 1953 Число этажей 7

4.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки плиточная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (отделка, трещины, сколы и т.п.)	Удельный вес по объему	Потрачено в % от объема	Удельный вес конструктивных элементов здания	Итого в % от объема	Процент к среднему значению	Тек. сост. по % от объема	Классификация
1	Фундаменты	<u>бетонный</u>	<u>хорошо</u>	<u>40</u>	<u>10</u>	<u>100</u>	<u>40</u>	<u>100</u>		
		<u>кирпичный</u>								
2	а) стены и их наружная отделка	<u>кирпичный</u>	<u>хорошо</u>	<u>34</u>	<u>10</u>	<u>340</u>	<u>40</u>	<u>196</u>		
		<u>бетонный</u>								
3	б) перегородки	<u>кирпичный</u>	<u>хорошо</u>							
		<u>бетонный</u>								
4	Перекрытия	<u>бетонное</u>	<u>хорошо</u>	<u>16</u>	<u>10</u>	<u>160</u>	<u>40</u>	<u>64</u>		
		<u>деревянное</u>								
		<u>железобетонное</u>								
		<u>каменное</u>								
5	Крыша	<u>деревянная</u>	<u>хорошо</u>	<u>7</u>	<u>10</u>	<u>70</u>	<u>40</u>	<u>28</u>		
		<u>бетонная</u>								
6	Полы и покрытия	<u>бетонная</u>	<u>хорошо</u>	<u>8</u>	<u>10</u>	<u>80</u>	<u>40</u>	<u>32</u>		
		<u>деревянная</u>								
		<u>каменное</u>								
7	Внутренние отделка	<u>плиточная</u>	<u>хорошо</u>	<u>4</u>	<u>10</u>	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>100</u>		
		<u>другая</u>								
8	Ванная комната	<u>плиточная</u>	<u>хорошо</u>							
		<u>деревянная</u>								
		<u>каменное</u>								
		<u>железобетонное</u>								
		<u>бетонное</u>								
9	Прочие работы	<u>бетонные</u>	<u>хорошо</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>100</u>	<u>40</u>	<u>100</u>		
		<u>деревянные</u>								
		<u>каменные</u>								
		<u>железобетонные</u>								

Итого 100 100 100

Принят объем, представленный в 100 по формуле:

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

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

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

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

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

Литера по п.1.2.2	Наименование здания и его частей	№ серия	№ таблица	Длина	Стоимость по расчету по табл.	Поправки к стоимости коэффициентами по						Стоимость по факту с поправками	Коэффициент поправки по п.1.2.2.2	Восстановительная стоимость	Прочие
						1	2	3	4	5	6				
И	общ. часть	207	24	4									4319	57	
И	общ. пристр.	45	66	4									255	255	

Уч. Прилагаю конструктивных элементов в определении видов основных параметров

№ п/п	1	2	3	4	5	6	7	8	9
№ п/п	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Объемная	Бетонный, 2075	бетонный	12	00	0	0	12	
2	Перегородки и перегородки с дверями	Бетонный, 2075	бетонный	11	07	00	00	11	
3	Мембраны	Бетонный, 2075	бетонный	10	00	00	00	10	
4	Полы	Бетонный, 2075	бетонный	8	00	00	00	8	
5	Стены	Бетонный, 2075	бетонный	7	00	00	00	7	
6	Потолки	Бетонный, 2075	бетонный	6	00	00	00	6	
7	Водосточные системы			5				5	
8	Полы	Бетонный, 2075	бетонный	10	00	00	00	10	
9	Полы	Бетонный, 2075	бетонный	1	00	00	00	1	

%, выведенный из формулы:

Итого: 100 3207 1000
 Средняя цена (ср. 71)
 16.5 руб/кв. м

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Элемент	Цели, назначения и сооружения	Материал конструкции	Размеры			Площадь	№ обмерот.	№ табл.	Изм. проект	Стойкость материалов по-времени	Полная стоимость работ по устройству ограждения в руб. (с НДС)	Стоимость по проекту	Действит. стоимость
			длина	ширина	высота								

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Цели, назначение	Основное строение		Служебные постройки		Сооружения		Всего:	
	помеще-вые здания	земельно-шпальная	поселенно-жилая	земельно-поселенная	поселенно-жилая	земельно-поселенная	земельно-поселенная	земельно-поселенная

03
 200
 200
 200
 200
 200

Подпись: *Александр*
 Подпись: *Владимир*

6000 руб. 00 коп
 2000 руб. 00 коп
 2000 руб. 00 коп

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	2011 г.	2011 г.	2011 г.
Обследован			
Проверен			
Печатный бланк			

СКОРОСШИВАТЕЛЬ**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

ОАО «Камышинский машиностроительный завод»

**Дочернее общество «Камышинский
машиностроительный завод»**

ОАО «Волгоградский тракторный завод»

Контрольно-пропускной пункт

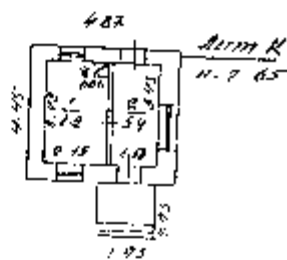
Лит. К

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

.....
ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ



№ 1000

Итого помещений сум. к

по ул. Никольской, 112

200

29 кв. м.

Семескина, родина
Богданова,
Сидорова
Войцехович

h

Описание конструктивных элементов здания и определение класса

Адреса _____ Год постройки _____ Число этажей _____

VI. Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Патентованные конструктивные элементы	Описание конструктивных элементов: штукатурка, облицовка и прочее	Технические характеристики: утепление, трещины, отслоения и т.д.	Усредненный вес на кубометр	Плотность в кг/кубометр	Удельный вес при расчете теплопроводности	Теплопроводность	Прочность по классу	Тех. класс		
									по объекту	по проекту	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	бетонная плита	штукатурка	24	2400	2400	0,04	В			
2	3.1 стены и их наружная отделка	штукатурка по кирпичу	штукатурка	20	1800	1800	0,04	В			
		БГ штукатурка	штукатурка								
		штукатурка	штукатурка								
3	перегородки	штукатурка	штукатурка	10	1800	1800	0,04	В			
		междуэтажные									
		плиточная									
4	Крыша	бетонная плита с утеплением	бетонная плита	25	2500	2500	0,04	В			
5	Полы в	бетонная плита	бетонная плита	24	2400	2400	0,04	В			
		оконные	штукатурка								
		дверные	штукатурка	штукатурка	20	1800	1800	0,04	В		
7	Внутренняя отделка	штукатурка по кирпичу	штукатурка	20	1800	1800	0,04	В			
		штукатурка по бетону	штукатурка								
		штукатурка по кирпичу	штукатурка								
8	Стеклопакеты, остекление	стеклопакет									
		панорамное									
		капитальное									
		стекло									
		стеклопакет	стеклопакет	стеклопакет	25	2500	2500	0,04	В		
		стеклопакет									
9	Внешняя отделка	штукатурка	штукатурка	20	1800	1800	0,04	В			

Всего по объекту, приведенным к 100 по фактору -

Класс 100
 Прочность по классу В
 Удельный вес по классу В

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Датум	План ограждения и сооружений	Материал конструкции	Размеры			№ табл	Исчерпан	Стойкость материала по сравнению с бетоном	Площадь из бетона	Вместимость в кубометрах	Стоимость к.д.м.	Грунт	Действ. прочность
			высота	ширина	длина								

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (в РУБ.)

Виды каменных кладок	Объемные строения		Служебные постройки		Сооружения		Итого	
	восстановительная	сейсмостойкая	восстановительная	сейсмостойкая	восстановительная	сейсмостойкая	восстановительная	сейсмостойкая

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	200__ г.	200__ г.	200__ г.
Объемщики			
Проектировщик			
Инженер-геодезист			

Целевые
Проектировщик
Инженер-геодезист
В.В. Власов

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Национально-промышленное предприятие «Тур»

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

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

г. Камышин, ул. Пионеря, 112

2002г.

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форм. государственного стандарта унифицированного

УДК 62:001.6:62:001.6:62:001.6

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Р.О. ШАХМУХАМЕТОВ

Исполнительный директор

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание трансформаторного киоска № 1
техническое описание

Составлен по состоянию на 02.08.2013

подпись Юлия Викторовна Шихалиева
подпись (полн.) Шихалиева Юлия Викторовна
подпись (прис.) Шихалиева Ю.В.



номер № _____
инвентарный № _____

Код. № 54-36-000012-0017-14-416-002-000091840-0013

РЕЕСТРОВЫЙ № 1000-П ФОНД

Дата ввода	Полное наименование учреждения, предприятия, организации	Адрес, устанавливаемый при постановке на учет (указывается дом, этаж, кв. номер, название объекта)	История учета по объекту недвижимости	Целевое назначение объекта учета
30.07.2011	ООО "Нарис" ООО "Нарис" ООО "Нарис"	г. Москва, ул. ... д. ... кв. ...	10	...

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

Часть участка				Информационные данные				
№ участка	Фонд	Квартал	Участок	Кв. номер	Этаж	Классификация	Категория	Цель
...

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ДАНИЯ – КВ. М.

Вид объекта	Классификация	Учреждение			Посредством учредителя	Виды			Специальное	Данные для	
		№ ТМ	№ УЧ	№ АТ	
...

Подпись ...

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение трансформаторной подстанции

Использование по назначению

Количество мест (общим):

а)

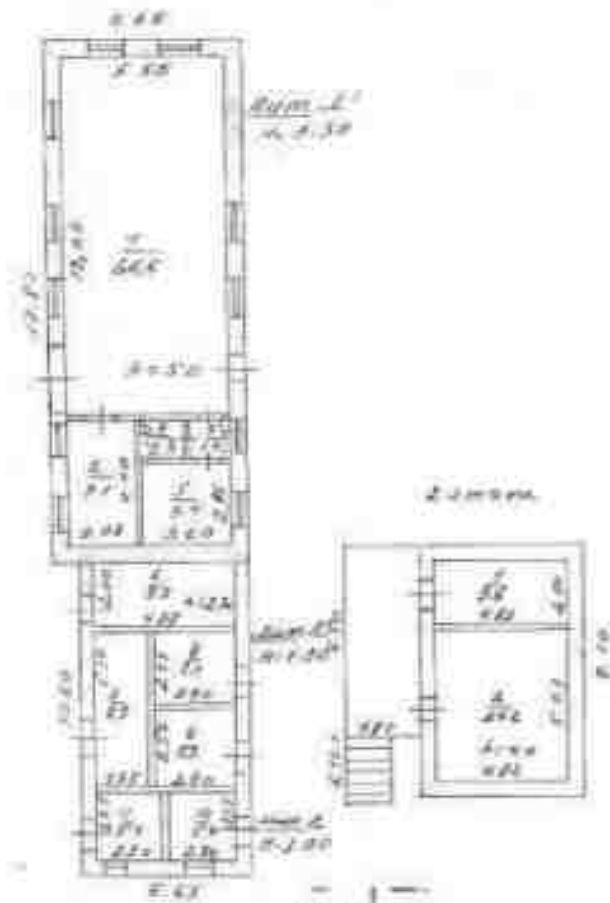
б)

в)

г)

V. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ
(площадь, пристройки и т. п.)

Этаж (по плану)	Назначение здания и его частей	Формы для расчета площади по натурально плану	Объемы по куб	Высота, м	Объем в куб
1	2	3	4	5	6
1-й	основ. здание	10,50 × 5,55	58,8	2,00	117,6
		5,10 × 5,55	28,3		
2-й	основ. пристрой	5,50 × 5,50 × 5,55	16,7	5,10	85,2
		5,10 × 5,55	28,3		



МНДЗ		№ 1	100.00
Здание, расположенное по адресу			
№ 1	10 кв. метров, и.т.		100.00
№ 2	10 кв. метров		100.00
Итого			200.00

Составитель: *[Signature]*
 Проверил: *[Signature]*
 08.07.21

Описание конструктивных элементов здания и оборудования помещений

Листов 22 Год постройки с 1955 Число этажей 4

VI

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (размеры, материалы, отделка и прочее)	Техническое состояние (нормы, правила, стандарты и др.)	Толщина слоя (мм)	Площадь в кв. метрах	Толщина слоя (мм)	Площадь в кв. метрах	Площадь в кв. метрах	Площадь в кв. метрах	Толщина слоя (мм)	
										10	11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Оштукатуренный	Внешние стены	камень	10	12	120	10	12			
		Стены и перегородки в помещениях	камень	24	10	240	10	24			
		Внутренние перегородки	камень	11	10	110	10	11			
2	Полы	Полы в помещениях	бетон	40	10	400	40	10			
		Полы в коридорах	бетон	40	10	400	40	10			
		Полы в санузлах	бетон	40	10	400	40	10			
3	Крыша	Крыша	плоская	8	10	80	10	80			
		Полы	бетон	9	10	90	10	90			
		Полы	бетон	11	10	110	10	110			
4	Внутренняя отделка	Полы	бетон	2	10	20	10	20			
		Полы	бетон	5	10	50	10	50			
		Полы	бетон	12	10	120	10	120			

Итого: 100 445
 Цена: 2,5%

Описание здания, расположенного в 100 кв. метрах

Описание конструктивных элементов здания и определение индексов

Адрес: _____ Год постройки: 1955 Число этажей: 4
 VI. Группа сложности: II Вид внутренней отделки: обои, г-2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Составные конструктивные элементы (бетон, кирпич, оштукатурка, обшивка и др.)	Составные элементы отделки, краски, лаки и др.	Умножить на коэффициент	Получить в 20 раз в рублях	Умножить на конструктивный индекс здания	Итого в рублях	Итого, руб.	
								в здании	в среднем
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундамент	каменная кладка	штукатурка	11	1	10	20	40	
2	а) стены и перегородки	каменная кладка	штукатурка	8-1	1	8-1	80	11-0	
	б) перегородки	каменная кладка	штукатурка						
3	полы	бетонная стяжка	штукатурка	14	1	14	30	42	
	крыши	деревянные							
	перекрытия								
4	Крыша	деревянные стропила, черепица	штукатурка	9	1	9	30	27	
5	Двери	деревянные	штукатурка	5	1	5	20	10	
	окна	деревянные	штукатурка	3	1	3	20	18	
6	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, краска	штукатурка	5	1	5	40	2	
	полы	бетонная стяжка							
	стены	каменная кладка							
	перекрытия	деревянные							
7	Внешняя отделка	штукатурка, краска	штукатурка	10	1	10	20	3	
	полы								
	стены								
	перекрытия								
8	Прочие работы	штукатурка	штукатурка	2	1	2	20	6	

Итого: 120,0 руб.
 Цена 1 кв. м: 120,0 руб.
 Площадь: 20 кв. м.
 Итого: 2400 руб. = 30%

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИБОРОВ И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

Наименование конструктивных элементов	Получено		Потрачено		Получено		Потрачено	
	Уд. вес по таб.	Уд. вес к. по таб.	Уд. вес по таб.	Уд. вес к. по таб.	Уд. вес по таб.	Уд. вес к. по таб.	Уд. вес по таб.	Уд. вес к. по таб.
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Печи								
Двери								
Окна								
Санитарно-технические работы								
Электрические работы								
Другие работы								
Итого		100				100		100

Наименование конструктивных элементов	Получено		Потрачено		Получено		Потрачено	
	Уд. вес по таб.	Уд. вес к. по таб.	Уд. вес по таб.	Уд. вес к. по таб.	Уд. вес по таб.	Уд. вес к. по таб.	Уд. вес по таб.	Уд. вес к. по таб.
Облаimentы								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Печи								
Двери								
Окна								
Санитарно-технические работы								
Электрические работы								
Другие работы								
Итого		100				100		100

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Длина по плану	Наименование частей в кв. метрах	Из обмеров				Получено и стоимость коэффициентов по							Получено по к. по таб.	Восстановительная стоимость в руб.	Потрачено	Действительная стоимость в руб.
		№ обмеров	№ объектов	Классовость	Степень износа по таб.	1	2	3	4	5	6	7				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	общая площадь здания												100		50	

XI. ОТРАЖЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (САМОЩЕПНИ) НА УЧАСТКЕ

№ п/п	Наиме. строения и сооружения	Материал конструкции	Площадь		Полно. в	№ этикета	№ када.	Инвентаризация	Степень сохранности	Длина	Ширина	Высота	Прочие
			общая	используемая									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (в руб.)

Виды объектов	Полноценные строения		Строительные сооружения		Сооружения			Итого
	капитальные	вспомогательные	капитальные	вспомогательные	строительные	инженерные	прочие	



Исполнитель: *И. П. Грызунов*
 Подпись: *И. П. Грызунов*
 Подпись: *И. П. Грызунов*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ИССЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования		
Одн. человек		
Два человека		
Иными лицами		

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Умчма» - производственное предприятие № 1

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

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

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Формы технического паспорта утверждены приказом

МЖКХ РСФСР от 29.12.1991 г. № М-56

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Коммунальное бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Составлен по состоянию на 03 2002 г.

адрес Ал. Мейраханова в/д

город (пос.) Казань

улица (пер.) Кичеев 118

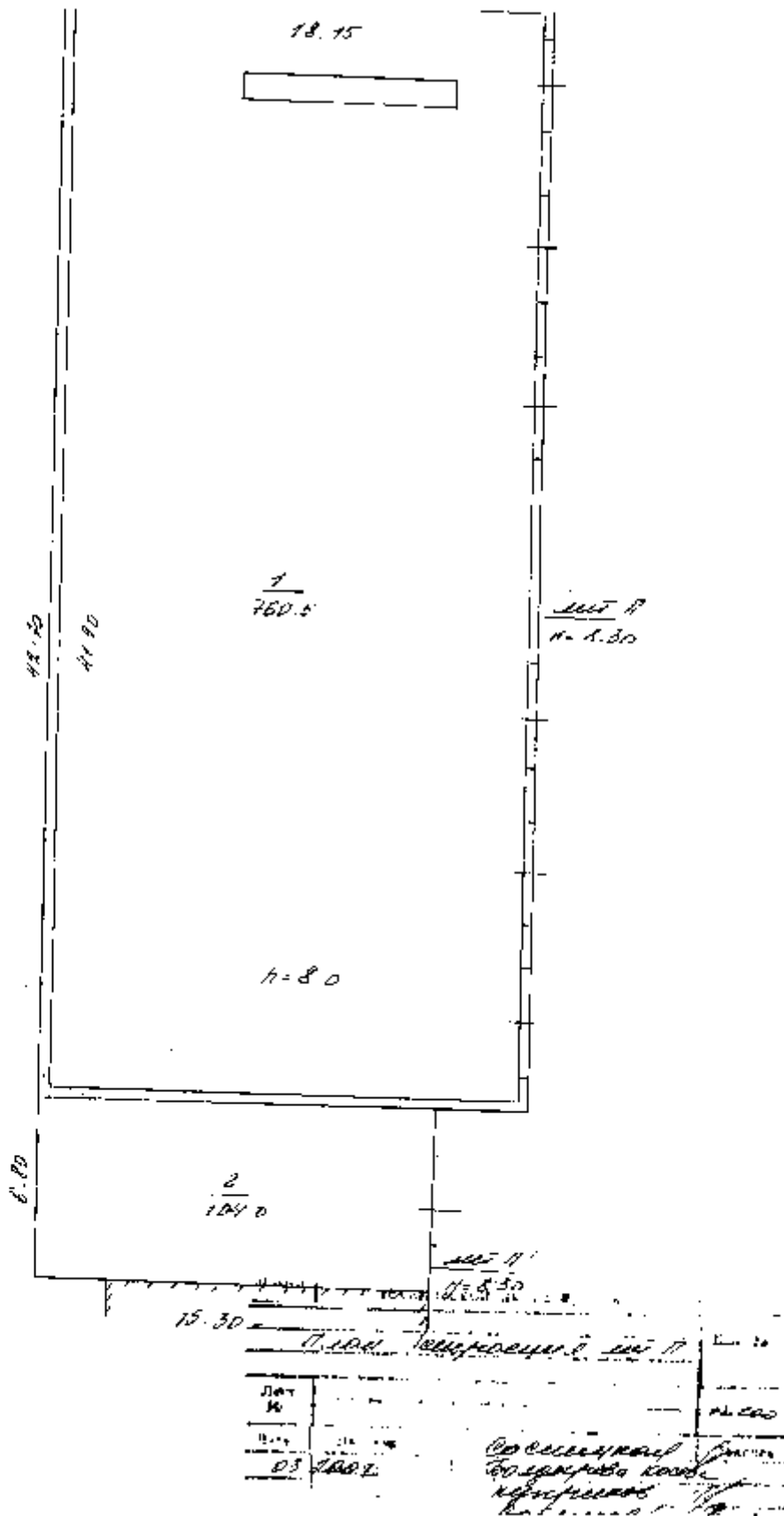
Добрынянскому району
В.И. Добрыня

квартал № _____

инвентарный № 83/13

КОД № 34/36/000012.0017.18/475.002.000098890.0017

В.И. Добрыня



Ф.7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения д.п.г. № 3

Этаж строения	Длина комнаты	Ширина	Площадь комнаты	Площадь коридора	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обводу, кв. м								Итого по этажу	Всего строений	
						в т.ч. по назначению, кв. м										Итого по этажу
						жилая	общественно-культурная	учебная	научно-исследовательская	рекреационная	культурно-спортивная	бытовая	иная			
3	4	4	1	2	Кухня и с.					20,5					20,5	
										14,0					14,0	
					Итого:					34,5					34,5	

Адрес: _____ Тип строения: Дом - Дом (или другое) _____

VI. Группы капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование отделочных работ	Описание отделочных работ: окраска, штукатурка, обои и др.	Техническое описание: цвет, фактура, марка и т.д.	Площадь по плану		Удельная стоимость работ	Всего в руб.	Длина в м	Ширина в м	Тех. характеристика		
				1	2					10	11	
1	Обои	<u>Бумажные</u>	<u>Бумажные</u>	10	10	18	180	3,4				
2	Венецианская штукатурка	<u>Венецианская</u>	<u>Венецианская</u>	30	1,0	30	300	6,0				
3	Полы											
4	Крыша	<u>Железо</u>	<u>Железо</u>	7	10	7	70	1,4				
5	Полы	<u>Бетон</u>	<u>Бетон</u>	7	10	7	70	1,4				
6	Полы	<u>Линолеум</u>	<u>Линолеум</u>	6	10	6	60	1,2				
7	Внутренняя отделка											
8	Стеклопакет	<u>Стеклопакет</u>	<u>Стеклопакет</u>									
9	Прочие работы	<u>Прочие работы</u>	<u>Прочие работы</u>	4	10	4	40	1,1				

Итого: _____

Дата: _____

Подпись: _____

Подпись: _____

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИБОРОВ И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

Наименование конструктивных элементов	материал	Уд. вес на куб. м	Длина	Уд. вес в приборе	материал	Уд. вес на куб. м	Возраст	Уд. вес в приборе	материал	Уд. вес на куб. м	Возраст	Уд. вес	
													м
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Полы													
Крыши													
Двери													
Специальные работы													
Декоративные													
Прочие работы													
Итого			100									100	

Наименование конструктивных элементов	материал	Уд. вес на куб. м	Длина	Уд. вес в приборе	материал	Уд. вес на куб. м	Возраст	Уд. вес в приборе	материал	Уд. вес на куб. м	Возраст	Уд. вес	
													м
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Полы													
Крыши													
Двери													
Специальные работы													
Декоративные													
Прочие работы													
Итого			100									100	

VIII. ВКЛЮЧЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Адрес объекта	Наименование здания и его частей	№ квартиры	№ этажа	Возраст	Стоимость в руб. (цена за кв. м)	Возраст и степень изношенности (%)											Средняя стоимость с износом	Количество объектов в обследованном здании, в %	Прочность конструкций (%)	Прочность (%)
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				
II	С/Возв. дом	3	5/9															150	10	
II	Привокзальная	12	5/9															165	10	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Испр. 51 Год постройки 1982 Число этажей 7

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.п.)	Техническое состояние (состояние, трещины, пульт.т.р)	Усредненный износ по таблице	Площадь в кв. метрах и др. единицах	Усредненный коэффициент конструктивного износа	Итого в руб.	Прочие замечания	Тех. состояние	
								износ	к. конструкт.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Фундаменты	<i>бетонный</i>	<i>хорошо</i>	13	10	13	20	2.6		
стены и их парочные отделки	<i>бетонный кирпич оштукатуренный</i>	<i>хорошо</i>	24	10	24	20	4.8		
ст. перегородки									
двери									
междуполки									
подиумы			7						
Крыша	<i>плоская</i>	<i>хорошо</i>	13	40	13	20	2.6		
Полы			8						
Лестницы									
Входы	<i>бетонный порог</i>	<i>хорошо</i>	8	20	8	20	1.6		
Внутренняя отделка			3						
Стеновые перегородки									
Стеклопакеты									
Полы									
Лестницы									
Входы									
Внутренняя отделка									
Стеновые перегородки									
Стеклопакеты									
Полы									
Лестницы									
Входы									
Внутренняя отделка									
Стеновые перегородки									
Стеклопакеты									
Полы									
Лестницы									
Входы									
Внутренняя отделка	<i>бетонный</i>	<i>хорошо</i>	6	20	6	20	12		

Итого 100

64.0 12.8

• износ, приведенный к 10% по формуле

Прод. износ пр. №100
убытков пр. № 21

22/10

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОШЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Полное наименование объекта недвижимости	Историческое описание	Размеры			План, к	№ этажа	№ этажа	Функциональное назначение	Состояние объекта по результатам осмотра	Указание на соответствие объекта требованиям законодательства	Состояние объекта по результатам осмотра	Указание на соответствие объекта требованиям законодательства
		длина	ширина	высота								

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

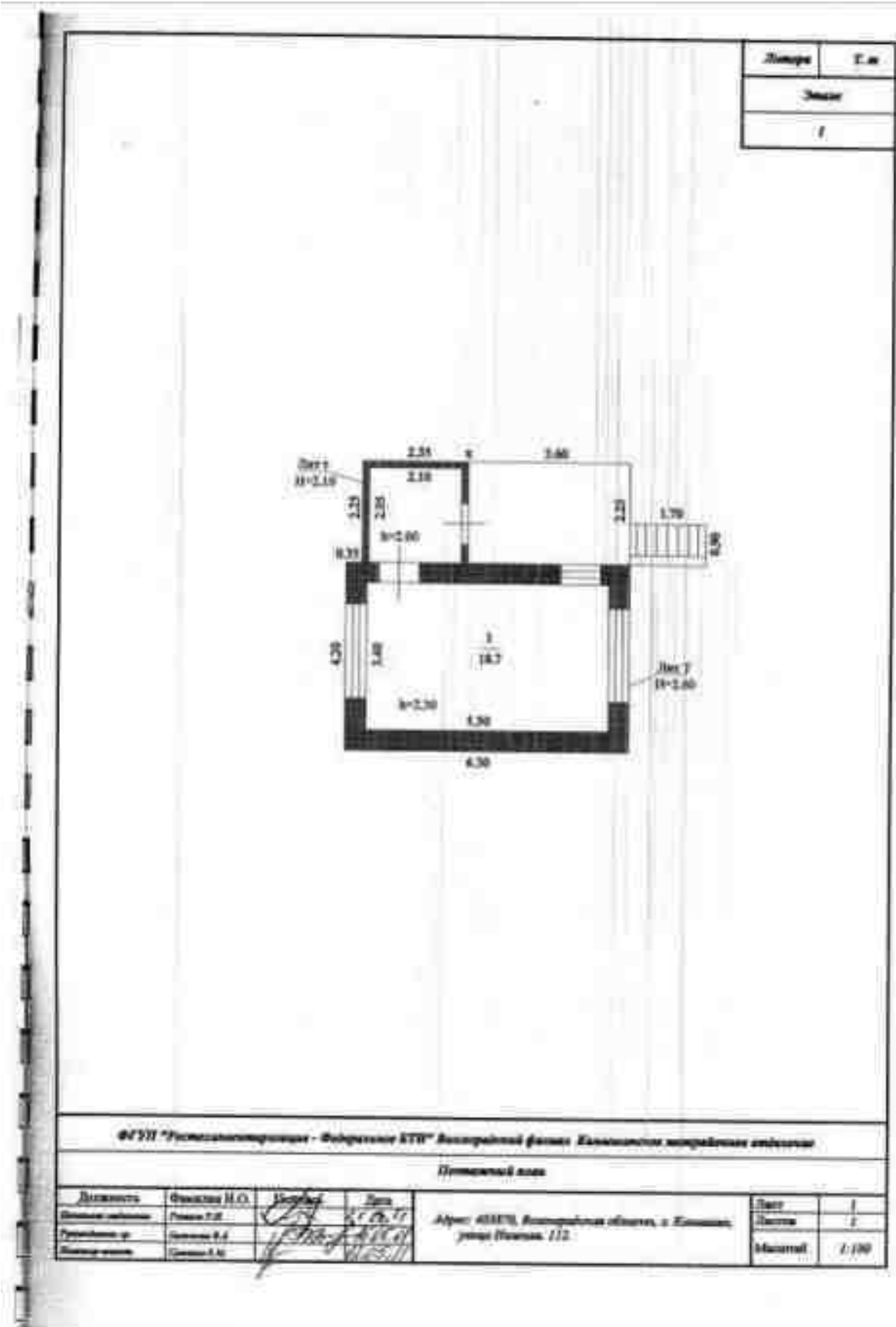
Вид объекта недвижимости	Основная стоимость		Специальная стоимость		Специальная стоимость		Итого	
	интерпретация	заказ-информация	интерпретация	заказ-информация	интерпретация	заказ-информация	интерпретация	заказ-информация

К. __/___/13 
 К. __/___/13 
 К. __/___/13 


Семин С.С.
 Исполнитель
Семин С.С.
 Исполнитель

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	г. __/___/13	г. __/___/13	г. __/___/13
Исполнитель			
Примечание			
Полномочия лица			



Листы	Г.н
Этаж	
1	

ФГУП "Угледобывающая компания - Филиал ВТН" Восточный филиал Каннинского горнодобывающего предприятия

Путевой план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: 401070, Восточный филиал, в Каннинск. улицы Попова, 112.	Лист	1
Специальность	Григорьев Г.И.		22.06.11		Листа	1
Специальность Ф.	Степанов С.В.		22.06.11		Мащита	1/100
Специальность	Степанов С.В.		22.06.11			

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
Литера Т Год постройки 1982 Число этажей 1
Группа капитальности II Вид внутренней отделки просван

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (трещины, сколы, гниль и т.д.)	Удельный вес по табл. №6, об.	Приведен к удельному весу	Удельный вес по конструктивному стандарту	Износ, %	Процент износа в строении	Текущий изношенный износ в %	
									элементы	в строении
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	Перегородки	Железобетонные	хорошее				20			
		каменное								
		мелкоштукатурное или штукатурное								
4	Крыша	Самодельная	хорошее				20			
5	Полы	Деревяные	хорошее				20			
6	Прочие	стеновые	Деревянные ступени	хорошее			20			
		дверные	Шпатель	хорошее						
7	Внутренняя отделка	Шпатель	хорошее				20			
8	Санитарно-технические работы	отопление	от электричества				20			
		водопровод								
		канализация								
		горячий вод.								
		канализ.								
		электрическ.	открытая проводка	хорошее						
		радио								
		телефон								
лифты										
9	Прочие работы	Оштукатуривание	хорошее				20			

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

XII. Ограждения и сооружения (замошники) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размер		Площадь, кв. м Объем, куб. м	№ обрешки	№ забора	Исправлен	Стоимость материалов в рублях	Поправка на климатический риск	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		Сугробы/заборы		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1963 г.								

Дата исполнения работы	Исполнитель			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011 г.	инженер	Целина С.М.	<i>[подпись]</i>	Борозина В. А.	<i>[подпись]</i>

**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 сведениям 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, спуска объектов недвижимого имущества, владельцы обязаны сообщать в произвольном извещении в организацию технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств и 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

403470, 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 предоставляет дополнительные услуги:

Землеустроительные работы:

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

Сопровождение документов на регистрацию права собственности, представление интересов заказчика:

- при оформлении сделок (купли - продажи, мена, дарения, 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 разбирательства;
- коммерческой недвижимости, предприятий (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»

ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ» Волгоградский филиал

Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание

КПП в ограждении

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	403670 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	Пискаев
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Т, 7	
Иное описание местонахождения		

Сведения о кадастровом учете объектов недвижимости на территории учета в ИТН

Инвентарный номер	18:415:002:000098800:0017
Кадастровый номер	34:34:008012:0077:18:415:002:000098800:0017

Сведения о кадастровом учете объектов недвижимости на территории учета и внесении сведений
в Единый государственной реестр объектов недвижимости (ЕГРОКН)

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

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года

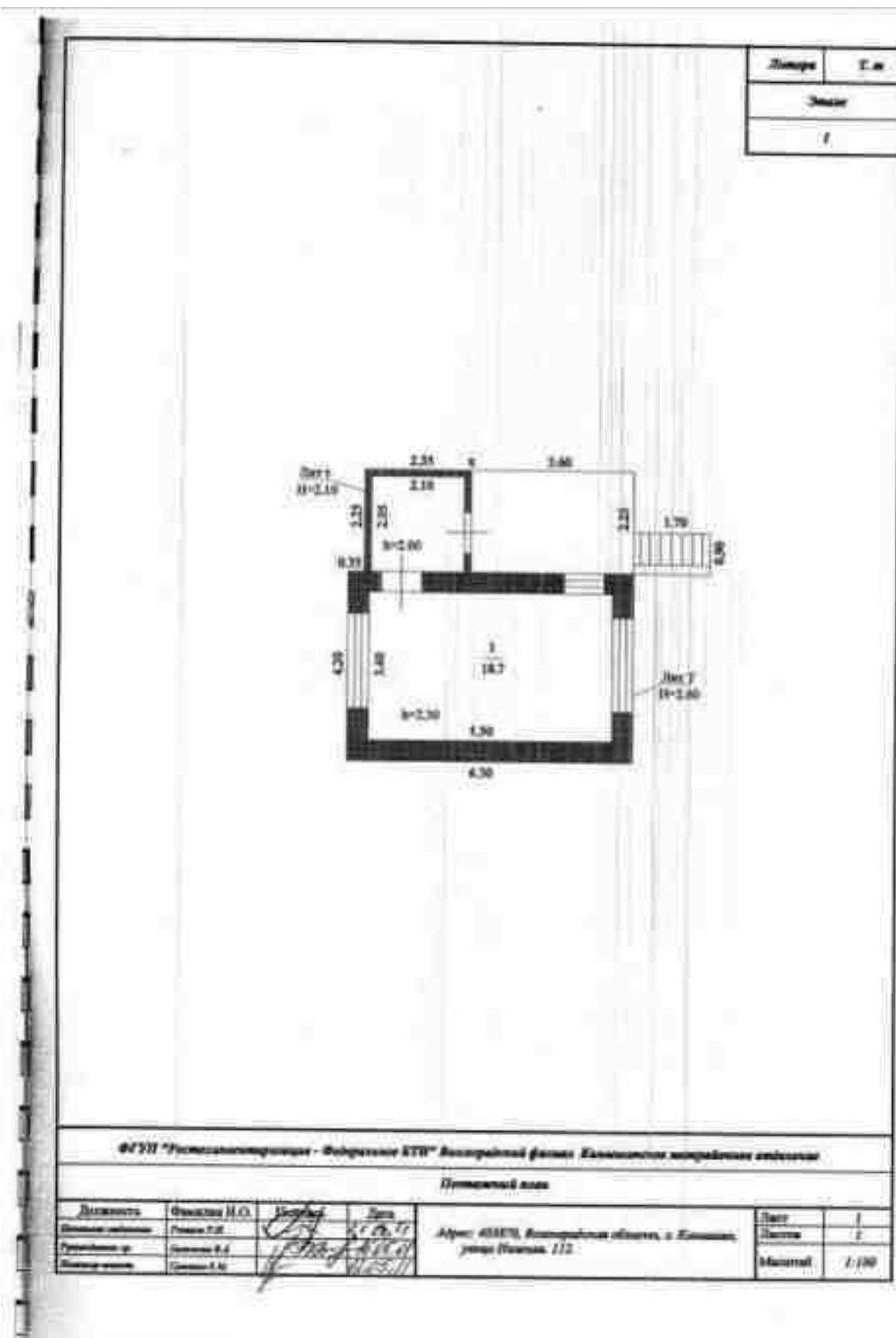
Руководитель (уполномоченное лицо) ОТН



(Handwritten signature)

(Резинов Р.И.)

Инженер



ФГУП "Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан"

Путевый лист

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: ФГУП, Республика Татарстан, г. Казань, улица Пушкина, 112.	Лист	1
Специалист	Сидорова Т.В.	<i>[Signature]</i>	21.02.21		Листа	1
Специалист	Сидорова Т.В.	<i>[Signature]</i>	21.02.21		Масштаб	1:100
Специалист	Сидорова Т.В.	<i>[Signature]</i>	21.02.21			

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера Т Год постройки 1982 Число этажей I
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки прованс

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (трещины, сколы, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице 6б	Приведен к удельному весу	Удельный вес конструктивных элементов	Износ, %	Процент износа в строении	Текущие изменения износа в %	
									здания	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонный	хорошее				20			
2	а) Стены и их наружная отделка б) Перегородки	Кирпичная	хорошее				20			
3	Перегородки	Железобетонная	хорошее				20			
4	Крыша	Самонесущая	хорошее				20			
5	Полы	Деревянные	хорошие				20			
6	Прочие	деревянные	хорошие				20			
		штукатурные	хорошие							
7	Внутренняя отделка	Штукатурка	хорошие				20			
8	Санитарно-технические работы	отопление	от электричества				20			
		водопровод								
		канализация								
		горячей вод.								
		канализ.								
		электрик.	открытая проводка	хорошие						
		радио								
телефон										
монтажные работы										
9	Прочие работы	Очистка ступеней	хорошие				20			
			Итого							

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

XII. Ограждения и сооружения (замошники) на участке

Литера по плану	Назначение ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размер		Площадь, кв. м Объем, куб. м	№ обрыва	№ таблица	Материал	Стоимость материалов по таблице	Поправка на коэффициенты Р-от	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		Станционные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969 г.								

Дата исполнения работы	Исполнитель			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011 г.	инженер	Целкина С.М.		Богомолов 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 сведениям 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, спуска объектов недвижимого имущества, владельцы обязаны сообщать в произвольном извещении в организацию технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств и 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

403470, 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 предоставляет дополнительные услуги:

Землеустроительные работы:

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

Сопровождение документов на регистрацию права собственности, представление интересов заказчика:

- при оформлении сделок (купли - продажи, мена, дарения, 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 разбирательства;
- коммерческой недвижимости, предприятий (бизнеса);
- ущерба (пожар, затопление) недвижимости;
- ветхого жилья.

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

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

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственная фирма «Термос»

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

Производственный корпус Лит. У.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена Приказом
МДКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-376.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

№ 3436.000012.0017.78.415.002.000098890-0004 _____ бюро технического заочного обследования

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание вспомогательное нежилое муниципальное _____ : квартира _____
(различное строение)

Составлен по заданию № _____ от _____ 2001 _____ г.

район _____ Свердловская _____ : Свердловск _____

город (пос.) _____ Свердловск _____

улица (пер.) _____ Свердловск _____

квартал № _____

инвентарный № 6573 _____

№ 02 № 3436.000012.0017.78.415.002.000098890-0004

Описание конструктивных элементов здания и их расчетные значения

от № 02 Год постройки 1961 Число этажей 7

Группа капитальности _____ Вид наружной отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Материал, конструктивные характеристики, толщина и прочие	Толщина (по проекту, фактически)	Удельный вес (по проекту)	Толщина в т.ч. по проекту	Удельный вес фактический	Масса в т.ч. по проекту	Масса фактическая	Процент от	
								проектной	фактической
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Фундамент	Бетон, армированный железобетон	400 мм	2	10	20	20	20		
1 этаж и 2 этаж	Бетон, армированный железобетон	100 мм	21	10	210	210	210		
3 этаж	Бетон, армированный железобетон	100 мм							
4 этаж	Бетон, армированный железобетон	100 мм							
5 этаж	Бетон, армированный железобетон	100 мм							
6 этаж	Бетон, армированный железобетон	100 мм							
7 этаж	Бетон, армированный железобетон	100 мм							
Крыша	Бетон, армированный железобетон	100 мм	10	10	100	100	100		
Полы	Бетон, армированный железобетон	100 мм	5	10	50	50	50		
Стены	Бетон, армированный железобетон	100 мм							
Внутренние перегородки	Бетон, армированный железобетон	100 мм	5	10	50	50	50		
Внешние перегородки	Бетон, армированный железобетон	100 мм							
Двери	Бетон, армированный железобетон	100 мм							
Окна	Бетон, армированный железобетон	100 мм							
Итого									

Итого: 100%
 Масса фактическая: 221,1 т
 Масса проектная: 100 т
 Коэффициент: 2,211

от № _____

Описание конструктивных элементов здания и перемещение износа

Литера У/2 Год постройки _____ Число этажей 2

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (отлично, хорошо, удовлетворительно, плохо)	Участок на котором находится	Процент износа	Увеличение стоимости при замене	Увеличение стоимости при ремонте	Итого в руб.	Процент к стоимости
1	Фундамент	бетонный	хорошо	1	0	0	0	0	0
		каменный	хорошо	1	0	0	0	0	0
2	Стены и перегородки	кирпичная	хорошо	1	0	0	0	0	0
		бетонная	хорошо	1	0	0	0	0	0
3	Полы	бетонная	хорошо	1	0	0	0	0	0
		деревянная	хорошо	1	0	0	0	0	0
4	Крыша	деревянная	хорошо	1	0	0	0	0	0
		бетонная	хорошо	1	0	0	0	0	0
5	Двери и окна	деревянные	хорошо	1	0	0	0	0	0
		металлические	хорошо	1	0	0	0	0	0
6	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошо	1	0	0	0	0	0
		панели	хорошо	1	0	0	0	0	0
7	Санитарно-технические приборы	сантехника	хорошо	1	0	0	0	0	0
		электрика	хорошо	1	0	0	0	0	0
8	Другие работы	ремонт	хорошо	1	0	0	0	0	0
		прочее	хорошо	1	0	0	0	0	0

Итого (ит) _____

Процент износа, рассчитанный в 100 по формуле: _____

Дата оценки: 20.01.2021

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖКХ РСФСР от 10.02.1975 г. № М-536

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Калининградская обл. _____ Бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Составлен по состоянию на « 02 » _____ 2002 г.

район Зеленоградский район
город (пос.) Калининград
улица (пер.) Ленинская 11/2

Юлия Викторовна Верина



Ю.В. Верина

инвентарный № 8315

Кадастр № 74:36:000012-0007 № 415/002/000098/000-0023

(РЕЕСТРОВЫЙ № 18/4-1) ФОНД _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, на каких номерах выданы	Данные участка по кадастровому номеру	Планы, схемы, планы, чертежи, планы, схемы, планы, чертежи
03.05.2006	З.П. Научно-исследовательское учреждение "Иркутский институт истории и архивоведения"	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тургенева, д. 10, кадастровый номер 18-01-001000-001/2006/001	10	ИИ

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — КВ. М.

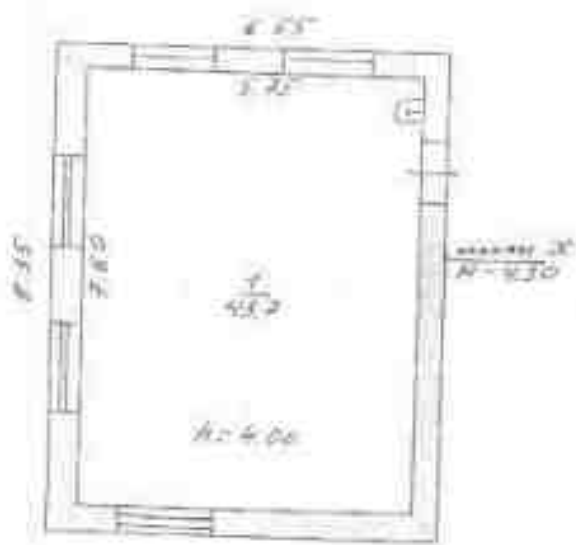
Исходные участки			Использование земель			
по документам	фактически	настроено	земельные	сельскохозяйственные	и прочие	
с/сг	с/сг	с/сг				

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ — КВ. М.

Использование	Капитализация	Средства					Централизованное отопление	Водоснабжение	Водосточная система	Двери	Газоснабж.	Электро-снабжение	Лифты-шт.	
		от ТЭЦ	от котельной	от электростанции	от АГВ	иные							лифтовая	эвакуационная
с/сг	с/сг	с/сг									с/сг			

Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тургенева, д. 10





№	НАИМЕНОВАНИЕ	ЕД. ИЗМ.	КОЛ-ВО	СРЕДНЯЯ ЦЕНА	ОЦЕНКА
1	Площадь помещений	кв. м	4.50	10000	45000
2	Объем помещений	куб. м	18.00	10000	180000
3	Сумма				225000
4	Итого				225000

Дата: 02.01.21
 Подпись: [подпись]
 М.П. [подпись]

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 2 1982 Число этажей 1
 VI. Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструктив, отделка и прочее)	Техническое состояние: трещины, отслоения, гниль и т.п.	Удельный вес от таблицы	Доля от к. у. в строю	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в проц.	Прог. износ по стр. 3	Тех. износ по формуле		
									коэффициент	к. строение	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	Бетонные	хорошо	81	10	13,0	20	2,4			
2	а) стены и их наружная отделка	Кирпичная	хорошо	53	10	53,0	20	10,6			
		б) перегородки									
3	Перегородки	черепичные	хорошо	1	10	10	20	0,6			
		между этажами									
		на лестничной									
4	Крыша	объемная	хорошо	4	10	40	20	0,8			
5	Полы и	бетонные	хорошо	2	10	20	20	0,4			
6	Прочие	основные	бетонные и кирпичные	0	10	0,0	20	0,0			
		прочие	штукатурка								
7	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошо	5	10	50	20	1,0			
		окрасочные	н.д.								
		водопроем	краска масляная								
		красочные	краска масляная								
		в ванных									
		в туалетах	краска масляная	хорошо	4	10	40	20	0,8		
		в коридорах									
8	Стеклопакеты, остекление	стеклопакеты									
		стеклянные									
		стеклянные									
9	Прочие работы	штукатурка	хорошо	9	10	90	20	1,8			

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

Примечание: износ, приведенный к 100 по формуле.

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (САМОСТОЯТЕЛЬНО) НА УЧАСТКЕ

№ п/п	Виды ограждений и сооружений	Материал	Размеры		Высот. и	№ опоры	№ п/п	История	Состояние элементов ограждения по состоянию на дату осмотра	Примечание	Итого
			длина	ширина							

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Итого	Общая стоимость		Средняя стоимость		Средняя стоимость		Всего	
	застроенный участок	земельный участок	застроенный участок	земельный участок	застроенный участок	земельный участок	застроенный участок	земельный участок

к. в. _____ руб.
 к. в. _____ руб.
 к. в. _____ руб.



Подпись _____
 Подпись _____
 Подпись _____

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДНИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	к. в. _____ руб.	к. в. _____ руб.	к. в. _____ руб.
Объект:			
Цель:			
Нужны ли:			

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

_____**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ***ЗАО «Научно-производственная фирма «Торум»***Дочернее общество «Камышинский
машиностроительный завод»
ОАО «Волгоградский тракторный завод»****Центрально-тепловой пункт Лит. Ц**

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД**ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ**

МДЖН РСФСР от 29.12.1979 г. № М-236

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМПЕТЕР РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Кемеровская область бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Центральная котельная №10 пос. Юбилейный г. Новокузнецк Кемеровская обл.
(наименование строения)

Составлен по состоянию на « 12 » нояб. 2006 г.

пайны Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
фирма (пол.) ИЗМАИЛ
участок (пер.) Кемеровская обл.

квартила № _____

инвентарный № 457

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

І РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА УМОВЛЕННЯ

РЕЄСТРАЦІЯ № 105 П У ФОНД

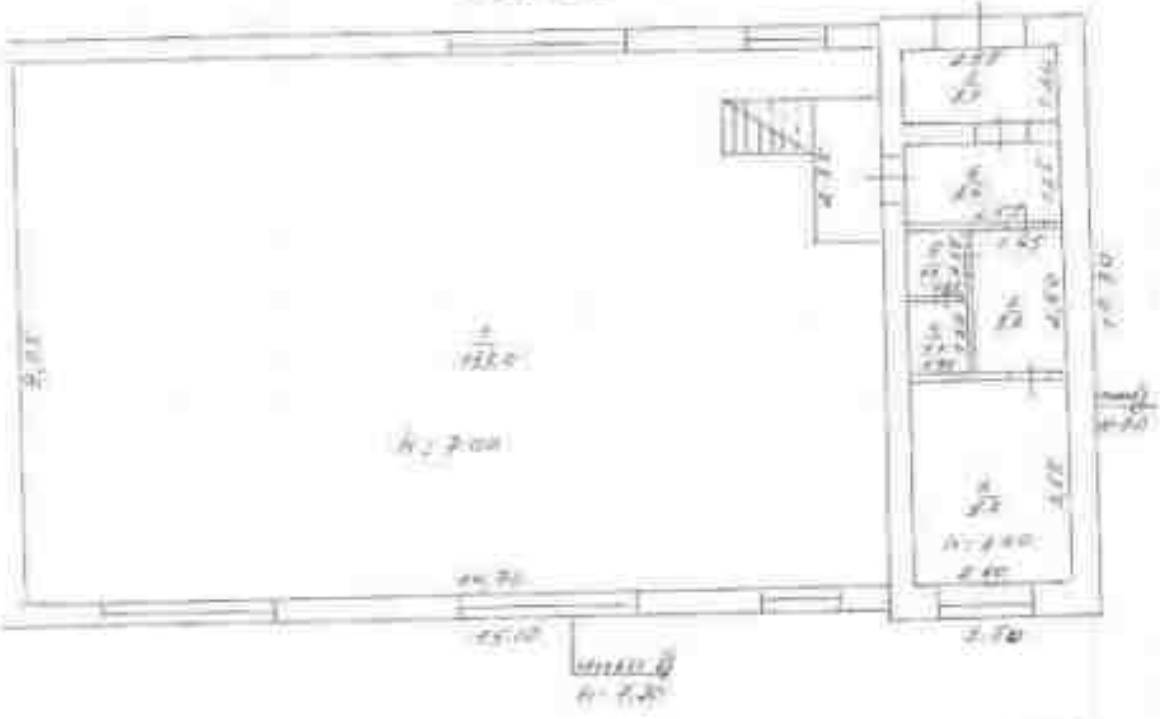
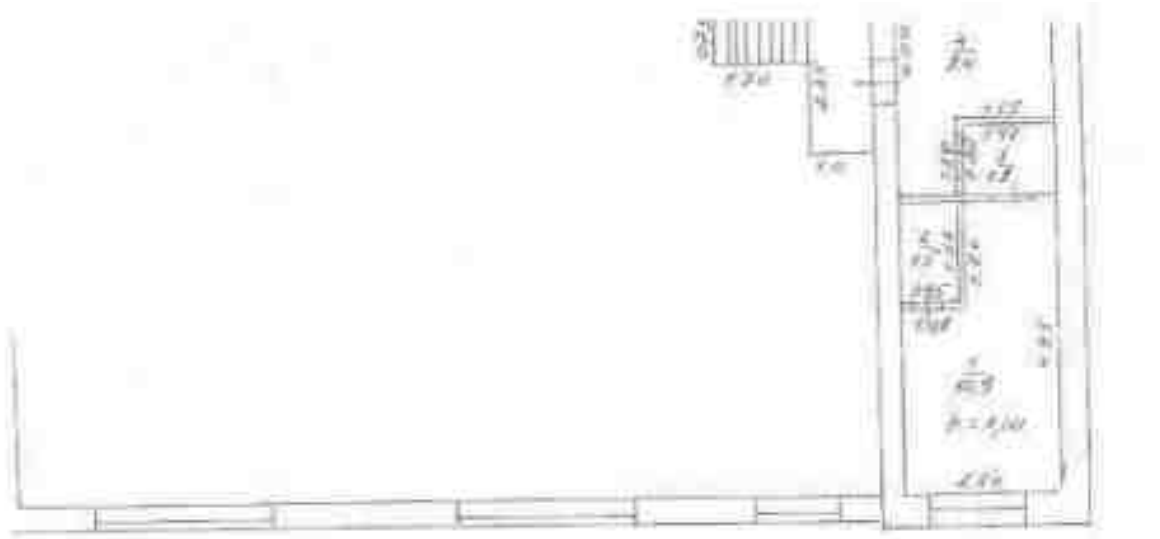
Дата запису	Питання, пов'язане з укладенням угоди, пов'язане з її виконанням	Детальна, розшифрована зрозуміла інформація щодо умов угоди, зокрема її умови виконання	Детальна інформація щодо умов угоди	Детальна інформація щодо умов угоди
20.08.2021	ЗНО. Задати інформацію щодо умов угоди, зокрема її умови виконання.	Детальна інформація щодо умов угоди, зокрема її умови виконання. Задати інформацію щодо умов угоди, зокрема її умови виконання.	10	10

ІІ. ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

Детальна інформація			Класифікація земель				
№ запису	Формат	Категорія	Земельні	Класифікація	Примітки		
105	105 П	105 П					

ІІІ. КАДАСТРОВЕ УДАННЯ – КВ. М.

Відомості	Класифікація	Описання		Цілі використання земель	Види	Генеральні	Детальні	Інше
		№ Т.М.	№ К.М.					
105	105 П	105 П	105 П					



Составитель плана
 архитектор А.И. Сидоров

2020г.

Составитель: А.И. Сидоров
 Проверил: А.И. Сидоров
 Утвердил: А.И. Сидоров
 Подпись: А.И. Сидоров

Описание конструктивных элементов здания и определение объема

Этаж 4 Год постройки 1982 Число этажей 7

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проемы)	Техническое состояние (отлично, хорошо, удовлетворительно, плохо, неясно)	Удельный вес по площади	Площадь к уд. весу в кв. м	Удельный вес конструктивных элементов по объему	Наличие в объеме	Примечание к уд. весу по объему	Тех. состояние	
								по площади	по объему
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетонные	хорошо	10	10	100%			2,0	
стены и их наружные отделки	каменные	хорошо	44	1,0	44,0%			8,5	
перегородки	каменные								
дверные и оконные	дерево	хорошо	2	1,0	20			2,4	
полы	бетонные	хорошо	8	1,0	80			1,8	
потолки	гипсокартон	хорошо	5	1,0	50			1,5	
внутренние отделки	штукатурка	хорошо	6	1,0	60			1,2	
санитарно-технические	штукатурка								
вентиляция	штукатурка								
книжки									
двери	дерево	хорошо	11	1,0	110			2,2	
окна									
прочие работы	штукатурка	хорошо	4	1,0	40			1,8	

Итого по: 100 100 100%

по шкале, приведенной к 100 по таблице:

Итого оценка по % от удельного веса по: 2,7 100 100%

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Имя сооружения и назначения	Материал конструкции	Размеры			Высот., м	№ объекта	№ этажа	Примечания	Состояние конструкций по результатам обследования в соответствии с требованиями к качеству конструкций	Примечания к результатам обследования	Датум осмотра
			длина	ширина	глубина							

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Имя объекта	Оценочная стоимость		Справочная стоимость		Скорректир.		Итого	
	исх. данные	добр. данные	исх. данные	добр. данные	исх. данные	добр. данные	исх. данные	добр. данные



Подписано: *И.И. Козлова*
 Подписано: *Александр Николаевич*
 Подписано: *Владимир*

XIII. ОТМЕТКА О ПРОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Для обследования	_____	_____	_____
Объемная			
Прочност.			
Визуальный			

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие «Тор»»

Дочернее общество «Камышинский
-машиностроительный завод»

ОАО «Волгоградский тракторный завод»

КПП в ограждении 1. Лит. Ч.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2012г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖХ РФ от 29.12.1997 г. № М 50

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Г.И. Соловьев

Форм. технического паспорта здания

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Г.И. Соловьев, ул. Мухоморова, д. 11
(капитальное строение)

Составлен по состоянию на 22.01.2008 г.

район Воскресенский с/п.

город (пос.) К.И. Соловьев

улица (пер.) Мухоморова, 1-11

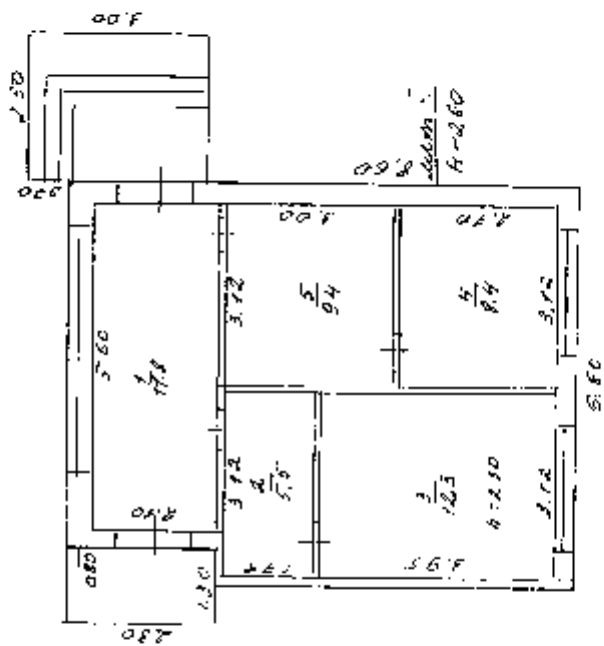


квартира № _____

инвентарный № 1313

№ 02-01/21-000012-0077-181415-002-000098890-0025

100



Площадь помещений: 100 кв. м
Площадь помещений: 100 кв. м

100

Описание конструктивных элементов здания и определение яруса

Литера № _____ Год постройки ≈ 1984 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструктивные особенности и др.)	Технические системы, изделия, продукция, марка и т.п.	Удельный вес по таб. 104	Площадь в кв. метрах	Удельный вес конструктивных элементов	Нормы в кв. метрах	Прочность	Средняя стоимость		
									м/куб. м	руб./кв. м	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	Железобетонный	Железобетон	2	1	1	20	10			
	а) стены и перегородки	Железобетонный	Железобетон	20	1	20	100	4			
		Кирпичный	Кирпич								
2	Перегородки	Кирпичный	Кирпич	10	1	10	20	20			
		Железобетонный	Железобетон								
		Пенобетонный	Пенобетон								
3	Архивы	Железобетонный	Железобетон	10	1	10	20	3			
		Кирпичный	Кирпич								
		Полы	Железобетонный						Железобетон		
4	Полы	Железобетонный	Железобетон	9	1	9	20	12			
		Кирпичный	Кирпич								
		Плиточный	Плитка								
5	Сквозные	Железобетонный	Железобетон	14	1	14	20	18			
		Кирпичный	Кирпич								
		Плиточный	Плитка								
6	Внутренняя отделка	Железобетонный	Железобетон	0	1	0	20	10			
		Кирпичный	Кирпич								
		Плиточный	Плитка								
7	Сквозные	Железобетонный	Железобетон	18	1	18	20	30			
		Кирпичный	Кирпич								
		Плиточный	Плитка								
		Полы	Железобетонный						Железобетон		
		Сквозные	Железобетонный						Железобетон		
		Сквозные	Железобетонный						Железобетон		
		Сквозные	Железобетонный						Железобетон		
8	Прочие работы	Железобетонный	Железобетон	1	1	1	20	1			

Итого 100 4000 200

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Цель ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площадь	№ опоры	№ табл.	История	Стоимость ограждения по таблице	Разрешен на кадастр	История	Стоимость сооружения	Процент износа	Действ.
			длина	ширина, высота										

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В цену какого года	Основное строение		Служебное строение		Сооружения		Итого	
	подлежно-инвентаризация	действ-инвентаризация	подлежно-инвентаризация	действ-инвентаризация	подлежно-инвентаризация	действ-инвентаризация	подлежно-инвентаризация	действ-инвентаризация

Итого: 200 руб. 00 коп.
 Проверка: 200 руб.
 Итого: 200 руб.
 Подпись: *В.И. Мещеряков*
 Подпись: *В.И. Мещеряков*

XIII. ОБЪЕМКА И ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	2000 г.	2001 г.	2002 г.
Объемка			
Проверка			
Итого			

309 (Триста
девять)
Листов

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

