

## **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**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Объект оценки .....</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....</i>	4
1.4. <i>Задание на оценку .....</i>	6
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике .....</i>	10
1.6. <i>Используемые стандарты оценки .....</i>	11
1.7. <i>Вид определяемой стоимости .....</i>	11
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата ...</i>	12
1.9. <i>Последовательность проведения оценки .....</i>	12
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
2.1. <i>Краткая характеристика объекта оценки .....</i>	13
2.2. <i>Имущественные права на объект оценки .....</i>	13
2.3. <i>Обременения, связанные с объектом оценки.....</i>	13
2.4. <i>Физические свойства объекта оценки .....</i>	14
2.5. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки .....</i>	14
2.6. <i>Износ и устаревания объекта оценки .....</i>	15
<i>Методология.....</i>	15
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки .....</i>	16
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки .....</i>	16
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки.....</i>	16
<i>Расчет совокупного износа .....</i>	16
2.7. <i>Балансовая стоимость объекта оценки.....</i>	17
2.8. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.....</i>	17
2.9. <i>Описание местоположения объекта оценки.....</i>	17
2.9.1. <i>Общие положения .....</i>	17
2.9.2. <i>Описание области - Волгоградская область.....</i>	18
2.10. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Волгоградской области.....</i>	20
2.10.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости .....</i>	20
2.10.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. ....</i>	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
<b>3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>38</b>
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
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>40</b>
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
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>44</b>
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
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....</b>		<b>50</b>
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
<b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....</b>		<b>57</b>
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
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>		<b>68</b>
<b>9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>		<b>70</b>
<b>10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ .....</b>		<b>72</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>		<b>73</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>		<b>73</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>		<b>74</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....</b>		<b>79</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).....</b>		<b>92</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....</b>		<b>101</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки

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

Список см. ниже.

Основание для оценки

Договор №И-0/1 от 15 июня 2020 года

Задание на оценку №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
<b>Всего</b>	<b>47 161 000,00</b>	<b>42 132 600,00</b>			<b>47 161 000,00</b>

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

### 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Объект оценки	Итоговое значение 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
<b>Всего</b>	<b>47 161 000,00</b>	<b>6 677 666,68</b>	<b>40 483 333,32</b>

**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

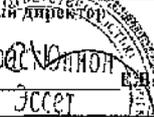
**Задание на оценку №16 от 19.01.2021 года**

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 нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:		
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер
	1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м.	34:36:00 00 12:0077
	2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3.	34:36:000012:4951
	3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: 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 нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:		
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер
	1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м.	34:36:00 00 12:0077
2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3.	34:36:000012:4951	№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 798,5 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><b>Заказчик:</b> Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»</p>	<p><b>Исполнитель:</b> 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 юристконсульт». 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a711f1714fbc2e63e315021437c)

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

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

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

## 2.6. Износ и устаревания объекта оценки

### Методология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

#### **Расчет величины физического износа объекта оценки**

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

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

#### **Расчет величины функционального устаревания объекта оценки**

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов. При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, или при появлении на рынке новых технологий строительства и конструкционных материалов, ведущих к снижению затрат на эксплуатацию, либо 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
	<b>Основные характеристики складских помещений класса «А+»</b>	
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие системы вентиляции.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Обязательно
10.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dockshelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (docklevelers).	Желательно не менее 1 на 500 кв. м
11.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
13.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
14.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Обязательно
16.	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
	<b>Основные характеристики складских помещений класса «А»</b>	
1.	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.	Обязательно
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Система вентиляции.	Обязательно
7.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dockshelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (docklevelers).	Желательно не менее 1 на 700 кв. м
10.	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно
11.	Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	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
	<b>Основные характеристики складских помещений класса «В+»</b>	
1.	Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	Площадь застройки 45-55%.	Обязательно
3.	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно
4.	Высота потолков от 8 метров.	Обязательно
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно
6.	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно
7.	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dockshelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (docklevelers).	Желательно не менее 1 на 1000 кв. м
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Система вентиляции.	Обязательно
10.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
11.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
	<b>Основные характеристики складских помещений класса «В»</b>	
1.	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн.	Желательно не менее 1 на 2000 кв. м
3.	Высота потолков от 6 метров.	Обязательно
4.	Пол - асфальт или бетон без покрытия.	Обязательно
5.	Система отопления.	Обязательно
6.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Обязательно
7.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
8.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
9.	Охрана по периметру территории.	Обязательно
10.	Телекоммуникации.	Обязательно
11.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
12.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Обязательно
13.	Система вентиляции.	Желательно
14.	Офисные помещения при складе.	Желательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
16.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
17.	Ж/Д ветка.	Желательно
	<b>Основные характеристики складских помещений класса «С»</b>	
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
2.	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
3.	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно
4.	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	Желательно
5.	Ворота на нулевой отметке.	Желательно
6.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
7.	Система вентиляции.	Желательно
8.	Система отопления.	Желательно
9.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
10.	Офисные помещения при складе.	Желательно
11.	Ж/Д ветка.	Желательно
12.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Желательно
13.	Охрана по периметру территории.	Желательно
14.	Телекоммуникации.	Желательно
15.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Желательно

№ 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.

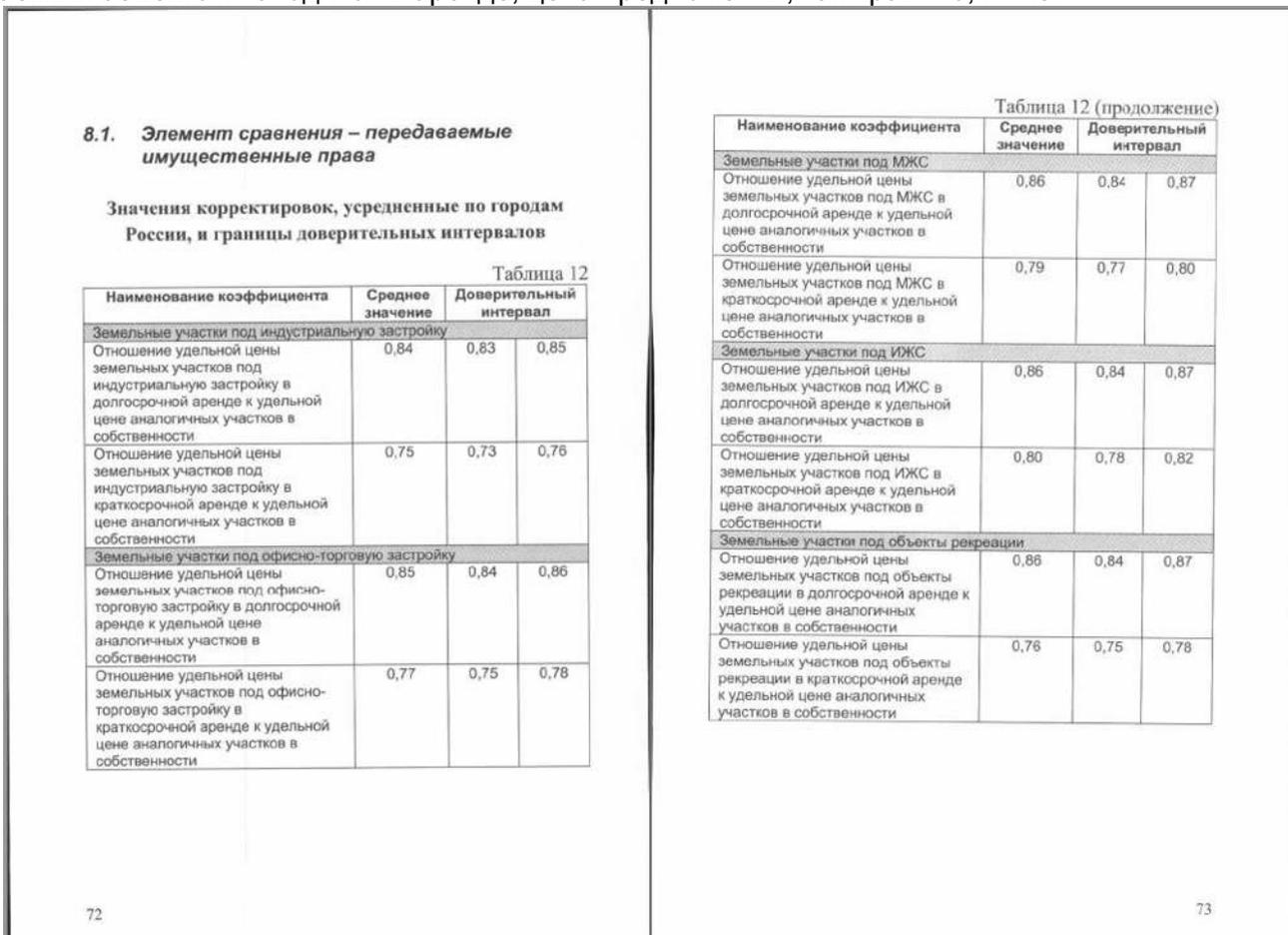
#### Учет НДС (для улучшений)

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

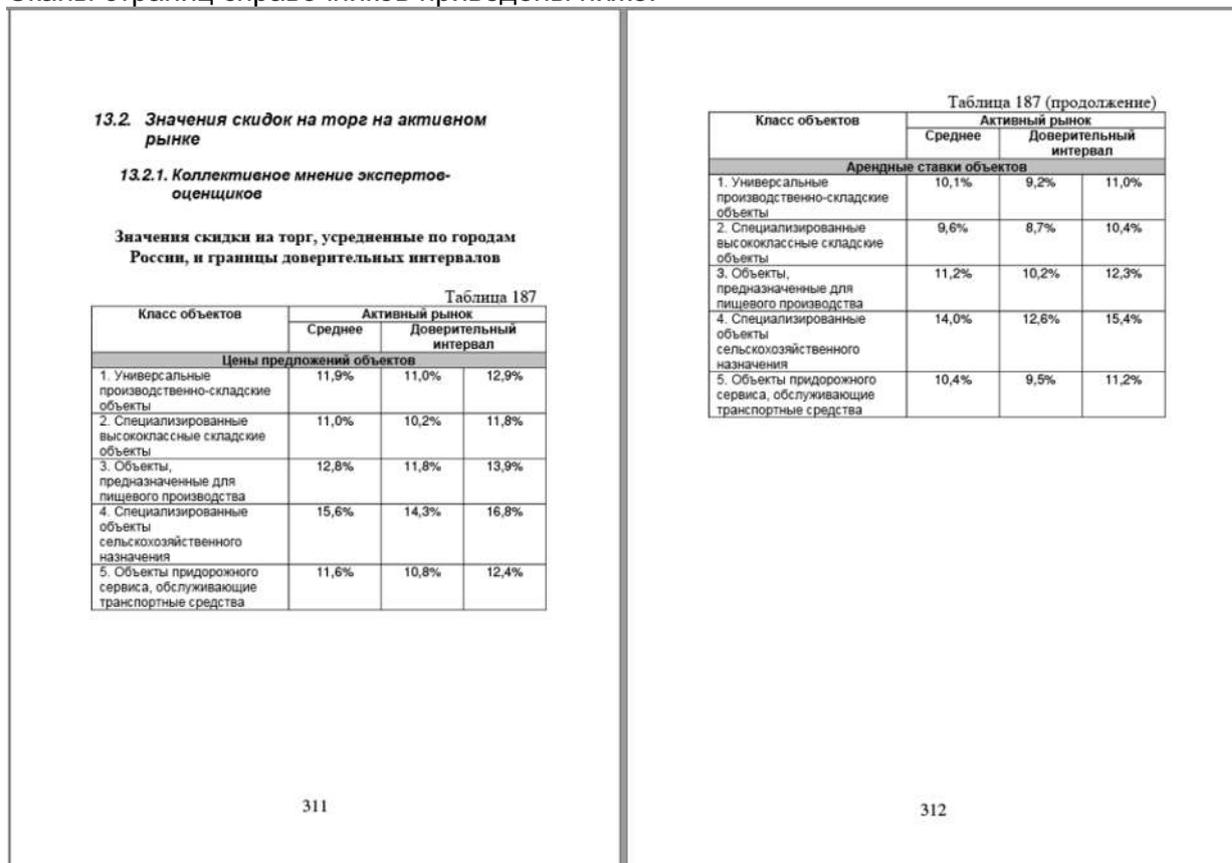
на один месяц. Рост стоимости 1 кв.м. зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

**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			Активный рынок			
	Среднее	Расширенный интервал		Среднее	Расширенный интервал		
<b>Цены предложений объектов</b>							
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	7,9%	16,0%	10,1%	6,1%	14,0%	
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	6,9%	15,1%	9,6%	5,9%	13,3%	
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,6%	17,1%	11,2%	7,2%	15,2%	
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	10,6%	20,5%	14,0%	9,5%	18,5%	
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,6%	15,6%	10,4%	6,5%	14,2%	

313

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

314

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

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

347

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

348

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

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

348

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 212

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

349

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

**9.1.1. Активный рынок**

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

Таблица 77

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

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 78

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

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

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

292

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	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
<b>Удельная цена</b>						
Областной центр	1,00	1,00	1,00	Областной центр	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
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53	Прочие населенные пункты	0,51	0,42
<b>Удельная арендная ставка</b>						
Областной центр	1,00	1,00	1,00	Областной центр	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
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53	Прочие населенные пункты	0,51	0,42

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

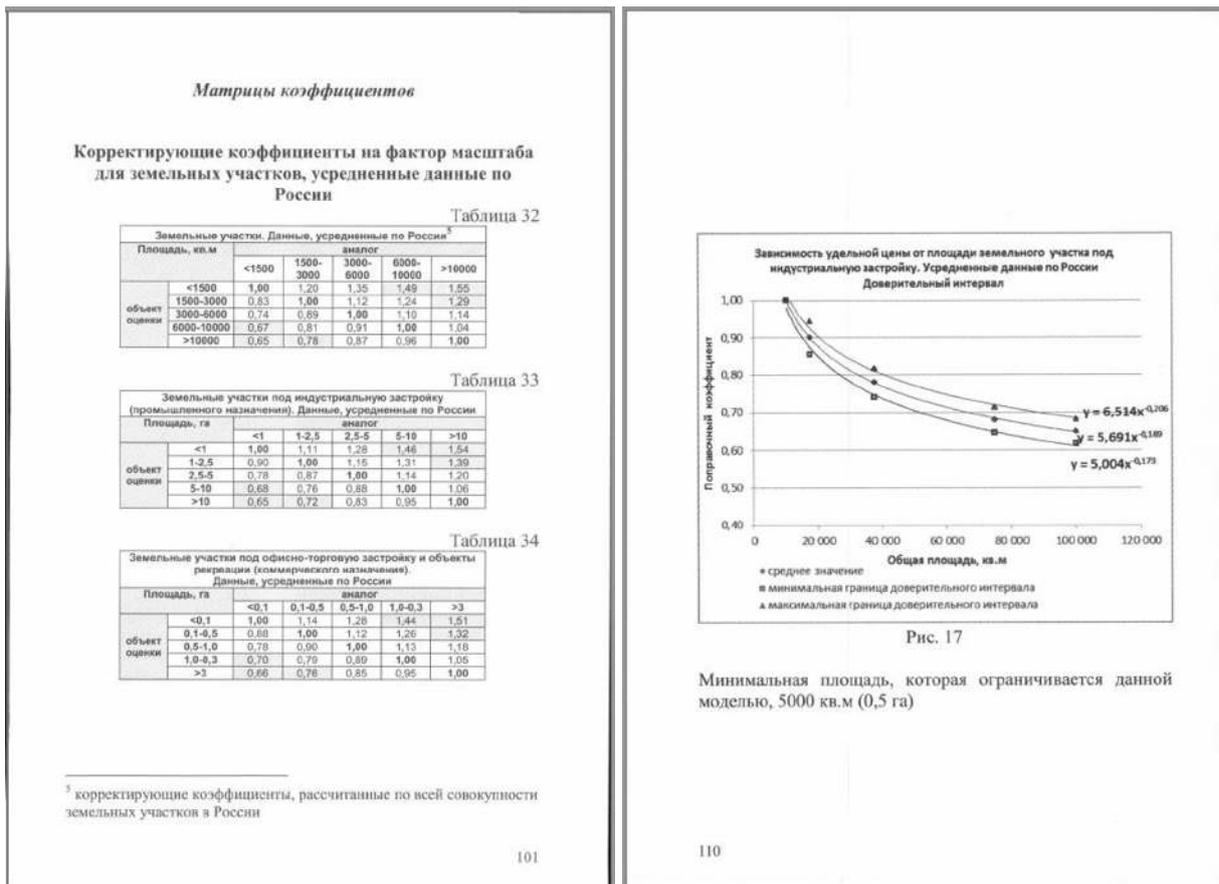
Таблица 76

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

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 59

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

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

### Наличие инфраструктуры

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

**Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков**

Таблица 70

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

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

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

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

Таблица 87

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

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 88

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

207

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

Таблица 98

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

213

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

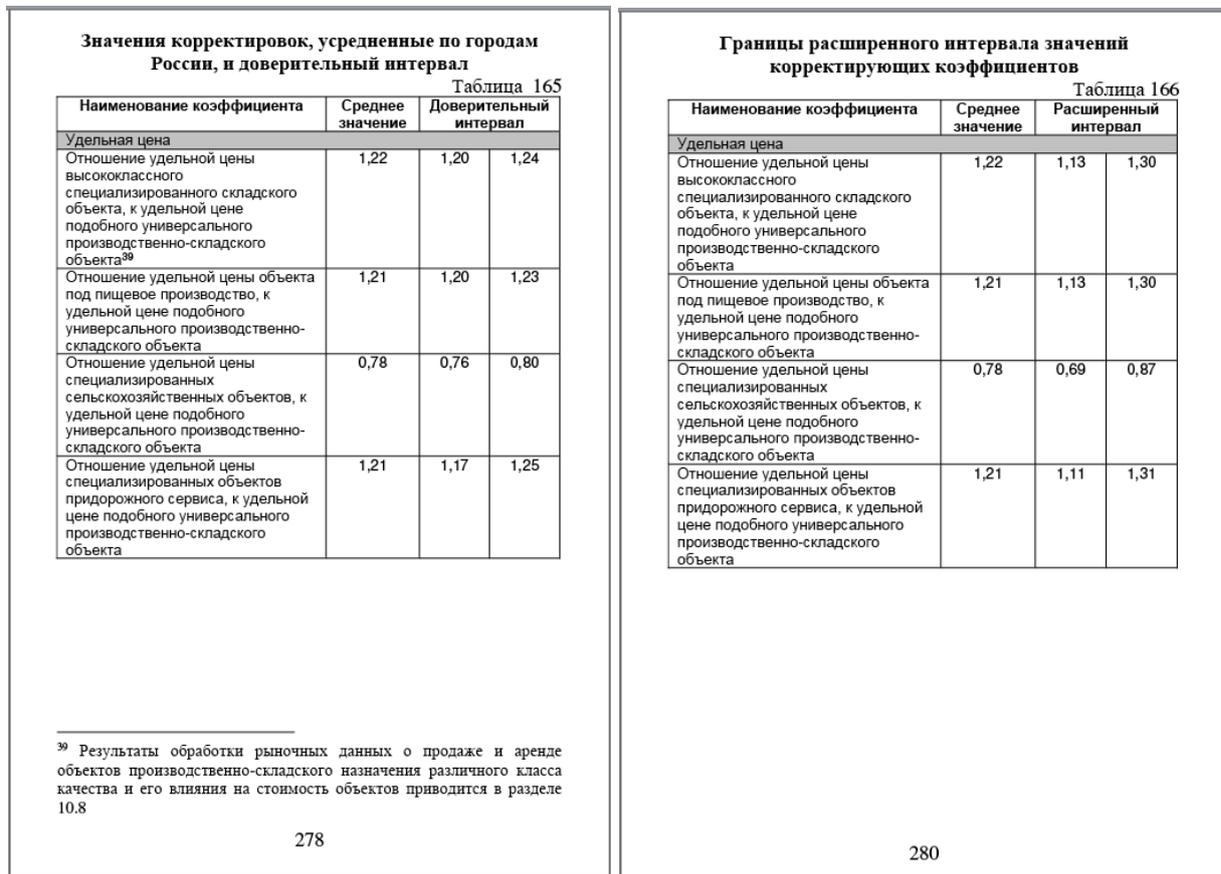
Таблица 99

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

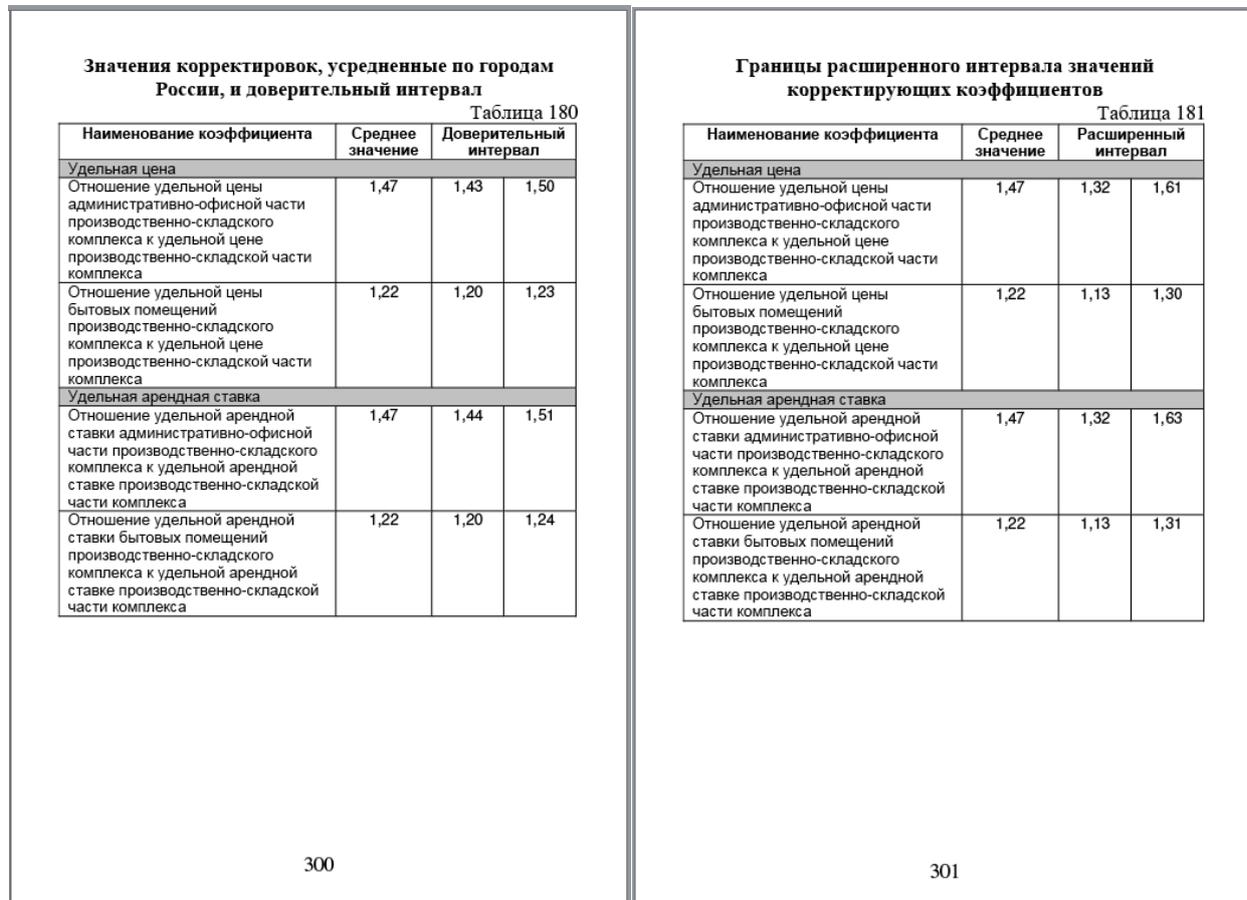
**Рис. 16. Поправки на капитальность строения (материал стен). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.**

**Назначение помещения, материал стен, техническое состояние здания.**

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



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



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

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

245

246

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

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

Рынок недвижимости Волгоградской области является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости, 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 неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.*

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки являются именно здания. Снос зданий не планируется.

*Вывод.* Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

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

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

### 4.1. Общие положения

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;
	$\alpha_i$	вклад $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

населенного пункта;

- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

**Расчет поправок** осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

*Анализ вторичных данных*. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на

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

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

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

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

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

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

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

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

**Итоговое значение** определяется как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

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

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

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

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

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

## 5.2. Выбор аналогов

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

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

В ходе анализа рынка недвижимости исследованы данные о 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		<a href="https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kvmetrov_ploschadyu_100_sotok_volgogradskaya_kotelnikovskiy_r-n_kotelnikovskoe_gorodskoe_kotelnikov_6834247005/">https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kvmetrov_ploschadyu_100_sotok_volgogradskaya_kotelnikovskiy_r-n_kotelnikovskoe_gorodskoe_kotelnikov_6834247005/</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50000_kvmetrov_ploschadyu_500_sotok_volgogradskaya_o_mihaylovka_r-22_kaspiy_783-y_kilometr_6827631114/">https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_50000_kvmetrov_ploschadyu_500_sotok_volgogradskaya_o_mihaylovka_r-22_kaspiy_783-y_kilometr_6827631114/</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_450000_kvmetrov_ploschadyu_45000_sotok_volgogradskaya_oblast_volgogradskaya_ishchenskiy_r-n_r-22_6833342738/">https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_450000_kvmetrov_ploschadyu_45000_sotok_volgogradskaya_oblast_volgogradskaya_ishchenskiy_r-n_r-22_6833342738/</a>

**5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка**

**Таблица 14. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков**

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		1 500	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
<b>Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.</b>		5 182 689	1 782 317	17 970 110	12 029 893	30 000 000	26 000 000
<b>Цена предложения, руб./кв.м</b>		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					
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
<b>Всего</b>			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	<b>20 133,80</b>		<b>17 926,61</b>

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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

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

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

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

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

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

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

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип сделки	Сдам склад, 550 м <sup>2</sup> ,	Сдаю склад, 700 м <sup>2</sup> , Камышин, улица Ленина, 34	Сдаем склад, 750 м <sup>2</sup> , 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	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_550_kv_m_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_6809876742/">https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_550_kv_m_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_6809876742/</a>	<a href="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_700_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_34_6846975826/</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_750_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_5_6839507294/">https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_750_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_5_6839507294/</a> <a href="https://onreal.ru/kamyshin/arendy-sklada/24828494">https://onreal.ru/kamyshin/arendy-sklada/24828494</a>

**Выбор элементов сравнения**

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

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

\*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	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>
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
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>523</b>		
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	<b>0,75</b>		
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	<b>1,47</b>		
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>392</b>		
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>769</b>		
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	13 387		
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	1 826		
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	2 713		
<b>Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.</b>	<b>9 802 869</b>		

### 7.3. Расчет действительного валового дохода

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

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

где: EGL – действительный валовый доход, руб.;

PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

V&L – потери арендной платы, %.

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

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

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

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

Таблица 9

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

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

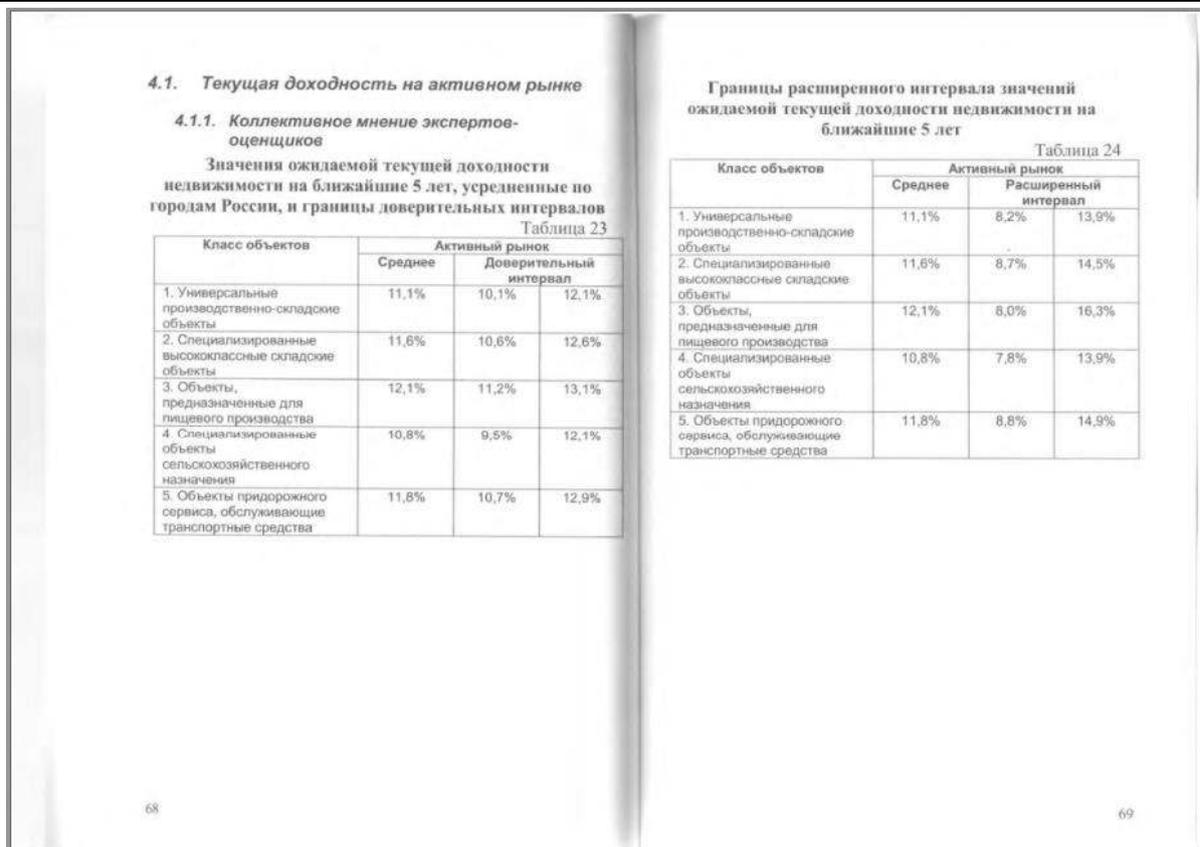
Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже (Таблица 24).

**7.5. Расчет ставки капитализации**

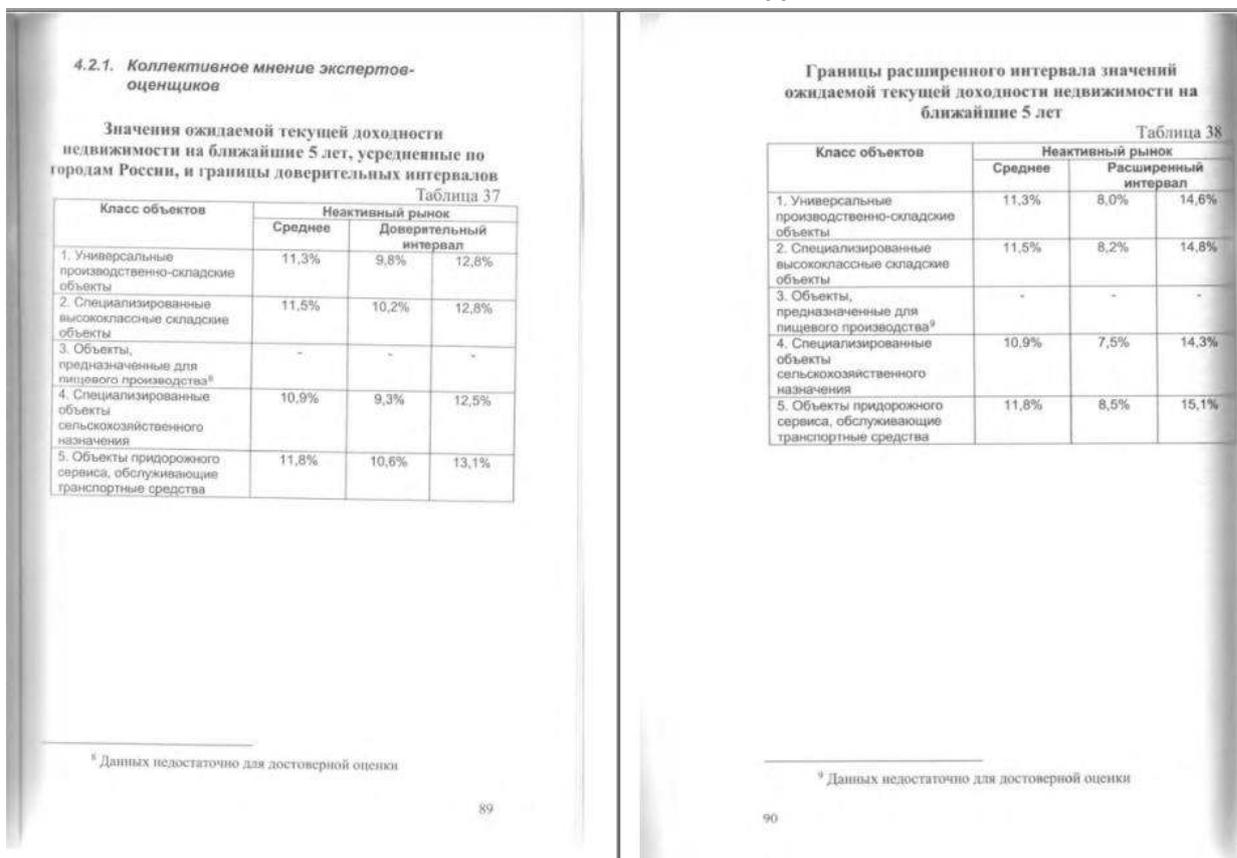
Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации включает в себя доход на капитал и возврат капитала.

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
<b>Определение общих потерь</b>		
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
<b>Общие потери по объекту оценки, %</b>	<b>30,00%</b>	
<b>Среднее значение годовых амортизационных отчислений</b>		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Отавшийся срок экономической жизни, лет	62	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
<b>Налог на имущество, руб.</b>	<b>881 452</b>	Отдельный расчет
<b>Земельный налог, руб.</b>	<b>452 601</b>	Отдельный расчет
<b>Расчет страховых платежей</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительному подходу, без НДС, руб.	33 388 333	
Страховая премия, %	0,1%	
<b>Страховой сбор, руб.</b>	<b>33 388</b>	
<b>Расчет расходов на управление</b>		
Потенциальный валовой 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.
<b>Расходы на управление, руб.</b>	<b>98 029</b>	
<b>Расчет резерва на восстановление</b>		
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	<a href="http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710">http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710</a>
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», <a href="http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php">http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php</a> При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	7,00%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, <a href="http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936">http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936</a> , округленно
<b>Величина ежегодных отчислений, руб.</b>	<b>97 733</b>	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
<b>Расчет чистого операционного дохода</b>		
<b>Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.</b>	<b>9 802 869</b>	
Общие потери по объекту оценки, %	30,00%	
<b>Действительный валовой доход (ДВД), руб.</b>	<b>6 862 008</b>	
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
<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b>	<b>5 298 805</b>	расчет

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Ставка капитализации	14,60%	см. расчет
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.</b>	<b>36 293 000</b>	расчет
Рыночная стоимость земельного участка (СП), руб.	7 095 000	рассчитано ранее в рамках СП
<b>Доля расчетного значения стоимости объекта по доходному подходу, приходящаяся на улучшения, руб.</b>	<b>29 198 000</b>	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
<b>Всего</b>	<b>100,00%</b>	<b>36 293 000,00</b>	<b>5 839 600,00</b>	<b>42 132 600,00</b>

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
<b>Всего</b>	<b>47 161 000,00</b>	<b>42 132 600,00</b>			<b>47 161 000,00</b>

Источник: расчет оценщика

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

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

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

**Таблица 27. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки**

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	18,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	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 <sup>9</sup> , 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

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

Объект оценки	Итоговое значение 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
<b>Всего</b>	<b>47 161 000,00</b>	<b>6 677 666,68</b>	<b>40 483 333,32</b>

Генеральный директор ООО «Ваш юристконсульт»

Е.Ю. Гладкая

Оценщик

С.П. Прокопенко



## 10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

#### Справочная и методическая литература

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

#### Нормативные и правовые акты

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

#### Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



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 in the Kotelnikovskiy district of Volgograd. The main title is "Продажа земли промышленного назначения, 1 га, 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 Alexander Sorokin (+7 (905) 064-29-50), and a table of similar industrial land listings for sale.

**Промышленного назначения в продажу**

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 (коммерция)	Дата обновления:	январь 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/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website [volgograd.move.ru](http://volgograd.move.ru). The listing is for an industrial plot of 5 hectares in the Mikhailovka area of Volgograd. The price is listed as 5,500,000 RUB, with a price per hectare of 1,100,000 RUB. The listing was published on August 23, 2019, and last updated on January 12, 2020. A satellite map shows the plot highlighted in green, with a blue location pin and the number '34' nearby. The contact information for the agent, Tatiana Selezneva, is provided as +7 (988) 557-83-06. The page also features several advertisements, including one for a car dealership (MHC) and another for EXMO.

**Продаем землю промышленного назначения, 5 га, Михайловка**

5 500 000 ₽ 1 100 000 ₽ / га

23 августа 2019 Обновлено 12 января

**Промышленного назначения в продажу**

Цена	5 500 000 ₽	Площадь участка	5 га
Цена за га	1 100 000 ₽	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\_ischnskiy\_r\_n\_r-22\_6833342738/

**Продается земля промышленного назначения, 45 га, Волгоград**

**36 000 000 ₽** 364 кв.м  
300 кв.м **360 000 ₽** 364 кв.м  
300 кв.м **360 000 ₽** 364 кв.м

26 декабря 2019 (+2 за сутки) Обновлено 13 января

**ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА**

Участок № 34-01/150005-1/08

**Земельные участки**

ПК: 34-01/150005-1/08  
обл. Волгоград, р-н Горьковский, участок кадастровый площадью в 12 кв.м по кадастровому номеру 34-01/150005-1/08

Информация	Услуги
<b>Тип:</b> Земельный участок	
<b>Код субъекта:</b> 34-01-150005-1/08	
<b>Код участка:</b> 34-01-150005-1/08	
<b>Статус:</b> Земельный участок	
<b>Адрес:</b> обл. Волгоград, р-н Горьковский, участок кадастровый площадью в 12 кв.м по кадастровому номеру 34-01/150005-1/08	
<b>Кадастровая стоимость:</b> Земельный участок, энергетическое, транспортное, специальное, другое назначение, для размещения объектов недвижимости, для размещения объектов недвижимости, для размещения объектов недвижимости, для размещения объектов недвижимости, для размещения объектов недвижимости	
<b>Форма собственности:</b>	
<b>Адресная принадлежность:</b> 64 141-000-00-00-00	
<b>Установленная кадастровая стоимость:</b> 360 000 руб. в год	
<b>Разрешенное использование:</b> Для размещения промышленных объектов	

**Промышленного назначения в продажу**

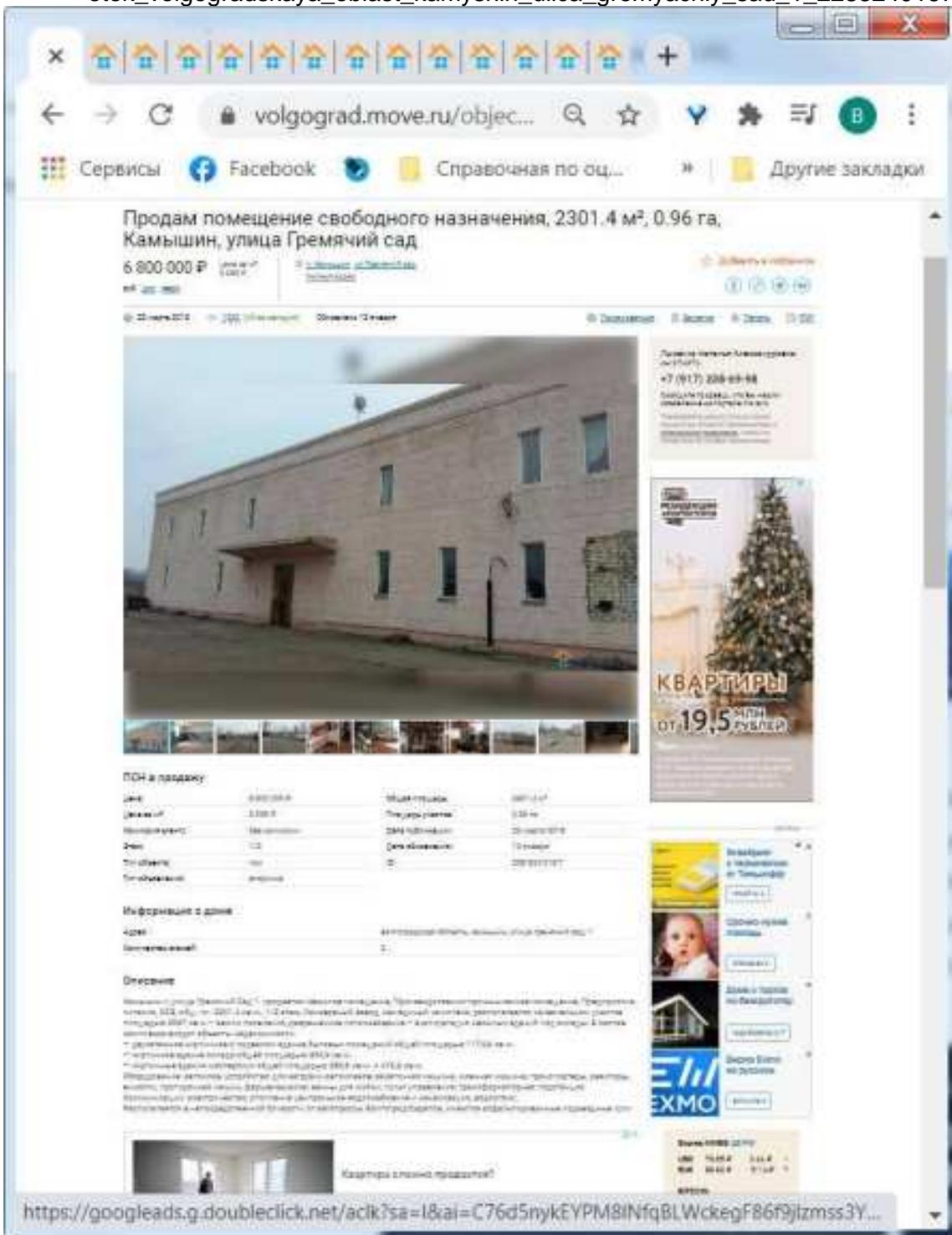
Цена:	36 000 000 ₽	Площадь участка:	45 га
Цена за кв.м:	800 000 ₽	Дата публикации:	26 декабря 2019
Классификация:	без классификации	Дата обновления:	13 января
Тип объекта:	промышленность/объект недвижимости	ID:	6833342738
Тип объявления:	вторичное		

**Описание**  
Продаем землю, Горьковский район, вдоль трассы. Возможна аренда.

### Аналоги комплексных объектов

#### Аналог 1

[https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\\_psn\\_ploshchadyu\\_23014\\_kvm\\_ploshchadyu\\_96\\_s\\_otok\\_volgogradskaya\\_oblast\\_kamyshin\\_ulica\\_gremyachiy\\_sad\\_1\\_2283240167/](https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploshchadyu_23014_kvm_ploshchadyu_96_s_otok_volgogradskaya_oblast_kamyshin_ulica_gremyachiy_sad_1_2283240167/)



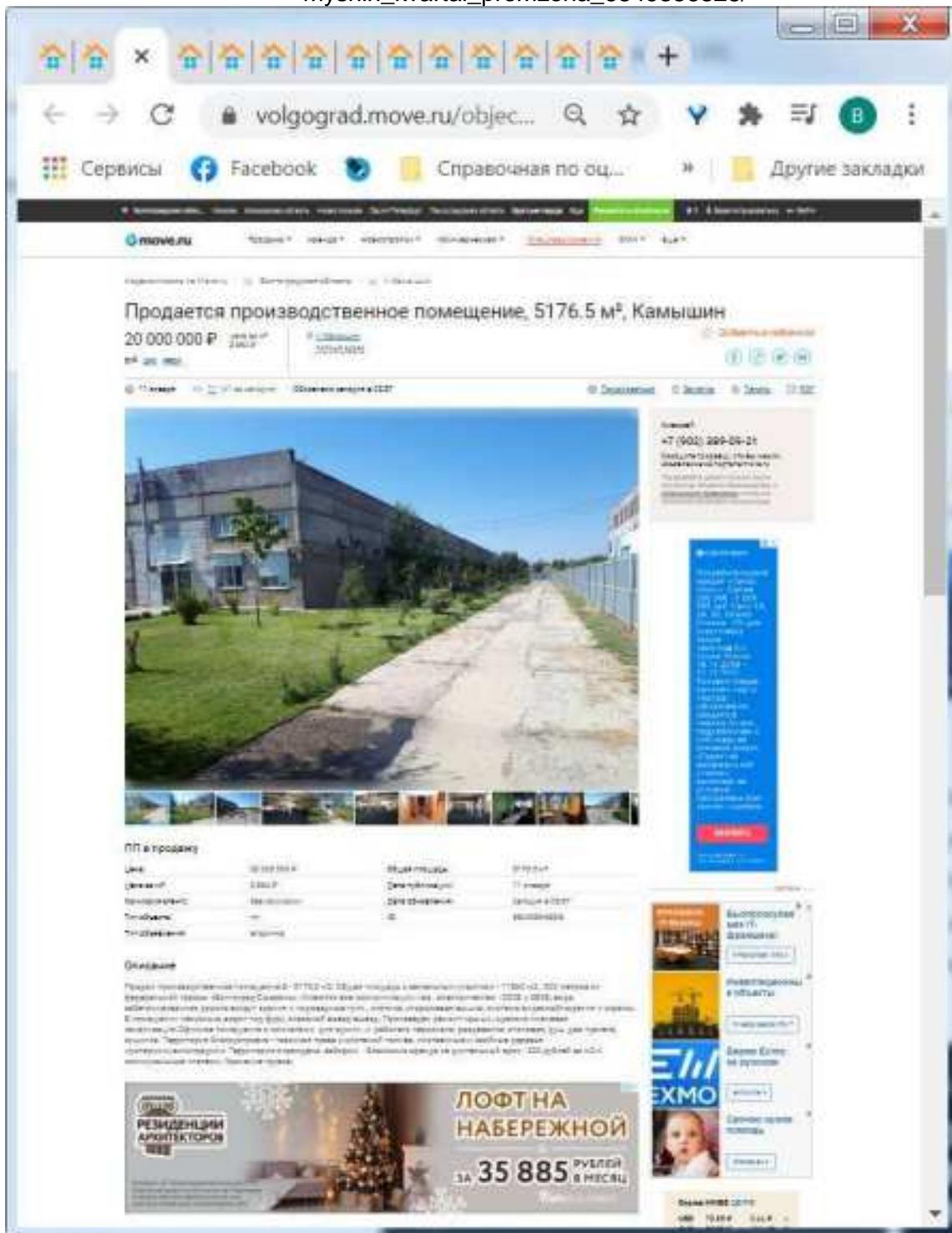
Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_psn\_ploschadyu\_3774\_kvм\_volgogradskaya\_ka  
myshin\_ul\_chernaya\_gryada\_6844367079/



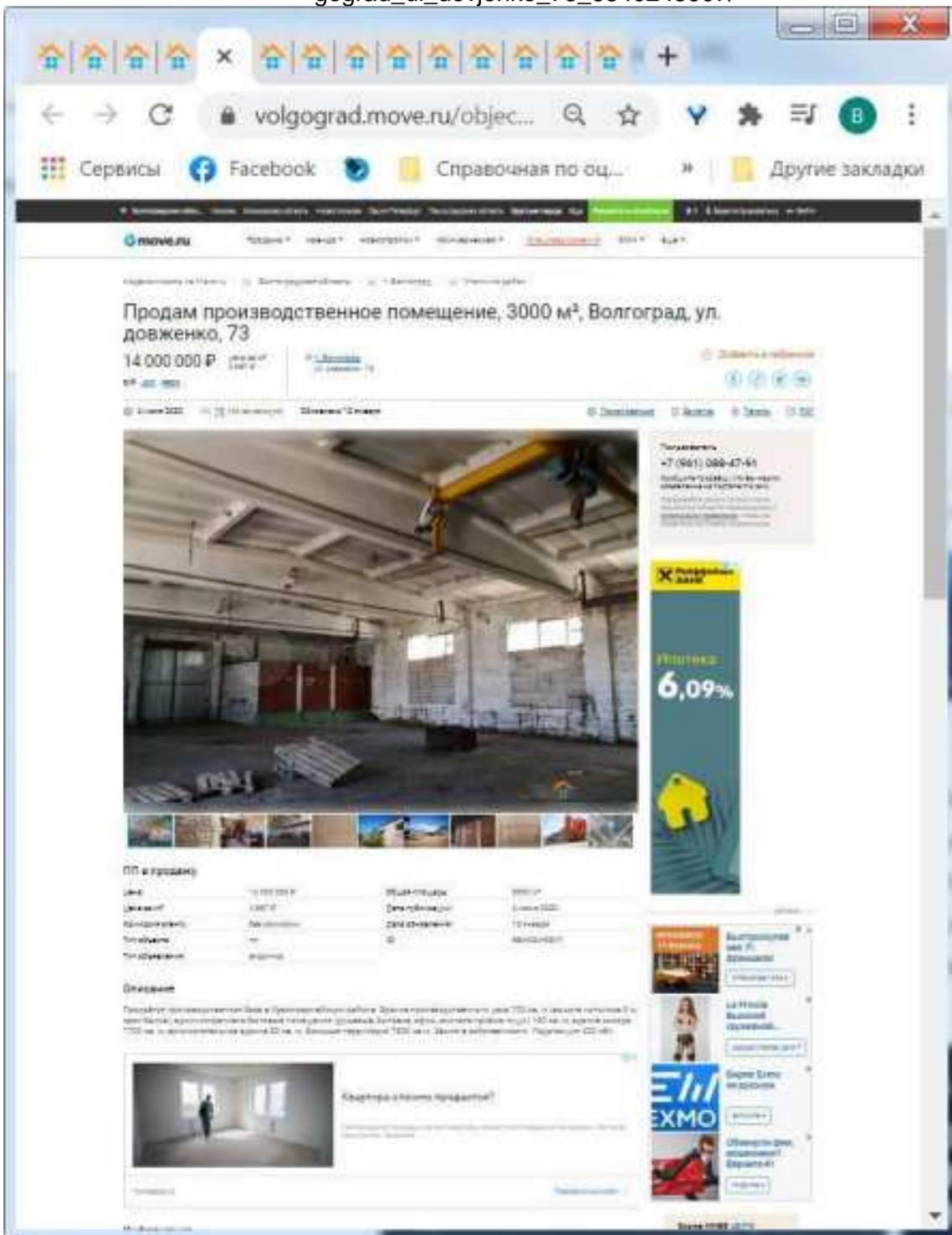
Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_51765\_kvm\_volgogradskaya\_ka  
myshin\_kvartal\_promzona\_6849356828/



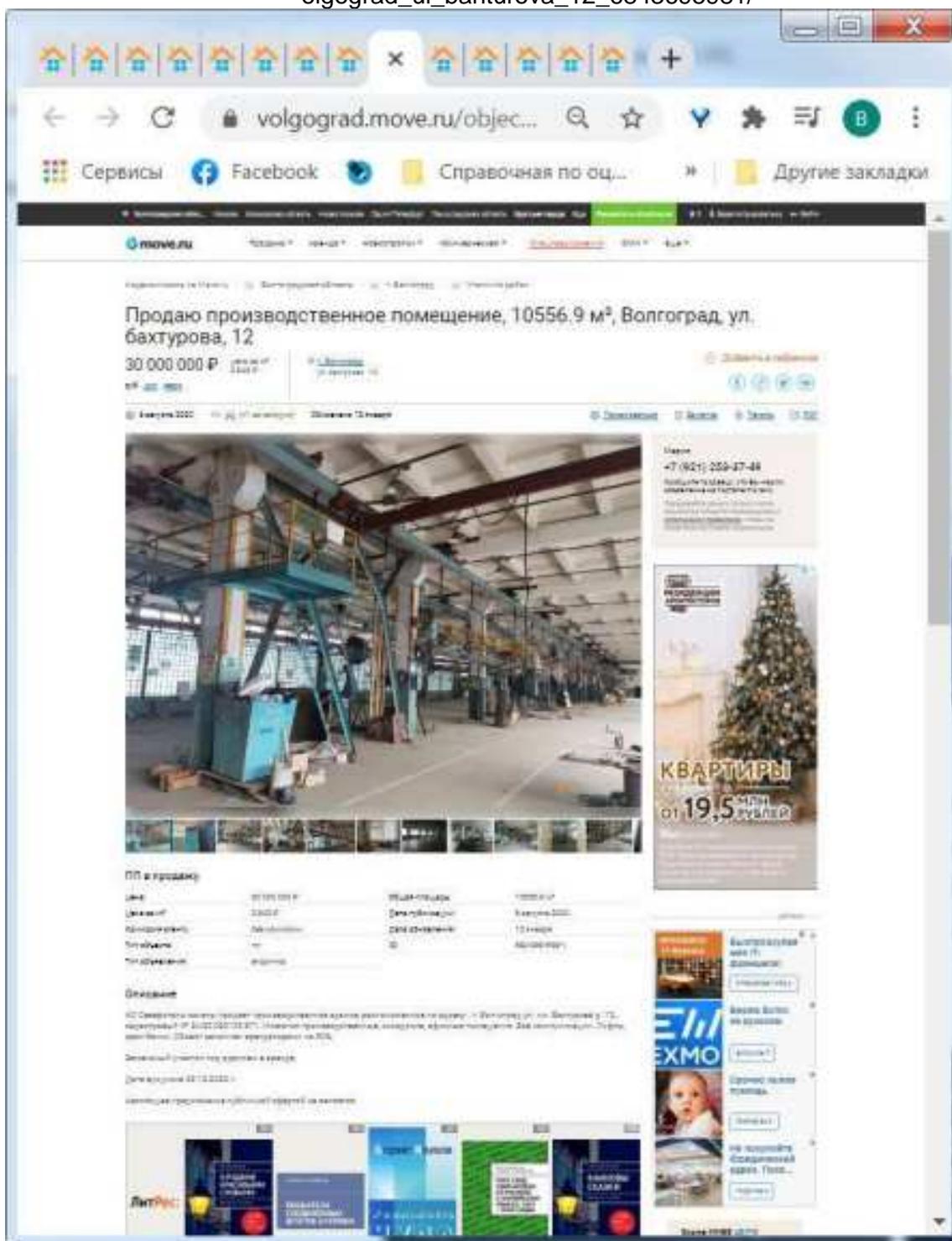
Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_3000\_kv\_m\_volgogradskaya\_volgograd\_ul\_dovjenko\_73\_6840245907/



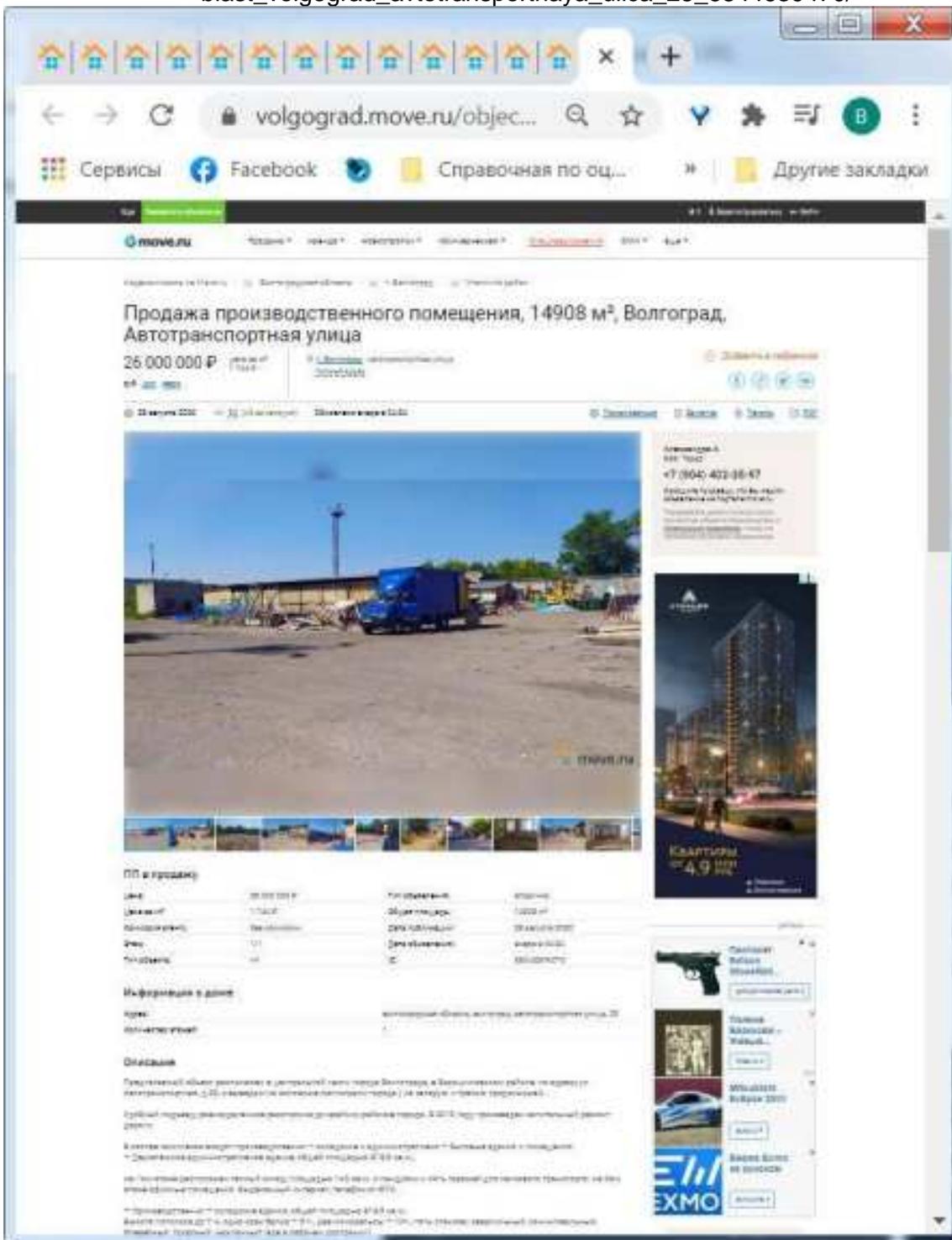
Аналог 5

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/



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/

Склад, 550 м<sup>2</sup>, снять за 55000 р.

volgograd.move.ru/objects/sdae...

Сервисы Facebook Справочная по оц... Другие закладки

Волгоградская обл... Москва Московская область Наше Подмосковье Сдаем Недвижимость

move.ru Продажа Аренда Новостройки Еще

Недвижимость на территории Волгоградская область М. Камышин

### Сдам склад, 550 м<sup>2</sup>, Камышин

55 000 Р цена за м<sup>2</sup>: 100 Р

208 м<sup>2</sup> 200 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное

22 июля 2018 600 (в т.ч. за показы) Обновлено сегодня в 00:32

Попросить цену Заметка Поделиться PDF

**Внесла**  
+7 (961) 069-72-18  
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru  
Позвоните, чтобы получить больше информации  
Укажите номер объявления: 6809876742  
Позвоните только на территории России

#### Аренда офиса Варшавское шоссе

публикация

от 32500Р за офис

Аренда офисов в БЦ Лотос от 6 до 45 м<sup>2</sup>  
Спец условия к осени  
Просмотр сегодня!

спросить

#### Склад в аренду

Цена	55 000 Р в месяц	Общая площадь	550 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup>	100 Р	Дата публикации	22 июля 2018
Комиссия агенту	без комиссии	Дата обновления	сегодня в 00:32
Тип объекта	склад	ID	6809876742
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 (бывшей "Камышинская слесарня"). Высота здания 9 м., две яруса, высота и ширина под "фуру".

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](https://volgograd.move.ru). The browser tabs show two listings: "Склад, 550 м², снять за 5..." and "Склад, 500 м², снять за 6...". The address bar shows the URL: [volgograd.move.ru/objects/sdae...](https://volgograd.move.ru/objects/sdae...)

The main listing is titled "Сдаю склад, 500 м², Камышин" (Renting a warehouse, 500 m², Kamyshin). The price is listed as 60 000 Р (60,000 RUB). The listing includes a large photo of the warehouse interior, showing a long, narrow room with a wooden floor and white walls. There are several smaller thumbnail photos below the main image.

Key details from the listing:

- Price:** 60 000 Р (60,000 RUB)
- Price per m²:** 120 Р (120 RUB)
- Area:** 500 м²
- Location:** Камышин, Волгоградская область
- Published:** 27 июля (July 27)
- Updated:** 17 июля (July 17)
- Object ID:** 684-148-404-1
- Type of object:** склад (warehouse)
- Type of building:** вторичка (secondary)

There is a contact information box for the owner, Владимир (Vladimir), with a phone number +7 (960) 888-43-53. Below the main listing, there is a sidebar with other real estate offers, including "Аренда офиса Варшавское шоссе" (Office rental, Warsaw Avenue) and "Аренда мини-склада от 499 Р/мес!" (Mini-warehouse rental from 499 RUB/month!).

Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/sdae...  
st\_kamyshin\_volgogradskaya\_ul\_lenina\_5\_6839507294/

**Сдаем склад, 750 м<sup>2</sup>, Камышин, ул. Ленина, 5**

75 000 Р цена за м<sup>2</sup>: 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 <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup>	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!  
Позвонить телефону

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем долевой недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения дождевого 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 офисной.

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 стандартов (проект) 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.

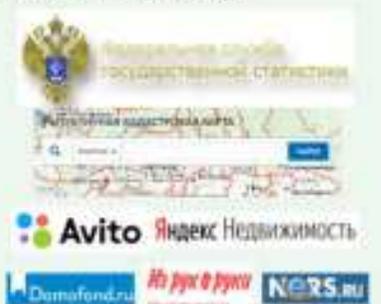
по данным портала **StalReal**

№	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
<b>Здания, построенные до 1992 года</b>					
1.1	Здания и строения помещений розничной торговли	1,04 - 1,15	<b>1,12</b>	0,84 - 0,96	<b>0,90</b>
1.2	Административные и др. общественные здания и строения помещений	1,10 - 1,30	<b>1,20</b>	0,77 - 0,91	<b>0,84</b>
1.3	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	<b>1,08</b>	0,88 - 0,98	<b>0,93</b>
1.4	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,15	<b>1,10</b>	0,84 - 0,96	<b>0,91</b>
<b>Здания, построенные после 1991 года</b>					
2.1	Здания и строения помещений торгово-розничательного назначения	1,16 - 1,20	<b>1,18</b>	0,83 - 0,87	<b>0,85</b>
2.2	Офисные (административные) здания и строения помещений	1,12 - 1,20	<b>1,16</b>	0,83 - 0,88	<b>0,86</b>
3.3	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	<b>1,05</b>	0,92 - 0,98	<b>0,95</b>
4.4	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	<b>1,09</b>	0,86 - 0,96	<b>0,92</b>

Назад      Вперед

Регистрация  
Забудь пароль!  
Забудь пароль?

Наши главные партнеры



- В Лондоне вырос спрос на аренду недвижимости со стороны россиян. Отмечается, что нынешний уровень интереса к британской недвижимости Лондона со стороны россиян резко контрастирует с показателями третьего квартала 2016 года, когда всего 6 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 БИДР Групп получили аккредитацию Банка «Динсландер».
- Напомни, все три дома расположены в южной части острова «Гавань» полностью на наильном территории Васильевского острова.
- Готовим все возможные строит. материалы из Владивостока.

**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 личности)

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 (по документам оценщика)

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

ООО «Зетта Страхование»  
 ИНН 7710280644,  
 ОГРН 1027739205240  
 Адрес: 125 PD, С/П 301083  
 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:

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ОЦЕНЩИК - Промышлен Сергей Петрович	
<b>Адрес регистрации:</b>	Московская область, г. Долгопрудный, Лылевской проспект, д. 70, к. 1, кв. 198	
<b>Паспортные данные:</b>	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
<b>ИНН:</b>	615804890185	
<b>ВЫГОДНОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	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)	
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
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)		
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>		
- 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; - возникновение судебных исковых, связанных с судебным разбирательством по установленной объективности и размеру ущерба, признанного Выгоднoprибрeтатeлeм при осуществлении оценочной деятельности, (убытков, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)		
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>		
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b> <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.)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	8,058%	
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>		
	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков (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 общую установленную сумму премии, то применяется равная страховой сумме по договору в целом.	
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная на каждый страховой случай):</b>	00 руб. 00 коп. (сумма премии рубль 00 коп.).	
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b> Российская Федерация		
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b> с 00ч. 00 мин. 04.07.2020г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2021 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса.		
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b> <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 _____
<b>9. ПРОЧЕЕ УСЛОВИЕ:</b>		
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 Полиса (Договора).

<p><b>Страхователь:</b>                  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 действующими на территории Российской Федерации нормами законодательства Российской Федерации в сфере страхования, действующими на территории Российской Федерации на момент подписания настоящего Договора. Страхователь обязуется уплачивать страховые взносы в соответствии с условиями Договора.</p>	<p><b>Представитель ООО «Зетта-Страхование»:</b>                   Директор ООО «Зетта-Страхование» Мухоморов С.В.                  Директор ООО «Зетта-Страхование» М.П.</p>
--	---

<b>Заполняется посредником</b>	
1. Подсудно:	Полон Василий Александрович
2. Куратор (личная ответственность):	Михайлова Екатерина Николаевна
3. Кредитная организация:	нет
4. Канал продаж:	Агентский
5. Специальные условия:	Нет
6. Типы продаж:	СА "Образное"

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/strahovyye-pravila-i-fauly/>

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора страхования Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первоо или очередная платежка 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.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	с «11» сентября 2020 г. по «10» сентября 2021 г.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	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 «Искандер», 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 передачи в кадастровый статус
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 панельное здание металлоконструкции сборно-рибборного 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 кирпичное здание производственного корпуса с двумя кирпичными 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 кирпичное 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 панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, а также одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной железобетонной 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 кирпичное здание литойной печи с кирпичной 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 кирпичное 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 кирпичное 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 кирпичное 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 окружении (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 окружении (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 1

Земельный участок			
в границах кадастрового участка			
№ п/п	Рисунки 2	Виды объектов 3.1	Виды объектов 3.2
Согласно 2024 № 8/УОИ-001/2021/1/1/0001			
Кадастровый номер: 50:08/004/2021/001/001/001			
1	С/угодья и земельный участок обременен ипотекой в пользу залогодержателя, не являющегося членом семьи залогодержателя	земельный участок	
2	С/угодья обременены ипотекой в пользу залогодержателя, являющегося членом семьи залогодержателя, а также земельный участок обременен ипотекой в пользу залогодержателя, являющегося членом семьи залогодержателя	земельный участок	

Информационная система «Специалист»

Специалист (Формы) по работе с объектами  
г. Екатеринбург, Волгоградской области  
Центральная Лица Населенная

**ДОКУМЕНТ ОЦЕНКИ**  
ЭЛЕКТРОННАЯ КОПИЯ  
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:08/004/2021/001/001/001

Итого: 1 документ

Итого: 1 документ

Лист 2

Виды объектов 3.1 и 3.2, находящихся в границах кадастрового участка и объектов недвижимости, находящихся в границах кадастрового участка

Кадастровый номер: 50:08/004/2021/001/001/001

Кадастровый номер: 50:08/004/2021/001/001/001

Масштаб: 1:200

**ДОКУМЕНТ ОЦЕНКИ**  
ЭЛЕКТРОННАЯ КОПИЯ  
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 50:08/004/2021/001/001/001

Итого: 1 документ

Итого: 1 документ

**ФГНС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации недвижимости

Раздел 1

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

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

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

М.П.

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

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

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __
18.08.2020 № 99/2020/343521626		Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:		34:36:000012:4938
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оруженнии:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади (недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствуют, наименованием «Двухэтажное нежилое здание центрального теплового пункта», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью 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 ЕИРЦ
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 права: _____	Вид злитка: _____
18.08.2020 № 09/02/0343/1828		34.36.00012-438	
1.	Правомочность (формальность)	1.1.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости "Полонум"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1.	Договор злитковості, № 34-14-04/03/0109-003 от 01.12.2009
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		34.36.00012-438-34-116/2020-1	
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 управление, срок и обременение объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Траст Еланок Злит Милославий", ОГРН 370439426	
3.1.5. Основание государственной регистрации		Соглашение о передаче управления доверительной собственностью и земельным участком, расположенным на территории, от которого исходит государственная регистрация в Едином государственном реестре недвижимости государственной регистрации №1-2 от 02.07.2020, Приложение к договору в порядке доверительного управления земельным участком в государственном фонде недвижимости "Полонум" №1 от 09.07.2020, Проект доверительного управления от 02.08.2009	
4.	Зачислены в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
5.	Сведения о включении 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 земельного участка, кадастровый номер которого указан в кадастровом документе	данные отсутствуют	
9.	Правомочность и сведения о наличии государственной регистрации, но не государственной регистрации государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или обременения 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		ФГИС ЕФРМ	
полное наименование документа		дата	начальник, 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	№ 99/2020/343529629		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4939	
Помер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-19	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Пионерки, дом 112	
Площадь, м²:		101,7	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное нежилое здание юридическое здание склада горюче-смазочных - материалов (Шедер - 3)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		616409,27	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

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

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

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
18.08.2020 № 99/2020/343529629			
Кадастровый номер:		34:36:000012:4939	
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со 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		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Фоліо № _____	Вид объекта недвижимости _____	Вид права _____
18.08.2020 № 09/02/0343/2020			
Кадастровый номер:		34.36.00012-439	
1.	Права собственности (форм собственности)	4.3.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости "Инициатор"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Договор купли-продажи, № 34-14-04/33/2019-007 от 01.12.2019
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:			
тип:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		12.08.2020	
номер государственной регистрации:		34.36.00012-439-34/18/2020-3	
срок, на который установлен срок государственной регистрации права и образования объекта недвижимости:		с 12.08.2020 по 11.07.2025	
3.	тип, в пользу которого осуществлено государственное управление объектом недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Эстейт Инвест Менеджмент", ИНН 7703394026	
3.1.	ссылка на государственную регистрацию:	Соглашение о передаче управления доверительной собственностью и иными активами, подлежащими передаче по существу, от инициатора управления (учредителя) в пользу инициатором фондом доверительной собственности №41-2 от 02.07.2020, Приложение к договору и приказ доверительного управления акционерным обществом недвижимости "Инициатор" №11 от 08.07.2020, Приказ доверительного управления от 02.08.2019	
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 указания участка кадастрового или его замены по кадастровому:		
9.	Государственный и сведения о наличии государственной, но не зарегистрированной, ипотеки и 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, третьих лиц:	данные отсутствуют	
Государственный реестр:		ФГИС ЕРН	
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:

<b>Данные</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343513216		
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 каменное здание трансформаторного kiosка с односторонней каменной 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			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 запросам Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __
18.08.2020 № 99/2020/343513216		Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:		34:36:000012:4940
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со оруженном:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав 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		
код объекта недвижимости		
Лист № _____	Регистр № _____	Выдел участка кадастровый № _____
18.08.2020 № 09/02/03/4361.02/0		
Кадастровый номер:		34.36.00802-4948
1. Правом собственности (формы собственности)	3.3.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости - Фонд недвижимости "Пискарев"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Датой государственности № 34-14-04/003/2019-058 от 01.12.2019
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:		
		Датой государственности
		дата государственной регистрации: 12.08.2020
		номер государственной регистрации: 34.36.00802-4948-04/18/2020-3
		дата, на которую установлено ограничение права и образование объекта недвижимости: с 12.08.2020 по 31.07.2021
3. 3.1.1.		Инициатор государственной регистрации: Общество с ограниченной ответственностью "Тригг-Спейс Систем Менеджмент", ИНН: 7704394026
		Соглашение о передаче государственной доли в ООО "Пискарев" и земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, район Адмиралтейский, улица Мухоморова, дом 2 от 02.07.2020. Инициатор и дольщик в порядке доверительного управления земельным участком - Фонд недвижимости "Пискарев" №1 от 08.07.2020. Проект доверительного управления от 02.08.2009
4. Записи в Едином государственном реестре недвижимости:		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 государственном кадастре недвижимости:		данные отсутствуют
8. Сведения о наличии сведений о государственной регистрации без земельного участка, расположенного на территории земельного участка:		
9. Правом собственности и сведения о получении государственности, но не государственности, прекращении права, ограничении права или образовании объекта недвижимости, сведения о государственности объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10. Сведения об государственной государственной регистрации сделок, права, ограничении права без необходимости в силу закона закона третьего лица, права:		данные отсутствуют
Государственный реестр:		ФГИС ЕРН
Адрес и наименование документа:		Инициатор, Фонд

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:

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

М.П.

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

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

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343531402	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	34:36:000012:4941
Кадастровые номера 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 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 "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостью». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

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

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Фolia № _____		Вид объекта недвижимости _____	
ТК 08.2020 № 09/02/03/435/1/01		Вид регистрации _____	
Кадатровый номер _____		Вид залога ипотеки _____	
34.36/00012-494			
1.	Правом собственности (форм собственности)	3.3.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости: Фонд недвижимости "Пискарев"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.5.	Датой государственности № 34-14-04/003/2019-001 от 01.12.2019
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 котором вносятся государственные сведения о праве и образовании объекта недвижимости: _____			
3.	1.1.1.	Объект в государственной собственности: "Траст Эстейт Инвест Менеджмент", ИНН: 7703394026	
сведения государственной регистрации: _____			
Сопровождение в передаче государственной акционерной компании и земель акционером, по государственному праву на имущество, от которого государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости государственной акционерной компании №41-2 от 02.07.2020.			
Полномочия и доверенности в передаче государственного управления акционерным обществом государственного фонда недвижимости "Пискарев" №11 от 09.07.2020.			
Цели государственного управления от 02.08.2009			
4.	Зачисление в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
5.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (в том числе государственном и муниципальном залоге):	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии сведений государственной регистрации без залога участка недвижимости или его части по кадастровому номеру:		
8.	Государственный и муниципальный кадастровый номер участка, на котором зарегистрировано право собственности, но не зарегистрированы сведения о государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
9.	Сведения об государственной государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, третьих лиц:	данные отсутствуют	
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН	
полное наименование документа:		дата:	инициалы, фамилия:

М.П.

## 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:

<b>Здание</b>			
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 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 № _____	Фоллио № _____	Вид объекта недвижимости _____	Вид участка _____
18.08.2020 № 09/02/03/03/18/000			
Кадастровый номер:		34.36.00802-4942	
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 № 34-14-04/03/0109-005 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: _____			
3.	тип, в пользу которого установлено ограничение права и образование объекта недвижимости:	3.1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Эстейт Систем Менеджмент", ИНН 770704026
сведения государственной регистрации: _____			
Сопровождение в передаче государственной актовой записи и записи о взыскании, подтверждающих право собственности, от имени государственной организации (государственный жилищный фонд) государственной жилищной компании №49-2 от 02.07.2020, Проект государственной записи от 02.08.2009, Плановая и дополнительная запись государственной записи жилищного фонда государственности "Инициатор" №11 от 09.07.2020			
4.	Зачислены в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют	
5.	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (в том числе государственном и муниципальном залоге):	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии сведений государственной регистрации без учета учета государственности или от имени третьего лица:		
8.	Приведены сведения о наличии государственности, но не государственности, записей о государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
9.	Сведения об государственности государственной регистрации записи, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, запись:	данные отсутствуют	
Государственный реестр:			ФГИС ЕРН
полное наименование документа		дата	инициатор, фамилия

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации недвижимости

Раздел 1

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

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

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343532281		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4943	
Номер кадастрового квартала:		34:36:000012	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-23	
Адрес:		Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Школьная, дом 112	
Площадь, м²:		12,6	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное нежилое здание контрольно-пропускного пункта (дв.К)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		80085.1	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
18.08.2020 № 99/2020/343532281			
Кадастровый номер:		34:36:000012:4943	
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 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 № _____ Фolia № _____		№ выд. выписки _____	№ выд. выписки и/или копий: _____
18.08.2020 № 09/02/03/433/2020			
Кадастровый номер:		34.36.00802-493	
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 государственности, № 34-14-04/003/2019-054 от 01.12.2019
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.	тип, в пользу которого установлено ограничение права и образование объекта недвижимости:	3.1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "ТриггЕРСонг Систем Менеджмент", ИНН: 770704026
сведения государственной регистрации: _____			
Сопровождение в передаче государственной актовой единицы и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, от которого государственной регистрации (выписка из Единого государственного реестра недвижимости №01-2 от 02.07.2020, Проект государственной регистрации от 02.08.2019, Плановая и дополнительная проверка достоверности сведений Единого государственного реестра недвижимости "Инициатор" №11 от 09.07.2020)			
4.	Зачислены в Едином государственном реестре права требования:	данные отсутствуют	
5.	Сведения о включении 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 государственной регистрации без учета залогообладателя или его законного представителя:		
8.	Правом собственности и сведения о получении государственности, но не государственности и сведений государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
9.	Сведения об государственной государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, лица:	данные отсутствуют	
Государственный реестр:			ФГИС ЕРН
_____		подпись	инициалы, 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. Пионеров, дом 112	
Площадь, м²:		43,7	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		Одноэтажное нежилое здание: кирпичное 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.

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

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

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

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

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Фоллио № _____	Выдел участка кадастровый № _____	Выдел участка кадастровый № _____
ТК 08.2020 № 09/02/03/03/07/004		34.36/00012-4944	
1.	Правом собственности (формы собственности)	3.3.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости "Инициатор"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.5.	Датой государственности № 34-14-04/003/2019-004 от 01.12.2019
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:			
тип		Доверительное управление	
дата государственной регистрации		12.08.2020	
номер государственной регистрации		34.36/00012-4944-34/18/2020-3	
дата, на которую установлен срок и образование объекта недвижимости		с 12.08.2020 по 31.07.2025	
3.	тип, в пользу которого установлен срок и образование объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Эстейт Систем Менеджмент", ИНН 7703394026	
3.1.1.	ссылка на государственную регистрацию	Соглашение о передаче управления доверительной собственностью и иными активами, подлежащими передаче по существу, от инициатора управления (учредителя) в пользу инициатором фондом доверительной собственности №01-2 от 02.07.2020, Приложение к договору о передаче доверительного управления активами иными инвестиционными фондами недвижимости "Инициатор" №11 от 08.07.2020, Проект доверительного управления от 02.08.2009	
4.	Зачислены в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
5.	Сведения о включении 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 кадастровых или иных данных из Единого государственного реестра недвижимости	данные отсутствуют	
9.	Прекращение и сведения о получении государственности, но не государственности, прекращение государственной регистрации права (перехода, прекращения права, прекращения права или образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)	данные отсутствуют	
10.	Сведения об государственной государственной регистрации сделки, права, прекращения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, сделки	данные отсутствуют	
Государственный реестр		ФГИС ЕФРМ	
полное наименование документа		дата	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	№ 99/2020/343536981		
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:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
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 здании:	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 № _____	Фоллио № _____	Выдел участка кадастров № _____	Выдел участка в/о/и/и/и: _____
ТК 08.2020 № 09/02/03/03/0001		34.36.00012-4945	
1.	Правом собственности (форм собственности)	3.3.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости: Филиал недвижимости "Ниссану"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Датой государственности № 34-14-04/03/0109-001 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: _____			
3.	тип, в пользу которого установлено ограничение права и образование объекта недвижимости:	3.1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Транс-Служба Систем Менеджмент", ИНН: 770704026
ссылка на государственную регистрацию: _____			
Согласно описанию государственной кадастровой информации о земельном участке, предоставленном право на участок, от которого государственной регистрации (включая государственную регистрацию в Едином государственном реестре недвижимости) от 02.07.2020, Проект государственной регистрации от 02.08.2009, Плановая и долевая в праве долевой собственности земельного участка, принадлежащего филиалу недвижимости "Ниссану" 2011 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 (в Едином государственном реестре недвижимости):	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии ипотеки государственной регистрации без учета залогообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о наличии государственной регистрации права (перехода, прекращения права, ограничения права или образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	данные отсутствуют	
9.	Сведения об государственной государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, права:	данные отсутствуют	
Государственный реестр:			ФГИС ЕРН
_____		подпись	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 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:

<b>Здание</b>	
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 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 "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 № _____	Фolio № _____	Выдел участка кадастровый № _____	Выдел участка кадастровый № _____
Технический план № 09:02/034/2019/008		34.36/00012-4948	
1. Правомочность (формы собственности)	3.3. Вид права	Имущественный сособственник (доля) недвижимости "Ипотека"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.5. Дата вступления в силу	Договор ипотеки, № 34-14-04/33/0109-004 от 01.12.2020	
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:			
вид		Доверительное управление	
дата государственной регистрации		12.08.2020	
номер государственной регистрации		34.36/00012-4948-34/18/2020-3	
дата, на которую установлено ограничение права и образование объекта недвижимости		с 12.08.2020 по 31.07.2025	
3. Вид	3.1. Вид	Общество с ограниченной ответственностью "Триггер Систем Менеджмент", ИНН 770304026	
3.1.1.	3.1.1. Вид	Соглашение о передаче управления долевой собственностью и доли в управлении, погашающее право собственности, от имени управляющей организации (управления) недвижимым имуществом управляющей компании №01-2 от 02.07.2020, Проект договора управления от 02.08.2020, Письмо и дополнение к проекту договора управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Ипотека" №11 от 09.07.2020	
сведения государственной регистрации			
4. Наличие в судебном порядке права требования	данные отсутствуют		
5. Сведения о включении в Единый государственный реестр недвижимости	данные отсутствуют		
6. Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (ЦЗН)	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии ипотеки об объекте недвижимости	данные отсутствуют		
8. Сведения о наличии сведений государственной регистрации без учета учета правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют		
9. Сведения о наличии сведений государственной регистрации, но не государственной регистрации и сведений о наличии 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		ФГИС ЕРН	
полное наименование документа		дата	инициалы, фамилия

ФГНС ЕГРН

полное наименование органа регистрации недвижимости

Раздел 1

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

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

<b>Данные</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего листов выписки:
18.08.2020	№ 99/2020/343527544		
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:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343527544	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	34:36:000012:4947
Кадастровые номера 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 № _____	Фоллиум № _____	Выдел № _____
18.08.2020 № 09/02/0343/17544		
Кадастровый номер:		34.36/00012-4947
1.	Права собственности (формы собственности)	3.3. Владелец недвижимого имущества зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости "Ипотека"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.3. Деление собственности, № 34-14-04/03/2019-001 от 03.12.2019
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.	тип, в пользу которого установлено ограничение права и образование объекта недвижимости:	Облигационное ограничение государственной регистрации "Траст Эстейт Систем Менеджмент", ИНН 7704394026
3.1.1.	_____	Согласно описанию в Едином государственном реестре недвижимости и Единой информационной системе государственного кадастра недвижимости (далее - Единая информационная система государственного кадастра недвижимости) от 02.07.2020, Протокол заседания управления от 02.08.2008, Плановая и дополнительная проверка достоверности сведений Единой информационной системы государственного кадастра недвижимости "Ипотека" №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 сведений об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии сведений о государственном кадастре недвижимости:	данные отсутствуют
8.	Сведения о наличии сведений о государственной регистрации без учета учета кадастровых или иных данных из Единого государственного реестра недвижимости:	данные отсутствуют
9.	Приведены сведения о наличии ограничений, но не зарегистрированных, прекращении права, ограничении права или образовании объекта недвижимости, сведения о наличии объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об ограничениях государственной регистрации сделок, права, ограничении права без необходимости в силу закона участия третьего лица, сделки:	данные отсутствуют
Государственный реестр:		ФГИС ЕРН
_____		_____
_____		_____

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрационного

Раздел 1

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

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

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

М.П.

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

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

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/343519055	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 здании:	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 (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 № _____	Фоллио № _____	Вид объекта недвижимости _____	Вид участка _____
ТК 08.2020 № 09/2020/343/1905		34.36.00012-498	
1.	Правом собственности (форм собственности)	3.3.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости - физическое лицо "Иванов"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.5.	Датой государственности № 34-14-04/33/2019-001 от 21.12.2019
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:			
тип		Доверительное управление	
дата государственной регистрации		12.08.2020	
номер государственной регистрации		34.36.00012-498-34-116/2020-3	
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 770704026	
3.1.1.	сведения государственной регистрации	Согласовано о передаче управления жилищной собственностью и жилой площадью, подлежащих передаче по ипотеке, от инициатора государственной регистрации (физическое лицо) инициатором государственной регистрации №01-2 от 02.07.2020, Протокол заседания управления от 02.08.2020, Протокол и доп.оповещение к протоколу дополнительного управления квартирами жилого недвижимого фонда недвижимости "Иванов" №11 от 09.07.2020	
4.	Зачислены в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
5.	Сведения о включении 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 возможности государственной регистрации без учета земельного участка, кадастровый номер которого указан в кадастровом плане территории		
9.	Приведены сведения о наличии ограничений, но не зарегистрированных, прекращении права, ограничении права или образовании объекта недвижимости, сведения 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

М.П.

ФГНС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

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

М.П.

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

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

<b>Здание</b>		
вид объекта недвижимости		
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __
19.08.2020 № 99/2020/34380691		Всего листов выписки: __
Кадастровый номер:		34:36:000012:4949
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или со 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 единой недвижимости как индивидуального жилищного:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади (недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствуют, наименованием «Двухэтажное нежилое здание производственного корпуса с двумя пристройками», количеством этажей, в том числе подземных этажей 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 ЕИРЦ
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 права: _____	Вид злитка: _____
ГР. № 2420 № 09/2021/343/0001		34.36/00012-499	
1.	Правом собственности (форм собственности)	3.3.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости "Инициатор"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права	3.5.	Датум державної реєстрації, № 34-34-04/33/2019-002 от 01.12.2019
Сведения о праве и образовании объекта недвижимости:			
тип		Державне управління	
дата государственной регистрации		12.08.2020	
номер государственной регистрации		34.36/00012-499-34-119/2020-3	
срок, на который установлен срок и образование объекта недвижимости		с 12.08.2020 по 11.07.2021	
3.	тип, в пользу которого установлено право собственности	Общество с ограниченной ответственностью "Триг-Служба Систем Мониторинг", ИНН 3704394026	
3.1.1.	ссылка на государственную регистрацию	Соглашение о передаче государственной доли участия в общей долевой собственности (право собственности) от акционера государственной унитарной (казенной) формы организации государственной формы собственности "Укроблэнерго" №1-2 от 02.07.2020, Плановая и долевая в порядке доверительного управления общей долевой собственностью фондом недвижимости "Висама" №1) от 08.07.2020, Проект доверительного управления от 02.08.2009	
4.	Зачислены в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
5.	Сведения о включении 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 государственной регистрации без залога участка недвижимости или его части в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
8.	Правом собственности и сведения о получении наследства, но не государственной, муниципальной или частной государственной регистрации права (перехода, прекращения права, прекращения права или образования объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости)	данные отсутствуют	
9.	Сведения об государственной государственной регистрации сделки, права, прекращения права без необходимости в силу закона участия третьего лица, сделки	данные отсутствуют	
Государственный реестр		ФГИС ЕГРН	
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:

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

М.П.

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

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

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __
18.08.2020 № 99/2020/34353751	Всего разделов: __
Кадастровый номер:	34:36:000012:4950
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или 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 "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостью». Право (отражение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Дюшин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

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

Наименование		вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Фоллио № _____	Выдел участка кадастровый № _____	Выдел участка кадастровый № _____
ТК 08.2020 № 09/02/03/433/201		34.36.00012-4/56	
1.	Правом собственности (форм собственности)	4.3.	Инициатор государственного кадастрового учета недвижимости "Инициатор"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1.	Датой государственности № 34-14-04/003/2019-001 от 01.12.2019
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.	тип, в пользу которого установлено ограничение права и образование объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "ТриггЕРС Групп Менеджмент", ИНН 770704026	
3.1.1.	сведения государственной регистрации	Согласно описанию государственной актовой записи о входе в юридическое лицо сведения о праве собственности, от имени государственной организации (государственный финансовый орган государственной организации) № 01-2 от 02.07.2020, Проект государственной записи от 02.08.2008, Плановая и дополнительная запись государственной записи о входе в юридическое лицо государственной организации "Инициатор" № 11 от 09.07.2020	
4.	Зачислены в Едином государственном реестре недвижимости	данные отсутствуют	
5.	Сведения о вхождении в состав учредителей права	данные отсутствуют	
6.	Сведения о наличии залога об объекте недвижимости (ИДЗ)	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 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, лица	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	№ 99/2020/343515400		
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. Школьная, 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:

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела 1	Всего листов раздела 1: __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
18.08.2020 № 99/2020/343515400			
Кадастровый номер:		34:36:000012:4951	
Кадастровые номера линейных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предельно допустимого количества:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные недвижимостовладельцев». Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 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 _____
18.08.2020 № 09/02/03/2019/000		
Кадастровый номер:		34.36/00012-493
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, № 34-14-04/03/2019-756 от 21.12.2019
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 "Триггер Систем Менеджмент", ИНН 520304026
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 правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии сведений государственной регистрации, но не государственной регистрации и сведений о наличии 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, сделки:	данные отсутствуют
Государственный реестр:		ФГИС ЕГРН
адрес и кадастровый номер объекта:		адрес, индекс, фискальный

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

Форма технического паспорта государственного образца

МДК № 18-06.0 от 29.12.2014 г. № 1/04

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ

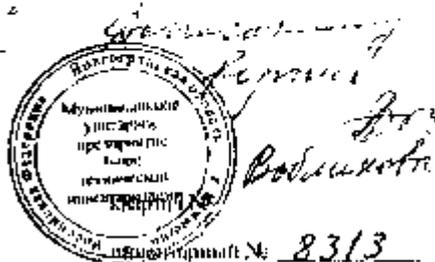
№ 01/04/001/2014/001/001 / от 12.12.2014 г. (номер документа, дата выдачи)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Здание-корпус №110 - Введенский / г. Москва / ул. Б. Садовая  
(инвентарный номер)

Участок (земельный участок) № 50/01/001/2014/001/001 / 12 / 2014

Район Северо-Восточный административный округ  
Улицы (площади) Б. Садовая  
Эксплуатация №110



Код. н. 34:36, 000012, 0014, 18:415, 002:000098290:0001





Ф.7

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану строения № 1

Этаж	Номер комнаты	Наименование частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м							Высота помещений
			общая	используемая	включая	используемая	включая	используемая	включая	
1	1	коридор				10.5				
1	2	комната				11.2				
1	3	комната				11.5				
1	4	жилая комната				4.1				
1	5	коридор				3.4				
1	6	комната				1.8				
1	7	жилая комната				7.7				
1	8	коридор				2.8				
1	9	жилая комната				1.7				
1	10	коридор				6.0				
1	11	жилая комната				11.2				
1	12	коридор				10.4				
1	13	жилая комната				10.6				
1	14	коридор				7.7				
1	15	жилая комната				12.4				
1	16	жилая комната				14.6				
1	17	жилая комната				2.8				
1	18	жилая комната				3.5				
1	19	жилая комната				11.9				
1	20	коридор				4.2				
1	21	жилая комната				9.8				
1	22	жилая комната				7.3				
1	23	жилая комната				10.3				
1	24	жилая комната				9.1				
1	25	жилая комната				2.5				
1	26	жилая комната				2.5				
1	27	жилая комната				7.5				
1	28	жилая комната				11.1				
1	29	коридор				4.0				
1	30	жилая комната				10.5				
1	31	жилая комната				7.5				

№ п/п	№ участка	№ дома	№ квартиры	Назначение объекта недвижимости	Наименование объектов, кв. м								Итого по объекту	
					в т.ч. предоставлен для размещения									
					общее	подсобные	технические	подсобные	технические	подсобные	технические	подсобные		
			34	квартира								22		
			35	"								20		
			36	квартира								112		
			37	квартира								72		
			38	"								45		
			39	"								42		
			40	"								28		
			41	квартира								120		
			42	"								100		
			43	квартира								52		
			44	"								48		
			45	квартира								40		
			46	"								28		
			47	"								18		
			48	"								42		
			49	"								52		
			50	"								45		
			51	"								25		
			52	"								18		
			53	"								165		
			54	"								22		
			55	"								20		
			56	"								105		
			57	квартира								112		
			58	"								100		

Ф.Т.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к выставочному плану страницам листов № \_\_\_\_\_

Листы из серии	Класс	Виды объектов	Планы квартир	Наименование частей объектов	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м						Площадь по плану, включая балконы	Итого по листу
					Жилая			Нежилая				
					общая	жилая	подсобная	общая	жилая	подсобная		
1	2	3	4	ИЗДАНИЕ № 1					10,1			
			5	СМОЛЕНСКОЕ					1,9			
			6	СМОЛЕНСКОЕ					10,1			
			7	— 1 —					10,4			
			8	— 2 —					10,4			
			9	— 3 —					10,7			
			10	— 4 —					17,9			
			11	БЕЛЫЙ МОСКОВ					1,8			
			12	— 1 —					7,2			
			13	— 2 —					10,8			
			14	СМОЛЕНСКОЕ					10,0			
			15	ИЗДАНИЕ № 2					11,8			
			16	СМОЛЕНСКОЕ					10,4			
			17	— 1 —					10,0			
			18	— 2 —					10,1			
			19	— 3 —					10,0			
			20	— 4 —					10,0			
			21	СМОЛЕНСКОЕ					10,0			
			22	СМОЛЕНСКОЕ					10,0			
			23	— 1 —					10,0			
			24	— 2 —					10,0			
			25	ИЗДАНИЕ № 3					10,0			
			26	БЕЛЫЙ МОСКОВ					10,0			
			27	— 1 —					10,0			
			28	СМОЛЕНСКОЕ					10,0			
			29	— 1 —					10,0			
			30	ИЗДАНИЕ № 4					10,0			

Ф-7

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к постановлению правительства от 2011 г. № 100

Листов № 1/001/2011/001/001	Земельный участок	Идентификационный номер объекта недвижимости	Имя собственника	Наименование частей недвижимости	Площадь по техническому плану, кв. м						Итого по плану, кв. м	Всего объектов
					в т.ч. предназначен для размещения							
					общая	жилая	нежилая	подземная	иная	иная		
1	3	1	25	КВАРТИРА					25,3			
			26	— " —					25,9			
			27	— " —					25,9			
			28	— " —					25,0			
			29	— " —					26,5			
			30	— " —					25,0			
			31	— " —					27,0			
			32	— " —					25,3			
			33	КОМНАТА					2,0			
			34	КОМНАТА					21,8			
			35	— " —					21,5			
			36	— " —					21,0			
			37	КОМНАТА					21,6			
			38	КОМНАТА					11,1			
			39	КОМНАТА					25,7			
			40	— " —					2,8			
			41	КОМНАТА					22,0			
			42	— " —					21,0			
			43	— " —					20,5			
			44	— " —					21,0			
			45	— " —					20,0			
			46	— " —					21,3			
			47	— " —					16,0			
			48	— " —					2,7			
			49	КОМНАТА					2,0			
			50	КОМНАТА					4,3			
			51	— " —					2,3			
			52	КОМНАТА					2,0			

Итого по плану: 2025,1 кв. м

Датум оценки	Вид и назначение объекта	Прочие сведения	Назначение объекта недвижимости	Показатели по контролю качества, в % от объема продаж, для объектов:																	
				ликвидность	привлекательность	экологичность	энергетическая эффективность	социальная привлекательность	информационная привлекательность	финансовая привлекательность	репутационная привлекательность										
	<i>г/п/о/д здания</i>			<i>ИЗВЕСТНОСТЬ</i>																	

Масштаб: 1:500

11

**Оценочные конструктивные, законные данные и нормативные значения**

Датум: 1 Год постройки: 1992 Число этажей: 3

Группа капитальности: \_\_\_\_\_ Вид строения (этажа): \_\_\_\_\_

№	Наименование конструктивных элементов	Положение конструктивных элементов (этажи, комнаты, коридоры и т.д.)	Техническое состояние (отлично, хорошо, удовлетворительно, плохо)	Усредненный коэффициент	Средняя стоимость за м <sup>2</sup>	Усредненный коэффициент	Средняя стоимость за м <sup>2</sup>	Усредненный коэффициент	Средняя стоимость за м <sup>2</sup>	Итого	
										количество	стоимость
1	Фундамент	Бетонный	хорошо	1	1	4	4	0,5			
2	Стены и перегородки	Бетонные	хорошо	1,5	1	50	75	0,5			
		Кирпичные	хорошо								
3	Полы	Бетонные	хорошо	1,5	1	11	16,5	0,5			
		Кирпичные	хорошо								
4	Крыша	Бетонная	хорошо	1,5	1	1	1,5	0,5			
		Кирпичная	хорошо								
5	Двери	Бетонные	хорошо	1,5	1	11	16,5	0,5			
		Кирпичные	хорошо								
6	Окна	Бетонные	хорошо	1,5	1	5	7,5	0,5			
		Кирпичные	хорошо								
7	Внутренние перегородки	Бетонные	хорошо	1,5	1	8	12	0,5			
		Кирпичные	хорошо								
8	Внешние перегородки	Бетонные	хорошо	1,5	1	50	75	0,5			
		Кирпичные	хорошо								
9	Кровля	Бетонная	хорошо	1,5	1	50	75	0,5			
		Кирпичная	хорошо								
10	Двери	Бетонные	хорошо	1,5	1	5	7,5	0,5			
		Кирпичные	хорошо								
11	Окна	Бетонные	хорошо	1,5	1	5	7,5	0,5			
		Кирпичные	хорошо								
Итого:				1,5	1	50	75	0,5			

Итого: \_\_\_\_\_





XI. ОТРАЖЕНИЕ И СБОРУЖЕНИЯ (ЗАМОНКИЩИ) НА УЧАСТКЕ

№	Вид строения и описание	Материал конструкции	Размеры			№ этажа	№ кв.	Назначение	Средняя рыночная стоимость на дату оценки	Средняя рыночная стоимость на дату оценки	Средняя рыночная стоимость на дату оценки
			Длина, м	Ширина, м	Высота, м						
1	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
2	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
3	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
4	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
5	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
6	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
7	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
8	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
9	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
10	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
11	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
12	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
13	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
14	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
15	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
16	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
17	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
18	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
19	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
20	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
21	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
22	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
23	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
24	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
25	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
26	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
27	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
28	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
29	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	
30	Строение с фундаментом	Кирпич	10	10	2,5			20	20	20	

XII. ОБЩИЕ СВОЙСТВА (В РУБ.)

Параметр	Свойства			Свойства		Свойства	
	Имя	Значение	Единица	Имя	Значение	Имя	Значение
Возраст				Состояние		Состояние	
Год постройки				Эксплуатация		Эксплуатация	
Площадь				Время		Время	
Объем				Длина		Длина	
Высота				Ширина		Ширина	
Глубина				Высота		Высота	
Материал				Объем		Объем	
Цвет				Площадь		Площадь	
Вес				Высота		Высота	
Толщина				Глубина		Глубина	
Средняя рыночная стоимость				Средняя рыночная стоимость		Средняя рыночная стоимость	
Средняя рыночная стоимость				Средняя рыночная стоимость		Средняя рыночная стоимость	
Средняя рыночная стоимость				Средняя рыночная стоимость		Средняя рыночная стоимость	
Средняя рыночная стоимость				Средняя рыночная стоимость		Средняя рыночная стоимость	
Средняя рыночная стоимость				Средняя рыночная стоимость		Средняя рыночная стоимость	
Средняя рыночная стоимость				Средняя рыночная стоимость		Средняя рыночная стоимость	
Средняя рыночная стоимость				Средняя рыночная стоимость		Средняя рыночная стоимость	
Средняя рыночная стоимость				Средняя рыночная стоимость		Средняя рыночная стоимость	
Средняя рыночная стоимость				Средняя рыночная стоимость		Средняя рыночная стоимость	
Средняя рыночная стоимость				Средняя рыночная стоимость		Средняя рыночная стоимость	
Средняя рыночная стоимость				Средняя рыночная стоимость		Средняя рыночная стоимость	
Средняя рыночная стоимость				Средняя рыночная стоимость		Средняя рыночная стоимость	
Средняя рыночная стоимость				Средняя рыночная стоимость		Средняя рыночная стоимость	

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДСТВЕННЫХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

№ строений	Дата	Имя	Подпись
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			

№

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	
Иные сведения местонахождения		

Сведения о месте размещения объекта 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

Имя и адрес государственного технического учета и инвентаризации объектов в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГТРОИ)

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

Паспорт составлен по состоянию на « 19 » февраля 2002 года

Руководитель (полное наименование) ОТН



*(Handwritten signature)*

(Резанов Р.И.)  
(подпись И.О.)





ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер квартиры	Наименование помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения														Итого	Высота помещений
						Администр.		Производства		Сельские		Гараж		Бытовая		Итого					
						основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая		
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18										
12.05.11г.	Б1	1	1	1	Основное			2717,4										2717,4	10,0		
	Б2			а	Основное			60,0										60,0	5,00		
				б	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	Самузел				14,2									14,2	4,40		
				9	Самузел				14,2									14,2	4,40		
				10	Самузел				7,4									7,4	4,40		
				11	Самузел				5,6									5,6	4,40		
				12	Самузел				13,9									13,9	4,40		
				13	Основное			267,3										267,3	4,20		
				14	Основное			590,0										590,0	7,20		
	Б8			15	Основное			6,5										6,5	7,20		
	Б6			16	Основное			45,6										45,6	3,75		
	Б5			17	Склад					384,1								384,1	6,10		
				18	Основное			77,4										77,4	5,30		







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

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес на таблице	Поправки к удельным весам	Удельные вес конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									Элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	л/бетонный	исправно				50			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	нарушение кладки				50			
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	прогибы				50		
		междуэтажное								
		над подвальное								
4	Крыша	шиферная	протечки				60			
5	Полы	бетонные	растрескивание				40			
6	Проемы	оконные	деревянные	повреждены				40		
		дверные	простые	осели						
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслаивание				40			
8	Санитарно-электротехнические работы	отопление	центральное					40		
		водопровод	централизованный							
		канализация	центральная							
		горячее водоснабжение								
		вазаны								
		электропроводка	скрытая	пр-ка	интервал					
		радио			электроника					
		телефон								
вентиляция										
лифты										
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	Корректировка к удельному износу	Удельные веса конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущий износ в %	
										Элемент	к строю
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					40			
			бетонные	выбоины							
6	Проемы	оконные	деревянные					40			
		дверные	металлические	ржавчина							
7	Внутренняя отделка		штукатурка	отслаивание				30			
8	Санитарно-электротехнические работы		отопление	центральное				40			
			водопровод	центральная							
			канализация	центральная							
			горячее водоснабж.								
			вазны								
			электроснабж.	скрытая про-ка	изоляция						
			радио		использование						
			телефон								
вентиляция											
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	Удельное веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения		
									износ в %	к	строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Фундаменты	дубовый	хорошее					10			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	хорошее					10			
	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	деревянное					40			
		отделенное	трещины							
3	Перекрытия	чердачное					40			
		междуэтажное								
		над подвальное								
4	Крыша	шиферная	протечки				50			
5	Полы	дощатые	стирание				40			
6	Проемы	окопные	деревянные	переплеты			40			
		дверные	металлические	расходился						
7	Внутренняя отделка		полотна				40			
			отделочные							
8	Скелетарно и электротехнические работы	отопление	центральное				40			
		водопровод	центральная							
		канализация	центральная							
		горячее водосн.								
		вдвиги								
		электроосвещ.	скрытая про-ва	потери						
		радио		электричества						
		телефон								
венткляпцы										
9	Прочие работы	откосы	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	тротуарная			40											
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	откосная	трещины				40											
			Итого	100														

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 44 %

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**  
 Литера **Б 5** Год постройки **1955 г.** Число этажей **1**  
 Группа капитальности **Вид внутренней отделки 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 %								
									заемка	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	сплошные				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.															
		вентиляция															
		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								полотна осели
7	Внутренняя отделка										
8	Санитарно-электротехнические работы	отопление					40				
		водопровод									
		канализация									
		горячее водоснабжение									
		лифты									
		электроосвещ.	открытая про-ка								потери электричества
		радио									
		телефон									
вентиляция											
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**  
**Длитера 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		звонков											
		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	№ забора	№ 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.		Билочкина В.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	Нижняя
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В, В1	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

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

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года



Р. Резяков (подполномоченное лицо) ОТИ  (Подпись) (Резяков Р.И.) (Фамилия И.О.)







**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., 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											21,2	3,30				
				2	бытовая		20,1											20,1	3,30				
				3	служебная		29,5											29,5	3,30				
				4	производственная	108,6												108,6	3,30				
				5	производственная	90,5												90,5	5,00				
				6	бытовая		24,2											24,2	3,30				
				7	производственная	83,3												83,3	3,30				
				8	производственная	72,9												72,9	3,30				
				9	производственная	100,8												100,8	3,30				
				10	производственная	19,3												19,3	3,30				
				11	производственная	31,8												31,8	3,30				
				12	производственная	67,0												67,0	3,30				
				12а	производственная	36,3												36,3	3,30				
					<b>Итого:</b>	<b>610,5</b>												<b>708,5</b>					

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера В

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 5б	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
										элементы	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты		Бутовый	трещины				50			
2	а) Стены и их наружная отделка		Кирпичные	трещины				50			
	б) Перегородки		Кирпичные	трещины							
3	Перекрытия	чердачное	Деревянное	трещины							
		междуэтажное					50				
		над подвальным									
4	Крыша		железо	протечки				50			
5	Полы		Грунтовые								
6	Проемы	оконные	Однорядные глухие	расколы							
		дверные	Простые	осадка				40			
7	Внутренняя отделка		Оштукатурено	трещины				40			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	от ТЭЦ								
		водопровод									
		канализация									
		горячее вод.									
		ванны									
		электроосв.	Скрытая проводка	потери				50			
		радио		изоляция							
		телефон									
вентиляция лифты											
9	Прочие работы		Отмостки	стертость				50			
			Итого								

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



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

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

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

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

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

**XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке**

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Площадь, кв.м, Объем, куб. м	№ забора	№ 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 работ:	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	инженер	Цалкина Е.М.		Билюкова В. А.	

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

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

**Отметки о последующих изменениях:**

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

**Отметки о последующих изменениях:**

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

**К сведению владельцев объектов недвижимости**

1. После проведения государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество 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. Камышка, ул. Пролетарская, д. 77  
тел. (84457)4-95-76

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

**Федеральное БТИ предоставляет дополнительные услуги:**

**Землеустроительные работы:**

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

**Сопровождение документов на регистрацию права собственности**

**представление интересов заказчика:**

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

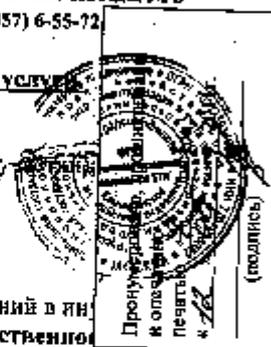
**Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:**

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

**Рыночная оценка:**

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

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



**№**

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

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

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

**Адрес (местоположение) объекта учета:**

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

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

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

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

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

Паспорт выдан на основании от «18» февраля 2002 года

Руководитель (подпись и печать) ОТИ



*(Подпись)*

(Резяков Р.И.)  
(Фамилия И.О.)







**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения):

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения												Итого
						администр		лечебное		складское		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	3,50	
			5	5	Гараж							36,6				36,6	3,50	
			6	6	Гараж							30,8				30,8	3,50	
					Всего по зданию							481,8	110,6			592,4		



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

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, 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	асбестоцементная	хорошо				20			
5	Полы	гидроизоляция	хорошо				20			
6	Двери	деревянные	хорошо				20			
		металлические	хорошо							
7	Внутренняя отделка		хорошо							
8	Санитарно-технические работы	отвод воды					20			
		водопровод								
		канализация								
		горячее водоснабжение								
		ванны								
		электрические	открытая проводка	хорошо						
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
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 (трещины, углубления, гниль и т.п.)	Удельный вес по кубинге	Повреждена ли полезным ресурсом	Удельный вес конструктивных элементов с повреждениями	Износ, %	Процент износа к строению	Технический износ в %	
									здания	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	злитый	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	бетонная	хорошо				20			
6	Проемы	оконные					20			
		дверные	металлические	хорошо						
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно-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**

Дитера 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 водоснабжение								
		холодное водоснабжение								
		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 (замогнуты) на участке

Литера по плану	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкций	Размер		Наличие, усл., Объём, куб. м	№ строения	№ забора	Измеритель	Стоимость материалов по телефону	Поприска на кадастровый ф-он	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Демонстрационная 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 на дату оценки	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстано- вительная	действительная	восстано- вительная	действительная	восстано- вительная	действительная	восстано- вительная	действительная

Дата выполнения работы	Исполнитель			Циригер	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2017г.	Циригер	Бехузель Н.Г.		Кисельова Д.А.	

Отметки о последующих изменениях:  
(текущих изменений нет)

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

Отметки о последующих изменениях:

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

Отметки о последующих изменениях:

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

### К сведению владельцев объектов недвижимости

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

2. Обо всех случаях 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 (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Некляев
Номер дома	112	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	3	
Наименование 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

### Сведения о признании государственности технических учетов и включении сведений в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРН) (ЕГРОКУ)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата включения сведений в ЕГРОКУ	

Настоящий технический паспорт составлен на «22» февраля 2002 года

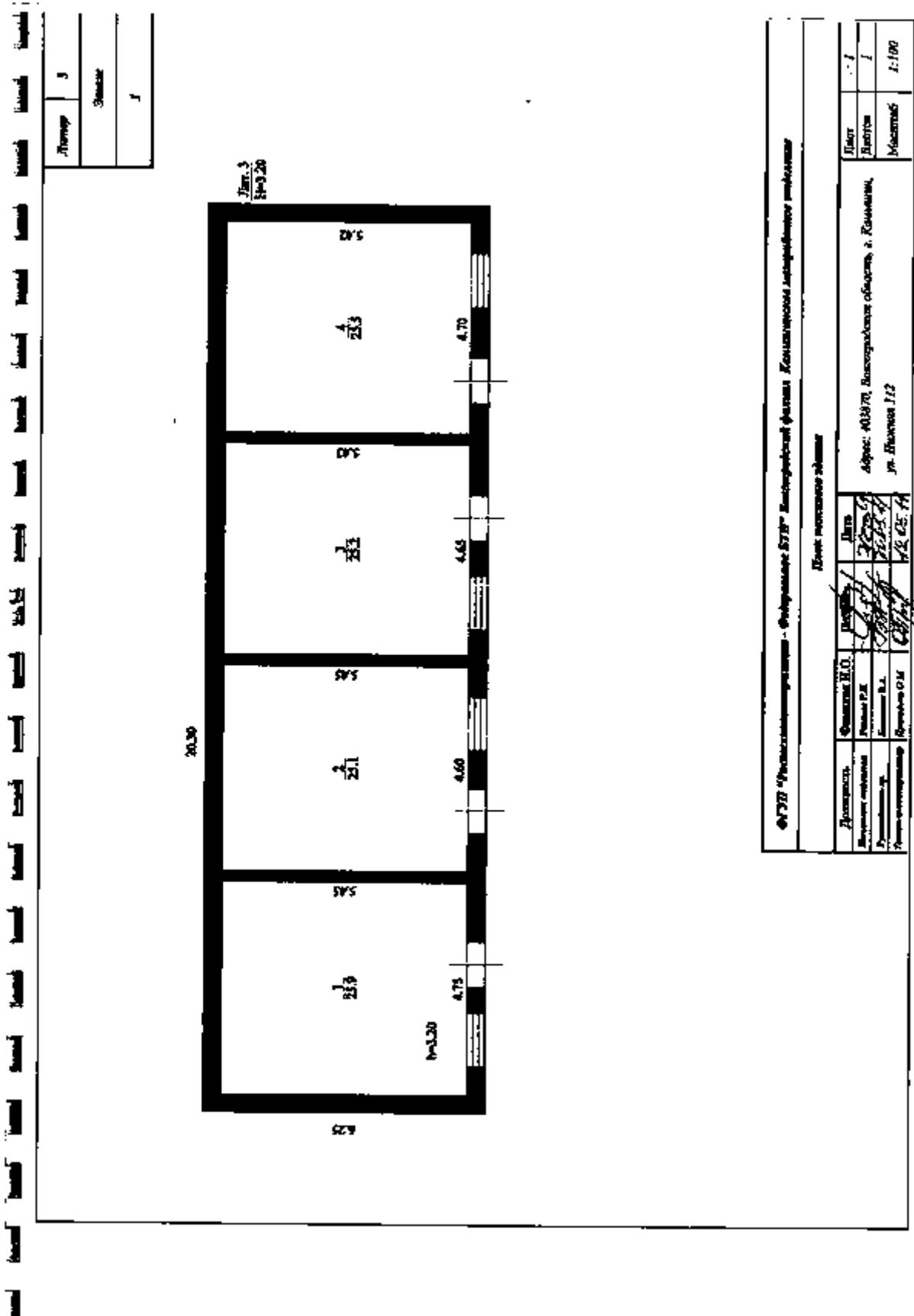
Решением (подписи) технического лица БТИ  (Решкин Р. И.)











Литер	3
Этажи	1

ФГУП "Росгосинвентаризация" - Федеральное ГУИР Инвентаризационная Компания для государственной службы			
Имя заказчика здания			
Должность	Фамилия И.О.	Имя	Дата
Исполнитель работ	Решаев Р.К.	Сидорова	2021.05.14
Руководитель	Сидорова В.А.	Сидорова	2021.05.14
Инвентаризатор	Решаев Р.К.	Сидорова	2021.05.14
Итого			
Итого			
Итого			
Адрес: 401370, Волгоградская область, г. Камышин, ул. Вольная 112			
Итого			1:100

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

(к поэтажному плану здания (строения)):

Дата замера	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Цоколя по внутреннему обмеру в кв. м, с приспосабливаемым под помещения												Итого	Высота помещений
					базисное			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	Складское	25,9										25,9	3,0	
					Складское	25,1										25,1	*	
					Складское	25,3										25,3	*	
					Складское	25,3										25,3	*	
					<b>Итого по этажу</b>	<b>101,7</b>										<b>101,7</b>		

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа  
 Литера 3 Год постройки 1979 Число этажей 1  
 Группа капитальности III Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Условный индекс износа	Поврежденная площадь	Условный вес конструктивных элементов	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 перегородки из кирпича	Кирпичная	хорошо				20			
		кирпичная	хорошо							
3	б) Перегородки	Железобетонные	хорошо				20			
		кирпичная	хорошо							
		кирпичная	хорошо							
4	Крыша	Самонесущая	хорошо				30			
5	Полы	бетон	старость				-			
6	Проемы	дверные					20			
		оконные	Простая, металлическая	хорошо						
7	Внутренняя отделка		трещины				-			
8	Санитарно-технические работы	отделочные					30			
		водопровод								
		канализация								
		сборочные работы								
		электрика	скрытая проводка	хорошо						
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
лифты										
9	Прочие работы	Отделка	хорошо				20			
		Итого								

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

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Летер	Удельный вес по таблице	Плотность	Удельный вес с поправкой	Летер	Удельный вес по таблице	Плотность	Удельный вес с поправкой	Летер	Удельный вес по таблице	Плотность	Удельный вес с поправкой
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	Плотность	Удельный вес с поправкой	Летер	Удельный вес по таблице	Плотность	Удельный вес с поправкой	Летер	Удельный вес по таблице	Плотность	Удельный вес с поправкой
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/таблица	Плотность	Стоимость по нормативам по таблице	Поправка к стоимости (коэффициент по)						Стоимость по нормативам с поправками	Величина (объем, куб. метры, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Прочие затраты	Действующая стоимость, руб. и евро (Евро)
						7	8	9	10	11	12					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1.	Остаток строения	10	246	м <sup>3</sup>									000		2	

XII. Ограждения и сооружения (замоцения) на участке

Листы по плану	Назначение ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размер		Площадь, кв.м. Объем, куб. м	№ обрешетки	№ забора	Высота	Стойкость поверхности по таблице	Поврежда на конструкцию р-он	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 квартале года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная

Дата выполнения работы	Исполнитель			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	техник	Приходько О.М.	<i>Приходько</i>	Смирнов В. А.	<i>Смирнов</i>

### 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. (844374) 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 - 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 (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. № 41-736.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

*Владимир Владимирович*

дата выдачи: 01.08.2004

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на здание д. 10/10/10 г. Москва ул. ... д. ...  
(объемно-планировочный)

Составлен по состоянию на 12 2004 г.

район Центральный  
город (пос.) Москва  
улица (пер.) 11

кадастровый № \_\_\_\_\_

инвентарный № 892

Кадастр. №: 54.36/000012-0077/18-415/002-080098880-0010

**I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

РЕЕСТРОВЫЙ № 10028-1 ФОНД \_\_\_\_\_

Дата записи	Имя государственного учреждения, предприятие или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за какой размер выданы	Данные участка (тип, форма собственности)	История (дата, по которой объект право собственности)
26.5.2003	ЗАО "Иркутско-Ангарский строительный комбинат. Иркутск."	Свидетельство о государственном акте № 21/0250 от 25.12.2002 г. Свидетельство о государственном акте от 21.04.2003 г.	10	10

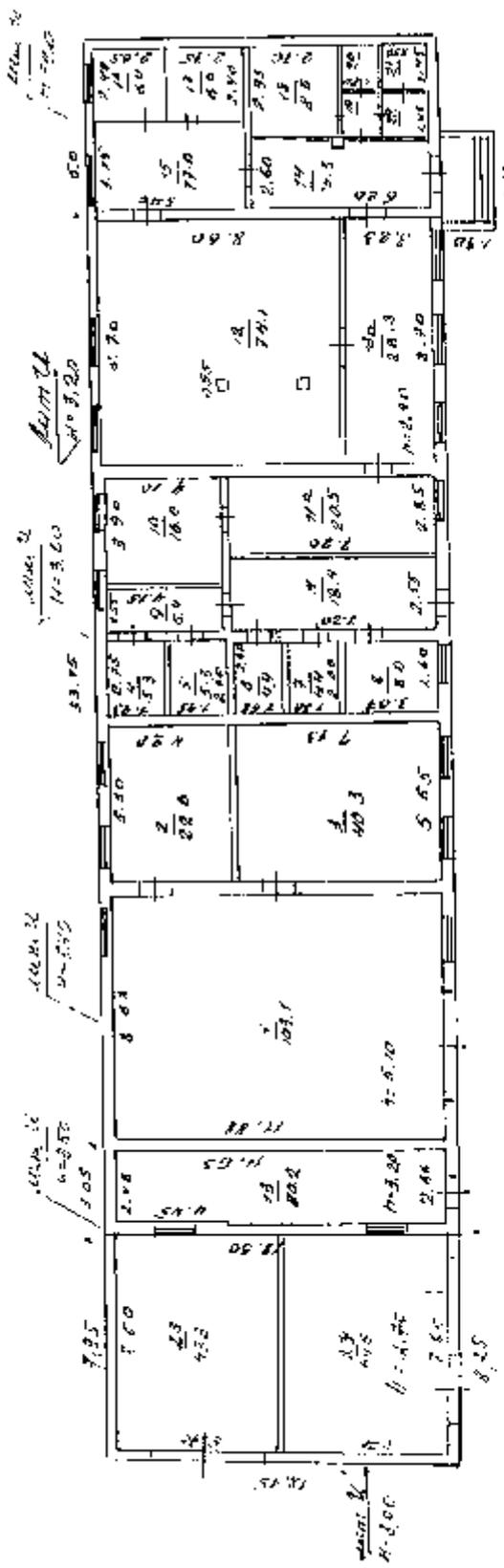
**II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.**

Площадь участка			Не охваченный площадью			
№ документа	Фактура	кв. метра	площадь	обременения	примеч.	
21/0250	10	639,3				

**III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ -- КВ. М.**

Идентификация	Классификация	Эксплуатация				Центральное отопление	Вентиляция	Санитарно-техническое оборудование	Дифференциация
		от ГВС	от ГВС и централизованного водоснабжения	от АГВ	от ГВС				
3302	3302	3302	3302		3302			3302	





Кухня  
Ванная  
Туалет  
Спальня  
Гостиная  
Кабинет  
Коридор  
Лестница  
Вход  
Выход  
Склад  
Служебный кабинет  
Складские помещения  
Склад для хранения строительных материалов  
Склад для хранения мебели  
Склад для хранения оборудования  
Склад для хранения инструментов  
Склад для хранения запчастей  
Склад для хранения расходных материалов  
Склад для хранения сырья  
Склад для хранения готовой продукции

Ф.7

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану строения дат. « 26.06.16 »

Домов. лист	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер квартиры	Позначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т.ч. предназначенная для размещения							Площадь в кв. м по плану, с/раж.	Высота помещений						
						жилая		общественно-деловая		иная										
						общая	жилая	общая	жилая	общая	жилая	иная								
И	1	1	1	1	сп. с/ж		70,9													
				2	"		42,6													
				3	"		40,3													
				4	туалет						3,3									
				5	"						3,3									
				6	сп. с/ж					44										
				7	"					42,7										
				8	"					48,0										
				9	коридор							6,7								
				10	сан. узел								16,7							
				11	коридор							18,4								
				11 <sup>а</sup>	вешалочная								20,5							
				12	"								24,1							
				12 <sup>а</sup>	"								25,3							
				13	сп. с/ж						50,2									
				14	коридор									15,3						
				15	шкарип.									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	парная							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)	Технические показатели (толщина, ширина, высота и т.п.)	Удельный вес по объему	Площадь в кв. метрах	Удельный вес конструктивных элементов здания	Итого в здании	Процент к общей площади	Тех. вес по объему	Процент к общему весу
1	Фундаменты	бетонный	бетон	40	10	100	40	40		
		кирпичный	кирпич							
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичная	кирпич	34	10	340	40	340		
		бетонная	бетон							
3	б) перегородки	бетонная	бетон							
		кирпичная	кирпич							
		деревянная	дерево	16	1,0	16,0	40	64		
		металлическая	металл							
4	Крыша	деревянная	дерево	7	1,0	7,0	40	28		
		металлическая	металл							
		бетонная	бетон							
5	Полы и покрытия	бетонная	бетон	8	1,0	8,0	40	32		
		деревянная	дерево							
		металлическая	металл							
6	Внутренние перегородки	бетонная	бетон	4	1,0	4,0	40	16		
		кирпичная	кирпич							
		деревянная	дерево							
7	Двери и окна	деревянные	дерево							
		металлические	металл							
		стеклянные	стекло							
		прочие	прочие							
8	Прочие работы	бетонные	бетон	10	1,0	10,0	40	40		
		кирпичные	кирпич							

Итого 100 100 320  
 Процент к общей площади  $\frac{320}{100} = 32\%$   
 Процент к общему весу  $\frac{320}{1000} = 32\%$

Примечание: приведены к 100 по формуле:

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

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

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

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ серия	№ таблица	Длина	Стоимость по расчету по табл.	Поправки к стоимости коэффициентами по						Стоимость по факту с поправками	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. Плановые конструктивные элементы в определении видов основных параметров

№	1	2	3	4	5	6	7	8	9
№	Наименование конструктивных элементов	Материал, вид, марка, цвет, покрытие, отделка, толщина, ширина, высота, диаметр	Типичные конструктивные элементы, параметры	Углубление	Высота	Ширина	Толщина	Диаметр	Длина
1	Фундамент	Бетонный, 400х400	Коробчатый	12	80	40	40	12	
2	Перегородки и перегородки с перегородками	Бетонный, 200х200, 200х200, 200х200	Коробчатый	11	11	11	11	11	
3	Стены	Бетонный, 200х200	Коробчатый	11	11	11	11	11	
4	Двери	Бетонный, 200х200	Коробчатый	11	11	11	11	11	
5	Вход	Бетонный, 200х200	Коробчатый	11	11	11	11	11	
6	Полы	Бетонный, 200х200	Коробчатый	11	11	11	11	11	
7	Потолки	Бетонный, 200х200	Коробчатый	11	11	11	11	11	
8	Плоские работы	Бетонный, 200х200	Коробчатый	11	11	11	11	11	

%, на основании формулы и 100 по формуле:

Итого: 100 3207 1000  
 Средняя цена (ср. 38100)  
 Средняя цена (ср. 71)  
 Итого: 100 3207 1000  
 16.5.100

**XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ**

Элемент	Цвета, материалы и сооружения	Материал конструкции	Размеры		Площадь	№ забора	№ забора	Имя питомца	Стоймость имущества (без учета затрат на работу по установке ограждения в руб.)	Прочность ограждения	Домашний питомец
			длина	ширина, высота							

**XII. ОБЩАЯ СТОЙМОСТЬ (В РУБ.)**

Цены за квадратный метр	Основное строение		Служебные постройки		Сооружения		Всего:	
	подземно-рысолозные	земельно-застывшая	подземно-рысолозная	земельно-застывшая	подземно-рысолозная	земельно-застывшая	подземно-рысолозные	земельно-застывшая

68 700 руб.  
 200  
 200  
 200

Подземный  
 Земельно-застывшая  
 Подземный

600 руб. кв. м  
 200 руб. кв. м  
 200 руб. кв. м

**XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ**

Дата обследования	201	20	20
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

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МРСК РСФСР от 29.12.1971 г. № М-208

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОМУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Город Москва уездная организация

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание 15 ул. Рахмановская д. 11/11 15 ул. Рахмановская д. 11/11  
(многоквартирное строение)

Составлен по состоянию на «11» 12 2012 г.

район Центральный

город (пос.) Москва

улица (пер.) Рахмановская

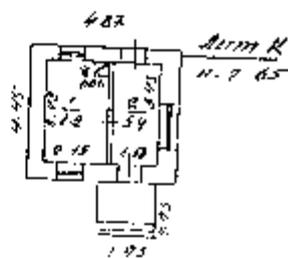
квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 4312

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







487

Литт К

11.7.85

29 кв. м

Семеслова, родова  
владения,  
судья  
Войсковой

200



Описание конструктивных элементов здания и определение класса

Адреса г. Москва, ул. Мухоморова, д. 10 Год постройки 1993 Число этажей 5

VI. Группа капитальности VI Вид внутренней отделки штукатурка

№ п/п	Патентованные конструктивные элементы	Описание конструктивных элементов: штукатурка, облицовка и прочее	Технические характеристики: составные, отделка, трещины, отслаивание	Усредненный вес на кубометр	Усредненный вес на квадратный метр	Усредненный вес на квадратный метр при толщине слоя	Толщина слоя	Процент к среднему значению по СНиП	Тех. класс по СНиП	
									по конструктиву	по отделке
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетон	штукатурка	11	11	11	11	11		
2	Стены и перегородки	штукатурка	штукатурка	11	11	11	11	11		
	Бетонная	бетон								
	Кирпичная	кирпич								
3	Перегородки	штукатурка	штукатурка	11	11	11	11	11		
	деревянные	дерево								
	металлические	металл								
4	Крыша	бетон	бетон	11	11	11	11	11		
	Полы	бетон	бетон	11	11	11	11	11		
5	Потолок	штукатурка	штукатурка	11	11	11	11	11		
	деревянный	дерево								
6	Внутренняя отделка	штукатурка	штукатурка	11	11	11	11	11		
	облицовочная	облицовка								
	капитальная	капитальная								
7	Стеклопакеты	стекло	стекло	11	11	11	11	11		
	деревянные	дерево								
	металлические	металл								
8	Внешняя отделка	штукатурка	штукатурка	11	11	11	11	11		
	капитальная	капитальная								
	облицовочная	облицовка								
9	Внешние работы	штукатурка	штукатурка	11	11	11	11	11		

Всего в здании, приведенный к 100 по формуле -

Класс VI  
 Показатель по формуле  
 4,5 / 100 = 0,045



**XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ**

Датум	План ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площадь	№ обреш.	№ п/об.	Использование	Состояние элементов по состоянию	Полное название изданий	Высота от уровня обрешетки	Грунт	Длина	Действ. обрешетка
			ширина	высота										

**XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (в руб.)**

Итого каждый год	Общественные строения		Служебные постройки		Сооружения		Итого	
	восстановительная	эксплуатационная	восстановительная	эксплуатационная	восстановительная	эксплуатационная	восстановительная	эксплуатационная

Цель: \_\_\_\_\_  
 Проект: \_\_\_\_\_  
 Инженер: \_\_\_\_\_  
 Начальник бюро: *Васильев И.В.*

**XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ**

Дата обследования	Объем	Пример	Начальник бюро
200_ г.	200_ г.		

**СКОРОСШИВАТЕЛЬ**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*ЗАО «Национально-промышленное предприятие «ТЭР»*  
**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 62:603.01:62:01:62:01:62:01:62:01

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Р.О. ШАХМУРАДОВ

Исполнительный директор

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание трансформаторного киоска № 1  
техническое описание

Составлен по состоянию на 02.08.2013

подпись Юлия Викторовна Шихова

подпись (полн.) Ю.В. Шихова

подпись (пр.) Шихова Ю.В.



подпись № \_\_\_\_\_

инициалы № \_\_\_\_\_

Код. № 54-36-000012-0077-14-416-002-000091840-0013

РЕЕСТРОВОЙ № 100/17 ФОНД

Дата заезда	Помещение, принадлежащее на праве собственности, аренды, или ином законном основании	Экспонент, установленный при оценке, исходя из назначения пом., вида, из каких элементов состоит	История учета для целей налогообложения	Целевое назначение, категория земель, вид разрешенного использования
30.07.2011	СПО. Жилое помещ. в многоквартирном доме № 15 по ул. 25.12 1986г. г. Владивосток	Жилое помещ. в многоквартирном доме № 15 по ул. 25.12 1986г. г. Владивосток	10	Ж

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

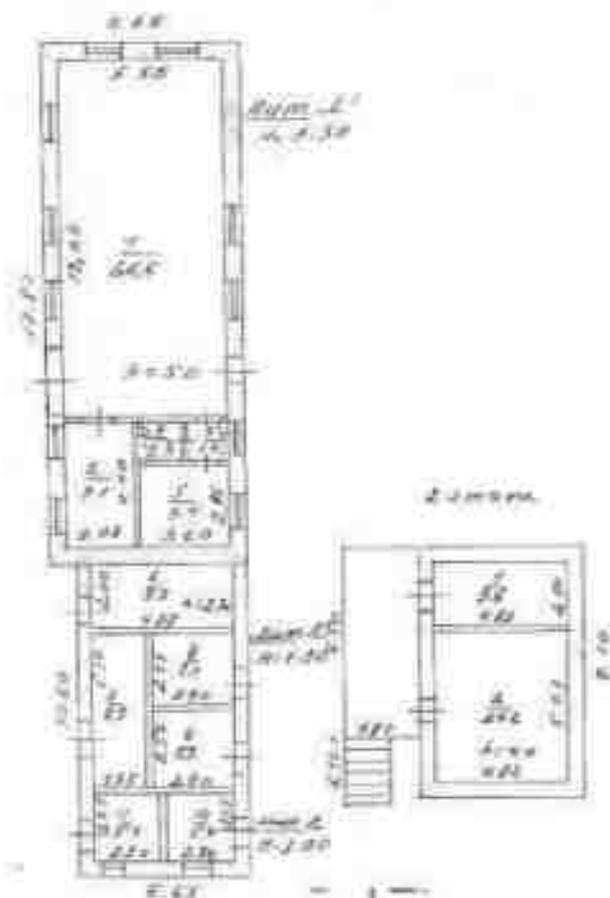
Часть участка			Исторические здания				
№ участка	Фонд	Квартал	Квартал	Квартал	Квартал	Квартал	Квартал
ЖЗ	ЖЗ	195					

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ДАНИЯ – КВ. М.

Вид объекта	Категория	Устройства			Планировка	Виды	Генплан	Линейный план	Линейный план
		№ ТМ	№ ТМ	№ ТМ					

Владивосток 2013





№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Земельный участок № 2	кв. м	100,00
2	10 кв. м помещений, ил.	кв. м	100,00
3	10 кв. м	кв. м	100,00
Итого			300,00

Информация о работе  
 Составитель: [Signature]  
 Проверил: [Signature]

Ф.7.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

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

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Наименование частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т.ч. предназнач. для помещений						Итого по квар. этажу, стрел.	Площадь помесц.		
						ЖИЗНЬ								Итого по квар. этажу, стрел.	Площадь помесц.
						основной	вспомогат.-ремонтн	вспомогат.-техничес	вспомогат.-техничес	вспомогат.-техничес	вспомогат.-техничес				
	Л	1	1	1	кв. 101			56,6							
				2	- " -			9,1							
				3	туалет			5,3							
				4	коридор			7,9							
				5	ванная			9,4							
	Л	1	1	6	Т.п.					9,5					
				7	- " -					8,9					
				8	- " -					7,1					
				9	- " -					7,3					
				10	- " -					5,4					
				11	1 -					5,4					
					итого по 101			85,7	4,2	48,6			130,9		
	Л	1	1	7	Т.п.					9,6					
				8	- " -					24,0					
					итого по 201					33,6			33,6		
					Всего в здании			85,7	4,2	74,4			166,7		

Описание конструктивных элементов здания и оборудования здания

Листов 22 Год постройки с 1955 Число этажей 4  
 VI. Группы 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 стеновых перегородок	Площадь в кв. метрах в проеме	Толщина стеновых перегородок (мм)	Время в годах	Прочность (по ГОСТ 10000-80)	Тех. состояние по ГОСТ 10000-80	
									баллы	в процентах
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Оштукатуренный	Полы	бетонные		10	180	40	2,4		
		Стены и перегородки в помещениях	кирпичные	бетонные	24	10	240	40	5,3	
		Внешние стены	кирпичные							
2	Панельный	Полы	бетонные		11	10	40	2,2		
		Стены и перегородки в помещениях	бетонные							
		Внешние стены								
3	Кирпичный	Полы	бетонные		8	10	30	2,9		
		Стены и перегородки в помещениях	кирпичные		9	20	20	3,1		
		Внешние стены	кирпичные							
4	Панельный	Полы	бетонные		11	10	30	3,3		
		Стены и перегородки в помещениях	бетонные		2	10	30	2,6		
		Внешние стены								
5	Кирпичный	Полы	бетонные		5	50	30	3,5		
		Стены и перегородки в помещениях	кирпичные							
		Внешние стены	кирпичные							
6	Другие элементы									
7	Другие элементы									
8	Другие элементы									
9	Другие элементы									
10	Другие элементы									
11	Другие элементы									
12	Другие элементы									
13	Другие элементы									
14	Другие элементы									
15	Другие элементы									
16	Другие элементы									
17	Другие элементы									
18	Другие элементы									
19	Другие элементы									
20	Другие элементы									
21	Другие элементы									
22	Другие элементы									

Итого: 100 4,5  
 Средн. оценка по ГОСТ (среднее арифмет.) 2,5%

Оценки в баллах, приведенные в 100 по формуле:



Описание конструктивных элементов здания и определение их веса

Адрес: \_\_\_\_\_ Год постройки: 1955 Число этажей: 4  
 VI. Группа конструктивности: II Вид внутренней отделки: штукатурка

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Составные конструктивные элементы (бетон, кирпич, оштукатурка, обрешетка и др.)	Средние удельные веса, кг/м³	Умножить на количество	Получить в кг	Умножить на конструктивную нагрузку	Итого в кг	Примечание	Итого, кг	
									в здании	в основании
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетон, кирпич, оштукатурка	1800	11	19800	20	396000			
2	а) пол и ст. перекрытия	бетон, кирпич, оштукатурка	1800	3-1	5400	20	108000			
	б) перегородки	бетон, кирпич, оштукатурка	1800							
3	стены	бетон, кирпич, оштукатурка	1800	14	25200	20	504000			
	двери									
	окна									
4	Крыша	бетон, кирпич, оштукатурка	1800	9	16200	20	324000			
5	Потолок	бетон, кирпич, оштукатурка	1800	8	14400	20	288000			
6	стены	бетон, кирпич, оштукатурка	1800	3	5400	20	108000			
	перегородки	бетон, кирпич, оштукатурка	1800							
7	внутренние стены	бетон, кирпич, оштукатурка	1800	5	9000	20	180000			
	перегородки	бетон, кирпич, оштукатурка	1800							
	стены	бетон, кирпич, оштукатурка	1800							
	перегородки	бетон, кирпич, оштукатурка	1800							
8	перегородки	бетон, кирпич, оштукатурка	1800	10	18000	20	360000			
	стены	бетон, кирпич, оштукатурка	1800							
	перегородки	бетон, кирпич, оштукатурка	1800							
	стены	бетон, кирпич, оштукатурка	1800							
9	Прочие работы	бетон, кирпич, оштукатурка	1800	2	3600	20	72000			

Итого: 7200 м³  
 Цена: 12500 руб/м³  
 Итого: 90000000 руб  
 $\frac{90000000}{300} = 300000$

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

Наименование конструктивных элементов	материал	Уд. вес по табл.	Порочность	Уд. вес с порочн.	материал	Уд. вес по табл.	Порочность	Уд. вес с порочн.	материал	Уд. вес по табл.	Порочность	Уд. вес с порочн.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Двери												
Окна												
Отделочные работы												
Инженерные сети												
Другие работы												
Итого:		100				100				100		

Наименование конструктивных элементов	материал	Уд. вес по табл.	Порочность	Уд. вес с порочн.	материал	Уд. вес по табл.	Порочность	Уд. вес с порочн.	материал	Уд. вес по табл.	Порочность	Уд. вес с порочн.
Объемы												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Двери												
Окна												
Отделочные работы												
Инженерные сети												
Другие работы												
Итого:		100				100				100		

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

Длина по плану	Наименование частей в кв. метрах	Материалы				Средняя цена работ по табл.	Порочность и стоимость коэффициенты по							Повысить или снизить в процентах базисные цены в 0,75, 1,00, 1,25, 1,50, 2,00	Восстановительная стоимость в руб.	Цена сметы	Дополнительные работы в руб.
		№ таблицы	№ таблицы	Классификация	Средняя цена работ по табл.		1	2	3	4	5	6	7				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	2													100	50		

**XI. ОТРАЖЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (САМОЦЕННИ) НА УЧАСТКЕ**

№ п/п	Наим. строения и сооружения	Материал конструкции	Фундамент			Площадь, кв. м	№ этажа	№ кв. м	История строительства	Средняя стоимость кв. м по состоянию на дату осмотра	Длина в ширину	Высота в ширину	Высота в глубину	Объем в куб. м	Площадь в кв. м	Объем в куб. м
			стена	основание	пол											

**XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (в руб.)**

Виды объектов	Основание строения		Строительные материалы		Соборная стоимость			Итого
	фундамент	стены	пол	крыша	интерьер	экстерьер	коммуникации	



*Исполнитель*  
*А.А. Прохоров*  
*Директор*  
*В.В. Ветров*

**XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ИССЛЕДОВАНИЯХ**

Дата обследования	.....	.....	.....
Объект			
Примечание			
Подпись: _____			

## 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

*Добросветову Вероника  
В.И. Добинкова*

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 83/13

КОД № 34/36/000012.0017.18/475.002.000098890.0017

*Восстановитель В.И. Добинкова*

**I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

(РЕЕСТРОВАЯ № 1011/5 ) ФОНД

Дата выдачи	Получатель недвижимости, индивидуум, предприятие или организация	Документ, подтверждающий право собственности (ссылка на документ, дата, место, № листа, серия документа)	Данные участка для оценки недвижимости	Инициалы, фамилия, отчество владельца участка
7.15.2016	З.П. Зайцев - индивидуальный предприниматель	Выдано право собственности 1.3.10.5.001.15. от 2002, кадастровый номер 50:08:0050000:001 от 11.01.2003,	10	З.П.

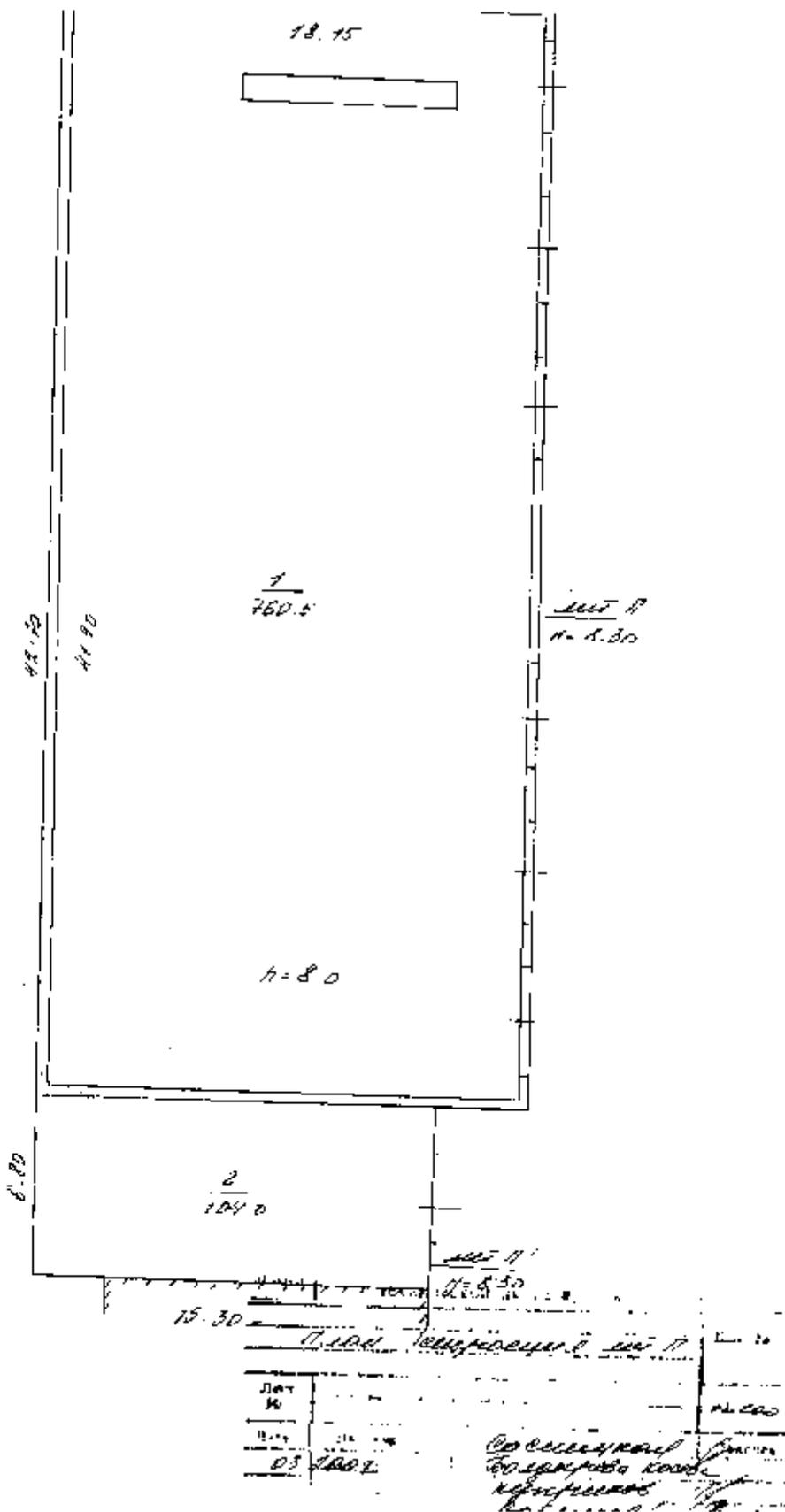
**II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – кв. м.**

Начальный участок			Полученный участок			
№ участка	Фонд	Категория	Земельный участок	Категория	Площадь	
		301.5				

**III. БЛАГОУСТРОЙСТВО УЧАСТКА – кв. м.**

Назначение	Категория	№ уч.	Описание			Виды	Состояние	Площадь	Итого (ит)
			Содержание	Статус	Состояние				
							301.5		





Ф.7.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану строения дат. « 3 »

Этаж	Длина комнаты	Ширина	Площадь комнаты	Площадь кухни	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обводу, кв. м								Площадь застройки	Всего площадь	
						в т.ч. по назначению, кв. м										Площадь застройки
						общая	жилая	нежилая	подсобная	техническая	санитарная	хозяйственная	иная			
3	4	4	1	2	Кухня и с.			20.5						20.5	101.0	
								14.0						14.0	115.0	
					Итого:			34.5						34.5	149.5	

Адрес: \_\_\_\_\_ Тип строения: Д/Д - Д/Д (или другое) \_\_\_\_\_

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

№ п/п	Наименование отделочных материалов	Описание отделочных элементов: обояры, штукатурки, плитки и прочие	Технические условия: ГОСТ, ТУ, СНиП, СНИП и т.д.	Указанная стоимость		Площадь в кв. м	Длина в метрах	Длина в метрах	Итого	
				м	к				м	к
1	Обои	<u>Бумажные</u>	<u>Хорошие</u>	1	10	18	30	3.4		
				2	30	1.0	30	20	6.0	
2	II штукатурка			3						
				4						
3	Плитка			5	6					
				6						
4	Краска	<u>Акрил</u>	<u>Хорошие</u>	7	10	7	10	1.1		
				8	7	10	7	10	1.1	
5	Пол	<u>Линолеум</u>	<u>Хорошие</u>	9	10	6	20	1.2		
				10	6	10	6	20	1.2	
6	Внутренняя отделка	<u>Г.О.</u>		11	5					
				12						
7	Стеклопакет	<u>Стеклопакет</u>	<u>Хорошие</u>	13	10	18	20	3.6		
				14						
8	Прочие работы	<u>Демонтаж</u>	<u>Хорошие</u>	15	10	9	10	1.1		
				16						

Итого: \_\_\_\_\_

Примечание: \_\_\_\_\_

Дата: \_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_

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

Наименование измерительных приборов	количество	Уд. вес по табл.	Допускается	Уд. вес в приборе	количество	Уд. вес по табл.	Допускается	Уд. вес в приборе	количество	Уд. вес по табл.	Допускается	Уд. вес
Форменный												
Синие и желтые												
Полосный												
Красный												
Полный												
Другие												
Специальные работы												
Испытательный												
Прочие работы												
Итого		100				100						100

Наименование измерительных приборов	количество	Уд. вес по табл.	Допускается	Уд. вес в приборе	количество	Уд. вес по табл.	Допускается	Уд. вес в приборе	количество	Уд. вес по табл.	Допускается	Уд. вес
Форменный												
Синие и желтые												
Полосный												
Красный												
Полный												
Другие												
Специальные работы												
Испытательный												
Прочие работы												
Итого		100				100						100

**VIII. ВКЛЮЧЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЙ И ЕГО ЧАСТЕЙ**

Адрес объекта	Наименование здания и его частей	№ квартиры	№ этажа	Высота	Отделочные материалы	Вспомогательные коэффициенты										Средняя стоимость с НДС	Количество объектов в объекте	Прочие расходы	Итого
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
II	С/Вид 2017	3	5/2															150	10
II	Трехэтажная	12	5/2															165	10

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Этаж 5<sup>й</sup> Год постройки 1982 Число этажей 7

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.п.)	Технические характеристики (марка, тип, толщина и т.п.)	Удельная величина по таблице 2	Площадь в кв. метрах и куб. метрах	Удельная величина по таблице 3	Итого в кв. метрах	Итого в куб. метрах	Процент износа	Тех. состояние	
									а) элемент	б) конструкция
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	<u>бетонные</u>	<u>бетонные</u>								
стены и их парочные отделки	<u>бетонные, оштукатуренные, облицованные керамическим кирпичом</u>	<u>бетонные</u>	13	10	13	30	2,6			
ст. перегородки										
двери										
перегородки										
панельный			7							
Крыши	<u>плоская</u>	<u>плоская</u>	13	40	13	30	2,6			
Полы			8							
перекрытия										
Внутренняя отделка	<u>штукатурка, окраска</u>	<u>штукатурка</u>	8	20	8	20	1,6			
Стеновые перегородки			3							
Двери										
перегородки										
панельный			13							
стены										
перекрытия										
Полы										
перекрытия										
Остаток работ	<u>бетонные</u>	<u>бетонные</u>	6	10	6	20	1,2			

Итого 100

61,0 12,8

с износом, приведенным к 10% по формуле

Прод. износа гр. №100  
уменьшить на 2%

22%

**XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОШЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ**

Полное наименование и описание	Материал изготовления	Размеры			План, к	№ документа	№ этажа	Инвентарный номер	Степень износа по оценке	Условно-средняя стоимость на дату отчета	Вспомогательные материалы и работы	Прочие расходы	Итого
		длина	ширина	высота									

**XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)**

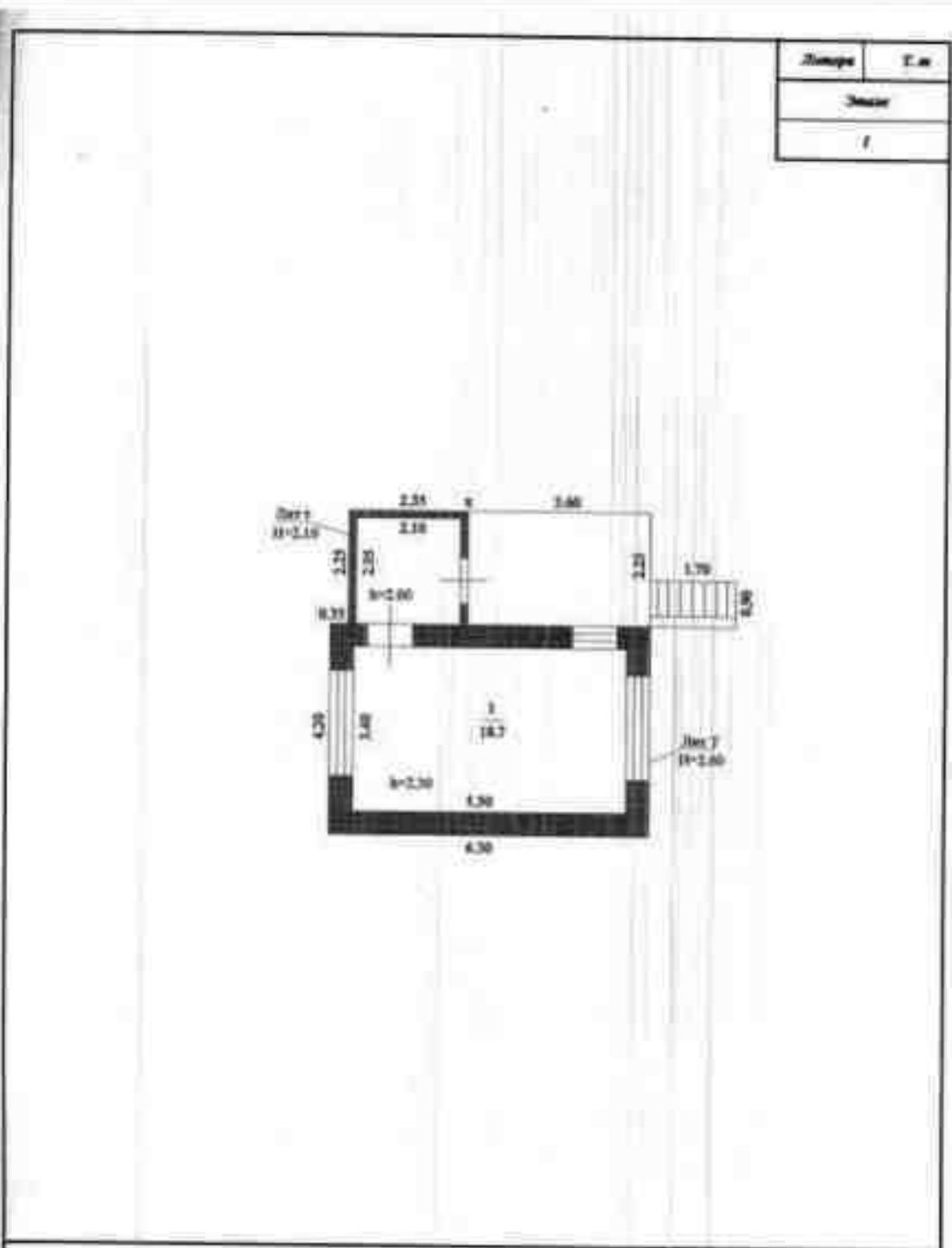
Виды объектов недвижимости	Основная стоимость		Специальные издержки		Сборы		Итого	
	исходная стоимость	зачтенная стоимость	исходная стоимость	зачтенная стоимость	исходная стоимость	зачтенная стоимость	исходная стоимость	зачтенная стоимость

13      20      20      20


 Подписано: \_\_\_\_\_  
 Исполнитель: \_\_\_\_\_  
 Подписано: \_\_\_\_\_  
 Исполнитель: \_\_\_\_\_

**XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ**

Дата обследования	г. г. г.	г. г. г.	г. г. г.
Исполнитель			
Проверка			
Полномочия лица			



Листы	Г.м
Этаж	
1	

ФГУП "Российская Федерация - Федерация ЕТР" Всероссийский филиал Экспертного центра оценки

Путевый лист

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: 401870, Волгоградская область, г. Елань, ул.ар. Попова, 112.	Лист	1
Специальность	Степанов Г.В.	<i>[Signature]</i>	21.01.21		Этаж	1
Специальность Ф	Степанов Г.В.	<i>[Signature]</i>	21.01.21		Масштаб	1:100





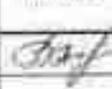


**XII. Ограждения и сооружения (замошания) на участке**

Литера по плану	Назначение ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размер		Площадь, кв. м Объем, куб. м	№ обрешки	№ таблицы	Материал	Стоимость материалов в рублях	Поправка на командировочный разл	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		Ступенчатые постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1967 г.								

Дата неповрежденной работы	Исполнитель			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011 г.	инженер	Целкина С.М.		Королева 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, 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 (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 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	34:34:000012:0077:18:415:002:000098800:0017

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

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

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТН



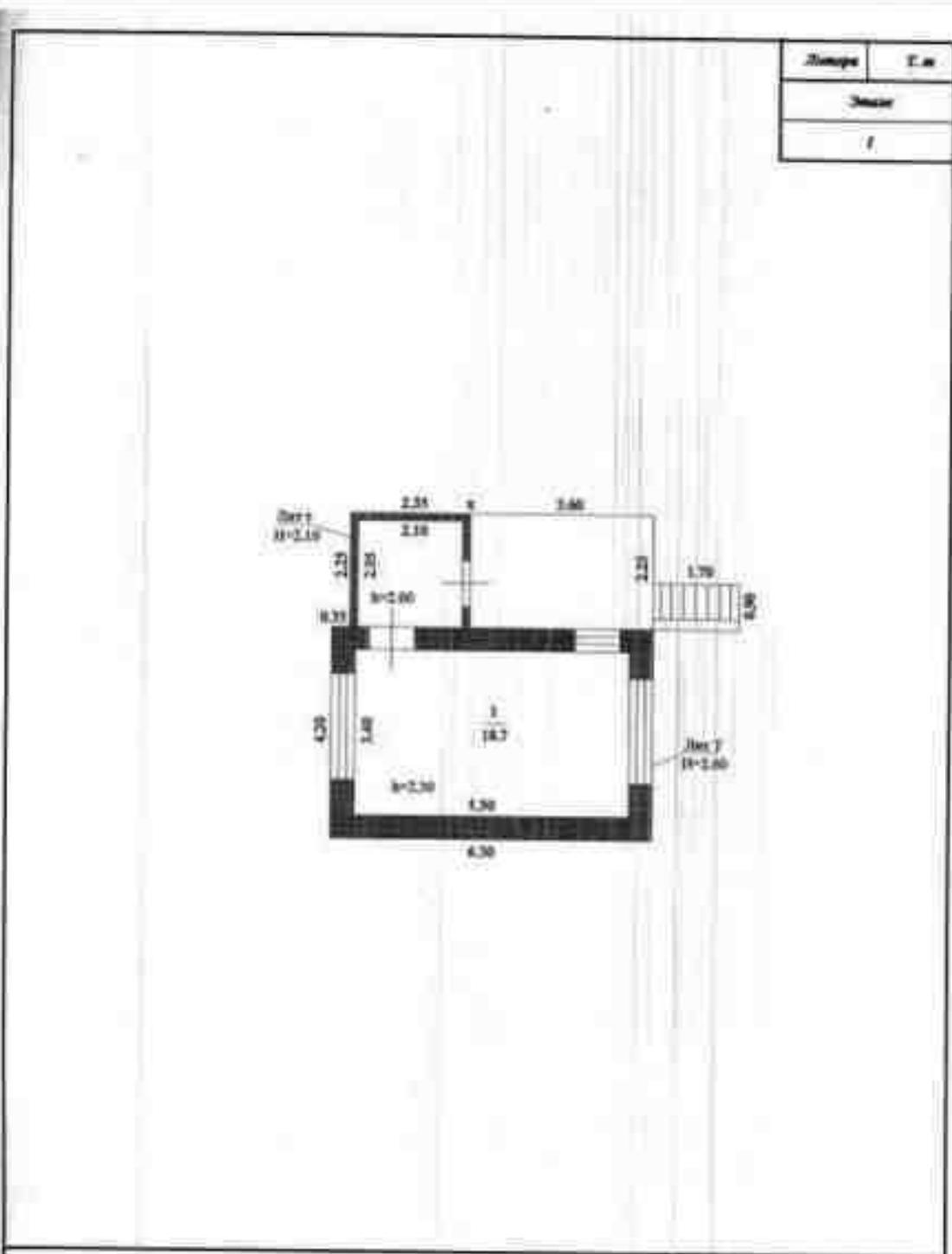
*[Handwritten signature]*

(Резников Р.И.)









Листы	Г.м
Этаж	
1	

ФГУП "Устьинская контора" - Обществу БТИ "Восточный филиал" Калининского государственного университета

Путевой план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: 401070, Восточный филиал, г. Калинин, улица Попова, 112.	Лист	1
Специальность	Степанов Г.И.	<i>[Signature]</i>	21.02.21		Этаж	1
Специальность ф.	Степанов Г.И.	<i>[Signature]</i>	21.02.21		Масштаб	1:100
Специальность	Степанов Г.И.	<i>[Signature]</i>	21.02.21			





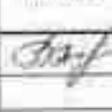


**XII. Ограждения и сооружения (замошники) на участке**

Литера по плану	Назначение ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размер		Площадь, кв. м Объем, куб. м	№ обрешки	№ таблички	Измеритель	Стоимость материалов в рубль	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 января ГМД	Основные строения		Служебные постройки		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	Целкина С.М.		Иванова 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, 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 (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 предприятие «Термо»*

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

**Производственный корпус Лит. У.**

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

\_\_\_\_\_  
ГОД

**ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ**

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

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

№ 34.36.000012.0017.78.415.002.000098890.0004 \_\_\_\_\_ бюро технического заочного обследования

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на здание вспомогательное нежилое муниципальное \_\_\_\_\_ : общее \_\_\_\_\_  
(различное строение)

Составлен по состоянию на \_\_\_\_\_ 22 \_\_\_\_\_ 2001 2 г.

район \_\_\_\_\_ г. Москва \_\_\_\_\_

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

улица (пер.) \_\_\_\_\_ Ленинская \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 6573 \_\_\_\_\_

№ п/п № 34.36.000012.0017.78.415.002.000098890.0004







Описание конструктивных элементов здания и их расчетные значения

от № 02 Год постройки 1961 Число этажей 7  
 Группы капитальности \_\_\_\_\_ Вид натуральной оценки \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Материал, конструктивные особенности, состояние и примеч.	Техническое состояние (отлично, хорошо, удовлетворительно, плохо)	Усредненный коэффициент	Полная стоимость в руб.	Стоимость в % к полной	Средняя стоимость на кв. м	Масса в тоннах	Площадь в кв. м	Процент от общей стоимости	
									по объему	по площади
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундамент	Ленточный, бетон	хорошо	0.9	10	20	3	12			
Стены и перегородки	Кирпичная кладка	хорошо	0.9	10	100	40	20			
Полы	Линолеум	хорошо	0.9	10	100	10	10			
Крыша	Кровельные материалы	хорошо	0.9	10	100	10	10			
Ванна	Чугунная ванна	хорошо	0.9	10	100	10	10			
Унитаз	Чугунный унитаз	хорошо	0.9	10	100	10	10			
Водопровод	Металлические трубы	хорошо	0.9	10	100	10	10			
Канализация	Керамические трубы	хорошо	0.9	10	100	10	10			
Двери	Деревянные двери	хорошо	0.9	10	100	10	10			
Окна	Деревянные окна	хорошо	0.9	10	100	10	10			
Итого				100	100	100	100			

Итого: 100%  
 Стоимость объекта: 100%  
 Стоимость на кв. м: 100%

Итого: 100% (сумма)



Описание конструктивных элементов здания и определение класса

№ \_\_\_\_\_ Тип постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_

Группа конструктивности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Идентификационный элемент	Описание конструктивных элементов (стен, перегородки, перекрытия и др.)	Утеплением (внутренне, внешне, чердак, террасы, балконы и т.д.)	Указание на вид отделки	Пересек в ст. мет в ст. мет	Указание на конструктивные элементы здания	Нормы в ст. мет	Площадь при вступе в ст. мет	Сум. ст. мет в %	
								площадь	в ст. мет
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
перекрытия	перекрытия железобетонные	перекрытия		15	10	10	10	10	
стены и перегородки	стены кирпичные	перекрытия		27	10	10	10	10	
перекрытия	перекрытия железобетонные								
стены	стены кирпичные	перекрытия		24	10	10	10	10	
перекрытия	перекрытия железобетонные								
стены	стены кирпичные	перекрытия		8	10	10	10	10	
перекрытия	перекрытия железобетонные								
стены	стены кирпичные	перекрытия		4	10	10	10	10	
перекрытия	перекрытия железобетонные								
стены	стены кирпичные	перекрытия		17	10	10	10	10	
перекрытия	перекрытия железобетонные								
стены	стены кирпичные	перекрытия		7	10	10	10	10	
перекрытия	перекрытия железобетонные								
стены	стены кирпичные	перекрытия		14	10	10	10	10	
перекрытия	перекрытия железобетонные								
стены	стены кирпичные	перекрытия		4	10	10	10	10	

Итого, приведенный к 100 по формуле: \_\_\_\_\_

Итого 100 \_\_\_\_\_  
 Сумма площадей по плану \_\_\_\_\_  
 деленная на ст. мет \_\_\_\_\_

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 и т.д.)	Указанный на % износа				
				1	2	3	4	5
1	Фундаменты	плитный	хорошо	0	0	0	0	0
		ленточный	хорошо	0	0	0	0	0
2	Стены и их наружные отделка	кирпичная	хорошо	0	0	0	0	0
		газобетонная	хорошо	0	0	0	0	0
3	Полы	бетонная	хорошо	0	0	0	0	0
		деревянная	хорошо	0	0	0	0	0
		линолеумная	хорошо	0	0	0	0	0
4	Крыши	плоская	хорошо	0	0	0	0	0
		скатная	хорошо	0	0	0	0	0
5	Двери и окна	деревянные	хорошо	0	0	0	0	0
		пластиковые	хорошо	0	0	0	0	0
6	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошо	0	0	0	0	0
		обои	хорошо	0	0	0	0	0
7	Другие работы	отделка	хорошо	0	0	0	0	0
		прочие	хорошо	0	0	0	0	0

Оценочный листок, утвержденный в 199 г. № 100 от 08.08.99

Итого (по \_\_\_\_\_)  
 Дата: \_\_\_\_\_

**XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ**

Типажа	Изнач. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Цвета, м	№ сборки	№ табл.	Назначение	Стоимость материалов по смете	Процедура по ремонту	Качество работ	Процент износа	Действит. стоимость
			длина	ширина	толщина									

**XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)**

Класс года	Жилищные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	полностью изношенные	частично изношенные						



Исполнитель: *Иванов И.И.*  
 Проверено: *Петров П.П.*  
 Начальник бюро: *Васильев В.В.*

**XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ**

Дата обследования	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Обследовал:			
Проверил:			

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖКХ РСФСР от 10.12.1971 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 Веркина*



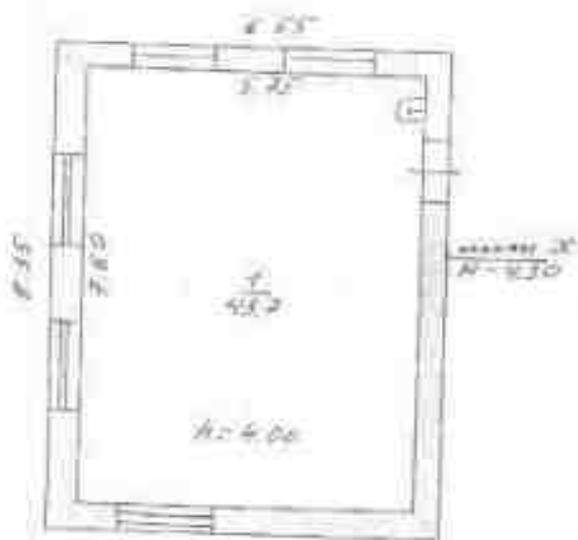
*Ю.В. Веркина*

инвентарный № 8315

Кадастр № 74:36:000012.0007 № 415/002/000098/00/0023







№	НАИМЕНОВАНИЕ	ЕД. ИЗМ.	КОЛ-ВО	СРЕДНЯЯ ЦЕНА	СУММА
1	Площадь помещений	кв. м	4.50	10000	45000
2	Объем помещений	куб. м	18.00	10000	180000
3	Длина	м	6.55	10000	65500
4	Ширина	м	6.25	10000	62500
5	Высота	м	2.75	10000	27500
6	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
7	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
8	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
9	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
10	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
11	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
12	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
13	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
14	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
15	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
16	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
17	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
18	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
19	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
20	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
21	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
22	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
23	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
24	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
25	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
26	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
27	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
28	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
29	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
30	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
31	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
32	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
33	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
34	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
35	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
36	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
37	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
38	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
39	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
40	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
41	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
42	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
43	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
44	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
45	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
46	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
47	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
48	Объем	куб. м	18.00	10000	180000
49	Площадь	кв. м	4.50	10000	45000
50	Объем	куб. м	18.00	10000	180000



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 по таблице	Доля от к. у. в строю	Удельный вес конструктивных элементов	Итого в строю	Прог. износ по стр. 3	Тех. износ по Ф	
									коэффициента	к. строения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный	хорошо	81	10	13,0	20	0,4		
2	а) стены в их наружной оболочке	кирпичная	хорошо	53	10	53,0	20	0,6		
	б) перегородки									
3	перегородки	штукатурные	хорошо	1	10	10	20	0,6		
	между этажами									
	над лестницами									
4	Крыша	объемная	хорошо	4	10	40	20	0,8		
	Полы и									
5	основные	бетонные и кирпичные	хорошо	2	10	20	20	0,4		
	вторичные	штукатурные								
6	Внутренняя отделка	штукатурная	хорошо	5	10	50	20	1,3		
	отделочные материалы	штукатурка, обои, керамическая плитка, лакокрасочные материалы								
7	Внешняя отделка	штукатурная	хорошо	4	10	40	20	0,8		
	отделочные материалы	штукатурка, краска, керамическая плитка								
	окна									
	двери									
	прочие работы	штукатурные	хорошо	9	10	90	20	1,0		

Итого по 100 100 19,7

Примечание: износ, приведенный к 100 по формуле.

Прог. износ по стр. 3 13,7 по Ф  
удельный износ 100 20,6



**XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (САМОЦЕННИК) НА УЧАСТКЕ**

№ п/п	Вид ограждения / сооружения	Материал	Состояние		Возраст, лет	№ объекта	№ кадастра	Вид назначения	Степень износа / степень повреждения	Примечание	Цены, руб.
			внешнее	внутреннее							

**XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)**

Итого	Общая стоимость		Средняя стоимость		Средняя стоимость		Всего	
	наименование	значение	наименование	значение	наименование	значение	наименование	значение

1. 1 12 20 2. 20 2.  
 2. 2 20 2.  
 3. 2 20 2.


 Руководитель: *[Signature]*  
 Руководитель: *[Signature]*

**XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДНИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ**

Дат. обследования	1. 1 12 20 2.	2. 20 2.	3. 2 20 2.
Объект:			
Цели:			
Нужно 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**

МДЖА.РФ.ФОР от 29.02.2019 г. № М-3/16

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМПЕТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Кемеровская область бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Центральная котельная №1 пос. Южный г. Новокузнецк Кемеровская обл.  
(наименование строения)

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

пайны гос. инвентаризация 10.11.07  
наимен. (пол.) Инвентаризация  
универс. (пер.) Инвентаризация 11/1

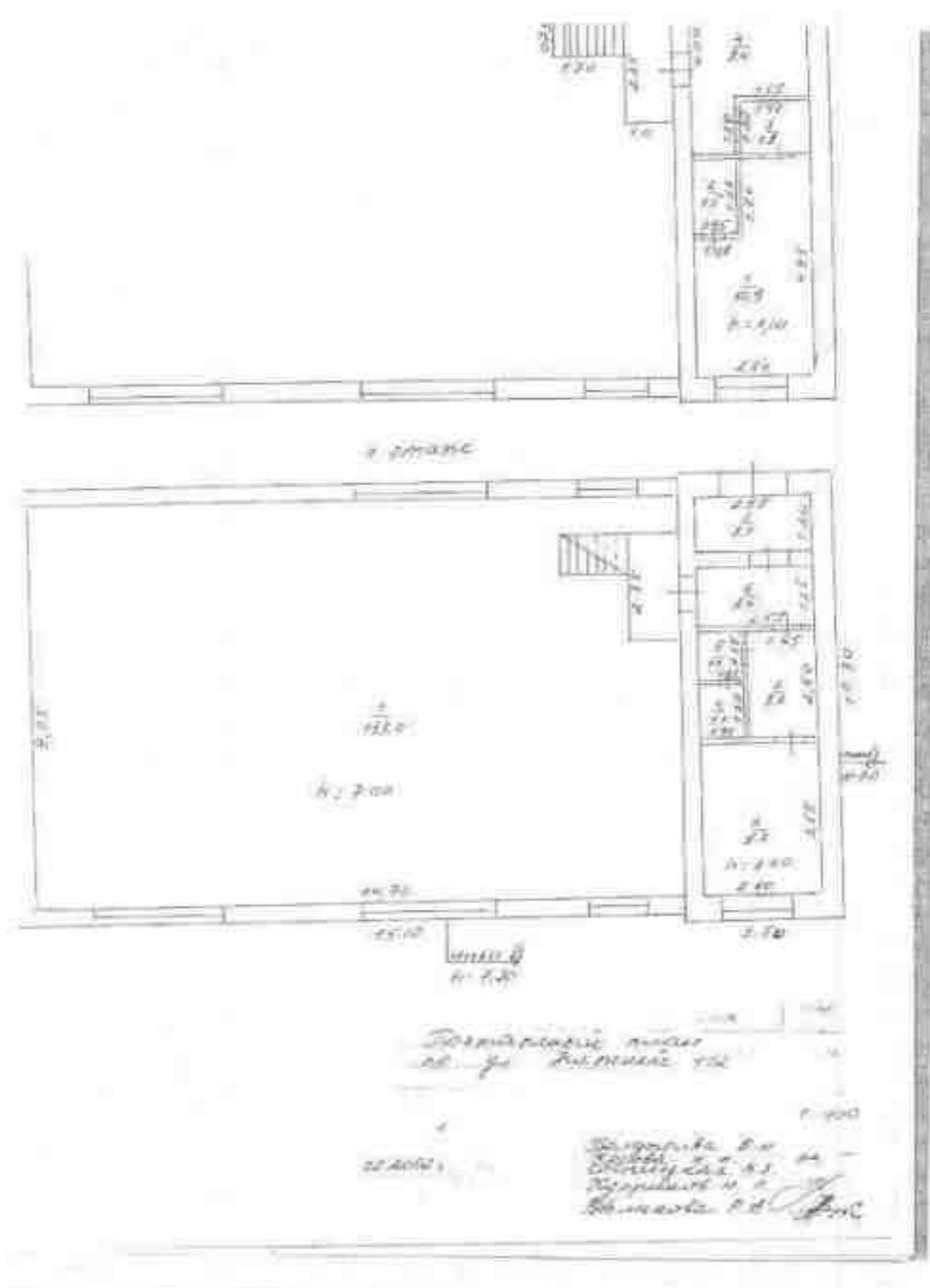
квартила № \_\_\_\_\_

инвентаризационный № 437

Код н: 34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0024









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, посредственно, плохо)	Удельный вес по площади	Площадь к уд. весу в кв. метрах	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 откосы	каменные	хорошо	44	1,0	44,0%			8,5	
перегородки	каменные								
двери	дерево	хорошо	2	1,0	20			2,4	
окна	дерево								
крыша	плоская	хорошо	17	1,0	17,0%			1,4	
полы	бетонные	хорошо	6	1,0	60			30	1,0
отделочные работы	штукатурка	хорошо	5	1,0	50			1,5	
внутренняя отделка									
санитарно-технические работы	санитарно-технические работы	хорошо	6	1,0	60			1,0	
электропроводка	электропроводка								
санитарно-технические работы	санитарно-технические работы								
краски	краски								
штукатурка	штукатурка								
плиточные работы	плиточные работы								
прочие работы	прочие работы	хорошо	4	1,0	40			1,8	

Итого по \_\_\_\_\_ 100 \_\_\_\_\_ 20,7

по шкале, приведенной к 100 по таблице:

Итого оценка по % от удельного веса по \_\_\_\_\_ 20,7 \_\_\_\_\_ 1,0





## 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 Форма технического паспорта здания

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Г.И. Соловьев, ул. 1-я, д. 11 (капитальное строение)

Составлен по состоянию на 22.01.2008 г.

район Воскресенская обл.  
город (пос.) К.А. Соловьев  
улица (пер.) Александров, 1-18



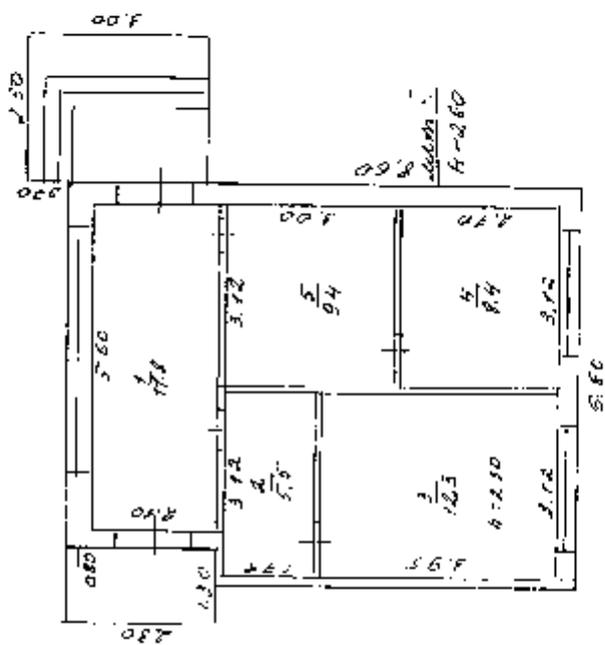
квартира № \_\_\_\_\_  
инвентарный № 1313

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





10



Площадь помещений: 117,8  
Площадь пола: 117,8

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 прочее)	Техническое состояние, трещины, сколы, гребенки, пятна и т.п.	Удельный вес по таблице					Тех. состояние по	
				4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	бетон, монолит	хорошо	2	1	1	50	10		
	а) стены и перегородки	бетон, монолит	хорошо	20	1	20	100	4		
		бетон, монолит	хорошо							
2	перегородки	бетон, монолит	хорошо	10	1	10	100	20		
	бетон, монолит	хорошо								
	бетон, монолит	хорошо								
3	Архивы	бетон, монолит	хорошо	10	1	10	100	3		
	бетон, монолит	хорошо								
	бетон, монолит	хорошо								
4	Полы	бетон, монолит	хорошо	9	1	9	100	10		
	бетон, монолит	хорошо								
	бетон, монолит	хорошо								
5	окна	бетон, монолит	хорошо	14	1	14	100	10		
	бетон, монолит	хорошо								
	бетон, монолит	хорошо								
6	перегородки	бетон, монолит	хорошо	10	1	10	100	10		
	бетон, монолит	хорошо								
	бетон, монолит	хорошо								
7	перегородки	бетон, монолит	хорошо	10	1	10	100	10		
	бетон, монолит	хорошо								
	бетон, монолит	хорошо								
8	перегородки	бетон, монолит	хорошо	10	1	10	100	10		
	бетон, монолит	хорошо								
	бетон, монолит	хорошо								
9	перегородки	бетон, монолит	хорошо	10	1	10	100	10		
	бетон, монолит	хорошо								
	бетон, монолит	хорошо								
10	перегородки	бетон, монолит	хорошо	10	1	10	100	10		
	бетон, монолит	хорошо								
	бетон, монолит	хорошо								
11	перегородки	бетон, монолит	хорошо	10	1	10	100	10		
	бетон, монолит	хорошо								
	бетон, монолит	хорошо								

Итого 100 100 100 100 100





309 (Триста девять)  
Листов

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР

