

## **Отчет № 02-07/21**

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

**ПО СОСТОЯНИЮ НА 15.07.2021 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>	9
1.6. <i>Используемые стандарты оценки .....</i>	10
1.7. <i>Вид определяемой стоимости .....</i>	10
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата ...</i>	11
1.9. <i>Последовательность проведения оценки .....</i>	11
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
2.1. <i>Краткая характеристика объекта оценки .....</i>	12
2.2. <i>Имущественные права на объект оценки .....</i>	12
2.3. <i>Обременения, связанные с объектом оценки.....</i>	12
2.4. <i>Физические свойства объекта оценки .....</i>	13
2.5. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки .....</i>	13
2.6. <i>Износ и устаревания объекта оценки .....</i>	14
<i>Методология.....</i>	14
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки .....</i>	15
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки .....</i>	15
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки.....</i>	15
<i>Расчет совокупного износа .....</i>	15
2.7. <i>Балансовая стоимость объекта оценки .....</i>	16
2.8. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.....</i>	16
2.9. <i>Описание местоположения объекта оценки.....</i>	16
2.9.1. <i>Общие положения .....</i>	16
2.9.2. <i>Описание области - Волгоградская область.....</i>	17
2.10. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Волгоградской области.....</i>	19
2.10.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости .....</i>	19
2.10.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. ....</i>	21
2.10.3. <i>Ценообразующие факторы и диапазоны ценообразующих факторов. ....</i>	22
2.10.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки .....</i>	34
2.10.5. <i>Рынок земельных участков под индустриальную застройку.....</i>	35
2.10.6. <i>Особенности ситуации в сегменте производственных комплексов и цены.....</i>	35
2.10.7. <i>Выводы.....</i>	36
2.11. <i>Анализ достаточности и достоверности информации .....</i>	36
<b>3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>37</b>
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....</i>	37
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями .....</i>	37
<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>39</b>
4.1. <i>Общие положения .....</i>	39
4.2. <i>Затратный подход .....</i>	39
4.3. <i>Доходный подход .....</i>	40
4.4. <i>Сравнительный подход .....</i>	41
4.5. <i>Выводы.....</i>	42
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>43</b>
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке .....</i>	43
5.2. <i>Выбор аналогов .....</i>	45

5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка .....	46
5.4.	Обоснование внесенных корректировок .....	47
5.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков. ....	48
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....</b>		<b>49</b>
6.1.	Методология.....	49
6.2.	Выбор аналогов.....	49
6.3.	Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки .....	51
6.4.	Обоснование внесенных корректировок.....	53
6.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.....	54
<b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ .....</b>		<b>56</b>
7.1.	Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости.....	56
7.2.	Определение потенциального валового дохода.....	57
7.3.	Расчет действительного валового дохода.....	60
7.4.	Расчет чистого операционного дохода .....	61
7.5.	Расчет ставки капитализации .....	63
7.6.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.....	65
<b>8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>		<b>67</b>
<b>9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>		<b>69</b>
<b>10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ .....</b>		<b>71</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>		<b>72</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>		<b>72</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>		<b>73</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....</b>		<b>78</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>99</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 №23 от 12.07.2021 г.

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки: с 12.07.2021 по 15.07.2021 года.

Дата оценки: 15.07.2021 года.

Дата составления Отчета: 15.07.2021 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.	11 675 000,00	11 675 000,00	1	0	11 675 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	10 141 000,00	8 484 661,82	1	0	10 141 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 045 000,00	874 119,97	1	0	1 045 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	17 029 000,00	14 247 895,73	1	0	17 029 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	360 000,00	301 223,29	1	0	360 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	7 673 000,00	6 419 837,82	1	0	7 673 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	928 000,00	776 876,84	1	0	928 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	680 000,00	569 342,72	1	0	680 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	158 000,00	131 835,51	1	0	158 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	781 000,00	653 275,88	1	0	781 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	89 000,00	74 538,27	1	0	89 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	221 000,00	185 225,28	1	0	221 000,00
Здание КПП, лит. К	22 000,00	18 421,36	1	0	22 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	38 000,00	31 896,24	1	0	38 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	97 000,00	80 849,29	1	0	97 000,00
<b>Всего</b>	<b>50 937 000,00</b>	<b>44 525 000,00</b>			<b>50 937 000,00</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	11 675 000,00	–	11 675 000,00
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	10 141 000,00	1 690 166,67	8 450 833,33
Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4948	1 045 000,00	174 166,67	870 833,33
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	17 029 000,00	2 838 166,67	14 190 833,33
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	360 000,00	60 000,00	300 000,00
Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной	7 673 000,00	1 278 833,33	6 394 166,67

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	928 000,00	154 666,67	773 333,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4947	680 000,00	113 333,33	566 666,67
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4939	158 000,00	26 333,33	131 666,67
Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4941	781 000,00	130 166,67	650 833,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4944	89 000,00	14 833,33	74 166,67
Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4940	221 000,00	36 833,33	184 166,67
Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4943	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	38 000,00	6 333,33	31 666,67
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	97 000,00	16 166,67	80 833,33
<b>Всего</b>	<b>50 937 000,00</b>	<b>6 543 666,67</b>	<b>44 393 333,33</b>

**Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 15.07.2021 года составляет округленно, с учетом НДС:**

**50 937 000,00**

**(Пятьдесят миллионов девятьсот тридцать семь тысяч) рублей 00 копеек,**

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

**44 393 333,33**

**(Сорок четыре миллиона триста девяносто три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки**

1.4. Задание на оценку

**Задание на оценку №23 от 12.07.2021 г**  
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый публичный инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	
	1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м.	34:36:00 00 12:0077	
	2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового назначения (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3.	34:36:000012:4951	
	3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1.	34:36:000012:4948	
	4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2.	34:36:000012:4949	
	5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2.	34:36:000012:4938	
	6	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с трехэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6.	34:36:000012:4946	
	7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1.	34:36:000012:4942	
	8	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1.	34:36:000012:4947	
	9	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-взрывчатых 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 смешанной с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-20	34:36:000012:4941	
	11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание высокой этажной водонапорной башни (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 блока 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 доступные для оценки документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства в праве собственности/интер, датирован в ЕГРН об общей доле в собственности
	1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м.	34:36:00 00 12:0077	34АА № 949516 от 03.12.2009 г.р. 34-34-04/035/2009-862 от 03.12.2009 г.
	2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3.	34:36:000012:4951	34АА № 950345 от 03.12.2009 г.р. 34-34-04/035/2009-755 от 03.12.2009 г.
	3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1.	34:36:000012:4948	34АА № 949511 от 03.12.2009 г.р. 34-34-04/035/2009-801 от 03.12.2009 г.
4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2.	34:36:000012:4949	34АА № 949513 от 03.12.2009 г.р. 34-34-04/035/2009-802 от 03.12.2009 г.	

5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплого пункта (лит. П). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П. Этажность: 2.	34:36:000012:4 938	34АА № 949519 от 03.12.2009 г.) № 34-34-04/035/2009-803 от 03.12.2009 г
6	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6.	34:36:000012:4 946	34АА № 950342 от 03.12.2009 г.) № 34-34-04/035/2009-804 от 03.12.2009 г
7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1.	34:36:000012:4 942	34АА № 949524 от 03.12.2009 г.) № 34-34-04/035/2009-805 от 03.12.2009 г
8	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1.	34:36:000012:4 947	34АА № 949518 от 03.12.2009 г.) № 34-34-04/035/2009-806 от 03.12.2009 г
9	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1.	34:36:000012:4 939	34АА № 949522 от 03.12.2009 г.) № 34-34-04/035/2009-807 от 03.12.2009 г
10	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1.	34:36:000012:4 941	34АА № 949520 от 03.12.2009 г.) № 34-34-04/035/2009-808 от 03.12.2009 г
11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание носовой станции водоснабжения (лит. X). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: X. Этажность: 1.	34:36:000012:4 944	34АА № 949517 от 03.12.2009 г.) № 34-34-04/035/2009-809 от 03.12.2009 г
12	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного пункта с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1.	34:36:000012:4 940	34АА № 950344 от 03.12.2009 г.) № 34-34-04/035/2009-858 от 03.12.2009 г
13	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1.	34:36:000012:4 943	34АА № 949523 от 03.12.2009 г.) № 34-34-04/035/2009-859 от 03.12.2009 г
14	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1.	34:36:000012:4 950	34АА № 949515 от 03.12.2009 г.) № 34-34-04/035/2009-860 от 03.12.2009 г
15	Здание МПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1.	34:36:000012:4 945	34АА № 949514 от 03.12.2009 г.) № 34-34-04/035/2009-861 от 03.12.2009 г

Сведения об оценщиках	ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страховое ответственности
	Прокопьев Сергей Петрович	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр. 1	Страховой полис ООО «Зотта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011178709 от 22 июня 2021 года. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 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 № 022-073-0068720 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			

	<p>нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>Субъект права - владельцы инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»</p>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	<p>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 Указами 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 паяв паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паяв.</p> <p>Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
<b>Вид стоимости</b>	<p><b>Рыночная стоимость</b> - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ)</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p><b>Справедливая стоимость</b> - 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).</p>
<b>Дата оценки</b>	15.07.2021 г.
<b>Период проведения работ</b>	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>2. От Исполнителя не требуется проведение специальных видов экспертизы - юридической, экспертной правовой доводами оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>3. Оценка производится без проведения осмотра. Вся информация по качественным характеристикам Объекта получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.</li> </ol>
<b>Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</b>	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

<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 юрист консульт»</p>
<p>Генеральный директор  Е.В. Кравченко</p>	<p>Генеральный директор  Е.В. Кравченко</p>
	

**1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике**

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №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. Квалификационный аттестат действует до 12 августа 2021 года на основании Постановления Правительства Российской Федерации № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440» (п. 10 Приложения №1) о новом продлении действия ранее выданных квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности. Согласно документу, срок действия квалификационных аттестатов в оценочной деятельности продлевается: - на 4 месяца-в отношении аттестатов, выданных с 01.02.2018 г. по 31.05.2018 г.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью "Ваш юрисконсульт". Юридический адрес: 125480, Москва, улица Вилиса Лациса, д. 6 корп. 1, ком. 71. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 15 марта 2021 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 № ПОО-0011178709 от 22 июня 2021 года. Срок действия с 04 июля 2021 года до 03 июля 2022 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 Ассоциация «Русское общество оценщиков» (далее по тексту – РОО) в действующей редакции на дату составления отчета;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

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

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

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

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

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

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства: (а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (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. Литер: А. Этажность: 3.	34:36:000012:4951
3	Здание склада, лит. П, П1	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Литер: П, П1. Этажность: 1.	34:36:000012:4948
4	Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2.	34:36:000012:4949
5	Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Литер: Ц. Этажность: 2.	34:36:000012:4938
6	Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Литер: Б, Б1-Б6.	34:36:000012:4946
7	Здание литейного цеха, лит. В, В1	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Литер: В, В1. Этажность: 1.	34:36:000012:4942
8	Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1.	34:36:000012:4947
9	Здание склада ГСМ, лит. З	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Литер: З. Этажность: 1.	34:36:000012:4939
10	Здание склада запчастей, лит. И, И1	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Литер: И, И1. Этажность: 1.	34:36:000012:4941
11	Здание насосной станции, лит. Х	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Литер: Х. Этажность: 1.	34:36:000012:4944
12	Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Литер: Л, Л1. Этажность: 1.	34:36:000012:4940
13	Здание КПП, лит. К	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Литер: К. Этажность: 1.	34:36:000012:4943
14	Здание КПП в ограждении, лит. Т	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Литер: Т. Этажность: 1.	34:36:000012:4950
15	Здание КПП в ограждении, лит. Ч	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Литер: Ч. Этажность: 1.	34:36:000012:4945

Источник: данные заказчика

### 2.2. Имущественные права на объект оценки

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

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

### 2.3. Обременения, связанные с объектом оценки

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

**2.4. Физические свойства объекта оценки**

**Таблица 3. Характеристики земельных участков.**

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

Источник: данные заказчика

**Таблица 4. Характеристики оцениваемых улучшений.**

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

Источник: данные заказчика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки**

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

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

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

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

#### **Расчет совокупного износа**

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

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

**Таблица 7. Расчет совокупного износа объектов оценки**

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

Наименование	Коэффициент физического износа	Коэффициент функционального износа	Коэффициент внешнего устаревания	Коэффициент совокупного износа
Здание КПП, лит. К	40	0%	0%	40
Здание КПП в ограждении, лит. Т	30	0%	0%	30
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	30	0%	0%	30

**2.7. Балансовая стоимость объекта оценки**

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

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

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

**Таблица 8. Характеристики элементов зданий**

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

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

**2.9. Описание местоположения объекта оценки**

**2.9.1. Общие положения**

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



Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

### 2.9.2. Описание области - Волгоградская область



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 2 475 тыс. человек (2021) в т. ч.: 77,8% – городское.

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

Наиболее крупные города (тыс. человек): Волгоград – 1004,8, Волжский – 323,9, Камышин – 109,9, Михайловка – 57,4, Урюпинск – 36,7.

Экономические преимущества и недостатки.

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

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

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

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



Рис. 2. Расположение Волгоградской области на карте России

**Камышинский** район расположен в юго-восточной части области и граничит на севере с Веселовским, Семикаракорским и Мартыновским районами; на востоке - с Орловским; на юге-с Сальским районом и районами республики Калмыкия; на западе-с Веселовским и Сальским районами. Площадь района составляет 3563,04 кв.км., население – 39,44 тыс. человек, плотность населения – 11 чел. на квадратный километр.

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

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



Рис. 3. Расположение Камышинского района на карте области.

## **2.10. Описание рынка коммерческой недвижимости Волгоградской области**

### **2.10.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 9. Классификация складских помещений**

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

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

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

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

**Таблица 10. Классификация и сегментирование объекта оценки**

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

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

### 2.10.3. Ценообразующие факторы и диапазоны ценообразующих факторов.

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

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

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

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

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

#### Учет НДС (для улучшений)

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

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

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

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

#### Объем оцениваемых прав

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

**8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права**

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

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

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

**Назначение и разрешенное использование**

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

**Условия финансирования и особые условия продажи.**

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

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

**Дата сделки/предложения.**

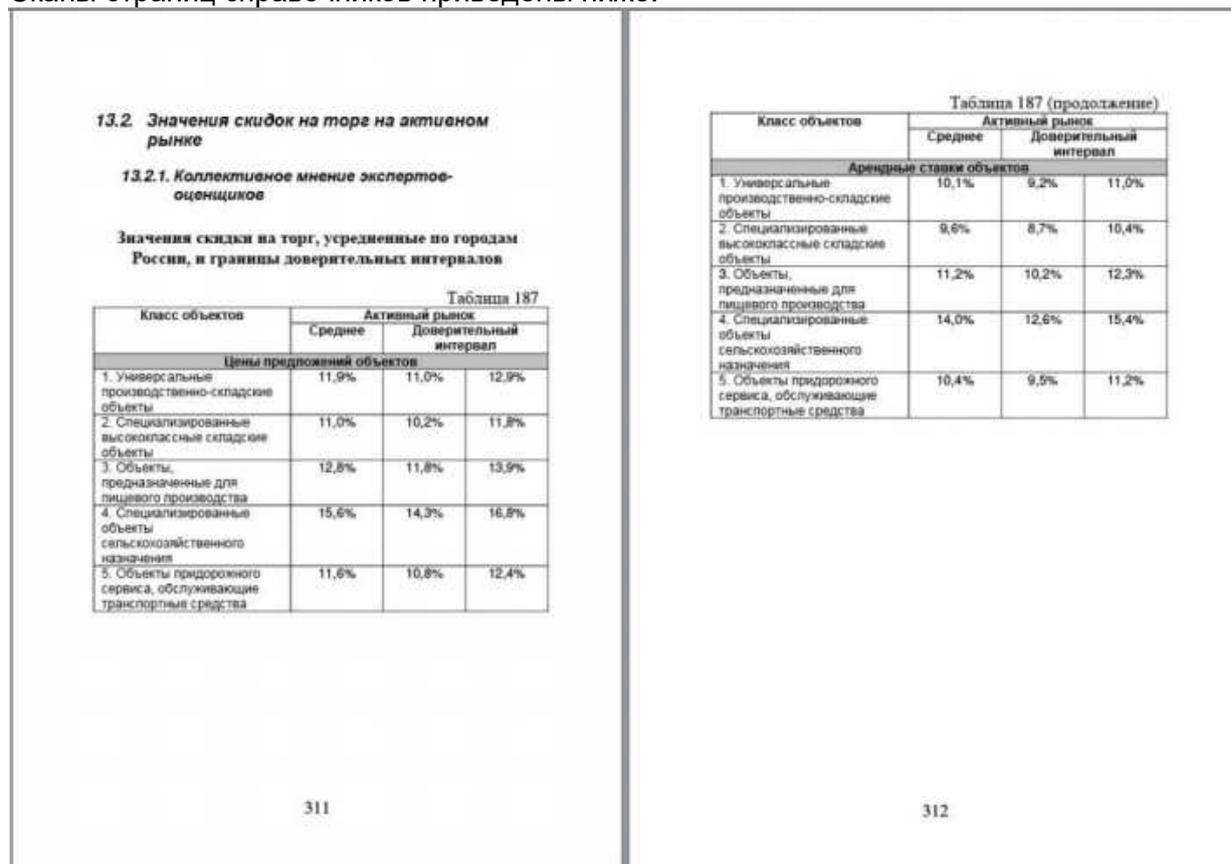
Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к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

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

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

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

Сканы страниц справочников приведены ниже.



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

313

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	6,1%	14,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,6%	5,9%	13,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	7,2%	15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	9,5%	18,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	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			Среднее	Доверительный интервал	Среднее	Доверительный интервал
	Среднее	Доверительный интервал					
<b>Цены предложений объектов</b>							
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%				
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%				
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%				
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%				
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%				

347

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

**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%	9,8%	20,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	11,3%	21,5%
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
Цены предложений объектов		
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
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,5%	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.

**Местоположение объекта.**

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

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

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

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

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

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	1,39
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

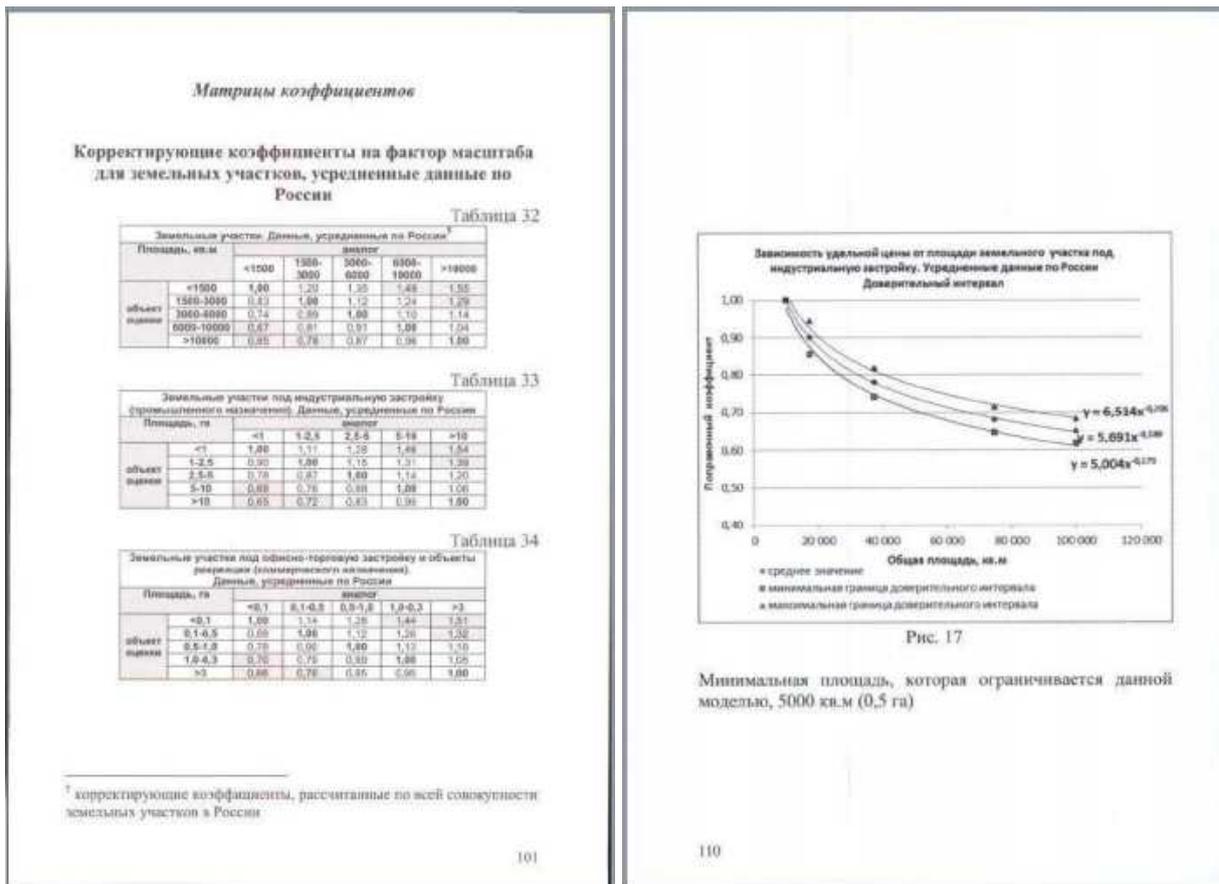
Таблица 76

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

157

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

### Наличие инфраструктуры

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

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

Таблица 70

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

Следует отметить, что данные корректировки носят мультипликативный, а не аддитивный, характер относительно друг друга, поскольку в справочнике приведены значения отношения цен участков, обеспеченных и необеспеченных 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 отапливаемого 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 отапливаемого 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 отапливаемого 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 отапливаемого объекта	0,73	0,62	0,84

207

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

Таблица 98

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<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**

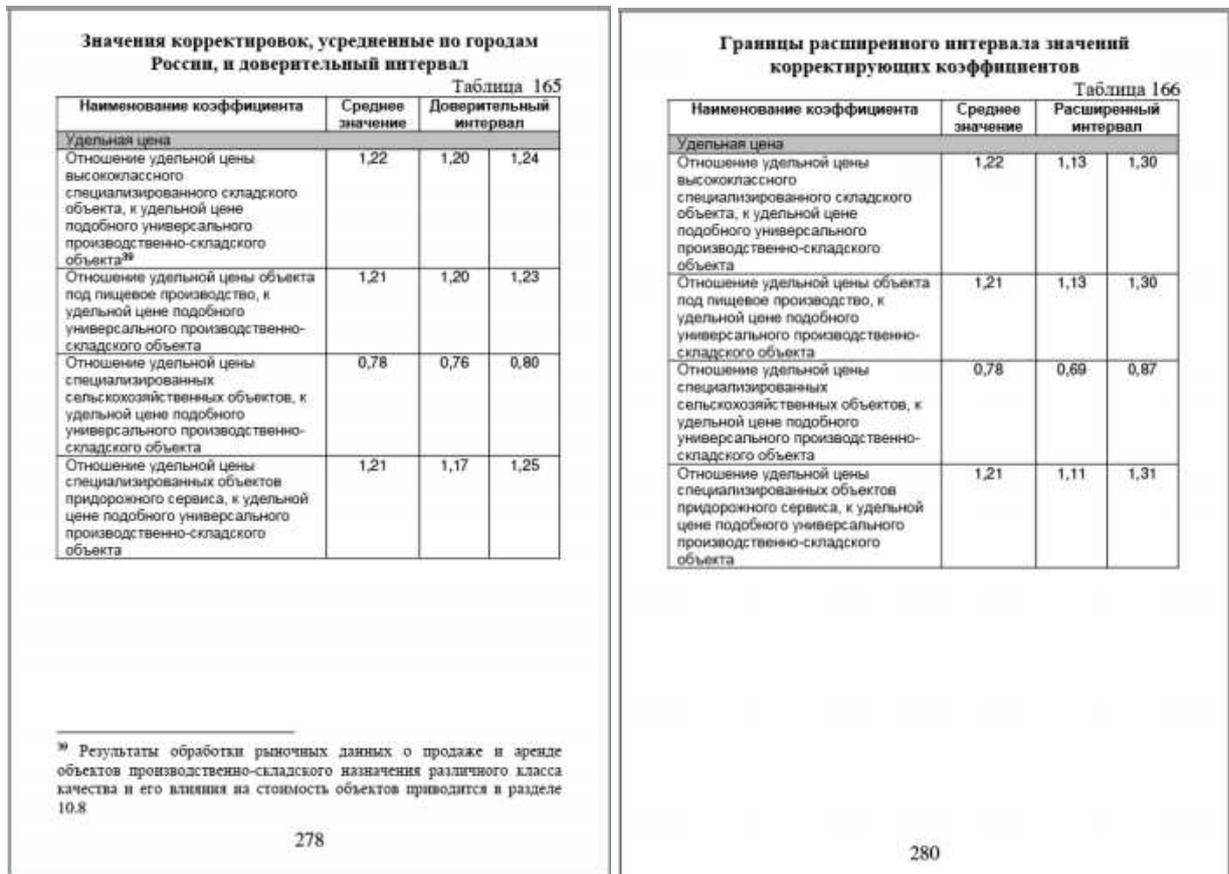
Таблица 99

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

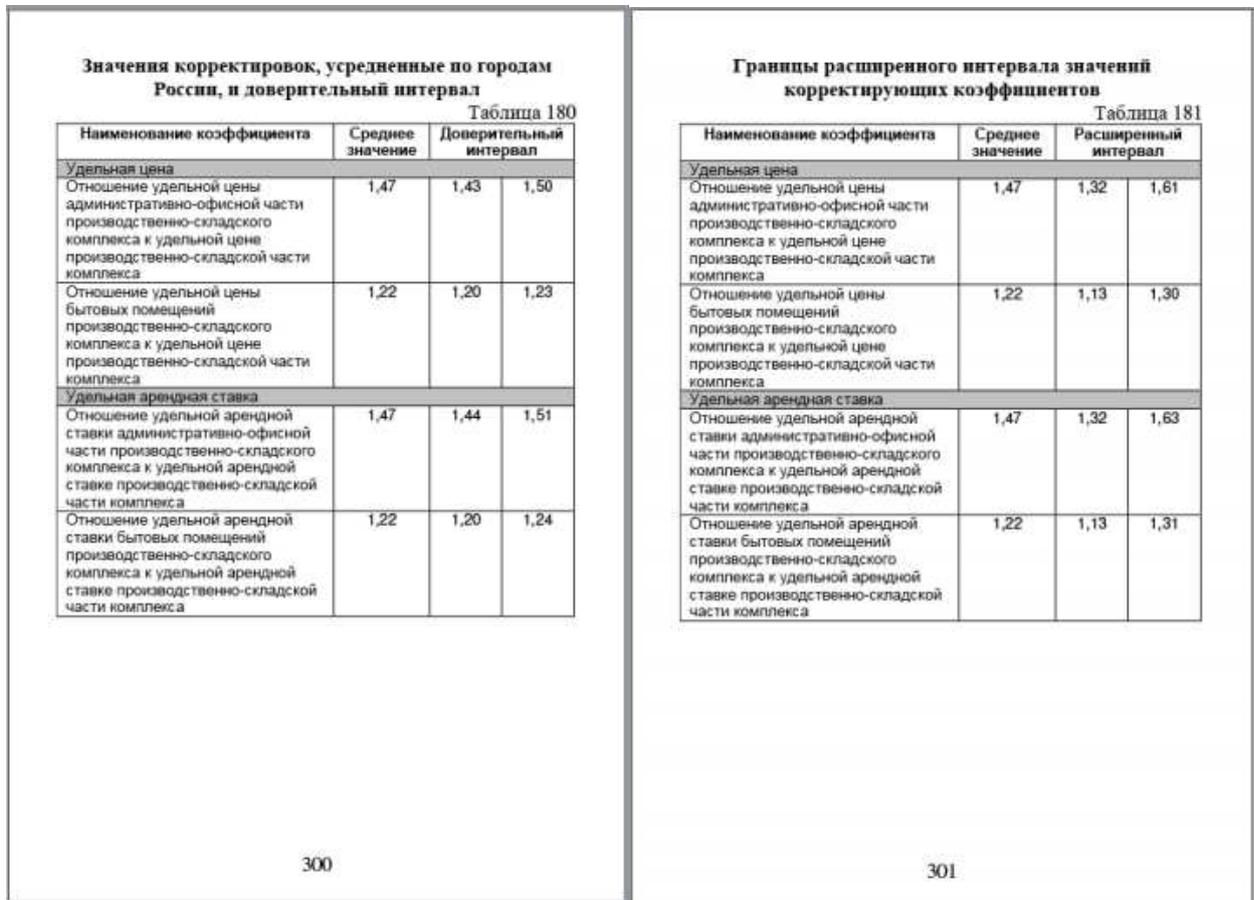
**Рис. 16. Поправки на капитальность строения (материал стен). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.**

**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

**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.

Первое полугодие 2020 года было очень напряженным для рынка коммерческой недвижимости. Эксперты и игроки рынка прогнозировали, что будет катастрофически увеличиваться количество вакантных площадей и резко упадут ставки аренды.

Спустя год после начала пандемии, оказавшей существенное влияние на рыночную ситуацию, зафиксирован рост спроса на аренду объектов коммерческой недвижимости — на 24% в среднем по России за первые три месяца года (+12% к аналогичному показателю 2020 г.). В категории купли-продажи также наблюдалось повышение интереса: +5% по сравнению со значениями аналогичного периода предыдущего года и IV кв. 2020 г. Объем предложения на рынке аренды также увеличился: его отметки превысили прошлогодние показатели на 15%, продемонстрировав в I квартале незначительный рост. При этом количество предложений для продажи осталось практически неизменным: -2% в годовом выражении (I кв. 2021 г. к I кв. 2020 г.) и -3% за квартал (I кв. 2021 г. к IV кв. 2020 г.).\*

Количество сделок и объем предложения после восстановления в начале 2021 года остается относительно стабильным.

\*Источник:

[https://shopandmall.ru/analytics/v\\_pervom\\_kvartale\\_2021\\_goda\\_interes\\_k\\_arende\\_kommercheskoy\\_nedvizhimosti\\_v\\_yros\\_na\\_24\\_](https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_v_yros_na_24_)

При оценке объектов коммерческой недвижимости индустриального назначения скидки на торг следует выбирать ближе к верхней границе расширенного диапазона справочных данных для неактивного 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 49 предложений. Цены в таблицах приведены без учета уторговывания.

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

	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	0,01	75	0,70
Максимальное значение	58,50	60 000	153,1
Среднее значение	3,60	6 340	21,4
Медианное значение	0,30	3 000	7,1

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

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

Наблюдается существенный рост цен предложения в рублях относительно конца 2020-начала 2021 года, практически рублевые цены вернулись к докризисному уровню.

### 2.10.6. Особенности ситуации в сегменте производственных комплексов и цены

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 71 предложение 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	502,26
Максимальное значение	30 135,61
Среднее значение	7 514,56
Медиана	6 273,53
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,08
Максимальное значение	21,00
Среднее значение	1,99
Медиана	0,76
Площадь улучшений, кв.м	
Минимальное значение	145
Максимальное значение	60 200
Среднее значение	6 220
Медиана	2 103
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	1,55
Максимальное значение	680,00
Среднее значение	50,86
Медиана	16,25

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 7,5 тыс.руб. за квадратный метр площади объекта, медиана 6,2 тыс. руб., без вычета торга, с учетом прав на землю (разброс цен от 0,5 тыс. за неотопливаемые объекты в плохом состоянии до 30 тыс. руб./кв.м для объектов с преобладанием земельного участка – низкий коэффициент застройки). Рынок неактивный, высокая степень неопределенности.

### **2.11. Анализ достаточности и достоверности информации**

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

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

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

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

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

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

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

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

*На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.*

### 3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки являются именно здания. Снос зданий не планируется.

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

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

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

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

### 4.1. Общие положения

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

### 4.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Применимость затратного подхода.*

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

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

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов при определении рыночной стоимости:<sup>\*</sup>

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).

<sup>\*</sup> 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 (б) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства. Основным рынком для данного объекта является рынок недвижимости, цена сделки на котором определяется методами сравнительного подхода. Вторым наиболее выгодным рынком является рынок сдачи объектов в аренду.

Учитывая вышеизложенное, 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 49 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 3 аналога.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

**Таблица 13. Описание аналогов земельного участка**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Объект	Земельный участок	Продаем землю промышленного назначения, 1 га, Камышин	Продается земля промышленного назначения, 25 соток, Ленинск	Продажа земли промышленного назначения, 5,12 га, Ямы	Продается земля промышленного назначения, 0,6 га, Волгоград
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под инд-ю застройку	под инд-ю застройку	под инд-ю застройку	под инд-ю застройку
Населенный пункт	Камышин	Камышин	Ленинск	Ямы	Волгоград
Адрес	Волгоградская область, г.Камышин, ул. Нижняя, 112	Волгоградская область, Камышин	Волгоградская область, Ленинский район, Ленинск	Волгоградская область, Среднеахтубинский район, хутор Ямы	Волгоградская область, Волгоград
Расположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Расстояние до областного центра, км	190	190	62	41	0
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021
Площадь, кв.м	64 502	10 000	2 500	51 200	6 000
Площадь, га	6,45	1,00	0,25	5,12	0,60
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций					
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	нет	да	да	да
Газ	да	нет	да	да	да
Вода	да	нет	да	да	да
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	-	1 050 000	1 000 000	15 000 000	3 000 000
Цена предложения за единицу площади, руб./га		1 050	4 000	2 930	5 000
номер объявления		6858028809	6859549158	6845052960	6844513333
Источник		<a href="https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_volgogradskaya_kamyshin_pl_pavshih_borcov_6858028809/">https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_volgogradskaya_kamyshin_pl_pavshih_borcov_6858028809/</a>	<a href="https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_2500_kv_m_ploschadyu_25_sotok_volgogradskaya_leningo_6859549158/">https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_2500_kv_m_ploschadyu_25_sotok_volgogradskaya_leningo_6859549158/</a>	<a href="https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_51200_kv_m_ploschadyu_512_sotok_volgogradskaya_sredneah_tubinskiy_yamy_6845052960/">https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_51200_kv_m_ploschadyu_512_sotok_volgogradskaya_sredneah_tubinskiy_yamy_6845052960/</a>	<a href="https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_6000_kv_m_ploschadyu_60_sotok_volgogradskaya_volgograd_aluminiumevaya_ul_6844513333/">https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_6000_kv_m_ploschadyu_60_sotok_volgogradskaya_volgograd_aluminiumevaya_ul_6844513333/</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	Аналог 4
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		1 050	4 000	2 930	5 000
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена		1 050	4 000	2 930	5 000

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
3. Условия продажи	обычные	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена		1 050	4 000	2 930	5 000
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июль 2021	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		1 050	4 000	2 930	5 000
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,81	0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена		851	3 240	2 373	4 050
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	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру		0,74	0,74	0,83	1,00
Корректирующий коэффициент	0,74	1,00	1,00	0,89	0,74
Скорректированная цена		851	3 240	2 116	2 997
Категория земель	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром
7. Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под инд-ю застройку	под инд-ю застройку	под инд-ю застройку	под инд-ю застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		851	3 240	2 116	2 997
8. Величина участка, га	6,45	1,0	0,3	5,1	0,6
Диапазон площадей	5,0-10,0	1-2,5	до 1	5,0-10,0	до 1
Корректирующий коэффициент		0,8	0,68	1,0	0,7
Скорректированная цена		647	2 203	2 116	2 038
9. Инженерные коммуникации					
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	нет	да	да	да
Газ	да	нет	да	да	да
Водоснабжение	да	нет	да	да	да
Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на электроснабжение		1,19	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на газ		1,19	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,16	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,38	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		893	2 203	2 116	2 038
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,15	0,45	0,28	0,59
Скорректированная цена		893	2 203	2 116	2 038
Участие при взвешивании		да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га	1 810				
Квадрат отклонения		841 279	154 606	93 636	51 966
Среднее квадратов отклонений	285 372				
Коэффициент вариации	0,30				

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

#### 5.4. Обоснование внесенных корректировок

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

*Объем оцениваемых прав и наличие обременений.*

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

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

*Условия финансирования и особые условия сделки*

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

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

*Условия рынка - изменение цен во времени.*

Все аналоги предлагаются к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

*Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи*

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

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

Согласно данным проанализированных источников (см. раздел 2.10.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 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	181,0	11 675

Источник: расчеты оценщика

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

### 6.1. Методология

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

### 6.2. Выбор аналогов

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

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

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

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

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

**Таблица 16. Описание аналогов объекта оценки.**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Описание предложения	Производственный комплекс (база)	Продам помещение свободного назначения, 2301.4 м², 0.96 га, Камышин, улица Гремячий сад	Продается производственное помещение, 5176.5 м², Камышин	Продаю производственное помещение, 2770.4 м², Ерзовка	Продается производственное помещение, 6836 м², Волгоград	Продаем производственное помещение, 5000 м², Волгоград, ул. академика зелинского, 12
Тип земель	земли населенных пунктов	ЗНП	пром	Пром	Пром	Пром
Разрешенное использование	производственная деятельность	Исп.сущ стр	Исп.сущ стр	Исп.сущ стр	Исп.сущ стр	Исп.сущ стр
Площадь участка, га	6,45	0,96	1,14	2,18	1,61	0,50
Площадь участка, кв.м		9 637	11 360	21 759	16 142	5 000
Общая площадь, кв.м.	20 134	2 301	5 177	2 770	6 836	5 000
Тип населенного пункта	райцентр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Удаленность от областно центра, км	190	190	165	25	0	0
Населенный пункт	Камышин	Камышин	Камышин	Ерзовка	Волгоград	Волгоград
Адрес, указанный продавцом	Волгоградская область, г.Камышин, ул. Нижняя, 112	Камышин, улица Гремячий сад	Волгоградская область, Камышин	Волгоградская область, Городищенский район, рабочий поселок Ерзовка	Волгоградская область, Волгоград	г. Волгоград ул. академика зелинского 12
Дата продажи (предложения)	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021
Права на землю	собственность	собств	собств	собств	собств	собств
Права на улучшения	собственность	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	нет	нет	нет
Вода	да	да	да	да	да	да
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да
Состояние улучшений	удовлетворительное	плохое	удовл	плохое	удовл	удовл
Особенности улучшений	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Номер объявления		2283240167	6849356828	6830963756	6846784053	6858178479
Источник		<a href="https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschady_u_23014_kv_m_ploschady_u_96_sotok_volgogradskaya_oblast_kamyshin_ulica_gremyachiy_sad_1_2283240167/">https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschady_u_23014_kv_m_ploschady_u_96_sotok_volgogradskaya_oblast_kamyshin_ulica_gremyachiy_sad_1_2283240167/</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschady_u_51765_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_kvartal_pro_mzona_6849356828/">https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschady_u_51765_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_kvartal_pro_mzona_6849356828/</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschady_u_27704_kv_m_volgogradskaya_ishchenskiy_r_n_rabochiy_pos_erzovka_6830963756/">https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschady_u_27704_kv_m_volgogradskaya_ishchenskiy_r_n_rabochiy_pos_erzovka_6830963756/</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschady_u_6836_kv_m_volgogradskaya_volgograd_pms-152_shirokaya_ul_6846784053/">https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschady_u_6836_kv_m_volgogradskaya_volgograd_pms-152_shirokaya_ul_6846784053/</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschady_u_5000_kv_m_volgogradskaya_volgograd_zamechetinskiy_ul_akademika_zelinskogo_12_6858178479/">https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschady_u_5000_kv_m_volgogradskaya_volgograd_zamechetinskiy_ul_akademika_zelinskogo_12_6858178479/</a>
Цена предложения, руб.		6 800 000	20 000 000	11 000 000	32 400 000	15 000 000
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения объекта оценки, руб./га (с учетом торга)		1 810 000	1 810 000	1 810 000	1 810 000	1 810 000
Кoeffициент, учитывающий состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Кoeffициент, учитывающий уторговывание		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	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,74	0,74	0,74	0,83	1,00	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректирующий коэффициент на местоположение		1,00	1,00	1,12	1,35	1,35
Диапазон площадей ЗУ	5,0-10,0	до 1	1-2,5	1-2,5	1-2,5	до 1
Корректирующий коэффициент на площадь ЗУ		1,47	1,32	1,32	1,32	1,47
Корр коэфф на наличие жд ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф на газоснабжение		0,84	1,00	0,84	0,84	0,84
Корр коэфф на водоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр коэфф на электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,84	1,00	0,84	0,84	0,84
Удельная рыночная стоимость земельного участка аналогичной площади в месте расположения аналога, руб./га (без учета торга)		2 761 453	2 940 221	2 771 273	3 338 884	3 731 693
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		2 661 212	3 340 091	6 030 014	5 389 626	1 865 847
<b>Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.</b>		4 138 788	16 659 909	4 969 986	27 010 374	13 134 153
<b>Цена предложения, руб./кв.м</b>		1 798,4	3 218,4	1 794,0	3 951,2	2 626,8
Коэффициент застройки	0,31	0,20	0,26	0,26	0,26	0,26

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
Цена предложения, руб./кв.м		1 798	3 218	1 794	3 951	2 627
Корректирующий коэффициент на НДС		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена, руб.		1 798	3 218	1 794	3 951	2 627
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 798,4	3 218,4	1 794,0	3 951,2	2 626,8
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 798	3 218	1 794	3 951	2 627
3. Условия продажи	публичная оферта					
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 798	3 218	1 794	3 951	2 627
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021	Июль 2021
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 798	3 218	1 794	3 951	2 627
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 493	2 671	1 489	3 279	2 180
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	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	0,892	0,740	0,740
Скорректированная цена		1 493	2 671	1 328	2 427	1 613
7. Площадь улучшений, кв.м	20 134	2 301	5 177	2 770	6 836	5 000
Диапазон площадей улучшений, кв.м	>20000	1000-5000	5000-10000	1000-5000	5000-10000	5000-10000
Корректирующий коэффициент		0,80	0,89	0,80	0,89	0,89

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 194	2 377	1 062	2 160	1 436
8. Коммуникации						
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	да	нет	да	нет	нет	нет
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корр коэфф на газ		1,190	1,000	1,190	1,190	1,190
Корр коэфф на водоснабжение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корр коэфф на электроснабжение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент		1,190	1,000	1,190	1,190	1,190
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 421	2 377	1 264	2 570	1 709
8. Состояние	удовл	плохое	удовл	плохое	хорошее	удовл
Корректирующий коэффициент		1,35	1,00	1,35	0,80	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 920,3	2 377,4	1 707,8	2 056,2	1 708,8
9. Особенности улучшений	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 920	2 377	1 708	2 056	1 709
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да
Среднее значение, руб..кв.м	1 954					
Квадрат отклонения		1 144	179 195	60 638	10 425	60 195
Среднее квадратов отклонений	62 319					
коэффициент вариации	0,13					

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.	1 950
Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб.	39 260 910
То же, округленно, руб.	39 261 000

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

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

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип сделки	Сдам склад, 550 м <sup>2</sup> ,	Сдаю производственное помещение, 1000 м <sup>2</sup> , Камышин, ул. ленина, 4а	Сдам склад, 550 м <sup>2</sup> , Камышин	Сдается склад, 750 м <sup>2</sup> , Камышин, ул. ленина, 5
Тип объекта	произв-скл	пр/скл	пр/скл	пр/скл
Функциональное назначение	склад	70000	55000	75000
Местоположение	Камышин	г. Камышин ул. ленина 4а	Волгоградская область, Камышин	г. Камышин ул. ленина 5
Тип населенного пункта	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Описание				
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	удовл			
Наличие отопления	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые	отапливаемые
Общая площадь, кв. м	550	1000	550	750
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	100	70	100	100
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 200	840	1 200	1 200
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	700	1 000	1 000
Факт сделки	предложение			
Дата, на которую указана цена	Актуально на дату оценки	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_680987674/2/">https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_550_kv_m_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_680987674/2/</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_1000_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_4a_6840245901/">https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_1000_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_4a_6840245901/</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_550_kv_m_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_680987674/2/">https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_550_kv_m_volgogradskaya_oblast_kamyshin_volgogradskaya_680987674/2/</a>	<a href="https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_750_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_5_6858525028/">https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_750_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_5_6858525028/</a>

**Выбор элементов сравнения**

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

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

**Обоснование и расчет введенных корректировок**

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

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

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

3. Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, predeterminedемых 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	Аналог 4
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 000	700	1 000	1 000
Корректировки по элементам сравнения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>	<b>0,85</b>
Местоположение объекта	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь аналога	550	1000	550	750
Диапазон площадей	500-1000	1000-5000	500-1000	500-1000
Физические характеристики объекта: площадь	0,68	0,80	0,68	0,68
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,00	1,00	1,00	1,00
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка объекта-аналога, руб.	578	476	578	578
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>553</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>414</b>			
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>812</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>10 356 746</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%	23,5%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	20,1%	19,0%	21,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	20,6%	23,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	24,3%	27,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	19,1%	21,6%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	14,0%	30,5%
2. Специализированные высокочастотные 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%	33,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	13,0%	27,7%

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

**7.4. Расчет чистого операционного дохода**

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

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

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

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

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

- постоянные;
- переменные.

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

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

- элементы фондов внешнего благоустройства.

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

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

#### Расчет постоянных расходов

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

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

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

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

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

где:  $C_1$  – 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 рыночных корректировок СПК №20, Москва 2020 г.

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.

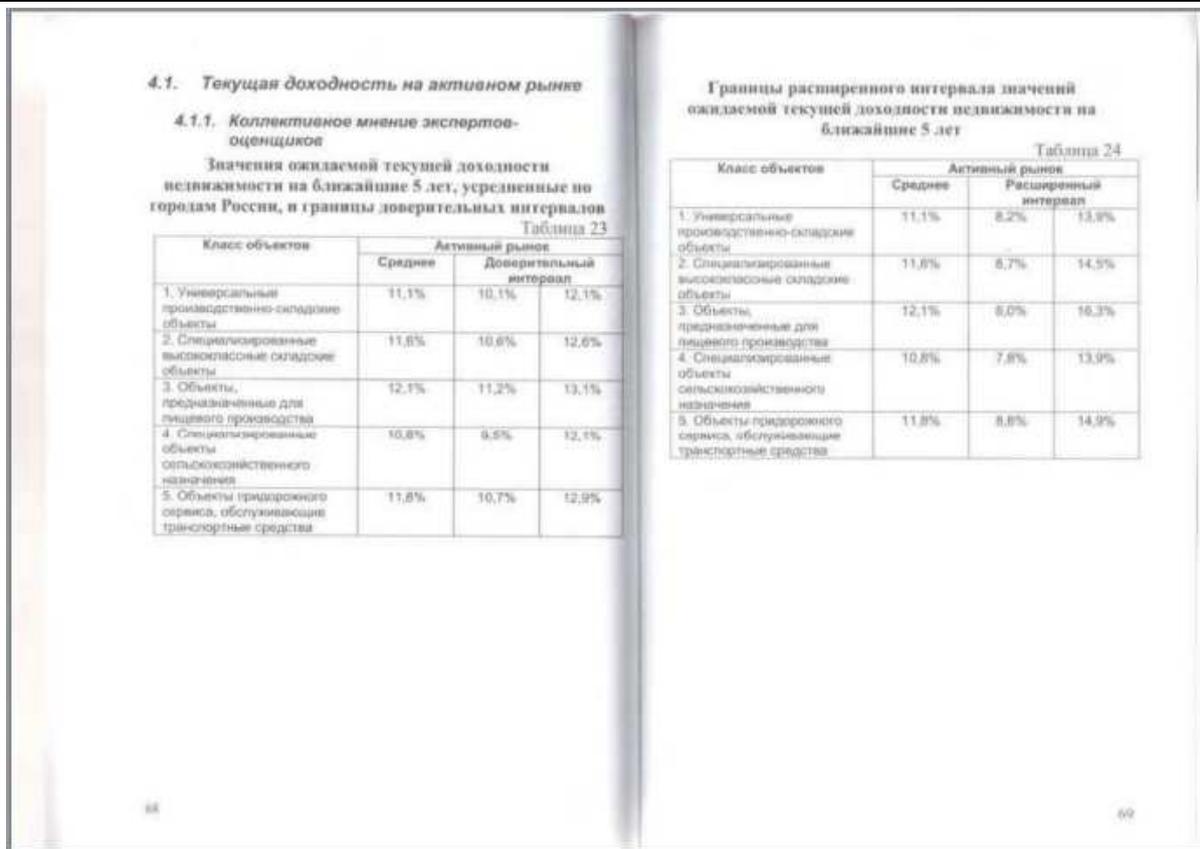
Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже (Таблица 24).

#### **7.5. Расчет ставки капитализации**

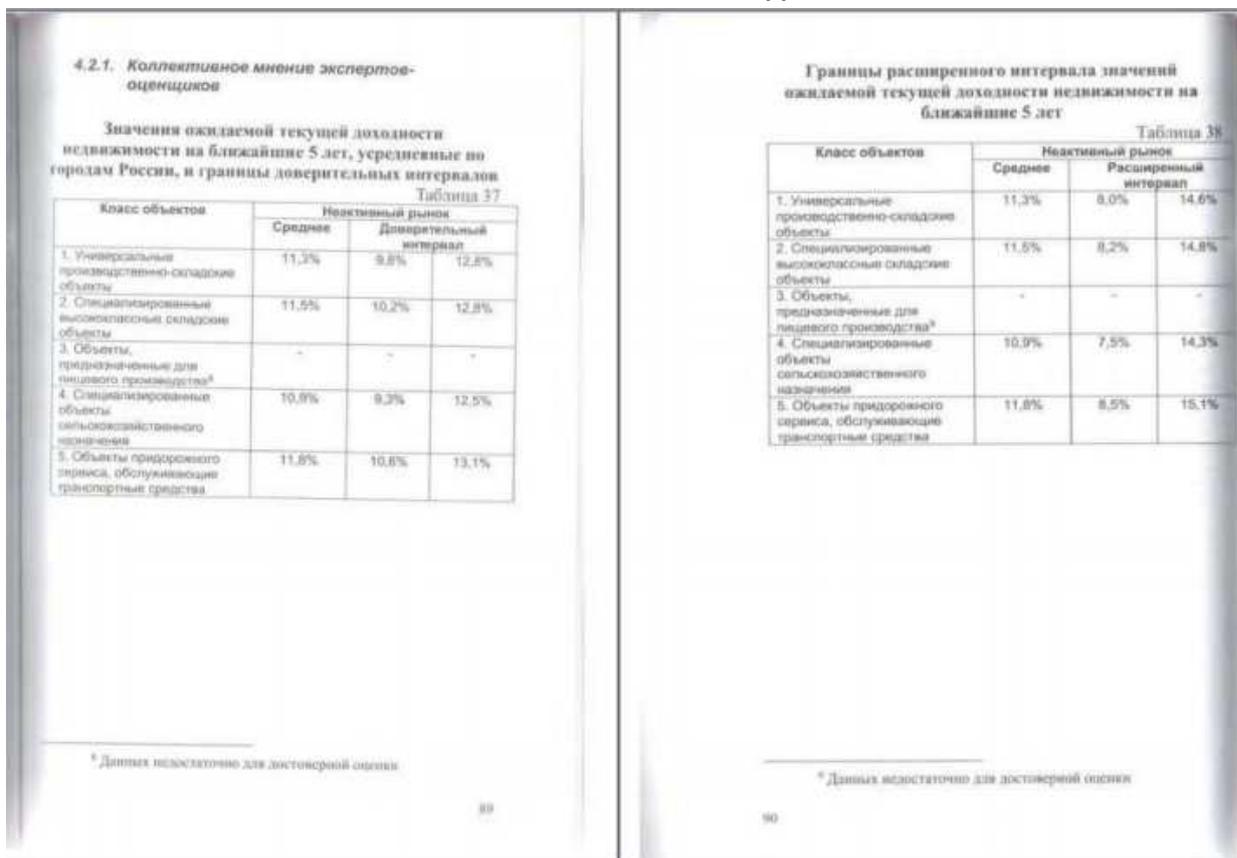
Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации включает в себя доход на капитал и возврат капитала.

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>863 764</b>	Отдельный расчет
<b>Земельный налог, руб.</b>	<b>452 601</b>	Отдельный расчет
<b>Расчет страховых платежей</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	32 717 500	
Страховая премия, %	0,1%	
<b>Страховой сбор, руб.</b>	<b>32 718</b>	
<b>Расчет расходов на управление</b>		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	10 356 746	
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>103 567</b>	
<b>Расчет резерва на восстановление</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительному подходу, без НДС, руб.	32 717 500	
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>95 769</b>	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
<b>Расчет чистого операционного дохода</b>		
<b>Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.</b>	<b>10 356 746</b>	
Общие потери по объекту оценки, %	30,00%	
<b>Действительный валовой доход (ДВД), руб.</b>	<b>7 249 722</b>	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	863 764	
налог на землю, руб.	452 601	
страховой сбор, руб.	32 718	
расходы на управление, %	103 567	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 452 650	расчет
Резерв на замещение, руб.	95 769	расчет
<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b>	<b>5 701 303</b>	расчет

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Ставка капитализации	14,60%	см. расчет
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	39 050 000	расчет
Рыночная стоимость земельного участка (СП), руб.	11 675 000	рассчитано ранее в рамках СП
Доля расчетного значения стоимости объекта по доходному подходу, приходящаяся на улучшения, руб.	27 375 000	расчет

Источник: расчеты оценщика

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

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

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС, руб.	Расчетная сумма НДС, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, с НДС, руб.
Земельный участок, площадь: 64502 кв.м.	–	11 675 000,00	0,00	11 675 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	25,83%	7 070 551,52	1 414 110,30	8 484 661,82
Здание склада, лит. П, П1	2,66%	728 433,31	145 686,66	874 119,97
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	43,37%	11 873 246,44	2 374 649,29	14 247 895,73
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	0,92%	251 019,41	50 203,88	301 223,29
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	19,54%	5 349 864,85	1 069 972,97	6 419 837,82
Здание литейного цеха, лит. В, В1	2,36%	647 397,37	129 479,47	776 876,84
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	1,73%	474 452,27	94 890,45	569 342,72
Здание склада ГСМ, лит. З	0,40%	109 862,92	21 972,58	131 835,51
Здание склада запчастей, лит. И, И1	1,99%	544 396,57	108 879,31	653 275,88
Здание насосной станции, лит. Х	0,23%	62 115,22	12 423,04	74 538,27
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	0,56%	154 354,40	30 870,88	185 225,28
Здание КПП, лит. К	0,06%	15 351,13	3 070,23	18 421,36
Здание КПП в ограждении, лит. Т	0,10%	26 580,20	5 316,04	31 896,24
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	0,25%	67 374,41	13 474,88	80 849,29
<b>Всего</b>	<b>100,00%</b>	<b>39 050 000,00</b>	<b>5 475 000,00</b>	<b>44 525 000,00</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.	11 675 000,00	11 675 000,00	1	0	11 675 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	10 141 000,00	8 484 661,82	1	0	10 141 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 045 000,00	874 119,97	1	0	1 045 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	17 029 000,00	14 247 895,73	1	0	17 029 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	360 000,00	301 223,29	1	0	360 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	7 673 000,00	6 419 837,82	1	0	7 673 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	928 000,00	776 876,84	1	0	928 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	680 000,00	569 342,72	1	0	680 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	158 000,00	131 835,51	1	0	158 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	781 000,00	653 275,88	1	0	781 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	89 000,00	74 538,27	1	0	89 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	221 000,00	185 225,28	1	0	221 000,00
Здание КПП, лит. К	22 000,00	18 421,36	1	0	22 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	38 000,00	31 896,24	1	0	38 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	97 000,00	80 849,29	1	0	97 000,00
<b>Всего</b>	<b>50 937 000,00</b>	<b>44 525 000,00</b>			<b>50 937 000,00</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.	50,94
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	41,51
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	60,36

## 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

**Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 15.07.2021 года составляет округленно, с учетом НДС:**

**50 937 000,00**

**(Пятьдесят миллионов девятьсот тридцать семь тысяч) рублей 00 копеек,**

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

**44 393 333,33**

**(Сорок четыре миллиона триста девяносто три тысячи триста тридцать три) рубля 33 копейки.**

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

**Таблица 28. Итоговая сводная таблица**

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС <sup>10</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	11 675 000,00	-	11 675 000,00
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	10 141 000,00	1 690 166,67	8 450 833,33
Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4948	1 045 000,00	174 166,67	870 833,33
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	17 029 000,00	2 838 166,67	14 190 833,33
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	360 000,00	60 000,00	300 000,00
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	7 673 000,00	1 278 833,33	6 394 166,67
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	928 000,00	154 666,67	773 333,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4947	680 000,00	113 333,33	566 666,67
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4939	158 000,00	26 333,33	131 666,67
Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной	781 000,00	130 166,67	650 833,33

<sup>10</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 <sup>19</sup> , 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	89 000,00	14 833,33	74 166,67
Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4940	221 000,00	36 833,33	184 166,67
Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4943	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	38 000,00	6 333,33	31 666,67
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	97 000,00	16 166,67	80 833,33
<b>Всего</b>	<b>50 937 000,00</b>	<b>6 543 666,67</b>	<b>44 393 333,33</b>

Генеральный директор ООО «Ваш юристконсульт»

Оценщик




Е.Ю. Гладкая

С.П. Прокопенко

## 10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

#### Справочная и методическая литература

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

#### Нормативные и правовые акты

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

#### Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Фото.1 Земельный участок 34:36:000012:77



Фото.2 Земельный участок 34:36:000012:77



Фото.3 Литер \_б



Фото.4 Литер А



Фото.5 Литер Б



Фото.6 Литер Б1-1



Фото.7 Литер Б1-2



Фото.8 Литер Б1-3



Фото.9 Литер Б1-4



Фото.10 Литер Б2-1



Фото.11 Литер Б2-2



Фото.12 Литер Б3



Фото.13 Литер Б4



Фото.14 Литер Б5



Фото.15 Литер Б6

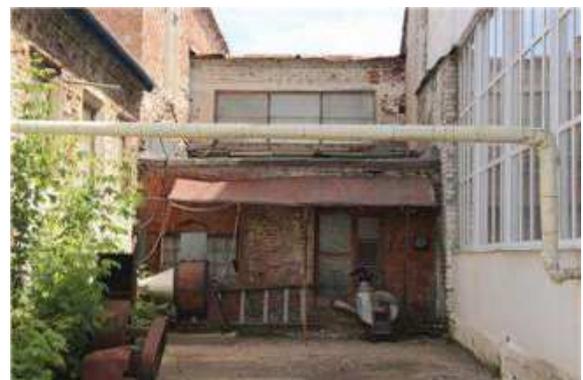


Фото.16 Литер Б7



Фото.17 Литер В



Фото.18 Литер В1



Фото.19 Литер Ж



Фото.20 Литер Ж1



Фото.21 Литер Ж2



Фото.22 Литер З



Фото.23 Литер И



Фото.24 Литер И1



Фото.25 Литер К



Фото.26 Литер Л



Фото.27 Литер Л1



Фото.28 Литер П



Фото.29 Литер П1



Фото.30 Литер Т



Фото.31 Литер У



Фото.32 Литер У1



Фото.33 Литер У2



Фото.34 Литер Х



Фото.35 Литер Ц



Фото.36 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\_kamyshin\_pl\_pavshih\_borcov\_6858028809/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [volgograd.move.ru/objects/prodae...](https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_volgogradskaya_kamyshin_pl_pavshih_borcov_6858028809/)

The listing is for a plot of land for sale in Kamyshevo, Volgograd region. The main title is "Продаем землю промышленного назначения, 1 га, Камышин". The price is listed as 1 050 000 RUB, with a price per hectare of 1 050 000 RUB. The location is specified as "г. Камышин, полный адрес".

The listing includes a large image of a document, likely a cadastral plan or technical drawing, with a "move.ru" watermark. Below the main image are several smaller thumbnail images.

Key details from the listing:

- Промышленного назначения в продажу**
- Цена: 1 050 000 RUB
- Цена за га: 1 050 000 RUB
- Комиссия агенту: без комиссии
- Тип объекта: промышленного назначения
- Тип объявления: вторичка
- Площадь участка: 1 га
- Дата публикации: 15 июня
- Дата обновления: вчера в 02:31
- ID: 685-602-880-9

The description states: "Земля под строительство АГЭС на трассе Саратов Волгоград 545/156 километр возможно перевести под другой вид деятельности. Кафе, гостиница, стоянка для грузовых автомобилей. Можно увеличить площадь до 3,5 гектар. Возможен обмен на автомобиль, недвижимость, земля в городе Камышин."

On the right side of the listing, there is a contact card for "Евгений" with the phone number "+7 (927) 064-55-55". Below this is an advertisement for "Stadler Form" air purifiers, featuring a "Мойка воздуха George" and a "Перейти на сайт" button. At the bottom right, there is a section for exchange rates, showing USD at 74.63 RUB, EUR at 89.61 RUB, and Bitcoin at 2515486 RUB.

Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_25\_00\_kv\_m\_ploschadyu\_25\_sotok\_volgogradskaya\_leninskiy\_6859549158/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_25\\_00\\_kv\\_m\\_ploschadyu\\_25\\_sotok\\_volgogradskaya\\_leninskiy\\_6859549158/](https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_25_00_kv_m_ploschadyu_25_sotok_volgogradskaya_leninskiy_6859549158/). The website header includes navigation menus for 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', and 'Коммерческая'. The main heading of the listing is 'Продается земля промышленного назначения, 25 соток, Ленинск'. Below the heading, the price is listed as 1 000 000 Р (40 000 Р per hectare). A large photograph of the plot is shown, along with a contact card for 'Алексей' with the phone number +7 (902) 093-18-88. To the right, there are promotional banners for 'ПИК Брокер' and 'ВЕЧЕРИНКА В СТИЛЕ POOL PARTY!'. At the bottom, a table provides key details about the property.

**Продается земля промышленного назначения, 25 соток, Ленинск**

1 000 000 Р цена за сотку 40 000 Р

3 июля (44 за сегодня) Обновлено 10 июля

**Промышленного назначения в продажу**

Цена:	1 000 000 Р	Площадь участка:	25 соток
Цена за сотку:	40 000 Р	Дата публикации:	3 июля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 июля
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	685-954-915-8
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**  
Продается земельный участок 25 сот. в собственности. Отличное место (центральная дорога, р. Ахтуба) под мини-турбазу и...

Аналог 3

[https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshlennogo\\_naznacheniya\\_ploschadyu\\_51200\\_kv\\_m\\_ploschadyu\\_512\\_sotok\\_volgogradskaya\\_srednehtubinskiy\\_yamy\\_6845052960/](https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_51200_kv_m_ploschadyu_512_sotok_volgogradskaya_srednehtubinskiy_yamy_6845052960/)

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshle...](https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshle...). The page header includes the website logo, navigation tabs like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки', and a search bar. The main content area features a title 'Продажа земли промышленного назначения, 5.12 га, Ямы' and a price of '15 000 000 Р'. Below the title is a satellite map of the land location. To the right of the map, there is a contact box for 'Михаил' with a phone number '+7 (917) 841-40-30'. Below the map, there are several advertisements: 'Тинькофф Инвестиции' with a laptop and chart, a currency converter for 'ЦБ РФ' showing rates for USD and EUR, and 'ПИК Брокер' with the slogan 'С нами всё сложится'. At the bottom, there is a table of technical details for the property.

**Продажа земли промышленного назначения, 5.12 га, Ямы**

15 000 000 Р цена за га 2 929 688 Р

8 сентября 2020 187 (+2 за неделю) Обновлено 9 июля

Цена	15 000 000 Р	Площадь участка	5.12 га
Цена за га:	2 929 688 Р	Дата публикации:	8 сентября 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	9 июля
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	684-505-296-0
Тип объявления:	вторичка		

**Тинькофф Инвестиции**

**ЦБ РФ**  
USD 74.03 Р 0.17 Р ▲  
EUR 88.01 Р 0.47 Р ▲

**ВITCOIN**  
BTC -244907 Р -65949 Р ▼

**ПИК Брокер**  
**С нами всё сложится**

Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_promyshlennogo\_naznacheniya\_ploschadyu\_60\_00\_kv\_m\_ploschadyu\_60\_sotok\_volgogradskaya\_volgograd\_aluminiumevaya\_ul\_6844513333/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\\_promyshle...](https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshle...). The page title is "Продается земля промышленного назначения, 0.6 га, Волгоград". The listing price is 3,000,000 RUB, with a price per square meter of 5,000,000 RUB. The location is specified as Volgograd, Utchenitskiy district. The listing was published on August 27, 2020, and updated at 02:34. A map shows the plot highlighted in yellow. The contact information for the agent, Alexey, is +7 (927) 513-XX-XX. The page also features a sidebar with currency exchange rates and a "ПИАВ Брокер" logo.

**Продается земля промышленного назначения, 0.6 га, Волгоград**

3 000 000 Р цена за кв. м: 5 000 000 Р

г. Волгоград точный адрес

27 августа 2020 275 (44 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:34

Алексей  
+7 (927) 513-XX-XX  
[Позвонить телефону](#)

**Промышленного назначения в продажу**

Цена:	3 000 000 Р	Площадь участка:	0.6 га
Цена за кв. м:	5 000 000 Р	Дата публикации:	27 августа 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 02:34
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	684-451-333-3
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**  
Продается земельный участок расположенный в Городищенском районе на первой линии 3 продольной магистрали, при

ЦБ РФ  
USD: 74.63 Р 0.17 Р ▲  
EUR: 85.61 Р 0.47 Р ▲

BITCOIN  
BTC: 2449007 Р -65549 Р ▼

**ПИАВ Брокер**

### Аналоги комплексных объектов

#### Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_psn\_ploschadyu\_23014\_kvm\_ploschadyu\_96\_s\_otok\_volgogradskaya\_oblast\_kamyshin\_ulica\_gremyachiy\_sad\_1\_2283240167/

**Продам помещение свободного назначения, 2301.4 м<sup>2</sup>, 0.96 га, Камышин**

6 800 000 ₽ цена за м<sup>2</sup>: 2 955 ₽

г. Камышин

22 марта 2018 | 1418 (+7 за сегодня) | Обновлено 11 июля

**ПСН в продажу**

Цена:	6 800 000 ₽	Общая площадь:	2301.4 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	2 955 ₽	Площадь участка:	0.96 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	22 марта 2018
Этаж:	1/2	Дата обновления:	11 июля
Тип объекта:	псн	ID:	228-324-016-7
Тип объявления:	вторичка		

**ЦБ РФ**

USD	74.03 ₽	0.17 ₽	▲
EUR	88.61 ₽	0.47 ₽	▲

**BITCOIN**

Аналог 2

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

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_51765\\_kvm\\_volgogradskaya\\_ka-myshin\\_kvartal\\_promzona\\_6849356828/](https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_51765_kvm_volgogradskaya_ka-myshin_kvartal_promzona_6849356828/). The website header includes the move.ru logo and navigation tabs for 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', 'Коммерческая', 'Ипотека от 4.3%', 'СМИ', and 'Еще'. The main content area features the following information:

- Location:** Волгоградская область - г. Камышин
- Title:** Продается производственное помещение, 5176.5 м², Камышин
- Price:** 20 000 000 ₽ (цена за м²: 3 864 ₽)
- Location:** г. Камышин (полный адрес)
- Update:** 11 января, Обновлено сегодня в 02:34
- Actions:** Позвонить, Звонить, Поделиться, PDE

A large photograph of the industrial facility is shown, along with a grid of smaller images below it. To the right of the main image is a contact card for 'Алексей' with the phone number +7 (902) 389-09-21. Below this is an advertisement for 'ПИК Брокер' with the text 'Продайте квартиру по выгодной цене онлайн' and a 'Продать' button. Further down is a 'ЦБ РФ' section showing exchange rates for USD (74.63 P, 0.17 P) and EUR (88.61 P, 0.47 P), and a 'BTCOM' section showing a BTC price of 2449507 P (-65040 P). At the bottom left, there is a 'ПП в продажу' section with a table of details:

Цена:	20 000 000 P	Общая площадь:	5176.5 м²
Цена за м²:	3 864 P	Дата публикации:	11 января
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 02:34
Тип объекта:	пп	ID:	684-935-682-8
Тип объявления:	вторичка		

Below the table is an 'Описание' section with the text: 'Продам производственное помещение S-5176.5 м². Общая площадь с земельным участком - 11360 м², 500 метров от...'

Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_27704\_kvm\_volgogradskaya\_ischenskiy\_r-n\_rabochiy\_pos\_erzovka\_6830963756/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_27704\\_kvm\\_volgogradskaya\\_ischenskiy\\_r-n\\_rabochiy\\_pos\\_erzovka\\_6830963756/](https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_27704_kvm_volgogradskaya_ischenskiy_r-n_rabochiy_pos_erzovka_6830963756/). The website header includes the 'move.ru' logo and navigation tabs for 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', and 'Коммерческая'. The main heading of the listing is 'Продаю производственное помещение, 2770.4 м², Ерзовка'. The price is listed as 11 000 000 RUB, with a price per square meter of 3 971 RUB. The location is specified as 'Городищенский район, п. Ерзовка'. The listing was published on November 2, 2019, and last updated on November 11, 2019. A large photograph of the industrial facility is shown, along with a contact card for 'Петр' with the phone number +7 (902) 364-43-21. To the right, there is an advertisement for 'СТРОИТЕЛЬНЫЙ ДВОР' with the slogan 'НЕ СДАВАЙТЕСЬ СТРОЙТЕСЬ'. Below the main image, there is a table with technical details of the property for sale.

ПП в продажу			
Цена:	11 000 000 RUB	Общая площадь:	2770.4 м²
Цена за м²:	3 971 RUB	Дата публикации:	2 ноября 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	11 июля
Тип объекта:	пп	ID:	683-096-375-6
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**  
Продается база. На базе есть три строения 1-Здание ремонтно-строительной мастерской 2196.2 м², 2-Здание склада 572.2 м² 3-

Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_6836\_kvm\_volgogradskaya\_volgograd\_pms-152\_shirokaya\_ul\_6846784053/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_6836\\_kvm\\_volgogradskaya\\_volgograd\\_pms-152\\_shirokaya\\_ul\\_6846784053/](https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_6836_kvm_volgogradskaya_volgograd_pms-152_shirokaya_ul_6846784053/). The page title is "Продается производственное помещение, 6836 м², Волгоград". The price is listed as 32 400 000 RUB, with a price per square meter of 4 740 RUB. The listing was published on October 30, 2020, and updated on October 10. A contact number is provided: +7 (985) 620-XX-XX. The main image shows a large, multi-story industrial building with a blue facade and many windows. Below the main image is a row of smaller thumbnail images. To the right of the main image is a sidebar with a contact button and a vertical advertisement for metal cabinets. At the bottom, there is a table with technical details and a description of the property.

**Продается производственное помещение, 6836 м², Волгоград**

32 400 000 RUB цена за м² 4 740 RUB

30 октября 2020 (+2 за сегодня) Обновлено 10 июля

Данила  
+7 (985) 620-XX-XX  
Показать телефон

**металлические ШКАФЫ**  
в ГАРАЖИ и ПАРКИНГ  
ЗАКАЗАТЬ

Цена:	32 400 000 RUB	Общая площадь:	6836 м²
Цена за м²:	4 740 RUB	Дата публикации:	30 октября 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 июля
Тип объекта:	пп	ID:	684-678-805-3
Тип объявления:	вторичка		

**Описание**  
Продается производственно-складской комплекс площадью 1 6836 м², расположенный по адресу Волгоградская область, г.

Аналог 5

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\_pp\_ploschadyu\_5000\_kvm\_volgogradskaya\_volgograd\_zamechetinskiy\_ul\_akademika\_zelinskogo\_12\_6858178479/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_5000\\_kvm\\_volgogradskaya\\_volgograd\\_zamechetinskiy\\_ul\\_akademika\\_zelinskogo\\_12\\_6858178479/](https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_5000_kvm_volgogradskaya_volgograd_zamechetinskiy_ul_akademika_zelinskogo_12_6858178479/). The website header includes the move.ru logo and navigation options like 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', and 'Коммерческая'. The main heading of the listing is 'Продаем производственное помещение, 5000 м², Волгоград, ул. академика зелинского, 12'. Below the heading, the price is listed as 15 000 000 Р (3 000 Р per m²). A large photograph of the yellow industrial building is shown. To the right of the photo is a contact box for 'Петр' with the phone number +7 (999) 628-25-14. Below the photo are several small thumbnail images. At the bottom left, there is a table with technical details of the property. On the right side, there are two advertisements: one for 'Тинькофф Инвестиции' and another for 'ПИК Брокер'.

**Продаем производственное помещение, 5000 м², Волгоград, ул. академика зелинского, 12**

15 000 000 Р цена за м² 3 000 Р

18 июля (42 за сегодня) Обновлено 8 июля

**ПП в продажу**

Цена:	15 000 000 Р	Общая площадь:	5000 м²
Цена за м²:	3 000 Р	Дата публикации:	18 июля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	8 июля
Тип объекта:	пп	ID:	685-817-847-9
Тип объявления:	вторичка		

**ПИК Брокер**  
Продайте

Аналоги аренды

Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya\_sklad\_ploschadyu\_550\_kvm\_volgogradskaya\_oblast\_kamyshin\_volgogradskaya\_6809876742/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser tabs include 'Склад', 'Произ', and several 'Склад' tabs. The address bar shows the URL: volgograd.move.ru/objects/sdaetsya\_sklad\_pl... The website header includes navigation links for 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', and 'Коммерческая'. The listing title is 'Сдам склад, 550 м², Камышин'. The price is listed as 55 000 Р, with a note 'цена за м² 100 Р'. The location is 'г. Камышин'. The listing was published on 22 июля 2018 and updated on 7 июля. A contact number is provided: +7 (961) 069-72-18. The main image shows a large industrial building with a paved courtyard and a white van parked in front. Below the main image are smaller thumbnail images. To the right of the main image is a contact information box for 'Виктор' and a 'ПИК Брокер' advertisement. At the bottom left, there is a table with details about the warehouse for rent. At the bottom right, there is a 'ЦБ РФ' section with exchange rates for USD, EUR, and Bitcoin, and an advertisement for 'Новые авто от дилеров в наличии'.

**Сдам склад, 550 м², Камышин**

55 000 Р цена за м² 100 Р

г. Камышин полный адрес

22 июля 2018 (+5 за сегодня) Обновлено 7 июля

Виктор  
+7 (961) 069-72-18  
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

**ПИК Брокер**  
Продайте квартиру не выходя из дома  
Продать

**ЦБ РФ**  
USD 74.63 Р 0.17 Р  
EUR 88.61 Р 0.47 Р  
BITCOIN  
BTC 2449807 Р -65949 Р

Склад в аренду			
Цена:	55 000 Р в месяц	Общая площадь:	550 м²
Цена за м²:	100 Р	Дата публикации:	22 июля 2018
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	7 июля
Тип объекта:	склад	ID:	680-987-674-2
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya\_pp\_ploschadyu\_1000\_kvm\_volgogradskaya\_kamyshin\_ul\_lenina\_4a\_6840245901/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: [volgograd.move.ru/objects/sdaetsya\\_pp\\_ploschadyu\\_1000\\_kvm\\_volgogradskaya\\_kamyshin\\_ul\\_lenina\\_4a\\_6840245901/](https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_1000_kvm_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_4a_6840245901/). The page title is "Сдаю производственное помещение, 1000 м², Камышин, ул. Ленина, 4а". The price is listed as 70,000 RUB per month, with a price per square meter of 70 RUB. The location is specified as Kamyshevo, Lenina St. 4a. The listing was published on June 4, 2020, and updated on July 7, 2020. A contact number is provided: +7 (902) 363-71-01. The main image shows a two-story industrial building with a paved area in front. Below the main image are several smaller thumbnail images showing different views of the property. On the right side of the page, there are several advertisements, including one for legal services in Moscow and MO, and another for a small business support program. At the bottom of the page, there is a table with technical details of the property and a section for the description.

**Сдаю производственное помещение, 1000 м², Камышин, ул. Ленина, 4а**

70 000 ₹ цена за м²  
70 ₹

г. Камышин  
ул. Ленина, 4а

4 июня 2020 159 (+2 за сегодня) Обновлено 7 июля

**ПП в аренду**

Цена:	70 000 ₹ в месяц	Общая площадь:	1000 м²
Цена за м²:	70 ₹	Дата публикации:	4 июня 2020
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	7 июля
Тип объекта:	пп	ID:	684-024-360-1
Тип объявления:	вторичка		

**ЦБ РФ**

USD	74.03 ₹	0.17 ₹	+
EUR	86.61 ₹	0.27 ₹	+

**BITCOIN**

BTC	2449507 ₹	-65949 ₹	▼
-----	-----------	----------	---

Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya\_sklad\_ploschadyu\_550\_kvm\_volgogradskaya\_oblast\_kamyshin\_volgogradskaya\_6809876742/

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

55 000 ₪ цена за м<sup>2</sup>  
100 ₪

с. Камышин  
полный адрес

22 июля 2018 933 (48 за сегодня) Обновлено 7 июля

**Виктор**  
+7 (961) 069-72-18

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

**Услуги адвоката в Москве и МО**

Большой опыт по сложным делам. 90% выигранных дел. Бесплатная консультация!

**Один из лучших складских комплексов**

**Склад в аренду**

Цена:	55 000 ₪ в месяц	Общая площадь:	550 м <sup>2</sup>
Цена за м <sup>2</sup> :	100 ₪	Дата публикации:	22 июля 2018
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	7 июля
Тип объекта:	склад	ID:	680-987-674-2
Тип объявления:	вторичка		

**ЦБ РФ**

USD	74.03 ₪	0.17 ₪	+
EUR	86.61 ₪	0.27 ₪	+

**BITCOIN**

BTC	2449507 ₪	-65949 ₪	▼
-----	-----------	----------	---

Описание

Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya\_sklad\_ploschadyu\_750\_kv\_m\_volgogradskaya\_kam\_yshin\_ul\_lenina\_5\_6858525028/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser tabs include 'Склад', 'Произ', and 'Склад'. The address bar shows the URL: [volgograd.move.ru/objects/sdaetsya\\_sklad\\_ploschadyu\\_750\\_kv\\_m\\_volgogradskaya\\_kam\\_yshin\\_ul\\_lenina\\_5\\_6858525028/](https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_750_kv_m_volgogradskaya_kam_yshin_ul_lenina_5_6858525028/). The page title is 'Сдается склад, 750 м², Камышин, ул. Ленина, 5'. The price is listed as 75 000 Р (100 Р за м²) with a note '5 месяц без комиссии'. The location is 'г. Камышин, ул. Ленина, 5' and the area is 'Филиал ВТУ, 127 м'. The listing was updated on 8 июля. A large photo shows the interior of the warehouse with wooden pallets and a forklift. To the right, there is a contact card for 'Максим' with phone number '+7 (909) 377-06-66'. Below the main photo, there are several smaller thumbnail images. At the bottom, there is a table with details about the rental and a section for currency exchange rates.

**Сдается склад, 750 м², Камышин, ул. Ленина, 5**

75 000 Р цена за м² 100 Р  
руб 201 8890 5 месяц без комиссии

г. Камышин, ул. Ленина, 5  
 Филиал ВТУ, 127 м

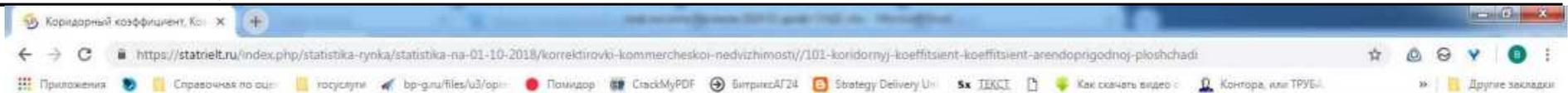
25 июня (+2 за сегодня) Обновлено 8 июля

**Максим**  
 +7 (909) 377-06-66  
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru  
 Перед звонком лучше всего после просмотра объекта ознакомиться с остальными предложениями, чтобы не потерять на уровне недвижимости.

Склад в аренду	
Цена:	75 000 Р в месяц
Цена за м²:	100 Р
Комиссия агенту:	без комиссии
Тип объекта:	склад
Тип объявления:	вторичка
Общая площадь:	750 м²
Дата публикации:	25 июня
Дата обновления:	8 июля
ID:	685-852-502-8

**ЦБ РФ**  
 USD 74.63 Р 0.17 Р  
 EUR 88.61 Р 0.27 Р

**BITCOIN**  
 BTC 1131911 Р -1802 Р



**Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

по данным портала StatBelt

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

Назад

Вперед

Регистрация  
 Забыли логин?  
 Забыли пароль?

**Наши главные партнеры**

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

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







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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №009867-1 от 12.04.2018. Оценка недвижимости, действителен до 12.08.2021

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

Стаж в области оценочной деятельности: 22 лет

Общий стаж: 28 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. Страхование 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 №ПН 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 15.03.2021 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 15 марта 2021 г.

Дата составления выписки 15 марта 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009867-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

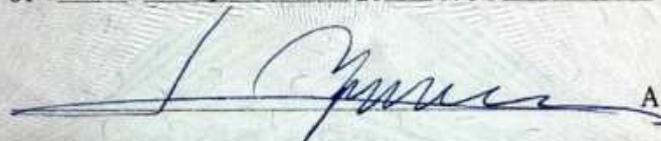
выдан

Прокопенко Сергею Петровичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 12 » апреля 20 21 г.



Приложение 3  
к Руководству по страхованию договоров  
0011178709  
«оценочных компаний»

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

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

**ПОЛИС  
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011178709 от  
22.06.2021 г.**

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

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
<b>Адрес регистрации:</b>	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д. 70, к 1, кв. 198	
<b>Паспортные данные:</b>	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
<b>ИНН:</b>	615504890185	
<b>ВЫГОДПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчик, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>		
- установивший вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>		
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b> <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,058%	
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>		
	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.)	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b>	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.)	
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Российская Федерация	
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00ч. 00 мин. 04.07.2021 г. до 23 ч. 00 мин. 03.07.2022 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии <b>в полном объеме</b>		
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2021 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____; оплатить до _____;	2-й взнос в размере _____; оплатить до _____;	3-й взнос в размере _____; оплатить до _____;
4-й взнос в размере _____; оплатить до _____;		
<b>9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011178709



0011178709



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

**ПОЛИС № 022-073-005687/20**

**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 Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarifly/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора страхования Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2020 г. по «10» сентября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, объектов оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведения оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Представитель страховой компании  
 по соглашению Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.  
  
 (Поталова 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. № 366-21  
От « 12 » июля 2021 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов  
для оценки имущества по Заданию на оценку №23 от 12.07.2021 г.  
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года

Ответ на запрос.

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

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности	Дата регистрации ДУ	№ регистрации ДУ	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м.	34:36:00 00 12:0077	34АА № 949516 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-862 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:77-34/116/202 0-3	30 770 034,08	01.01.2020
2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3.	34:36:0000 12:4951	34АА № 950345 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-755 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:4951-34/116/202 0-3	15 581 819,04	01.01.2020
3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4948	34АА № 949511 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-801 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:4948-34/116/202 0-3	1 682 310,56	01.01.2020
4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2.	34:36:0000 12:4949	34АА № 949513 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-802 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:4949-34/116/202 0-3	15 599 415,86	01.01.2020
5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2.	34:36:0000 12:4938	34АА № 949519 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-803 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:4938-34/116/202 0-3	624 551,86	01.01.2020
6	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6.	34:36:0000 12:4946	34АА № 950342 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-804 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:4946-34/116/202 0-3	10 012 482,42	01.01.2020
7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер:	34:36:0000 12:4942	34АА № 949524 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-805 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:4942-34/116/202 0-3	1 316 021,37	01.01.2020

	В, В1. Этажность: 1.						
8	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общия 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4947	34АА № 949518 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-806 от 03.12.2009 г	12.08.2020	34:36:0000 12:4947- 34/116/202 0-3	1 133 439,53	01.01.2020
9	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общия 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4939	34АА № 949522 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-807 от 03.12.2009 г	12.08.2020	34:36:0000 12:4939- 34/116/202 0-3	255 486,27	01.01.2020
10	Одноэтажное кирпичное здание склада заготовок с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общия 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4941	34АА № 949520 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-808 от 03.12.2009 г	12.08.2020	34:36:0000 12:4941- 34/116/202 0-3	1 186 085,62	01.01.2020
11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общия 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4944	34АА № 949517 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-809 от 03.12.2009 г	12.08.2020	34:36:0000 12:4944- 34/116/202 0-3	163 912,85	01.01.2020
12	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного блока с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общия 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4940	34АА № 950344 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-858 от 03.12.2009 г	12.08.2020	34:36:0000 12:4940- 34/116/202 0-3	538 050,51	01.01.2020
13	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общия 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4943	34АА № 949523 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-859 от 03.12.2009 г	12.08.2020	34:36:0000 12:4943- 34/116/202 0-3	52 376,06	01.01.2020
14	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общия 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4950	34АА № 949515 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-860 от 03.12.2009 г	12.08.2020	34:36:0000 12:4950- 34/116/202 0-3	77 732,72	01.01.2020
15	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общия 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4945	34АА № 949514 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-861 от 03.12.2009 г	12.08.2020	34:36:0000 12:4945- 34/116/202 0-3	197 033,74	01.01.2020

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
**ТрастЮнион**  
 ЭС СЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № 365-21  
 От « 12 » июля 2021 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №23 от 12.07.2021г. 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. Нижняя, дом 112:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость без учета НДС, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:00 00 12:0077	7 095 000,00
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	8 623 333,33
3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4948	888 333,33
4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2. Кадастровый номер 34:36:000012:4949	14 481 666,67
5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Кадастровый номер 34:36:000012:4938	305 833,33
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	6 525 000,00
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	790 000,00
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	578 333,33
9	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4939	134 166,67
10	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4941	664 166,67

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	75 833,33
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	188 333,33
13	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4943	18 333,33
14	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4950	32 500,00
15	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4945	82 500,00

Генеральный директор

Е.В. Кравченко



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации, кадастра и картографии" по Волгоградской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.09.2020, поступившего на регистрацию от 02.09.2020, добровольно, по заявлению заявителя

Единого государственного реестра недвижимости.

Лист 1 из 1

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1. 1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 4
2 сентября 2020, № КУИИ/002-2020-1760972			
Кадастровый номер:	34.36.000012.77		
Почтовый адрес объекта:	34.36.000012		
Дата государственной регистрации:	06.05.2003		
Регистратор государственной регистрации:	Федеральное агентство государственной регистрации		
Адрес (местонахождение):	обл. Волгоградская, г. Камышин, ул. Николая, 102		
Площадь, кв.м:	65302		
Кадастровая стоимость, руб.	10173300.50		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	34.36.000012.4936, 34.36.000012.4939, 34.36.000012.4640, 34.36.000012.4941, 34.36.000012.4942, 34.36.000012.4943, 34.36.000012.4944, 34.36.000012.4645, 34.36.000012.4946, 34.36.000012.4947, 34.36.000012.4948, 34.36.000012.4949, 34.36.000012.4950, 34.36.000012.4951		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	промышленное использование		
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "ветушливый, объект изъятия"			
Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированы на объект недвижимости с видом (ами) разрешенного использования: Промышленное использование.			
Объект ипотеки:	Ипотечный объект		
Получатель выписки:	Ипотечный банк		



Специалист филиала по работе с заявителями,  
г. Камышин Волгоградской области  
Цветкова Анна Николаевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СЕРТИФИКАТОМ ПОДПИСАТЕЛЯ № \_\_\_\_\_

С. Цветкова

Инициалы, фамилия

Лист 2 из 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1. 1	Всего разделов 1	Всего листов выписки 4
2 сентября 2020, № КУИИ/002-2020-1760972			
Кадастровый номер: 34.36.000012.77			
1	Привлечение к ответственности	1.1	Владельцы имущества: ООО "Выкупное ипотечное жилищное финансирование Волгоград"
2	Идентификатор и дата государственной регистрации права:	2.1	Объект ипотеки собственности: 34.36.000012.77/0000-062/03/12.2000.00.00.00
3	Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:		
3.1	вид:		Договор залога
3.1	дата государственной регистрации:		12.06.2020 09:11:37
3.1	номер государственной регистрации:		34.36.000012.77.34.0116.2020-3
3.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 12.06.2020 по 31.07.2023
3.1	инициатор государственной регистрации:		Общество с ограниченной ответственностью "Траст Ювелир Эксперт Мандалинс", ИНН: 7705794926
3.1	основание государственной регистрации:		Соглашение о залоге, утвержденной копией рукописи и копии документов, подтверждающих право на ипотечное по договору залога: ООО "Выкупное ипотечное жилищное финансирование" от 02.09.2020 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, Выдан 02.09.2020 Ипотечный договор, утвержденный копией рукописи и копии документов, подтверждающих право на ипотечное по договору залога: ООО "Выкупное ипотечное жилищное финансирование" от 02.09.2020



Специалист филиала по работе с заявителями,  
г. Камышин Волгоградской области  
Цветкова Анна Николаевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СЕРТИФИКАТОМ ПОДПИСАТЕЛЯ № \_\_\_\_\_

С. Цветкова

Инициалы, фамилия

Лист 7

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
7 октября 2020г. № КУИИ-002-2020-17698977		14-16-008017-77	
Кадастровый номер:			
а)	Сведения о наличии решений об отнесении объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данных отсутствуют	
б)	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимого в силу закона отнесения участка земли, права	данных отсутствуют	

полномочиями должности  
Специалист филиала по работе с заявителями  
г. Камышина Волгоградской области  
Цветкова Анна Николаевна

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СЕРТИФИЦИРОВАННЫМ ПОСРЕДСТВОМ**

Инициалы: Фамилия

Специалист филиала по работе с заявителями  
г. Камышина Волгоградской области  
Цветкова Анна Николаевна

Специалист филиала по работе с заявителями  
г. Камышина Волгоградской области  
Цветкова Анна Николаевна

Специалист филиала по работе с заявителями  
г. Камышина Волгоградской области  
Цветкова Анна Николаевна

Лист 8 - Лист 8

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
7 октября 2020г. № КУИИ-002-2020-17698977		14-16-008017-77	
Кадастровый номер:			
План территории, схема земельного участка			
Масштаб: 1:5000		Их сведений об объекте	
полномочиями должности		<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИЦИРОВАННЫМ ПОСРЕДСТВОМ</b>	
Специалист филиала по работе с заявителями г. Камышина Волгоградской области Цветкова Анна Николаевна		Инициалы: Фамилия	
Специалист филиала по работе с заявителями г. Камышина Волгоградской области Цветкова Анна Николаевна		Специалист филиала по работе с заявителями г. Камышина Волгоградской области Цветкова Анна Николаевна	
Специалист филиала по работе с заявителями г. Камышина Волгоградской области Цветкова Анна Николаевна		Специалист филиала по работе с заявителями г. Камышина Волгоградской области Цветкова Анна Николаевна	

**ФГИС ЕГРН**

Единый информационный центр регистрации прав

Решение 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 данным Единого государственного реестра недвижимости:

Значение	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Рядовая Л _____	Всего листов рядовой Л _____
Всего рядовых _____	Всего листов выписки _____
<b>18.08.2020 № 99/2020/0343521626</b>	
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:	Цивилинградский номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-15
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Низовка, дом 112
Площадь, м²:	176,6
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	Двухэтажное нежилое здание закрытого типа центрального теплого пункта (тип Ц)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1122476,66
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписки 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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
18.08.2020 № 89/2020/0343521626		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4938
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данных отсутствует	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствует	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных отсутствует	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения:		
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:	данных отсутствует	
Виды разрешенного использования:	данных отсутствует	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствует	
Сведения о кадастровом номере:	данных отсутствует	
Статус таинки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утвержде"	
Специальные отметки:	Сведения о наименовании, наименованиях, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальность» Прав (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием отсутствует, наименованием «Двухэтажное нежилое здание центрального городского пункта, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Должн Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего листов выписки
18.08.2020 № 99/2020/3-03521626		34:36:000012:4938	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4938	
1.	Правообладатель (правообладатели):	4.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инкашер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доляная собственность, № 34-34-04/035/2009-803 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34:36:000012:4938-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОмвон Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управлением инвестицией (товаром) и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления имуществом инвестиционным фондом другой управляющей компании №Н-2 от 02.07.2020; "Извещения и уведомления в правилах доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инкашер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его личного представителя:		
9.	Протоколирование и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, одобрен в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Единый информационный центр регистрации прав

Листов 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:

Значение	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Рядовая Л _____	Всего листов рядовой Л _____
18.08.2020 № 99/2020/0343529629	Всего рядовых _____
Кадастровый номер:	34:36:000012:4939
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Цивильный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-19
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Низовка, дом 112
Площадь, м²:	101,7
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - Э)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	646409,27
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписки 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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.08.2020 № 89/2020/0343519629	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4939
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данных отсутствует
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствует
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных отсутствует
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если включение в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данных отсутствует
Виды разрешенного использования:	данных отсутствует
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствует
Сведения о кадастровом номере:	данных отсутствует
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утвержден"
Специальные отметки:	Сведения о наличии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальность/стационарные». Право (ограниченные права, обременения объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с указанием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгов Иван Викторович
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициал, фамилия

М.П.

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

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
18.08.2020 № 99/2020/343519629		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4939	
1.	Правообладатель (правообладатели):	4.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инкашер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доляная собственность, № 34-34-04/035/2009-807 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34:36:000012:4939-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОмвон Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управителем инвестиц. фонда и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления имуществом инвестиционным фондом другой управителем компании №Н-2 от 02.07.2020; "Извещения и уведомления в правилах доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инкашер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его личного представителя:		
9.	Протоколирование и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, единой в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Федеральное информационное агентство регистрации недвижимости

Лист 1 из 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-ЕГРН:

Значение	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Рядовая Л _____	Всего листов рядовой Л _____
18.08.2020 № 99/2020/0343513216	Всего рядовых _____
Кадастровый номер:	34:36:000012:4940
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Цивилинградский номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-22
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Низовка, дом 112
Площадь, м²:	166.7
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	Двухэтажное нежилое здание с хранилищем трансформаторного масла с односторонней наружной пристройкой (лифта - Л211)
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.:	1059551.87
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписки 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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
18.08.2020 № 89/2020/0343513216		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4940
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данных отсутствует	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствует	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных отсутствует	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предраспределенной воздушной массы:		
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:	данных отсутствует	
Виды разрешенного использования:	данных отсутствует	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствует	
Сведения о кадастровом номере:	данных отсутствует	
Статус таинки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утвержде"	
Специальные отметки:	Сведения о наименовании, наименованиях, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальность» Прав (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием отсутствует, наименованием «Двухэтажное нежилое здание трансформаторного пункта с одноконтурной пристройкой», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Должн Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Радикал	Всего листов радикала	Всего радикалов
18.08.2020	№ 99/2020/3-03513216		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4940	
1.	Правообладатель (правообладатели):	4.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инкашер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доляная собственность, № 34-34-04/035/2009-858 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.08.2020	
	номер государственной регистрации:	34:36:000012:4940-34/116/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОмвон Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управителем инвестиц. фонда и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управителем компании №Н-2 от 02.07.2020; "Извещения и уведомления в рамках доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инкашер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Протоколирование и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, одобрен в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

Федеральный информационный ресурс 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-ЕГРН:

Значение	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Рядовая Д _____	Всего листов рядовой Д _____
18.08.2020 № 99/2020/0343531402	Всего рядовых _____
Кадастровый номер:	34:36:000012:4941
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Цивильный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-20
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Низовка, дом 112
Площадь, м <sup>2</sup> :	536,2
Назначение:	Жилое здание
Назначение:	Одноэтажное кирпичное здание склада заготовок с одноэтажной пристройкой сепараторной конструкции (Энтера - И.И.)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3408108,65
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписки 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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Заголовок</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.08.2020 № 89/2020/0343531402	
Кадастровый номер:	34:36:000012:49-11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данных отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если включение 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 номере:	данные отсутствуют
Статус таинки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утвержде"
Специальные отметки:	Сведения о наличии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальность». Право (ограниченные права, обременения объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с указанием отсутствует, количество этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, площадь 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгов Иван Викторович
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициал, фамилия

М.П.

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

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
18.08.2020 № 99/2020/3-03531402		Всего листов выписок:	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4941	
1.	Правообладатель (правообладатели):	4.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инкамер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доляная собственность, № 34-34-04/035/2009-808 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34:36:000012:4941-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОмвон Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управлением инвестицией государства и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления имуществом инвестиционным фондом другой управляющей компании №11-2 от 02.07.2020; "Известия и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инкамер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его личного представителя:		
9.	Протоколирование и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, единой в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Единый информационный центр 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 данным Единого государственного реестра недвижимости:

Значение	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Рисунки 1 _____
Всего листов рисунка 1: _____	Всего рисунков: _____
Всего листов выписки: _____	
18.08.2020 № 99/2020/0343526090	
Кадастровый номер: 34:36:000012:4942	
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Цивилиный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-17
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Низовка, дом 112
Площадь, м²:	708,5
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	Одноэтажное нежилое кирпичное здание нежилого назначения с хранильной пристройкой (лифта - В, В1)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4503254,34
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписки 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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.08.2020 № 89/2020/0343516090	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4942
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данных отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если включение в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данных отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данных отсутствуют
Статус таинки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утвержде"
Специальные отметки:	Сведения о наличии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальность/стационарные». Право (ограниченные права, обременения объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с указанием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгов Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициал, фамилия

М.П.

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

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Радикал	Всего листов радикала	Всего радикалов
18.08.2020	№ 99/2020/343526090		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4942	
1.	Правообладатель (правообладатели):	4.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Индавер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доляная собственность, № 34-34-04/035/2009-805 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34:36:000012:4942:34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп (Эссет Менеджмент)", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:	"Сопоставление в порядке управления паевым фондом и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №Н-2 от 02.07.2020; "Приказ доверительного управления от 02.06.2009; "Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индавер" №11 от 09.07.2020	
5.	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привлечения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, единой в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Единый информационный центр регистрации прав

Листов 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 данным Единого государственного реестра недвижимости:

Значие	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____	Рицдела <u>1</u>
Всего листов рицдела <u>1</u>	Всего рицделов: _____
Всего листов выписки _____	
18.08.2020 № 99/2020/043532281	
Кадастровый номер: <b>34:36:000012:4943</b>	
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Цивильный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-23
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Низовка, дом 112
Площадь, м²:	12,6
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (пнк.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.:	80006,1
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписки 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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.08.2020 № 89/2020/03-43532781	
Кадастровый номер:	34:36:000012:49-43
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данных отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения:	
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:	данных отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данных отсутствуют
Статус таинки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утвержде"
Специальные отметки:	Сведения о наличии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальность/стационарные». Право (ограниченные права, обременения объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с указанием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгов Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициал, фамилия

М.П.

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

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Рядок №	Всего листов ряда №	Всего рядков
18.08.2020	№ 99/2020/3-0352281		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4943	
1.	Правообладатель (правообладатели):	4.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Индавер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доляная собственность, № 34-34-04/015/2009-859 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34:36:000012:4943-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп (Эссет Менеджмент)", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управлением паевой инвестиционной фондом другой управляющей компании №1-2 от 02.07.2020; "Приказ доверительного управления от 02.06.2009; "Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индавер" №11 от 09.07.2020	
5.	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Протоколирование и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, единой в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

единый информационный орган регистрации прав

Листов 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 данным Единого государственного реестра недвижимости:

Значение	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Рядовая _____	Всего листов рядовой _____
18.08.2020 № 99/2020/0343471956	Всего рядовых _____
Кадастровый номер:	34:36:000012:4944
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Цивильный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-23
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Низовка, дом 112
Площадь, м²:	43,7
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	Одноэтажное нежилое 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.

Раздел 1

Выписки 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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.08.2020 № 89/2020/0343471956	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4944
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данных отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения:	
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:	данных отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данных отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утвержденные"
Специальные отметки:	Сведения о наличии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальность/стационарные». Право (ограниченные права, обременения объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с указанием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгов Иван Викторович
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициал, фамилия

М.П.

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

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Радикал	Всего листов радикала	Всего радикалов
18.08.2020	№ 99/2020/343471956		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4944	
1.	Правообладатель (правообладатели):	4.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инкамер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доляная собственность, № 34-34-04/035/2009-369 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34:36:000012:4944-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОмвон Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управлением инвестицией государства и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления имуществом инвестиционным фондом другой управляющей компании №Н-2 от 02.07.2020; "Известия и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инкамер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его личного представителя:		
9.	Протоколирование и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, одобрен в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Единый информационный центр регистрации прав

Листов 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:

Значение	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Рядовая _____	Всего листов рядовой _____
18.08.2020 № 99/2020/043536981	Всего рядовых _____
Кадастровый номер:	34:36:000012:4945
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Цивильный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-25
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Низовка, дом 112
Площадь, м²:	47,4
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	Здание КПП в ограждении
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3012763
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписки 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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.08.2020 № 89/2020/03-43/536981	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4945
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данных отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если включение в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данных отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данных отсутствуют
Статус таинки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утвержде"
Специальные отметки:	Сведения о наличии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальность» Право (ограниченные права, обременения объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с указанием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгов Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициал, фамилия

М.П.

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

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Радикал	Всего листов радикала	Всего радикалов
18.08.2020	№ 99/2020/3-0536981		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4945	
1.	Правообладатель (правообладатели):	4.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Индагер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доляная собственность, № 34-34-04/015/2009-861 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34:36:000012:4945-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп (Эссет Менеджмент)", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управлением паевой инвестиционной фондом другой управляющей компании №1-2 от 02.07.2020; "Приказ доверительного управления от 02.06.2009; "Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индагер" №11 от 09.07.2020	
5.	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Протоколирование и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, единой в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Единый информационный центр регистрации прав

Лист 1 из 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:

Значение	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Рядовая Л _____	Всего листов рядовой Л _____
Всего рядовых _____	Всего листов выписки _____
18.08.2020 № 99/2020/0343523608	
Кадастровый номер: 34:36:000012:4946	
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Цивилиный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-16
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Низовка, дом 112
Площадь, м²:	5361,5
Назначение:	Нежилая здание
Назначение:	Одноэтажное нежилое здание нежилого назначения с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной стальной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	34077908,46
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписки 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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.08.2020 № 89/2020/0343513608	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4946
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данных отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если включение в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данных отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данных отсутствуют
Статус таинки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утвержде"
Специальные отметки:	Сведения о наличии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальность/стационарные». Право (ограниченные права, обременения объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с указанием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгов Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициал, фамилия

М.П.

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

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Радикал	Всего листов радикала	Всего радикалов
18.08.2020	№ 99/2020/343523608		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4946	
1.	Правообладатель (правообладатели):	4.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Индавер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доляная собственность, № 34-34-04/015/2009-804 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.08.2020	
	номер государственной регистрации:	34:36:000012:4946-34/116/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп (Эссет Менеджмент)", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	"Сопоставление в наследие управителем инвестицией имущества и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управителем компании №1-2 от 02.07.2020; "Приказ доверительного управления от 02.06.2009; "Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индавер" №11 от 09.07.2020	
5.	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Привлечением и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, единой в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Федеральный информационный ресурс регистрации прав

Листов 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-ЕГРН:

Значение	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Рядовая _____	Всего листов рядовой _____
18.08.2020 № 99/2020/034327544	Всего рядовых _____
Кадастровый номер:	34:36:000012:4947
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Цивилинградский номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-18
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Низовка, дом 112
Площадь, м²:	512,4
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	Сдвоенное нежильное кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3256834,9
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписки 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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.08.2020 № 89/2020/0343517544	
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 сооружении:	данных отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если включение в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данных отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данных отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утвержде"
Специальные отметки:	Сведения о наличии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальность/стационарные». Право (ограниченные права, обременения объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с указанием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгов Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициал, фамилия

М.П.

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

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Радикал	Всего листов радикала	Всего радикалов
18.08.2020	№ 99/2020/343527544		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4947	
1.	Правообладатель (правообладатели):	4.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Индавир"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доляная собственность, № 34-34-04/015/2009-866 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34:36:000012:4947-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп (Эссет Менеджмент)", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	"Сопоставление в порядке управления доверительным имуществом и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управленческой компании №Н-2 от 02.07.2020; "Приказ доверительного управления от 02.06.2009; "Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индавир" №11 от 09.07.2020	
5.	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Протоколирование и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, единой в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Федеральный информационный ресурс регистрации прав

Листов 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-ЕГРН:

Значение	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Рядовая Д _____	Всего листов рядовой Д _____
18.08.2020 № 99/2020/0343519055	Всего рядовых _____
Кадастровый номер:	34:36:000012:4948
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Цивилиный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-13
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Низовка, дом 112
Площадь, м²:	864,5
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	Сдвиготажное непереносимое здание металлоконструкцией 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 должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписки 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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.08.2020 № 89/2020/03435/9055	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4948
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данных отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если включение в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке:	данных отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данных отсутствуют
Статус таинки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утвержде"
Специальные отметки:	Сведения о наличии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальность/стационарные». Право (ограниченные права, обременения объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с указанием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгов Иван Викторович
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициал, фамилия

М.П.

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

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
18.08.2020 № 99/2020/3-0519055		Всего листов выписок:	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4948	
1.	Правообладатель (правообладатели):	4.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Индагер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доляная собственность, № 34-34-04/015/2009-801 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34:36:000012:4948-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп (Эссет Менеджмент)", ИНН: 7705794926
	основание государственной регистрации:	"Сопоставление в порядке управления паевым фондом и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №1-2 от 02.07.2020; "Приказ доверительного управления от 02.06.2009; "Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индагер" №11 от 09.07.2020	
5.	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Протоколирование и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, единой в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
лицом, выполняющим должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Федеральный информационный ресурс регистрации прав

Лист 1 из 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-ЕГРН:

Значение	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Рядовая Л _____	Всего листов рядовой Л _____
19.08.2020 № 99/2020/0343580691	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:	34:36:000012:4949
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Цивильный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-14
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Низовка, дом 112
Площадь, м²:	8353,2
Назначение:	Жилое здание
Назначение:	Двухэтажное панельное здание производственного корпуса с двумя квартирами (лит. У,У1,У2)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	53093273,33
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	подпись, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписки 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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
19.08.2020 № 89/2020/0343580691		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4949
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данных отсутствует	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствует	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных отсутствует	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или 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:	данных отсутствует	
Виды разрешенного использования:	данных отсутствует	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствует	
Сведения о кадастровом номере:	данных отсутствует	
Статус таинки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утвержде"	
Специальные отметки:	Сведения о наименовании, наименованиях, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальность» Прав (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием отсутствует, наименованием «Двухэтажное нежилое здание производственного назначения с двумя прилегающими, машино-местом 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:	Дмитрий Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕДРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Радикал	Всего листов радикала	Всего радикалов
19.08.2020	№ 99/2020/343586691		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4949	
1.	Правообладатель (правообладатели):	4.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инкашер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доляная собственность, № 34-34-04/035/2009-302 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.08.2020	
	номер государственной регистрации:	34:36:000012:4949-34/116/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОмвон Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управителем инвестиц. фонда и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления имуществом инвестиционным фондом другой управителем компании №Н-2 от 02.07.2020; "Извещения и уведомления в рамках доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инкашер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его личного представителя:		
9.	Протоколирование и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, единой в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

Единый информационный центр регистрации прав

Листов 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:

Значение	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Рядовая Л _____	Всего листов рядовой Л _____
18.08.2020 № 99/2020/043/53/751	Всего рядовых _____
Кадастровый номер:	34:36:000012:4950
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Цивильный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-24
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Низовка, дом 112
Площадь, м²:	18,7
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	Здание КПП в ограждении
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	11585755
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписки 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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.08.2020 № 89/2020/03-43533751	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4950
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данных отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данных отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения:	
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:	данных отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данных отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данных отсутствуют
Статус таинки об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утвержде"
Специальные отметки:	Сведения о наличии, идентичности этажей, в том числе подвальных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальность/стационарные». Право (ограниченные права, обременения объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с указанием отсутствует, количеством этажей, в том числе подвальных этажей отсутствуют, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Долгов Иван Викторович
Государственный регистратор:	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициал, фамилия

М.П.

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

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Радикал 2	Всего листов радикала 2:	Всего радикалов:
18.08.2020 № 99/2020/3-03533751		Всего листов выписок:	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4950	
1.	Правообладатель (правообладатели):	4.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Индавер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доляная собственность, № 34-34-04/015/2009-360 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.08.2020	
	номер государственной регистрации:	34:36:000012:4950-34/116/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023	
3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп (Эссет Менеджмент)", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управлением паевой инвестиционной фондом другой управляющей компании №1-2 от 02.07.2020; "Приказ доверительного управления от 02.06.2009; "Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индавер" №11 от 09.07.2020	
5.	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Протоколирование и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничение права или обременения объекта недвижимости, единой в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
лицо, исполняющее должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

## ФГИС ЕГРН

Единый информационный центр регистрации прав

Листов 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 данным Единого государственного реестра недвижимости:

Значение	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Рядовая Л _____	Всего листов рядовой Л _____
18.08.2020 № 99/2020/0343515400	Всего рядовых _____
Кадастровый номер:	34:36:000012:4951
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Цивилиный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-12
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Низовка, дом 112
Площадь, м <sup>2</sup> :	3230.1
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	20530644 ₽
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписки 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 выпискам Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
18.08.2020 № 89/2020/03435/5400	
Кадастровый номер: 34:36:000012:4951	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	34:36:000012:77
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении	данных отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данных отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или государственного учреждения	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса	
Кадастровый номер земельного участка, если включение в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данных отсутствуют
Виды разрешенного использования	данных отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данных отсутствуют
Сведения о кадастровом номере	данных отсутствуют
Статус таинки об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утвержде"
Специальные отметки	Сведения о наличии, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные неактуальность» Право (ограниченные права, обременения объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с указанием отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствуют, 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 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки	Долгов Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициал, фамилия

М.П.

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

Знание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Радикал	Всего листов радикала	Всего радикалов
18.08.2020	№ 99/2020/3-03515400		
Кадастровый номер:		34:36:000012:4951	
1.	Правообладатель (правообладатели):	4.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Индавер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Доляная собственность, № 34-34-04/035/2009-755 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	12.08.2020
		номер государственной регистрации:	34:36:000012:4951-34/116/2020-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп (Эссет Менеджмент)", ИНН: 7705794926	
	основание государственной регистрации:	"Сопоставление в порядке управления паевым фондом и иной документ, подтверждающий права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании №1-2 от 02.07.2020; "Приказ доверительного управления от 02.06.2009; "Изменения и дополнения к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Индавер" №11 от 09.07.2020	
5.	Зачищенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решений об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Протоколирование и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, одобрен в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
лицом, выполняющим должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

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

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*З.В.В. Ведущий инженер-конструктор*

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

Административно-бытовой корпус  
Лит. А

Г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

\_\_\_\_\_  
ГОД

ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ

Форма государственного образца утверждена приказом  
МЕРК РФ № 29 от 25.12.2017 г. № М-536.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

К.И. Смирнов (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на здание Административного - филиала Корпуса № 1  
(подписное строение)

Состояние по состоянию на 12. 12 2017 г.

район Калининский  
улиц(а) Калининская  
зданий (зданий) № 11

Смирнов  
Сергей  
Вадимович  
Инженер  
№ 8313

Код: 01 34 36 000012 0014 18 415 012 000098890 8001





Ф.7.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану строения № 1

Этаж	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер этажа	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м							Итого по этажу, плану, строю	Высота этажа
						ж.ч. пригодной для проживания								
						общая	жилая	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная		
1	1	1	1	1	коридор									
			2		ванная				11,7					
			3		— " —				11,1					
			4		вспомогательная					4,4				
			5		ванная				35,4					
			6		коридор					1,2				
			7		ванная				34,7					
			8		румя					0,8				
			9		ванная					0,9				
			10		— " —					0,9				
			11		ванная				13,3					
			12		— " —				10,4					
			13		— " —				10,2					
			14		— " —				10,7					
			15		— " —				11,4					
			16		коридор					2,4				
			17		ванная					3,4				
			18		ванная					3,5				
			19		ванная					11,8				
			20		коридор					4,3				
			21		ванная				11,2					
			22		— " —				15,3					
			23		— " —				10,2					
			24		— " —				2,4					
			25		— " —				2,5					
			26		ванная					4,5				
			27		— " —					1,5				
			28		коридор					4,0				
			29		ванная				3,5					
			30		ванная				14,3					

Дата оценки	Листов в отчете	Формат	Идентификационный номер	Наименование частей недвижимости	Площадь по инвентарному плану, кв. м и т.ч. предназначен для размещения								Цена по оценке, руб., округл.
					земли		подземных сооружений		сооружений				
					общая	подземных сооружений	общая	подземных сооружений	общая	подземных сооружений	общая	подземных сооружений	
±	1	4	21	коридор							2.0		
			22	---							2.0		
			23	входные					11.3				
			24	вспомогат.							2.0		
			25	---							1.5		
			26	---							4.9		
			27	---							1.3		
			28	лестнич. к-д							12.0		
			29	ограждение							238.1		
			30	---							10.1		
			31	вспомогат.							5.3		
			32	---							4.3		
			33	коридор							2.0		
			34	вспомогат.							2.8		
			35	---							1.6		
			36	---							6.9		
			37	---							5.2		
			38	лестнич. к-д							8.1		
			39	вспомогат.							1.3		
			40	коридор							6.3		
			41	---							6.1		
			42	вспомогат.							1.8		
			43	---							1.5		
			44	---							6.0		
			45	---							2.9		
			46	вспомогат.							16.5		
			47	---							2.4		
			48	---							2.0		
			49	---							50.5		
			50	коридор							11.8		
			51	лестнич. к-д							11.0		

Ф-7

ЭКСПЛИКАЦИЯ

2

к выставочному плану строения лит. « А »

Деление по плану	Этаж	Номер помещения	Номер квартиры	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т.ч. предназначен для помещений					Угловое помещение, этаж, строение	Высота этажа
					ЖИЛЫЕ		НЕЖИЛЫЕ				
					общая	жилая	основные	вспомогательные	прочие		
1	1	1	1	ЖИЛЫЕ КВ.			10,7				
		2	2	ЖИЛЫЕ КВ.			1,8				
		3	3	КОМНАТА			10,2				
		4	4	— " —			12,4				
		5	5	— " —			10,4				
		6	6	— " —			12,2				
		7	7	— " —			12,4				
		8	8	КОМНАТА			3,7				
		9	9	— " —			2,4				
		10	10	— " —			11,8				
		11	11	КОМНАТА			10,0				
		12	12	КОМНАТА КВ.			11,7				
		13	13	КОРИДОР			2,2				
		14	14	КОМНАТА			12,2				
		15	15	— " —			12,8				
		16	16	— " —			12,1				
		17	17	— " —			12,1				
		18	18	— " —			12,0				
		19	19	— " —			2,4				
		20	20	— " —			2,0				
		21	21	КОРИДОР			3,9				
		22	22	КОМНАТА			11,0				
		23	23	— " —			12,3				
		24	24	— " —			12,4				
		25	25	КОМНАТА			11,5				
		26	26	КОМНАТА			11,5				
		27	27	— " —			12,2				
		28	28	КОРИДОР			1,4				
		29	29	— " —			1,3				
		30	30	КОМНАТА			1,8				

Ф.7.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану строения лит. «*4*»

Этаж по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназначен для помещений						Площадь по плану этажа, строен.	Высота помещений
					ЖИЛЬЯ			НЕЖИЛЬЯ				
					основная	вспомогат. комнаты	основная	вспомогат. комнаты	основная			
	3	1	23	ОКНА			12.2					
			24	— " —			20.9					
			25	— " —			11.3					
			26	— " —			11.0					
			27	— " —			24.9					
			28	— 4 —			26.0					
			29	— " —			16.9					
			30	— " —			17.0					
			31	— " —			15.9					
			32	коридор							1.0	
			33	коридор							18.3	
			34	— " —							12.3	
			34а	— " —							13.3	
			35	терrace, бал.							29.4	
			36	окна			11.1					
			37	коридор							5.8	
			37	— " —							2.8	
			39	ОКНА			13.1					
			40	— " —			14.0					
			41	— " —			15.0					
			42	— " —			20.5					
			43	— " —			17.9					
			44	— " —			16.9					
			45	— " —			17.2					
			46	— " —			9.6					
			47	— " —			7.8					
			48	коридор							3.0	
			48	окна							4.3	
			50	— " —							4.3	
			51	окна								

Итого по плану: 7525,60 кв. м      Итого по плану: 122,4

Дата записи	Питера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение чисел помещения	Ценовая по внутреннему обмеру, кв. м и % от площади до демонтажа																	
						подвал	подполье	балкон	лоджия	кухня	спальня	ванная	санузел	общая	жилая								
					Вход в здание																	1952,95 кв. м 100%	

Экспликация к отчету

11

Описание конструктивных элементов здания и их расписание

Виды: г Год постройки: 1982 Число этажей: 3

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

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, толщина и т.п.)	Техническое описание: марка, толщина, длина и т.п.	Длина (м) по обмерам	Площадь в кв. метрах	Удельный вес конструктивных элементов (кг/куб. м)	Масса в тоннах	Прочность (кг/см²)	Итого				
									этажей	в здании			
1	Фундаменты	бетонные	корочка	4	8	4	20	168					
2	А) стены и их внутренняя отделка	кирпичные	кирпич	66	1	66	20	5,2					
		Б) перегородки	кирпичные						корочка				
3	Перекрытия	железобетонные	железобетонные	11	1	11	20	20					
		деревянные	деревянные										
		настилы											
4	Крыша	деревянная с утеплением	деревянная	1	1	30	24						
5	Двери и окна	деревянные	деревянные	4	14	30	48						
		металлические	металлические										
6	Полы	деревянные	деревянные	9	1	9	30	2,7					
		бетонные	бетонные										
7	Внутренние перегородки	кирпичные	кирпичные	6	1	6	30	1,8					
		бетонные	бетонные										
8	Стекла в окнах	стеклянные	стеклянные										
		деревянные	деревянные										
		металлические	металлические										
		пластиковые	пластиковые										
		прочие											
9	Стекла в дверях	деревянные	деревянные	13	1	13	30	3,9					
		металлические	металлические										
10	Другие работы	бетонные	бетонные	2	1	2	30	60					
		деревянные	деревянные										

Итого: \_\_\_\_\_

100% 100%



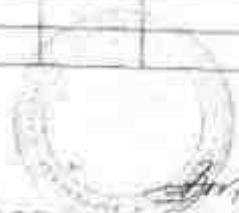


**XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ**

№ п/п	Наименование объектов и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Длина, м	№ опоры	№ столба	Высота, м	Степень сохранности от коррозии	Повреждение от ударов	Повреждение от деформации	Степень сохранности от других повреждений	Прочность	Состояние	Длина, м
			длина	ширина											
1	Забор	бетон	1,20	0,30	1,20										
2	Забор	бетон	1,20	0,30	1,20										
3	Забор	бетон	1,20	0,30	1,20										
4	Забор	бетон	1,20	0,30	1,20										
5	Забор	бетон	1,20	0,30	1,20										
6	Забор	бетон	1,20	0,30	1,20										
7	Забор	бетон	1,20	0,30	1,20										
8	Забор	бетон	1,20	0,30	1,20										
9	Забор	бетон	1,20	0,30	1,20										
10	Забор	бетон	1,20	0,30	1,20										
11	Забор	бетон	1,20	0,30	1,20										
12	Забор	бетон	1,20	0,30	1,20										
13	Забор	бетон	1,20	0,30	1,20										
14	Забор	бетон	1,20	0,30	1,20										

**XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)**

Итого	Общая стоимость		Стоимость износных		Списанная		Итого	
	полная	чистая	полная	чистая	полная	чистая	полная	чистая



Подпись \_\_\_\_\_  
 Подпись \_\_\_\_\_  
 Подпись \_\_\_\_\_

**XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ**

Дата обследования	.....	.....	.....
Объект			
Примечание			
Подпись			

№

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

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ВЗ

Здание

(или объект учета)

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

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

*Сведения в рамках произведенной постановки на технический учет в ОТИ*

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

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

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

Паспорт составлен по состоянию на «19» февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



*(подпись)*

(Резиков Р.И.)  
(Фамилия И.О.)





ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения														17	18
						администр.		производств.		сельское		гараж		бытовое		ИТОГО					
Дата записи	Этаж	Питер по плану	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	Итого	Высота помещений		
12.05.11г.	Б1	1			Основное			2717,4										2717,4	10,0		
	Б2				Основное			60,0										60,0	5,00		
			16		Основное			14,0										14,0	5,00		
			16		Основное			23,5										23,5	5,00		
	Б1		2		Основное			44,1										44,1	8,60		
			3		Основное			19,1										19,1	8,60		
			4		Основное			40,6										40,6	8,60		
	Б		5		Основное			60,4										60,4	6,30		
			6		Тамбур				31,2									31,2	6,30		
			7		Санузлы				14,2									14,2	4,40		
			8		Санузлы				14,2									14,2	4,40		
			9		Санузлы				7,4									7,4	4,40		
			10		Санузлы				5,6									5,6	4,40		
			11		Санузлы				13,9									13,9	4,40		
			12		Остаточное			267,3										267,3	4,20		
			13		Остаточное			590,0										590,0	7,20		
	Б8		14		Остаточное			6,5										6,5	7,20		
	Б6		15		Остаточное			45,6										45,6	3,75		
	Б5		16		Склад													384,1	6,10		
			17		Основное			77,4										77,4	5,30		

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения											Итого	Высота помещений		
						администр		производства,			складские			гараж		бытовое				
						основная	вспомогат-	тепловая	основная	вспомогат-	тепловая	основная	вспомогат-	тепловая	основная	вспомогат-			тепловая	
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
	Б5	1	18		Основное			124,0									124,0	5,30		
	Б4		19		Основное			103,2									103,2	4,20		
			20		Бытовое				9,5								9,5	4,20		
	Б1		21		Бытовое				8,7								8,7	4,20		
			22		Основное			37,0									37,0	4,20		
			23		Сквозные			39,2									39,2	4,20		
			24		Лестница													4,20		
	Б3		25		Бытовое				22,8								22,8	4,20		
			26		Бытовое				17,2								17,2	4,20		
			27		Основное				16,2								16,2	3,45		
			28		Основное			33,5									33,5	3,45		
			29		Основное			38,7									38,7	3,45		
			30		Коридор				60,0								60,0	3,45		
			31		Основное			33,5									33,5	3,45		
			32		Основное			33,8									33,8	3,45		
			33		Основное			23,6									23,6	3,45		
					Тамбур				3,0								3,0	3,45		
					Итого по 1 этажу			4431,4	223,9	384,1							5039,4			

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

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



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

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа и %		
									элемент	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный	неравномерная осадка				30				
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	нарушение кладки				50				
	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	прогибы			50				
		междуэтажное									
		над подвальное									
4	Крыша	штучная	протечки				60				
5	Полы	бетонные	разрушение				40				
6	Проемы	оконные	деревянные	перекосы			40				
		дверные	простые	подгни	осежи						
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслоение				40				
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное				40				
		водопровод	центральный								
		канализация	центральная								
		горячее водосн.									
		ванны									
		электроосвещ.	скрытая пр-ва	питтера							
		радио		эластичности							
		телефон									
вентиляция											
9	Прочие работы	отмостка	трещины				40				
			Итого	100							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 47 %

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**  
 Литера **Б 1** Год постройки **1955-80 г.** Число этажей **1**  
 Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	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	бетонные блоки	осадка				40				
2	а) Стены и их наружная отделка	панели	трещины				30				
		кирпич									
	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное									
		междуетажное									
		над подвальное									
4	Крыша	железные	протечки				40				
5	Полы	грунтовые					40				
		бетонные	выбоины								
6	Проемы	оконные	деревянные				40				
		дверные	металлические	ржавчина							
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслоение				30				
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное				40				
		водопровод	центральный								
		канализация	центральная								
		горячее водосн.									
		ванны									
		элект. освещ.	скрытая пр-ка	потеря							
		радио		эластичности							
		телефон									
вентиляция											
лифты											
9	Прочие работы	отмостки	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 (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемент	к строен
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетонный	хорошее					10		
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	хорошее				10			
	б) Перегородки	кирпич	хорошее				10			
3	Перекрытия	чердачное	плиты ж/б	хорошее			20			
		междуэтажное								
		над подвальное								
4	Крыша	дерево	хорошее				20			
5	Полы	бетонные					20			
		дощатые	хорошее							
6	Проемы	оконные	деревянные				10			
		дверные	металлические	хорошее						
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление					20			
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.	открытая про-ка	хорошее						
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы	отсутствие	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** **проеган**

№ 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	Поправки к удельному весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строениям	Текущие изменения износа в %		
									элемент	к строен	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный лепочный	осадка				50				
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	трещины				40				
	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	деревянное отделённое	трещины			40				
		междуетажное									
		над подвальное									
4	Крыша	шиферная	протечки				50				
5	Полы	дощатые	старые				40				
6	Проемы	оконные	деревянные	перепёты рассохлись			40				
		дверные	металлические	плотна осле							
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслаивание				40				
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное								
		водопровод	центральный								
		канализация	центральная								
		горячее водосн.									
		ванны									
		электроосвещ.	скрытая пр-ва	потери эластичности				40			
		разно									
		телефон									
вентиляция											
лифты											
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** **проста**

№ 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	строит		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	Фундаменты	бутовый	осадки				50					
		железобетонный										
2	а) Стены и их наружная отделка		трещины				40					
		карниш										
3	б) Перегородки	деревянное	трещины				40					
											отделанное	
											чердачное	
4	Крыша	шиферная	протечи				50					
		междуэтажное										
5	Полы	бетонные					40					
		деревянные	старение									
6	Проемы	оконные	деревянные	перекосы			40					
			расшатались									
7	Внутренняя отделка	металлические	плотота				40					
											ослеи	
8	Санитарно и электротехнические работы	штукатурка	отслоение				40					
		отопление	центральное									
9	Прочие работы	водопровод					40					
		канализация										
		горячее водосн.										
		линии										
		электроосвещ.	скрытая пр-ка								потери эластичности	
		радио										
		телефон										
вентиляция												
лифты												
9	Прочие работы	штукатурка	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 (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблицам	Поправки к удельным весам	Удельные веса конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Технические изменения	
									износ в %	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовый ленточный	осадки				50			
2	а) Стены и их наружная отделка б) Перегородки	кирпич	трещины				40			
3	Перекрытия	чердачное	деревянное				50			
		междуглазье	отделание	трещины						
		над полами								
4	Крыша	шиферная	протечки				50			
5	Полы	бетонные	стирание				40			
6	Проемы	оконные	деревянные	переплеты			50			
		дверные	простые	пологни						
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслоение				40			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное				40			
		водопровод	центральный							
		канализация	центральная							
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещ.	скрытая пр-ка	потери						
		радио		эластичности						
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы	отмостки	трещины				40			
			Итого	100			40			

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					
		стали	древесины									
2	а) Стены и их наружная отделка	штукатурные	сколы				50					
											б) Перегородки	
3	Перекрытия	чердачное										
		междуэтажное										
		над подвальное										
4	Крыша	штукатурная	протечки				50					
											бесшпальные	старение
5	Полы	деревянные	старение				40					
											пробковые	полы
6	Проемы	оконные					50					
		дверные	простые								полы	
7	Внутренняя отделка											
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление					40					
		водопровод										
		канализация										
		горячее водоснабж.										
		ванны										
		электроосвещ.	открытая про-ка									потери
		радио										электричества
		телефон										
		вентиляция										
лифты												
9	Прочие работы	отштукатурка	трещины				40					
		Итого									100	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 50 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Б 8 Год постройки 1955 г. Число этажей 1  
 Группа капитальности Вид внутренней отделки простой

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гильи и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельным весам	Удельные веса конструктивных элементов с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %		
									элемент	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бутовый	осадки				50				
		каменный									
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	трещины				40				
3	б) Перегородки						50				
		Перекрытия	чердачное	деревянное	трещины						
			междуэтажное	отепленное							
	над подвальное										
4	Крыша	шиферная	протечки				50				
5	Полы	бетонные	стирание				40				
6	Проемы	оконные	деревянные	перепалты			50				
				раскохлясь							
	дверные	простые	полотна								
			ресны								
7	Внутренняя отделка	штукатурная	отслаивание				40				
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное				50				
		водопровод									
		канализация									
		горячее водосп.									
		ванны									
		электроосвещ.	скрытая пр-ва	потери							
		радио		эластичности							
		телефон									
вентиляция											
	лифты										
9	Прочие работы	отметки	сколы				50				
			Итого	100							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 45 %



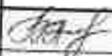


XII. Ограждения и сооружения (заполнение) на участке

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

XIII. Общая стоимость (в рублях)

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

Дата исполнения работы	Исполнитель			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	Инженер	Бскушева И.Г.		Билокова В.А.	

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

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

**Отметки о последующих изменениях:**

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

**Отметки о последующих изменениях:**

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

**К сведению владельцев объектов недвижимости**

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

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

**Камышинское межрайонное отделение**

403870, г. Камышин, ул. Пролетарская, д. 77

тел. (84457)4-95-76

г. Петров Вал, ул.30 лет Победы

Тел. (84457) 6-55-72



**Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги:**

**Землеустроительные работы:**

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

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

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

**Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:**

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

**Рыночная оценка:**

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

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

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

№

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

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание  
(или объекта учета)  
 Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой  
(или объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

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

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года



Резяков Р.И. (Специальное лицо) ОТИ

*(Подпись)*

(Резяков Р.И.)  
(Инициалы И.О.)







**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., ... предназначенная под помещения												Итого	Высота помещения		
					производственная		тепловая		основная		тепловая		основная		тепловая				основная	
					7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18				
12.05.2011	В	1	1	коридор		24,2												21,2	3,30	
			2	бытовая		20,1												20,1	3,30	
			3	служебная		29,5												29,5	3,30	
			4	производственная	108,6													108,6	3,30	
			5	производственная	90,5													90,5	3,30	
			6	бытовая		24,2												24,2	5,00	
			7	производственная	83,3													83,3	3,30	
			8	производственная	72,9													72,9	3,30	
			9	производственная	100,8													100,8	3,30	
			10	производственная	19,3													19,3	3,30	
	В1		11	производственная	31,8													31,8	3,30	
	В1		12	производственная	67,0													67,0	3,30	
	В		12а	производственная	36,3													36,3	3,30	
				<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 1					
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, сб.	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элементов 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 подвальное									
4	Крыша	железо	протечки				50				
5	Полы	Грунтовые									
6	Проемы	оконные	Однрные глухие	расколы							
		дверные	Простые	осадка				40			
7	Внутренняя отделка	Обштукатурено	трещины				40				
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	от ТЭЦ								
		водопровод									
		канализация									
		горячее вод.									
		ванны									
		электросеть	Скрытая проводка	потери изоляции				50			
		радио									
		телефон									
вентиляция											
9	Прочие работы	Отмостки	стертость				50				
			Итого								

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

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа**  
 Литера **В 1** Год постройки **1956** Число этажей **1**  
 Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки **простая**

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице, сб.	Поправки к удельным весам	Удельные веса конструк. 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	трещины				50			
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	трещины				50			
	б) Перегородки	Кирпичные	трещины							
3	Перекрытия	деревянное	трещины				50			
		междуэтажное								
		над подвальное								
4	Крыша	железо	протечки				50			
5	Полы	Грунтовые								
6	Просты	оконные	Однорядные глухие	рассои			40			
		дверные	Простые	осадка						
7	Внутренняя отделка	Оштукатурено	трещины				40			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	от ТЭЦ				50			
		водопровод								
		канализация								
		горячее вод.								
		ванны								
		электроосв.	Скрытая проводка	потери изоляции						
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	Отмостки	стертость				50			
			Итого							

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

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

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

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

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Наименование	Стоимость измеренная по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на					Стоимость измеренная с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1969г.	
						удельный вес	грунт 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 учетке

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

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
1969 г.								

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

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

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

**Отметки о последующих изменениях:**

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

**Отметки о последующих изменениях:**

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

### К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

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

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

### Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги:

#### Землеустроительные работы:

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

#### 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»  
Сетью инвентаризации ОТИ – организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства  
 ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал  
для инвентаризации объектов капитального строительства ОТИ»  
 Камышинское межрайонное отделение

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание  
(вид объекта учета)

Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

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

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

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

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

Паспорт составлен по состоянию на « 18 » февраля 2002 года

Руководитель (или иное полномочное лицо) ОТИ



*(подпись)*

( Резиков 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	Высота помещений
						администр		лечебное		складское		гараж		бытовое		Итого			
Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	Итого	Итого
12.05.11г.	Ж	1		1	Склад													204,5	5,80
	Ж1			2	Склад													122,0	3,85
	Ж2			3	Склад													75,3	3,85
				4	Гараж							43,2						43,2	3,50
				5	Гараж							36,6						36,6	3,50
				6	Гараж							30,8						30,8	3,50
					Всего по зданию							401,8		110,6				512,4	



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

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

Процент износа, приращенный к 100 по формуле: 23 %

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

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

Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 20 %

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

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 27 %





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

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

**XIII. Общая стоимость (в рублях)**

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил:	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	Инженер	Бесухина И.Г.	<i>Бесухина</i>	Билокова В.А.	<i>Билокова</i>

Отметки о последующих изменениях:  
(текущих изменений нет)

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

Отметки о последующих изменениях:

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

Отметки о последующих изменениях:

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

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

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

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

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

г. Петров Вал, ул. 30 лет Победы № 5

тел. (84457)4-95-76

Тел. (84457) 6-55-72

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

#### **Землеустроительные работы:**

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

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

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

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

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

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

#### **Рыночная оценка:**

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

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

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

№

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

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

### Адрес (местоположение) объекта учета:

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

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

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

### 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 действителен в соответствии на «22» февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



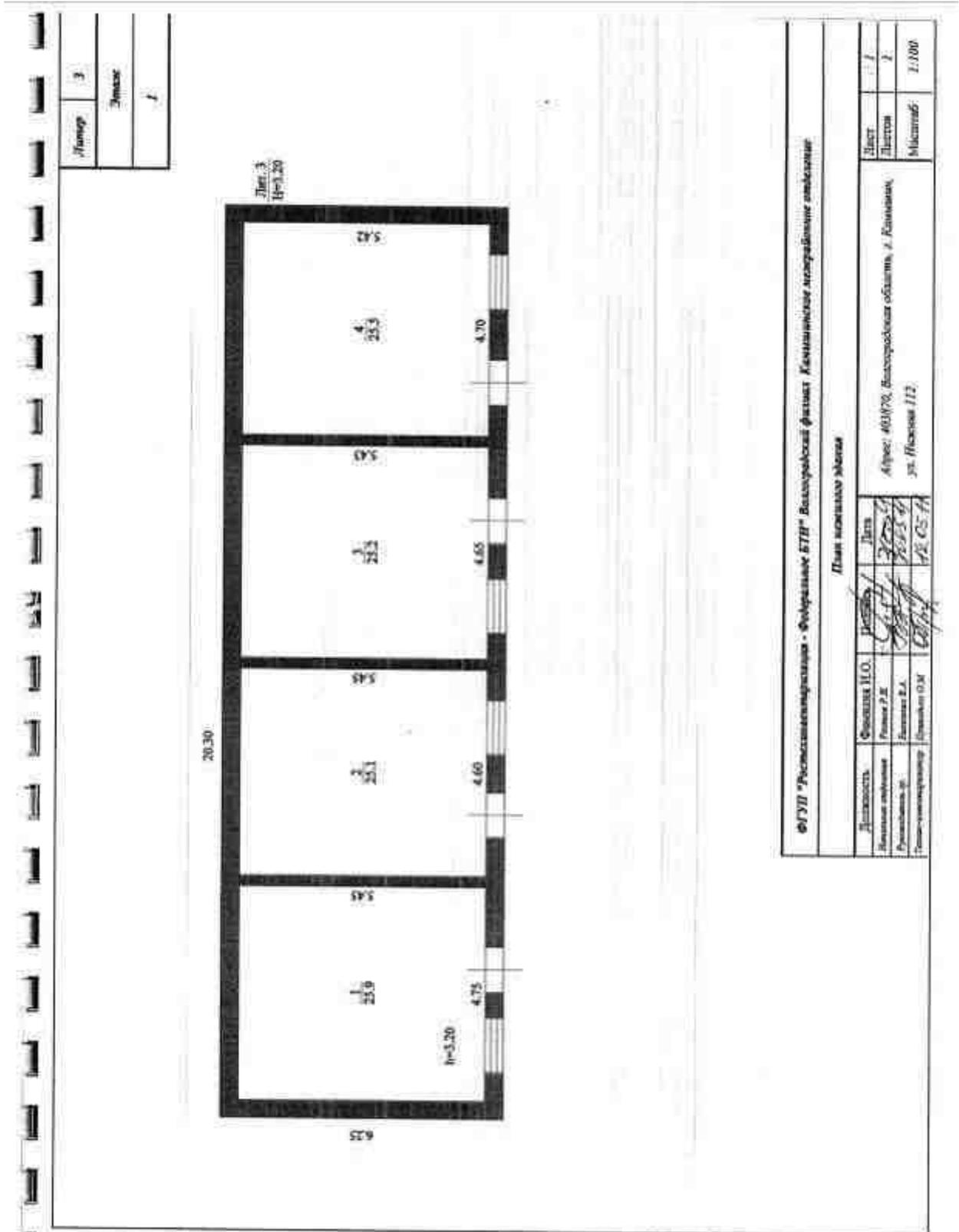
*(Подпись)*

(Резиков Р. И.)  
(Инициалы И. О.)









Листов	3
Этажа	1

ФГУП "Росстатинформация" - Федеральное БТИ Вологодской области				План нежилого здания	
Достоинство	Федина И.О.	Дата	2021	Лист	1
Исполнитель	Романов Р.И.	Дата	2021	Листов	2
Руководитель	Белкина В.А.	Дата	2021	Масштаб	1:100
Технический руководитель	Давыдова О.М.	Дата	2021		
Адрес: 603070, Вологодская область, г. Вологда, ул. Рыжова 112.					

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения):

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



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

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

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

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на						Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, кубометры, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1989г
						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
2	Основное строение	18	34а	к <sup>2</sup>									406		21	



### К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

403870, г. Камышин, ул. Пролетарская, д. 77  
тел. (84457) 4-93-76

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

### Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги.

#### **Землеустроительные работы:**

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

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

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

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

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

#### **Рыночная оценка:**

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

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

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*ЗАО "Научно-производственное предприятие "Торум"*

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

Склад запчастей Лит. II с пристройкой Лит. III .

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

\_\_\_\_\_  
ГОД

ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом  
АДЖК РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

*Республика Беларусь*

Безвозмездный лицензионный бланк

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание *Городской администрации г. Могилы* (индивидуальное строение)

Составлен по состоянию на « *12* » *2002* г.

район *г. Могилы*  
город (пос.) *Могилы*  
улица (пер.) *Ленина д. 112*

квартир № \_\_\_\_\_  
инвентарный № *4113*

*Код. № 34.36.000012-0027.18.415.002-000098890.0010*

### I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1003-1 ) ФОНД

Дата вступления в силу	Полное наименование урочного участка, площадью или количеством	Документ, устанавливающий право собственности с указанием даты, когда, за каким номером выдан	Датой учета (или факта) собственности	Инициалы, фамилия, отчество собственника
205.2006	З/У. Журино - южная	Решение суда от 25.12.2005 № 11/2005 от 25.12.2005	10	Иванов
	Иванов, Сергей	Свидетельство о государственном акте от 21.01.2008		

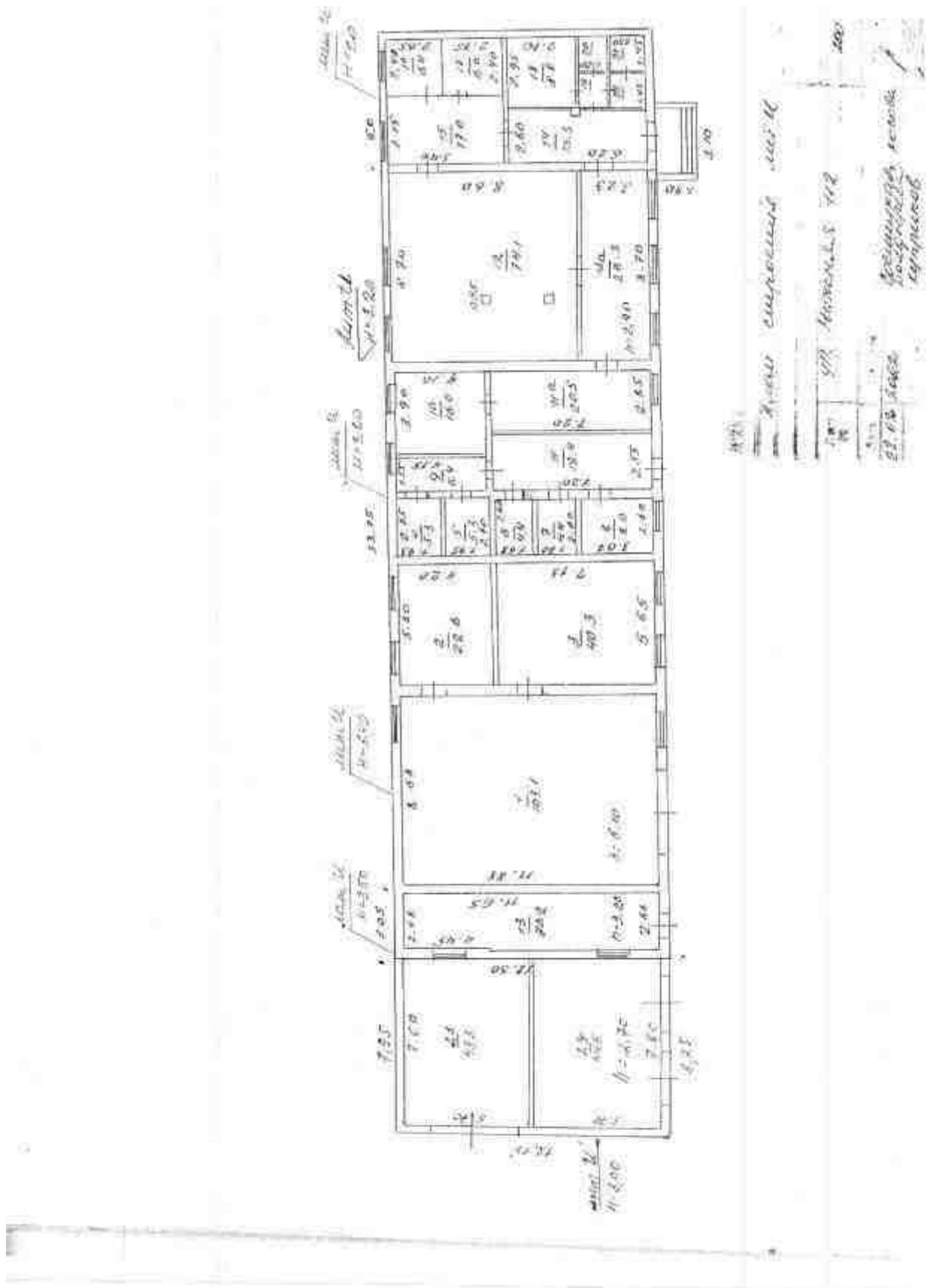
### II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

Земельный участок			Незарегистрированная площадь			
№ документа	Факт	количество	закрытая	неопределенная	прочая	
	ан. лист 05	639,3				

### III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ -- КВ. М.

Инвентаризационный номер	Классификация	Состояние			Классификация по назначению	Виды	Состояние		Даты	
		отдел	отдел	отдел			факт	план	проект	проект
205-2	063	063			063				063	





Ф-7

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану строения лит. « А, Б »

Дого. листы	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м								Итого по этаж. плану, строю	Высота потолка		
						в том числе, предназначен для помещений											
						кitchen	bedroom	bathroom	living room	hallway	corridor	staircase	entrance				
	А	1	1	1	спальня		40,9										
				2	" "		21,6										
				3	" "		40,3										
				4	кухня				5,2								
				5	" "				5,2								
				6	спальня		4,0										
				7	" "		3,9										
				8	" "		4,0										
				9	коридор				6,4								
				10	ванная				1,0								
				11	коридор				1,4								
				11*	ванная				4,5								
				12	" "				7,1								
				12*	" "				2,3								
				13	спальня		30,2										
				14	коридор				15,3								
				15	ванная				7,0								
				16	" "				6,4								
				17	" "				6,6								
				18	" "				8,0								
				19	коридор				1,4								
				20	душевая				1,7								
				21	ванная				2,2								
				22	душевая				2,0								
111				23	карант				12,3								
				24	" "				44,5								
				Итого по этаж.					240	354	116,9	44,1	61,8	50,2			

Описание конструктивных элементов здания и определение их веса

Литера а Год постройки 1955 Число этажей 1

А.

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

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое описание (виды, размеры, толщина и т.п.)	Удельный вес по обводу	Площадь в кв. метрах в прот.	Удельный вес конструктивных элементов здания	Итого в прот.	Примечание к стр. 7, 8, 9	Итого, кв. метры в пр.	
									площадь	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменная кладка	штукатурка	40	40	160	40	40		
2	а) стены и на лабужной отделке	каменная кладка	штукатурка	34	40	380	40	380		
	б) перегородки	каменная кладка								
3	Перегородки	каркасные	каркасные	16	10	160	10	160		
		междуэтажные								
		внутриэтажные								
4	Крыша	деревянная черепица, кровля из шифера	деревянная кровля	7	10	70	40	28		
5	Полы и	бетонная стяжка, покрытие из линолеума	бетонная стяжка	8	10	80	20	60		
6	Прочие работы	окраска	окраска	8	10	80	20	28		
		лакировка	лакировка							
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска, лакировка	штукатурка	4	10	40	50	12		
8	Самостоятельные сооружения	антенны								
		электропроводка								
		канализация								
		т. оборудование								
		прочие								
9	Самостоятельные сооружения	электропроводка	электропроводка	5	10	50	20	0,8		
		телефон								
		вентиляция								
		прочие								
10	Прочие работы	штукатурка, окраска	окраска	10	10	100	0	7		

Итого 100 100 1000 0 7

Примечание: значения, приведенные к 100 кв. метрам: -

Прис. и норма гр. 2х100 18,7 100  
 удельный вес гр. 2 100 = 34,9%

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

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Плотность	Уд. вес с отделкой	литера				Уд. вес по табл.
					литера	Уд. вес по табл.	Плотность	Уд. вес с отделкой	
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыши									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроснабжение									
Прочие работы									
Итого		100							100

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по табл.	Плотность	Уд. вес с отделкой	литера				Уд. вес по табл.
					литера	Уд. вес по табл.	Плотность	Уд. вес с отделкой	
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыши									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроснабжение									
Прочие работы									
Итого		100							100

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

№ п/п по плану	Наименование здания и его частей	№ этажа	№ этажи	Измеритель	Стоимость изъятия (руб./м <sup>3</sup> )	Подборки к стоимости коэффициенты по						Стоимость изъятия в натуральн.	Действительная стоимость изъятия (руб./м <sup>3</sup> )	Восстановительная стоимость (руб.)	Проц. износа	
						Класс вет.	группа застройки	10	11	12	13					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
14	основ. часть	18	19	м <sup>3</sup>										2500		39
16	основ. пристр.	19	20	м <sup>3</sup>										195		28

VI Оценка конструктивных элементов и определение фактической стоимости  
 от площади 10 кв. м. Группы Вытяжные  
 Номер по плану: 11. Вид строения: А4. Таблица А4

№ п/п	Назначение конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, количество, единица измерения)	Техническое описание (форма, размеры, объем и т.д.)	Убрана, при обследовании обнаружена	Исчислено в % от общей площади	Убрана, при обследовании обнаружена	Исчислено в % от общей площади	Итого	Процент от общей площади
1	Фундаменты	Бетонные, 10/10	каменные	1	10	10	10	10	10
2	1) Наружные и внутренние стены 2) Перегородки	Кирпичные, 10/10 Кирпичные, 10/10	каменные	1	10	10	10	10	10
3	Полы	Паркетные	каменные	1	10	10	10	10	10
4		Крыши	Керамическая	каменные	1	10	10	10	10
5	Двери	деревянные	каменные	1	10	10	10	10	10
6		металлические	каменные	1	10	10	10	10	10
7	Окна	деревянные		1	10	10	10	10	10
8		металлические		1	10	10	10	10	10
9	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
10	Средства для отопления	каменные		1	10	10	10	10	10
11	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
12	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
13	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
14	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
15	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
16	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
17	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
18	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
19	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
20	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
21	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
22	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
23	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
24	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
25	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
26	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
27	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
28	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
29	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
30	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
31	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
32	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
33	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
34	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
35	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
36	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
37	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
38	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
39	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
40	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
41	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
42	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
43	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
44	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
45	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
46	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
47	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
48	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
49	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10
50	Печи	каменные		1	10	10	10	10	10

Итого: 100  
 средний размер (в % от общей площади) 100  
 фактически (в % от общей площади) 100  
 Итого: 100  
 фактически (в % от общей площади) 100  
 Итого: 100  
 фактически (в % от общей площади) 100

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

Литера	Наим. сооружений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площадь	№ объекта	№ этажа	История	Состояние элементов до затопления	Тяжелые ли конструкции	Восстановимость объекта в рубль	Прочие примеч.	Действительность
			Длина	ширина, высота									

**XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)**

Восток кадастровый	Основное строение		Сараи/быт. постройки		Сооружения		Итого	
	восстано-вительная	действительная	восстано-вительная	действительная	восстано-вительная	действительная	восстано-вительная	действительная

\* " 23 " 200 г. 
  
 \* " " " 200 "
   
 \* " " " 200 "
   
 Исполнитель: Белгородская обл. Управление Росреестра № 2
  
 Подпись: Иванов
  
 Начальник бюро: Войничков В.А.

**XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ**

Дата обследования	г.	к.	д.	г.	к.	д.	г.	к.	д.
Исполнитель:									
Проверил:									
Представит. бюро:									

**СКОРОСШИВАТЕЛЬ**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*ОО, Изучено-производственные процедуры, ТМ*

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

**Контрольно-пропускной пункт  
Лит. К**

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

\_\_\_\_\_  
ГОД

ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ

Форма регистрации паспортов утверждена приказом  
МЯКХ РСФСР от 20.02.1971 г. № М-254

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Владимир Владимирович лицо, владеющее имуществом

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание вход в подъезд многоквартирного жилого дома № 5  
(индивидуальное строение)

Состояние по состоянию на 03 2006 г.

район Свердловский  
город (пос.) Пермь  
улица (пер.) Ленинская

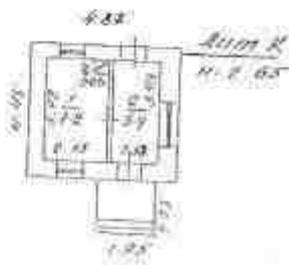
квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 1313

Код. н. 34.36.000012.0027.18 (415.002.000091890.0012







Итого: 210 кв. м

Итого: 210 кв. м

по 90 кв. м. Итого: 180 кв. м

23 кв. м. Итого: 210 кв. м

Составитель проекта  
Инженер  
Ваннерова



Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера 21 Год постройки 1953 Число этажей 1  
 VI. Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: трещины, сколы, отслоения и т.п.	Удельный вес по таблице	Площадь к уд. весу в кв. м	Удельный вес конструктивных элементов здания	Износ в проц.	Прочность к срыву (тр./см <sup>2</sup> )	Темп. и влажность	
									влажность	температура
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	каменная кладка	хорошо	4	50	200	10	40		
2	Стены и перегородки	каменная кладка	хорошо	20	45	900	20	30		
	Бу перегородки	каменная кладка								
3	перегородки	деревянные	хорошо	10	50	500	40	25		
	междуэтажные									
	подвальные									
4	Крыша	деревянная конструкция кровли, обшитая железом	хорошо	15	100	1500	40	20		
5	Полы и покрытия	бетонные	хорошо	9	10	90	50	25		
6	Двери	деревянные	хорошо	11	50	550	50	20		
	Окна	деревянные	хорошо	6	20	120	50	20		
7	Внутренняя отделка	штукатурка с обоями	хорошо							
	стенная									
	потолочная									
	в санузлах									
	в коридорах									
	в комнатах									
	в кухне									
8	Саны и отделочные материалы	штукатурка с обоями	хорошо	18	15	270	40	20		
	плиты									
	панели									
	прочие работы	штукатурка	хорошо	8	15	120	50	20		

Примечание: износы, приведенный к 100 по формуле: —

Итого: 100  
 Прочность к срыву: 40  
 расчетный вес тр.: 7  
 40 / 7 = 5,71  
 100 / 5,71 = 17,5%





СКОРОСШИВАТЕЛЬ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*ЗАО «Именно производственные предприятия» Т.Ф.*

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

Трансформаторный киоск Лит. Л  
с пристройкой Лит. П.

г. Камышин, ул. Нисаня, 112

2002г.

ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ

Форма технического паспорта универсальная

ЗЕРКАЛО РСФСР от 29.12.1971 г. № М-5/6

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Калужинская

№ \_\_\_\_\_

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание трансформаторного киоска № 1  
(объемные строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Восточный

город (пос.) Калужинск

улица (пер.) Маяковская

Юлия Владимировна  
Волкова



квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № \_\_\_\_\_

Код. № 34-36-000012-0077-18-415-002-000098890-0013

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1010-1) ФОНД

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия, организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием е.с.н, даты, и кодами инвентаризации	Доля в уставном (учредительном) капитале	Полное наименование организации
30.07.2011	ЗАО "Научно-производственная фирма "Терра"	Соглашение купли-продажи от 14.05.2011 № 10/1003, Выдана выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 21.07.2013	10	ЗАО

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — КВ. М.

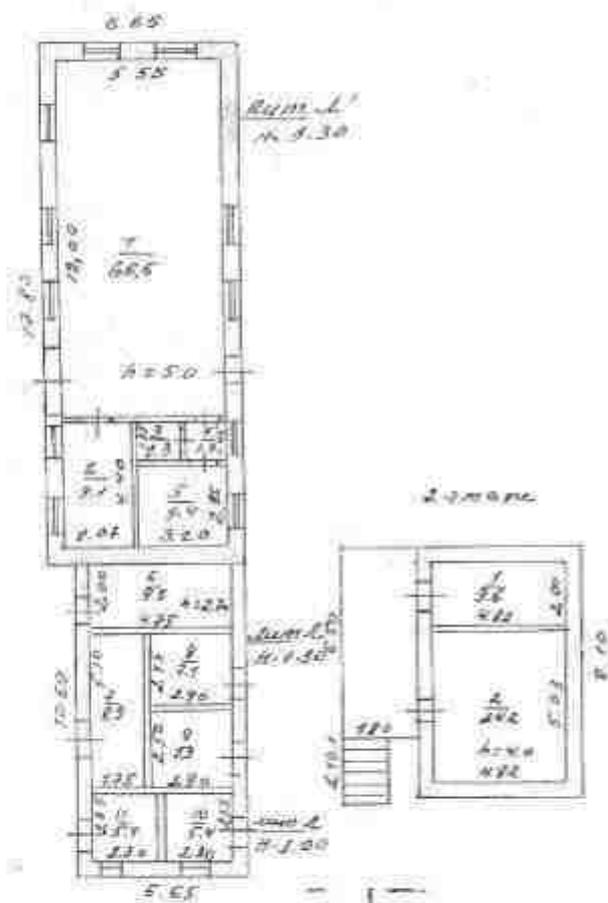
Площадь участка			Натуральная граница			
по плану	факт	назначение	линия	описание	примеч.	
0,00	0,00 м.кв.	195				

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ — КВ. М.

Исполнитель	Квалификация	Описание			Нормативные ссылки	Виды	Сложность	Длительность работ	Лифты-лест.
		от ТМ	от ТУ	от СНиП					
		от ТУ	от ТУ	от СНиП	СНиП 31-01-2003	Строительные работы	Средняя	10-15	

Волгодонск 2013





МКСХ

Лист 1

№ 10 Я. Купавки, 112

21.02.2002

Инженер проекта  
Кушнеров  
Волынец

1:100

1:100

1:100

Ф-7

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану строения лит. «

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназначен для размещения						Площадь по плану, строен	Площадь вписан	
						всего		в р.ч.ц.д.		в п.ч.д.				
						основной	вспомогат. земельный	основной	вспомогат. земельный	вспомогат. земельный	основной			вспомогат. земельный
Л	1	1	1	1	квартир.			9,6						
				2	-1-			0,1						
				3	подвал					4,3				
				4	коридор					1,9				
				5	балкон			0,4						
Л	1	1	6	6	Т.п.			9,5						
				7	-1-			8,9						
				8	-1-			8,1						
				9	-1-			7,3						
				10	-1-			5,4						
				11	-1-			5,4						
				итого по 107		45,1	4,2	43,6			130,9			
Л	1	1	7	7	Т.п.			9,6						
				8	-1-			4,2						
				итого по 108				13,8					33,8	
Всего в здании						45,1	4,2	77,4			164,7			

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Л Год постройки с 1956 Число этажей 1

VI.

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

№ п.п.	Имя собственн.-конструктивная элементной	Спиритные конструктивные элементной (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (отлично, хорошо, удовлетв., плохо и т.п.)	Удельный вес по площади	Плотность х уд. вес х проф.	Удельный вес конструктивной элементной	Итого в % от	Процент износа по формуле	Вид износа	
									поверхности	в объеме
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	Бетонный	хорошо	18	2,0	36,0	40	3,6		
2	а) стены и перегородки	кирпичные	хорошо	26	1,0	26,0	40	5,2		
	б) перегородки	кирпичные								
3	перегородки	бетонные	хорошо	11	1,0	11,0	40	4,4		
	перегородки	бетонные								
	перегородки									
4	Крыша	составная	хорошо	8	1,0	8,0	30	2,4		
5	Полы	бетонные	хорошо	7	1,0	7,0	30	2,1		
6	стены	штукатурные	хорошо	11	1,0	11,0	30	3,3		
	перегородки	штукатурные								
7	Внутренние двери	штукатурные	хорошо	2	1,0	2,0	30	0,6		
8	электропровод									
	электропровод									
	электропровод									
	электропровод	провода открытые неизолированные	хорошо	5	1,0	5,0	30	1,5		
	электропровод									
	электропровод									
9	Прочие работы	штукатурные	хорошо	12	1,0	12,0	30	3,6		

Итого 100 100 100

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

Процент износа по формуле  
удельный вес пр. 7 25,7%



Описание конструктивных элементов здания и определение их веса

Датара \_\_\_\_\_ Год постройки ~ 1955 Число этажей 1  
 VI. Группа конструктивности Б Вид внутренней отделки карфель

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (высоты, конструкции, отделка и др.)	Техническое состояние: трещины, провалы, отслаивание и т.п.	Удельный вес по куб. метру	Площадь в кв. метрах	Удельный вес конструктивных элементов	Вместимость	Прочность по ст. 10	Таблица 10	
									внутр.	в строит.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный	хороший	18	1	18	40	43		
		бутовый								
2	а) стены и перегородки	карфельные	хорошие	31	1	31	40	11.4		
		бутовые	хорошие							
3	Полы	карфельные	хорошие	14	1	14	30	4.2		
		асб.-цементные								
		бутовые								
4	Крыши	плоская по стр. шпалы	хорошие	9	1	9	30	2.7		
		карфельные	хорошие							
5	Печи и камины	карфельные	хорошие	8	1	8	40	1.6		
		бутовые								
6	Прочие работы	карфельные	хорошие	9	1	9	40	1.8		
		бутовые								
7	Внутренняя отделка	карфельная	хорошая	5	1	5	40	2		
		бутовая								
		карфельная	хорошая							
		бутовая								
		карфельная	хорошая							
		бутовая								
8	Самостоятельные конструкции	карфельная	хорошая	10	1	10	30	3		
		бутовая								
		карфельная	хорошая							
		бутовая								
		карфельная	хорошая							
		бутовая								
9	Прочие работы	карфельные	хорошие	2	1	2	30	0.6		
		бутовые								

Итого (00) 180.0 35.1  
 Прочие работы, учитываемые с 100 кв. метрами: 82.1 2.400  
 (таблица № 10 стр. 7) 100 = 32.1 1/4

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

Наименование конструктивных элементов	материал	Уд. вес по табл.	Плотность	Уд. вес в постройке	материал	Уд. вес по табл.	Плотность	Уд. вес в постройке	материал	Уд. вес по табл.	Плотность	Уд. вес в постройке
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электромонтажные												
Прочие работы												
Итого		100				100				100		

Наименование конструктивных элементов	материал	Уд. вес по табл.	Плотность	Уд. вес в постройке	материал	Уд. вес по табл.	Плотность	Уд. вес в постройке	материал	Уд. вес по табл.	Плотность	Уд. вес в постройке
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электромонтажные												
Прочие работы												
Итого		100				100				100		

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

Заголовок строки	Наименование здания и его частей	№ строения	№ участка	Идентификация	Стоимость в руб. по табл.	Поправки к стоимости							Стоимость, руб. с поправками	Суммарная стоимость объема и куб. метража, м.куб.	Прочие расходы	Действительная стоимость в руб.	
						1	2	3	4	5	6	7					8
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	здание окр. № 14/01												888			888	

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

Литера	Наименование ограждения и сооружений	Материал изготовления	Размеры		Площадь, м <sup>2</sup>	№ объекта	№ кадастра	Длина участка	Стоимость сооружения на участке	Площадь участка, на котором сооружение	Величина стоимости в рублях	Прочие замечания
			длина	ширина/высота								

**XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)**

Видовая группа ТСМ	Объекты строения		Служебные постройки		Сооружения			Итого
	поселко-хозяйственный	дворово-хозяйственный	хозяйственно-складские	асф.-бетонные	прочие сооружения	дворово-хозяйственные	прочие сооружения	

01

200

200

200



Менеджер *В.И. Дроздов*  
 Инженер *В.И. Дроздов*  
 Специалист бюро *В.И. Дроздов*

**XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ**

Дата обследования	« 200 » г.	« 200 » г.	« » г.
Обследована			
Проверен			
Назначение бюро			

**СКОРОСШИВАТЕЛЬ**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*ЗАО «Нишнев-агропродсервис»*

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

Металлоконструкция сборно-разборного  
склада Лиг. II с пристройкой Лиг. III

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ

Форма технического паспорта стандартизации

МЖКХ-РОСФСТ-01-29.12.1971 г. № М-336

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

*Галицкий*

Форму жилищной приватизации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание металлоконструкцией скелета каркасного скелода м/ж  
высотного строения

Составлен по состоянию на « 03 » 2002 г.

район: Волгоградский р/н

город (пос.): Гор. поселок

улица (пер.): Кирова 112

*Юлия Ивановна Верина*  
*Ин. Вобликов*

квартир № \_\_\_\_\_

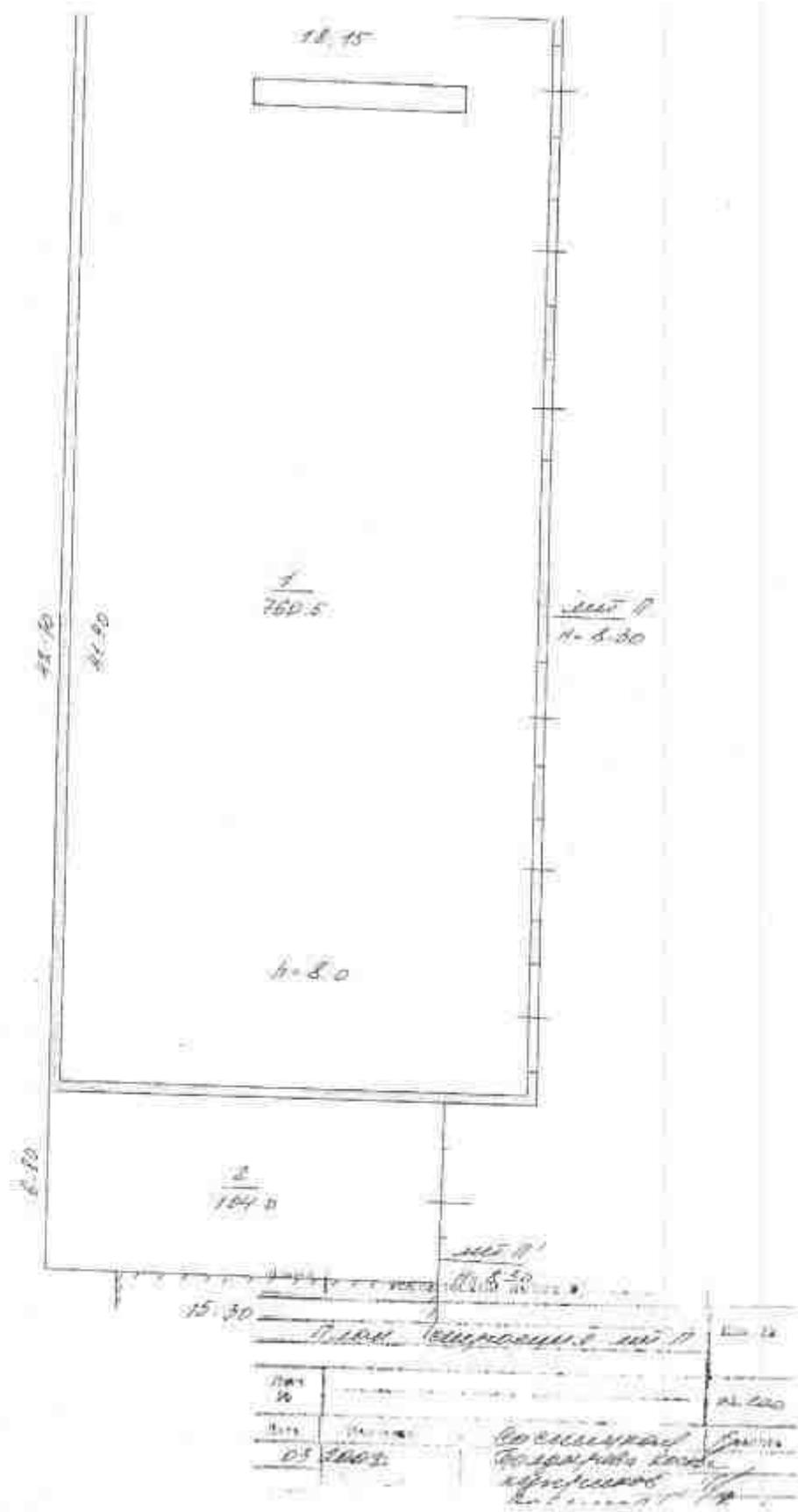
инвентарный № 8373

Код. №: 341361000012-0027-181475-002-000098890-0017

*Вобликов Ин.*







Ф-7.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану строения дпт. « Л »

Дата записи	Длитерия по плану	Этаж	Комер помещений	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназначен для помещений									
						Жилая				Другая				Итого по плану, отаплив. стропил	Высота помещений
						основания	перегородки, голланд	основания	перегородки, голланд	основания	перегородки, голланд	основания	перегородки, голланд		
	Л	1	1	1	спальня					784.5				784.5	
				2	"					104.0				104.0	
					<i>Итого:</i>					<i>888.5</i>				<i>888.5</i>	

Адрес: \_\_\_\_\_ Год постройки: \_\_\_\_\_

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

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Общие конструктивные элементы (материал, конструктивно, отделка и прочие)	Техническое состояние: осыпи, трещины, дыры и т.д.	Условная оценка по таблице	Площадь в кв. метр в прод.	Условная оценка конструктивных элементов здания	Итого в кв. метр	Примечание к стр. № 7, стр. 10	Тех. состояние	
									стены	в фундаментах
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<i>каменитый</i>	<i>хороший</i>	18	10	18	20	3,4		
2	а) стены и ок. наружная отделка	<i>каменитый</i>	<i>хороший</i>	30	1,0	30	20	6,0		
	б) перегородки									
3	Перегородки	черновые								
		междуэтажные								
		напольные			6					
4	Крыши	<i>каменитый</i>	<i>хороший</i>	7	10	7	20	1,1		
5	Полы и	<i>бетонный</i>	<i>хороший</i>	7	10	7	20	1,1		
6	Прочие	оконные								
		дверные	<i>металлический</i>	<i>хороший</i>	8	10	6	20	1,2	
7	Внутренняя отделка			5						
		<i>штукатурка</i>	<i>штукатурка</i>							
8	Сист. и аксессуары, установленные	отделочные	<i>штукатурка</i>							
		гидроизоляц.								
		канализационн.								
		электрич.	<i>электрические провода</i>	<i>хороший</i>						
		радиотел.								
		тепловой								
		иные				18	10	18	20	3,6
9	Прочие работы	<i>штукатурка</i>	<i>хороший</i>	4	10	4	20	0,8		
Итого 100						89	20	19,8		
Примечание: пометки в табл. к. 100 по форме: -						20%				

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

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

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

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ обрешетки	№ записи	Измеритель	Стоимость в руб. по табл.	Поправки к стоимости коэффициента ин.							Стоимость по з. таблицы	К.с. стоимости объекта, руб. по з. таблицы	Восстановительная стоимость в руб.	Проч. расходы
						1	2	3	4	5	6	7				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
II	Объект ОМР	0	630											630		10
II'	Р. № 10/01/2011 А	18	530											530		10

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Итери: Б' Год постройки: 1982 Число этажей: 7

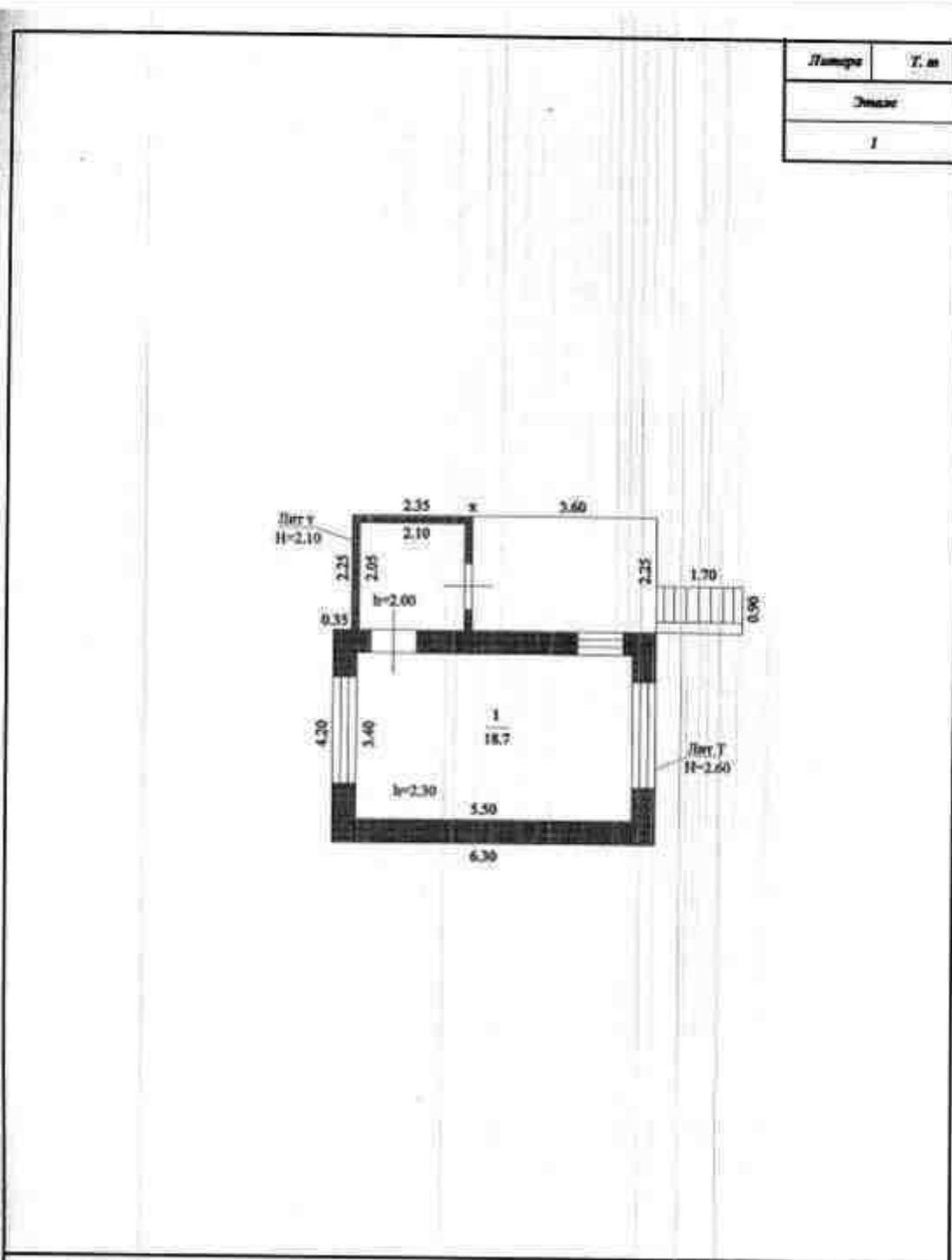
Группа капитальности: \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние: ошпал, трещины, дыры и т.п.	Увеличил вес по таблице	Потерял в уд. весу в проц	Увеличил вес конструктивных элементов здания в процентах	Износ в проц	Проч. износ в проц		Тех. сост. здания в %	
							тр. 7, гр. 8	тр. 8, гр. 9	внутренняя	в строениях
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Фундаменты	<i>Бетонный</i>	<i>Хорошо</i>	13	10	13	30	2.6			
Изосоль и не утепленные стены	<i>Ленточный кирпич оштукатурен железом</i>	<i>Хорошо</i>	24	10	24	30	9.3			
Пт. перегородки										
перегородки										
междуэтажные										
внутриэтажные			7							
Крыши	<i>Железо</i>	<i>Хорошо</i>	13	10	13	20	2.6			
Полы и подполы										
полы			8							
деревянные	<i>Ленточный кирпич оштукатурен железом</i>	<i>Хорошо</i>	8	30	8	30	1.6			
Внутренняя отделка										
основная			3							
штукатурка										
облицовка										
плиточная										
обои										
акриловые										
лаки										
лакированные										
деревянные										
порошковые										
Плиты утепления	<i>Бетонный</i>	<i>Хорошо</i>	6	10	6	30	1.2			

Итого /100 *64.2 12.8*  
 Проч. износ гр. 9+100  
 увеличил вес гр. 7 *20%*

Пр. износ, приведенный к 100 по формуле: —





Питера	Т. м
Этажи	
I	

ФГУП "Гостелитингизация - Федеральное БТИ" Волгоградский филиал. Качественное меридианное изображение

Полвежный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: 401870, Волгоградская область, с. Калюшинск, ул.ар. Нижняя, 112.	Листы	Л
Изготовитель эскиза	Григорьев Г.И.	<i>[Signature]</i>	21.06.11		Листов	1
Руководитель пр.	Борисов Е.А.	<i>[Signature]</i>	21.06.11		Масштаб:	1:100
Выполнитель работ	Сидоров Е.М.	<i>[Signature]</i>	21.06.11			









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

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

**Отметки о последующих изменениях:**

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

**Отметки о последующих изменениях:**

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

### К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

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

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

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

### Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги.

#### **Землеустроительные работы:**

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

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

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

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

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

#### **Рыночная оценка:**

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

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

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

№

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

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал

Камышинское межрайонное отделение

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание  
(наименование объекта учета)

КПП в ограждении  
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

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

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



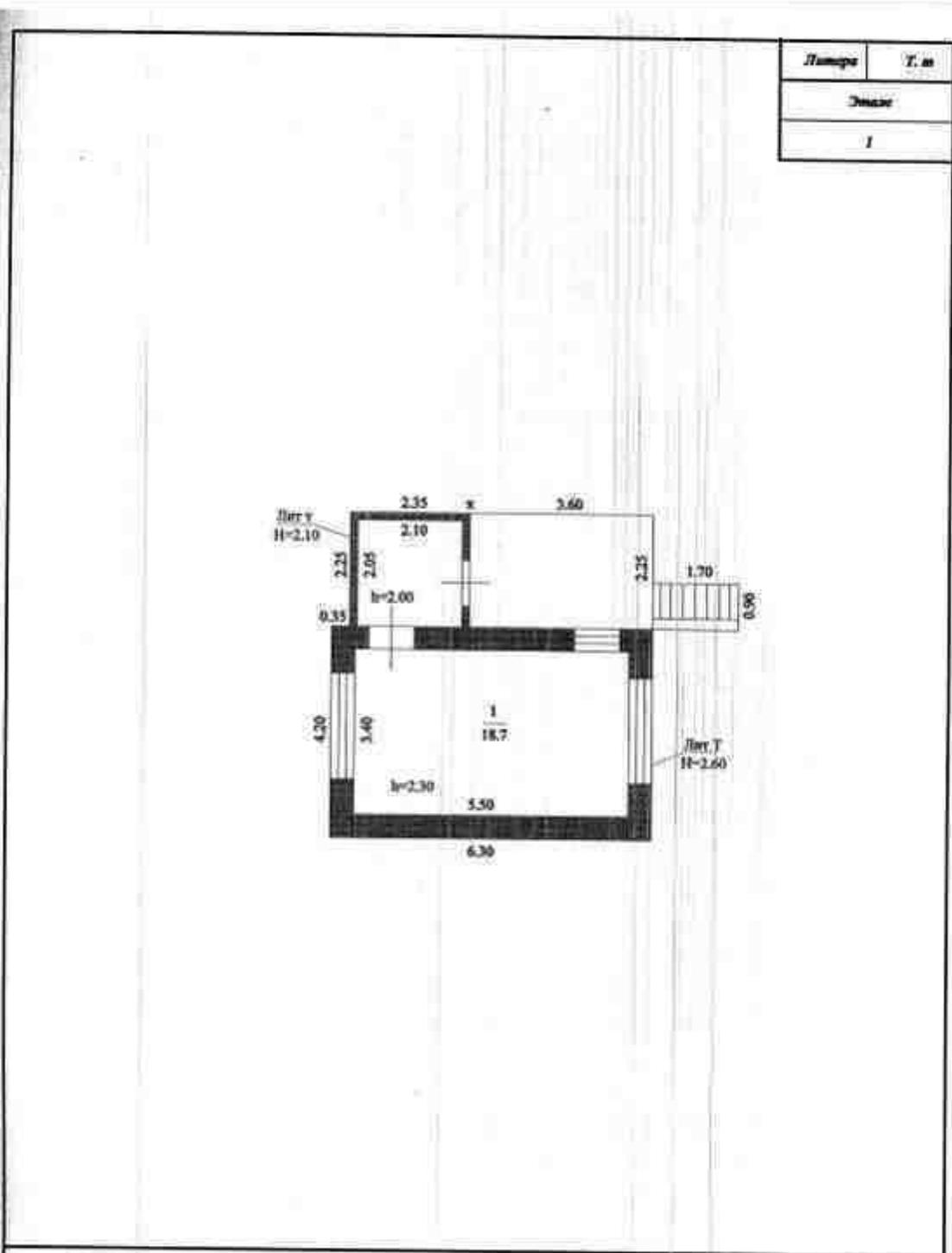
*(Подпись)*

(Резиков Р.И.)  
(Фамилия И. О.)









Питера	Т. м
Этажи	
I	

ФГУП "Гостелинитеризация - Федеральное БТИ" Волгоградский филиал. Качественное меридианное измерение

Помещный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: 401870, Волгоградская область, с. Калюцкая, улица Нижняя, 112.	Листы	Л
Измеритель	Григорьев Г.И.	<i>[Signature]</i>	21.06.11		Листов	1
Руководитель	Борисов Е.А.	<i>[Signature]</i>	21.06.11		Масштаб:	1:100







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

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

**XIII. Общая стоимость (в рублях)**

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

Дата исполнения работы	Исполнитель			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	инженер	Цалкина ЕМ.		Бядюкова В. А.	

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

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

**Отметки о последующих изменениях:**

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

**Отметки о последующих изменениях:**

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

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

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

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

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

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

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

#### **Землеустроительные работы:**

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

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

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

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

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

#### **Рыночная оценка:**

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

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

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

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

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

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*ЗАО «Научно-производственное предприятие «Терус»*

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

Производственный корпус Лиг. У.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

\_\_\_\_\_  
ГОД

ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МЖКХ РФ от 29.12.1971, г. № М-576

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Жилищный паспорт

бланк технического инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание принадлежавшее перцуа № 4  
(наименование строения)

Составлен по состоянию на « 01 » 2002 г.

район Иркутская область  
город (пос.) Иркутск  
улица (пер.) Ленина

квартир № \_\_\_\_\_

инвентарный № 8313

№ п. № 34/36.000012.0017.18.415.002.000098890.0024







Описание конструктивных элементов здания и определение износа

№ 1/1 Год постройки 1989 Число этажей 4

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние: оценка, утрата, повреждение и др.	Удельная вес по площади	Площадь в кв. метрах по полу	Удельный вес, количество на кв. метр, шт.	Износ в проц.	Прог. остаточная стоимость, руб.	Тех. состояние по %	
								капитальности	эксплуатации
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Внешние стены	Кирпичная кладка	хорошо	9	10	50	2	18		
Внутренние стены	Кирпичная кладка	хорошо	20	10	40	20	80		
Полы	Керамическая плитка								
Крыша	Срубная конструкция	хорошо	10	10	100	40	30		
Двери	Деревянные	хорошо	5	10	50	30	15		
Окна	Деревянные	хорошо	10	10	100	30	30		
Внутренние перегородки	Кирпичная кладка	хорошо	2	10	50	30	18		
Потолок	Кирпичная кладка	хорошо							
Лестничная клетка	Кирпичная кладка	хорошо							
Средние этажи	Кирпичная кладка	хорошо							
Чистовые полы	Кирпичная кладка	хорошо							
Ванная	Кирпичная кладка	хорошо							
Туалет	Кирпичная кладка	хорошо							
Кухня	Кирпичная кладка	хорошо							
Спальня	Кирпичная кладка	хорошо							
Жилая комната	Кирпичная кладка	хорошо							
Входная группа	Кирпичная кладка	хорошо	1	10	50	30	18		

Итого: 100  
 Прог. остаточная стоимость: 254 / 100 = 254%  
 Удельный вес: 100

№ здания, расположенный в 107 по формул

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

Наименование конструктивных элементов	материал	Уд. вес по табл.	Назначение	Уд. вес с отделкой	литеры	Уд. вес по табл.	Покрытие	Уд. вес с отделкой	литеры	Уд. вес по табл.	Покрытие	Уд. вес с отделкой	литеры	Уд. вес по табл.	Покрытие	
																Уд. вес по табл.
Фундаменты																
Стены и перегородки																
Перекрытия																
Крыша																
Полы																
Потолки																
Отделочные работы																
Декоративные работы																
Прочие работы																
Итого:		100						100						100		

Наименование конструктивных элементов	материал	Уд. вес по табл.	Покрытие	Уд. вес с отделкой	литеры	Уд. вес по табл.	Покрытие	Уд. вес с отделкой	литеры	Уд. вес по табл.	Покрытие	Уд. вес с отделкой	литеры	Уд. вес по табл.	Покрытие	
																Уд. вес по табл.
Фундаменты																
Стены и перегородки																
Перекрытия																
Крыша																
Полы																
Потолки																
Отделочные работы																
Декоративные работы																
Прочие работы																
Итого:		100						100						100		

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

Элементы здания	Наименование здания и его частей	№ объекта	№ здания	Назначение	Стоимость по проекту, руб./кв. м	Поправки к стоимости работности за:						Стоимость (с поправками)	Величина отклонения от стоимости по проекту, руб.	Восстановительная стоимость, руб.	Балансовая стоимость, руб.	
						капит. вкл.	устарев.	износ	дефекты	и др.	и др.					и др.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	У. админ. здание	2	62										1100			1100
	3 <sup>я</sup> пристройка	66	11										100			100
	4 <sup>я</sup> пристройка	63	62										200			200

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

№ 17 Год постройки 2005 Число этажей 1

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки штукатурка

2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
								затрачено	в строении	
панельный	панельный	бетонная	5	80	50	80	80			
стены и перегородки	штукатурка	штукатурка	23	10	20	20	20			
перегородки	штукатурка	штукатурка								
полы	бетонная стяжка	бетонная	12	10	10	10	10			
лестничная клетка	бетонная	бетонная	8	10	10	10	10			
крыша	плоская	плоская	8	10	10	10	10			
подвал	бетонная	бетонная	8	10	10	10	10			
окна	деревянные	деревянные								
двери	деревянные	деревянные								
отделка	штукатурка	штукатурка	10	10	10	10	10			
отделка пола	бетонная стяжка	бетонная	5	10	10	10	10			
отделка потолка	штукатурка	штукатурка								
отделка стен	штукатурка	штукатурка								
отделка пола	бетонная стяжка	бетонная	24	10	10	10	10			
отделка потолка	штукатурка	штукатурка								
отделка стен	штукатурка	штукатурка								
отделка пола	бетонная стяжка	бетонная	2	10	10	10	10			

Итого 100 = 100 = 100%  
 Проч. износа гр. 9=100 = 25,6 = 25,6%  
 удельный износ гр. 7 = 100 = 26%

исл. приведенный к 100 по формуле: —

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера 4/2 Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей 4

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

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: трещины, сколы и т. п.	Удельный износ по таблице	Повышен к уд. износу в проц.	Удельный износ конструктивных элементов здания	Износ в проц.	Проц. износа к общ. износу
1	Фундаменты	бетонный	хорошо	17	0	17	0	0
		бетонный	хорошо					
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичная	хорошо	50	0	50	0	0
3	б) перегородки							
4	в) перегородки	картонная	хорошо	0	0	0	0	0
		междуэтажная						
		материальная						
4	Крыши	асфальтобетонная	хорошо	4	0	4	0	0
5	Полы и	бетонная	хорошо	7	0	7	0	0
6	Прочие	оконные	хорошо					
		дверные	хорошо	0	0	0	0	0
7	Внутренняя отделка	штукатурная	хорошо	5	0	5	0	0
8	Сеть и коммуникации, устройства	отопление						
		водоснабжение						
		канализация						
		г. водоснабж.						
		электрич.						
		электрооб.	хорошо	10	0	10	0	0
9	Другие работы	бетонная	хорошо	7	0	7	0	0

Итого: 100

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

Прим. норма № 9/100

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

Датум	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Площ., м	№ обмерки	№ утиль.	Назначение	Состояние конструкций по обследованию	Получены от клиент. док. Внесены в кадастровый план в реестр	Процент износа	Действительная стоимость
			длина	высота	толщина								

**XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)**

В ценах какого года	Основная структура		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

Исполнено: *[подпись]*  
 Проверено: *[подпись]*  
 Исполнитель: *[подпись]*

**XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ**

Дата обследования	г. . . . . 200 . . . . .	г. . . . . 200 . . . . .	г. . . . . 200 . . . . .
Обследован:			
Проверен:			

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-578

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Калужинское

Бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание населенной машины инт. с  
фуршетной (используются отдельно)

Составлен по состоянию на « 2 » 03 2002 г.

район Зеленоградская область

город (пос.) Калужин

улица (пер.) Дзюнская 112

Юристы Верина



В.А. Волынова

инвентарный № 1315

ЕОД № 34.36.000012.0027.Н:415.002.000098190.0023

(РЕЕСТРОВЫЙ № 10/14-1) ФОНД

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие права собственности с указанием кем, когда, за какой номером выданы	Должен ли участок быть обременен ипотекой?	Получены ли, подлежат ли получению истребования истребования истребования истребования истребования
13.05.2008	ЗАО "Недвижимость - Сервис" (ООО "Недвижимость - Сервис")	Выдана с/с № 10/14-1 от 25.10.2008 г. № 10/14-1/001/08 от 25.10.2008 г. № 10/14-1/001/08 от 25.10.2008 г.	10	Да

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

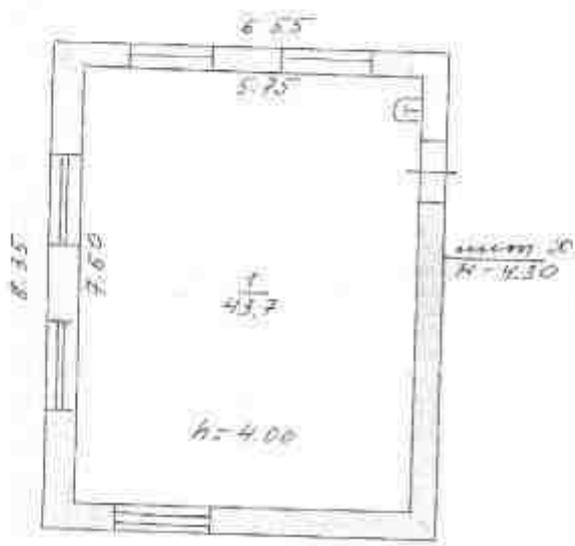
Планировка участка			Натуральный документ			
№ документа	Фактис	История	Земельный	Идентификационный	Иной	
С/с № 10/14-1	А	32.7				

**III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.**

Идентификация	Коды	Особенности			Целевое назначение	Внутрь	Газоснабж.	Иные	Лифты/лест.
		от ГИИ	от ГИИ	от ГИИ					
32.7	32.7	32.7							

*Подпись Р.А. Шейн*





Имя	Иванов	Иванов	Иванов
Иванов Иван Иванович			
ул. Ленина 112			
Дат			№ 100
№ 1			№ 100
Имя	Иванов	Иванов	Иванов
Иванов	Иванов	Иванов	Иванов
Иванов	Иванов	Иванов	Иванов
Иванов	Иванов	Иванов	Иванов



Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Д Год постройки 1982 Число этажей 1  
**VI** Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Состояние конструктивных элементов (размеры, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: оценка, трещины, рванцы и т. п.	Удельный вес от объема	Процент к уд. весу и прод.	Удельный вес конструктивных элементов	Износ в прод.	Процент к прод. по ф.р. 10	Тех. ном. износ в %	
									коэффициент	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	состояние	хорошее	47	10	470	20	34		
2	из стены и ее наружная отделка	состояние	хорошее	53	10	530	20	19,6		
		без отделки								
3	Полы	состояние	хорошее	8	10	80	20	6,8		
		междуэтажные								
		напольные								
4	Крыша	состояние	хорошее	4	10	40	20	6,8		
5	Потолки	состояние	хорошее	8	10	80	20	6,8		
6	Проемы	состояние	хорошее	6	10	60	20	12		
7	Внутренняя отделка	состояние	хорошее	3	10	30	10	31		
8	Сам.-и. элементы и устройства	состояние	хорошее							
		состояние	хорошее							
		состояние	хорошее							
		состояние	хорошее							
		состояние	хорошее							
		состояние	хорошее							
		состояние	хорошее							
9	Прочие работы	состояние	хорошее	8	10	80	20	6,6		

Проект износа, предложенный к 100 по формуле: \_\_\_\_\_  
 Итого 100 100 187  
 Проект износа по ф.р. 100 19,7 100  
 Удельный вес по ф.р. 100 100 20,74





СКОРОСШИВАТЕЛЬ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*ЗАО «Научно-производственное предприятие «Терус»*

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

Центрально-тепловой пункт Лит. Ц

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ

МЖКХ РФ РСР № 2012/071-1/№ 84-576

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Казань

Бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание центрального пешеходного перехода мпк №  
(казанский строк)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Козьмодемьянская область  
город (пос.) Казань  
улица (пер.) Ленина 112

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 833

Код № 34:36:000012:0077:18:415:002:000098890:0024







Ф-7

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану строения инт. « \_\_\_\_\_ »

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м								Итого по карт. этажу, строен.	Высота помещ.
					ЖИЛИЕ				ПРОЦЕДУР					
					основная	вспомогат. площадь	используемая	коллектор-тепловая	основная	вспомогат. тепловая	основная	вспомогат. тепловая		
1	1	1	1	процедур			132,0							
			2	-1-			87							2,6
			3	коридор				26						
			4	входной				11						
			5	-1-				22						
			6	коридор				37						
			7	-1-				37						
				итого по 1 эт.			212	143				1580		
2	1	1	1	процедур			39,9							
			2	входной			25							
			3	-1-			18							
			4	-1-			14							
							итого по 2 эт.			97	77			22,6
				Итого в здании			310	220			1606			







СКОРОСШИВАТЕЛЬ

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

*ЗАО «Научно-производственное предприятие «Турбо»*

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

**КПП в ограждении 1. Лит. Ч.**

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ \_\_\_\_\_ ЛЕТ

Формы утвержденных паспортов утверждены приказом

МДКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № 54.538

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ  
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Галицкая

Имя технической ответственности

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание К/М в г. Ярославле, ул. П.  
(объект не строен)

Составлен по состоянию на 02.02.2002 г.

район Болшеградская ул.  
город (пос.) Ярославль  
улица (пер.) Звездная, 44

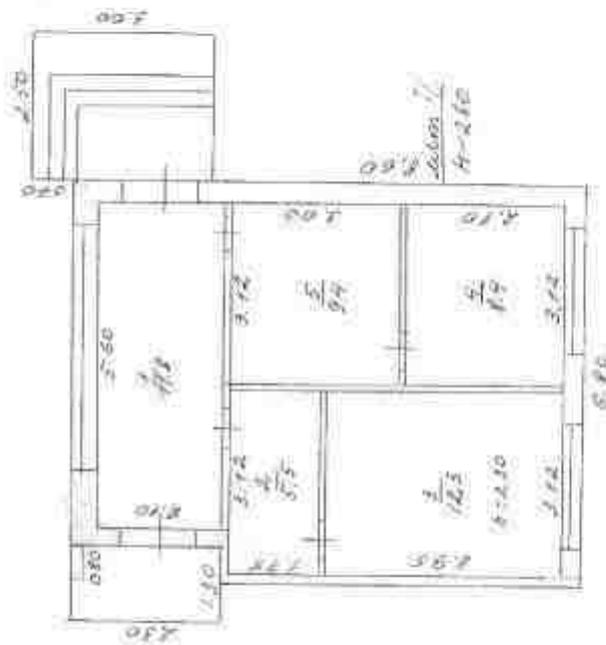


квартал № \_\_\_\_\_  
инвентарный № 0313

Код. н. 34136:000012:0077:48:415:002:000098890:0025

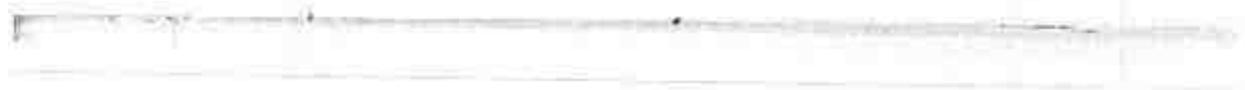






Проектная документация  
№ 02-07/21 от 02.07.21 г.

1000





Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера № 22 Год постройки 1988 Число этажей 7

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

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Технологические системы, отделки, трещины, пятна и т. п.	Установлен или по требованию	Продолжен в 20	Удален без конструктивных элементов	Итого в году	Прочие, не вступившие в силу	Тех. износ в %	
									элементу	к отработке
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменные	каменные	4	1	4	50	22		
2	а) стены и их отделка	кирпичная, штукатурка, окраска, кафельная	каменные							
	б) перегородки	кирпичная, деревянная	каменные	20	1	20	20	4		
3	перегородки	кирпичная	каменные	10	1	10	20	24		
	столбы									
	подоконники									
4	Колонны	бетонная, на железобетонной опоре	каменные	15	1	15	20	3		
5	Полы и покрытия	бетонная, на лагах, деревянные	каменные	9	1	9	30	22		
6	оконные	деревянные	каменные	14	1	14	20	22		
	дверные	деревянные	каменные							
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, кафель	каменные	8	1	8	20	12		
	кар. отделка	штукатурка	каменные							
8	стеновые перегородки	кирпичная	каменные							
	кафельная									
	гипсокартон									
	панели									
	пластиковые									
	решетки									
	алюминий									
9	Прочие работы	бетонные, каменные	каменные	5	1	5	20	1		

Итого 100 100% 257





ПРОШТО И  
ПРОНУМЕРОВАНО 304  
(Тридцать сеч) ЛИСТОВ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР



Гладкая Е. Ю.

