

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер», правила доверительного управления № 1443-94157038 зарегистрированы ФСФР России 02.06.2009г

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:

125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: info@trustunionam.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 01-01/22

Отчет № 01-01/22

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 14.01.2022 года

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2022

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. <i>Объект оценки</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	4
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	4
1.4. <i>Задание на оценку</i>	6
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i>	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
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
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>	36
2.10.7. <i>Выводы.....</i>	36
2.11. <i>Анализ достаточности и достоверности информации</i>	37
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.....</i>	38
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	38
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
4.1. <i>Общие положения</i>	40
4.2. <i>Затратный подход</i>	40
4.3. <i>Доходный подход.....</i>	41
4.4. <i>Сравнительный подход</i>	42
4.5. <i>Выводы.....</i>	43
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	44
5.1. <i>Общая методология сравнительного подхода к оценке</i>	44
5.2. <i>Выбор аналогов</i>	46

5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка	48
5.4.	Обоснование внесенных корректировок	49
5.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.	50
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....		51
6.1.	Методология	51
6.2.	Выбор аналогов	51
6.3.	Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки	54
6.4.	Обоснование внесенных корректировок	56
6.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.	57
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ		59
7.1.	Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости.	59
7.2.	Определение потенциального валового дохода	60
7.3.	Расчет действительного валового дохода	63
7.4.	Расчет чистого операционного дохода	64
7.5.	Расчет ставки капитализации	66
7.6.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.	68
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ		70
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ		72
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ		74
11. ПРИЛОЖЕНИЯ		75
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....		75
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ		76
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....		81
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА)		104
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....		111

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 №30 от 11.01.2022 г.

Сроки проведения оценки

Период проведения оценки: с 11.01.2022 по 14.01.2022 года.

Дата оценки: 14.01.2022 года.

Дата составления Отчета: 14.01.2022 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.	15 932 000,00	15 359 387,78	1	0	15 932 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	10 297 000,00	9 926 915,38	1	0	10 297 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 111 000,00	1 071 069,53	1	0	1 111 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	18 114 000,00	17 462 964,48	1	0	18 114 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	383 000,00	369 234,60	1	0	383 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	8 162 000,00	7 868 649,45	1	0	8 162 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	988 000,00	952 490,27	1	0	988 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	724 000,00	697 978,70	1	0	724 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	168 000,00	161 961,91	1	0	168 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	831 000,00	801 133,02	1	0	831 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	95 000,00	91 585,61	1	0	95 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	235 000,00	226 553,86	1	0	235 000,00
Здание КПП, лит. К	23 000,00	22 173,36	1	0	23 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	41 000,00	39 526,42	1	0	41 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	103 000,00	99 298,07	1	0	103 000,00
Всего	57 207 000,00	55 150 922,44			57 207 000,00

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС, руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:			
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:00 00 12:0077	15 932 000,00	-	15 932 000,00
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	10 297 000,00	1 716 166,67	8 580 833,33
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	1 111 000,00	185 166,67	925 833,33
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	18 114 000,00	3 019 000,00	15 095 000,00
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	383 000,00	63 833,33	319 166,67
Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной	8 162 000,00	1 360 333,33	6 801 666,67

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	988 000,00	164 666,67	823 333,33
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	724 000,00	120 666,67	603 333,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4939	168 000,00	28 000,00	140 000,00
Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4941	831 000,00	138 500,00	692 500,00
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	95 000,00	15 833,33	79 166,67
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	235 000,00	39 166,67	195 833,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4943	23 000,00	3 833,33	19 166,67
Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4950	41 000,00	6 833,33	34 166,67
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	103 000,00	17 166,67	85 833,33
Всего	57 207 000,00	6 879 166,67	50 327 833,33

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 14.01.2022 года составляет округленно, с учетом НДС:

57 207 000,00

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

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

50 327 833,33

(Пятьдесят миллионов триста двадцать семь тысяч восемьсот тридцать три) рубля

33 копейки

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №30 от 11.01.2022 г.
к Договору №И-0/1 от 15 июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инженер»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	
	1	Земельный участок. Категория земель: земля населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м.	34:36:00 00 12:0077	
	2	Трехэтажное нежилое здание административно-бытового корпуса (лит. А), назначение: Административное. Площадь: общая 3 230,1 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: А. Этажность: 3.	34:36:000012:4951	
	3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1.	34:36:000012:4948	
	4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2.	34:36:000012:4949	
	5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2.	34:36:000012:4938	
	6	Одноэтажное нежилое панельное здание главного корпуса с одноэтажной панельной пристройкой, с тремя одноэтажными кирпичными пристройками, с двухэтажной кирпичной пристройкой и с одноэтажной шиферной пристройкой (Лит. Б, Б1-Б6). Площадь: общая 5 361,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Б, Б1-Б6.	34:36:000012:4946	
	7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1.	34:36:000012:4942	
	8	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1.	34:36:000012:4947	
	9	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1.	34:36:000012:4939	
	10	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-20	34:36:000012:4941	
	11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1.	34:36:000012:4944	
	12	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного kiosка с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, Л1. Этажность: 1.	34:36:000012:4940	
	13	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1.	34:36:000012:4943	
	14	Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1.	34:36:000012:4950	
	15	Здание КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1.	34:36:000012:4945	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская обл., г. Камышин ул. Нижняя, дом 112:			
	№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Номер бланка Свидетельства о праве собственности/номер, дата записи в ЕГРН об общей долевой собственности
	1	Земельный участок. Категория земель: земля 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.
	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.	34:36:000012:4 951	34АА № 950345 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-755 от 03.12.2009 г.
	3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1.	34:36:000012:4 948	34АА № 949511 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-801 от 03.12.2009 г.
4	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (лит. У, У1, У2). Площадь: общая 8 353,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: У, У1, У2. Этажность: 2.	34:36:000012:4 949	34АА № 949513 от 03.12.2009 г.\ 34-34-04/035/2009-802 от 03.12.2009 г.	

5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2.	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 насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1.	34:36:000012:4 944	34АА № 949517 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-809 от 03.12.2009 г
12	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Л, Л1), назначение: прочее. Площадь: общая 166,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Л, 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 КПП в ограждении (Лит. Ч), назначение: прочее. Площадь: общая 47,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ч. Этажность: 1.	34:36:000012:4 945	34АА № 949514 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-861 от 03.12.2009 г

Сведения об оценщиках	ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
	Проклопнко Сергей Петрович	Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) - свидетельство №001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр. 1.	Страховой полис ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей ПОО-0011178709 от 22.06.2021. 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 №022-073-007474/21 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 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. Субъект права - владения инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер»</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<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 Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднейдовой 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». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
<p>Вид стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данной объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо из сторон не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или утилизации 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 № 217-н) (ред. от 27.06.2016).</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>14.01.2022 г.</p>
<p>Период проведения работ</p>	<p>В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.</p>
<p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p>	<p>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - то юридической экспертизы правого положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Оценка проводится без проведения осмотра. Вся информация по качественным характеристикам Объекта получает от Заказчика. Оценщик делает допущения, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.</p>
<p>Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость</p>	<p>От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</p>
<p>Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер»</p>	<p>Исполнитель: ООО «Ваш юрист консульт»</p>
<p>Генеральный директор  Е.В. Кравченко</p> 	<p>Генеральный директор  М. П.</p> 

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810124000000550 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 3010181050000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026826-1 от 28 июля 2021 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр» на основании решения №210 от 28 июля 2021 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 3010181050000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 12 августа 2021года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» №ПОО- 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 №022-073-007474/21 от 17 августа 2021 года. Срок действия договора с 11 сентября 2021 года по 10 сентября 2022 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.	Оталп. 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/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c

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

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

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

2.6. Износ и устаревания объекта оценки

Методология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

Расчет величины физического износа объекта оценки

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

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

Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

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

Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

С другой стороны, объект оценки используется, что может свидетельствовать об отсутствии экономического устаревания всех зданий.

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

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

Расчет совокупного износа

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

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

Таблица 7. Расчет совокупного износа объектов оценки

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

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

2.7. Балансовая стоимость объекта оценки

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

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

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

Таблица 8. Характеристики элементов зданий

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

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

2.9. Описание местоположения объекта оценки

2.9.1. Общие положения

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



Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

2.9.2. Описание области - Волгоградская область



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

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

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

Население. Население области составляет 2 475 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 оргтехникой такие офисы вполне могут конкурировать с офисами более высокого класса.

Производственные и складские помещения являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

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

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

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

Таблица 9. Классификация складских помещений

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

№ 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
Основные характеристики складских помещений класса «В»		
1.	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн.	Желательно не менее 1 на 2000 кв. м
3.	Высота потолков от 6 метров.	Обязательно
4.	Пол - асфальт или бетон без покрытия.	Обязательно
5.	Система отопления.	Обязательно
6.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Обязательно
7.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
8.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
9.	Охрана по периметру территории.	Обязательно
10.	Телекоммуникации.	Обязательно
11.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
12.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Обязательно
13.	Система вентиляции.	Желательно
14.	Офисные помещения при складе.	Желательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
16.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
17.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «С»		
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
2.	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
3.	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно
4.	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	Желательно
5.	Ворота на нулевой отметке.	Желательно
6.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
7.	Система вентиляции.	Желательно
8.	Система отопления.	Желательно
9.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
10.	Офисные помещения при складе.	Желательно
11.	Ж/Д ветка.	Желательно
12.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Желательно
13.	Охрана по периметру территории.	Желательно
14.	Телекоммуникации.	Желательно
15.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «Д»		
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	
Земельные участки под индустриальную застройку			
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
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
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	
Земельные участки под ИЖС			
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
Земельные участки под ИЖС			
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
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78

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

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

Дата сделки/предложения.

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

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

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

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

Сканы страниц справочников приведены ниже.

<p>13.2. Значения скидок на торг на активном рынке</p> <p>13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков</p> <p>Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</p> <p style="text-align: center;">Таблица 187</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>11,9%</td> <td>11,0%</td> <td>12,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td>11,0%</td> <td>10,2%</td> <td>11,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>12,8%</td> <td>11,8%</td> <td>13,9%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>15,6%</td> <td>14,3%</td> <td>16,6%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>11,6%</td> <td>10,8%</td> <td>12,4%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">311</p>	Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Доверительный интервал		Цены предложений объектов				1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,0%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,6%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%	<p style="text-align: center;">Таблица 187 (продолжение)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Арендные ставки объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>10,1%</td> <td>9,2%</td> <td>11,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td>9,6%</td> <td>8,7%</td> <td>10,4%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>11,2%</td> <td>10,2%</td> <td>12,3%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>14,0%</td> <td>12,8%</td> <td>15,4%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>10,4%</td> <td>9,5%</td> <td>11,2%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">312</p>	Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Доверительный интервал		Арендные ставки объектов				1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	9,2%	11,0%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,6%	8,7%	10,4%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	10,2%	12,3%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	12,8%	15,4%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	9,5%	11,2%
Класс объектов		Активный рынок																																																													
	Среднее	Доверительный интервал																																																													
Цены предложений объектов																																																															
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	11,0%	12,0%																																																												
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	10,2%	11,8%																																																												
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	11,8%	13,9%																																																												
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	14,3%	16,6%																																																												
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	10,8%	12,4%																																																												
Класс объектов	Активный рынок																																																														
	Среднее	Доверительный интервал																																																													
Арендные ставки объектов																																																															
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	9,2%	11,0%																																																												
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,6%	8,7%	10,4%																																																												
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	10,2%	12,3%																																																												
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	12,8%	15,4%																																																												
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	9,5%	11,2%																																																												

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

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

313

314

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

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

347

348

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

Таблица 211 (продолжение)			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%
348			

Таблица 212			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,1%	20,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	14,9%	9,6%	20,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	11,3%	21,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	13,3%	25,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	10,0%	20,3%
349			

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

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 78

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

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

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

292

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

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

293

Рис. 9. Скидки на торг. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.

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	
Удельная цена			
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
Удельная арендная ставка			
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	
Удельная цена			
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
Удельная арендная ставка			
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	1,33
5000-10000	0,55	0,64	0,71	0,87	1,00	1,11	1,15
10000-20000	0,50	0,58	0,64	0,78	0,90	1,00	1,04
>20000	0,48	0,55	0,61	0,75	0,86	0,96	1,00

Таблица 73

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

Таблица 74

Таблица 75

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

Таблица 76

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

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

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

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м	диапазон					
	<1300	1300-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,40	1,65
	1500-3000	0,83	1,09	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,57	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,55	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га	диапазон					
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10	
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,64
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,58	0,76	0,88	1,00	1,05
	>10	0,55	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га	диапазон					
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3	
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,29	1,44	1,61
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,19
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,58	0,74	0,85	0,96	1,00

§ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

101

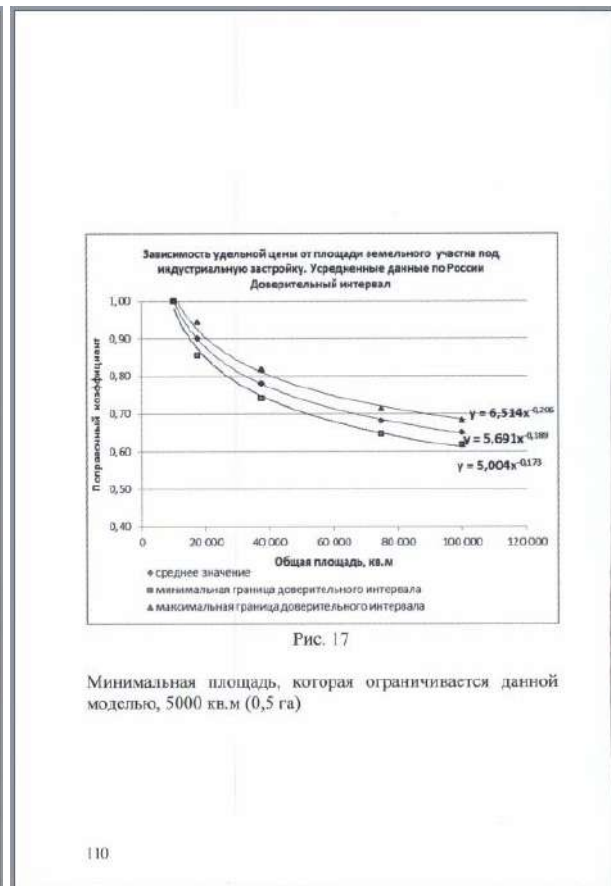


Рис. 12. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.

Наличие железнодорожной ветки

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

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

Таблица 58

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

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 59

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

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

Наличие инфраструктуры

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

Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Таблица 70

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

Следует отметить, что данные корректировки носят **мультипликативный**, а не аддитивный, характер относительно друг друга, поскольку в справочнике приведены значения **отношения** цен участков, обеспеченных и 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	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отопливаемого объекта	0,73	0,71	0,75

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 88

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

207

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

Таблица 98

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

213

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 99

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

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

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние здания.

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

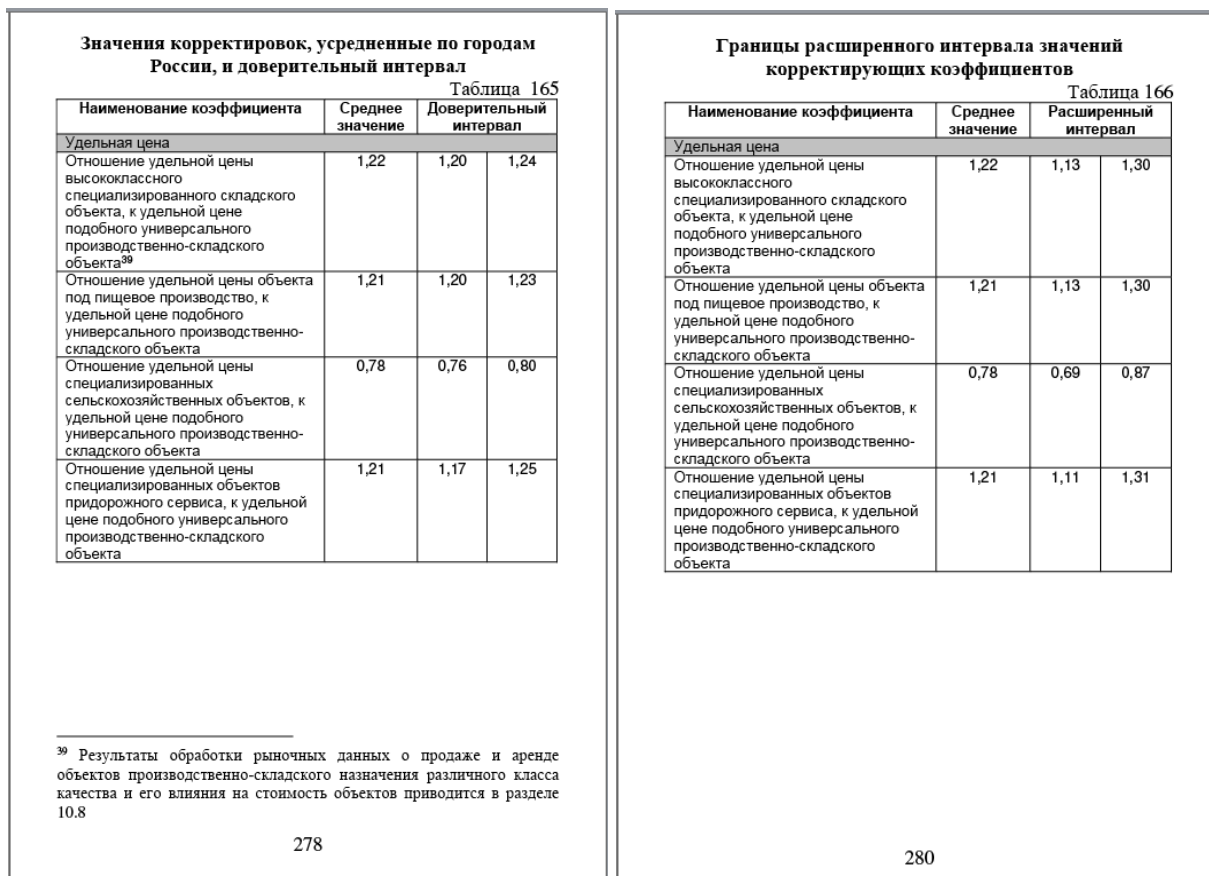


Рис. 17. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

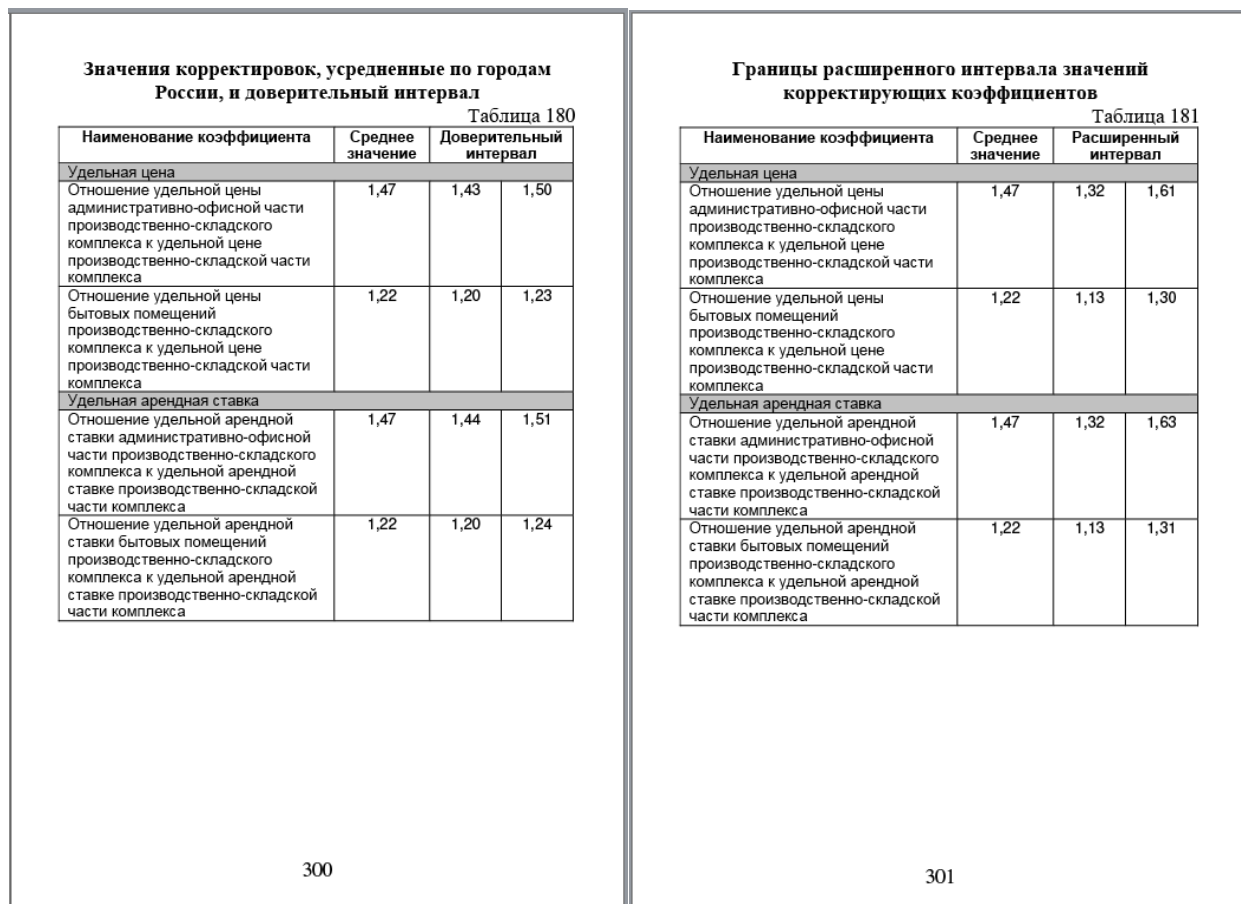


Рис. 18. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

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	
Удельная цена				Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,25	Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73	Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка				Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22	Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74	Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

245

246

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

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

Рынок недвижимости Волгоградской области является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости, в настоящее время испытывающего сильное негативное воздействие мирового финансового кризиса, связанного с эпидемией Covid-19.

Показатели социально-экономического положения Волгоградской области за период январь-июнь 2021 года, по данным официального отчета Территориального органа Федеральной службы государственной статистики (<http://volgastat.gks.ru>).

За январь-июнь 2021 г. объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 23,7 млрд рублей или 98,3% к январю-июню 2020 г. в сопоставимых ценах, в июне 2021 г. – 4,7 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», в июне 2021 г. составил 7162,7 млн рублей, что в сопоставимой оценке на 22,0% больше уровня мая 2021 г. и на 12,4% меньше, чем в июне 2020 г. За январь-июнь 2021 г. выполненный объем составил 33044,7 млн рублей, или 99,7% к уровню января-июня 2020 г.

Жилищное строительство. За июнь 2021 г. построены жилые дома на 1025 квартир общей площадью 68,5 тыс. м2, что составило 87,5% к уровню июня 2020 г., за январь-июнь 2021 г. построены жилые дома на 4170 квартир общей площадью 320,4 тыс. м2, что на 10,2% больше, чем за январь-июнь 2020 г.

В январе-июне 2021 г. грузооборот (на коммерческой основе) грузового автомобильного транспорта составил 545,5 млн тонно-километров и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года уменьшился на 10,1%.

Оборот розничной торговли в июне 2021 г. составил 39,5 млрд рублей (112,3% в сопоставимых ценах к июню 2020 г.), в январе-июне 2021 г. – 225,0 млрд рублей, или 109,5% к соответствующему периоду 2020 г.

Индекс потребительских цен за 1 полугодие 2021 г. составил в Волгоградской области 104,0%, в том числе на продовольственные товары – 106,0%, непродовольственные товары – 103,5%, услуги – 101,4%.

Индекс цен на продовольственные товары за июнь 2021 г. составил 101,3%, с начала 2021 г. – 106,0% (за июнь 2020 г. – 100,4%, за январь-июнь 2020 г. – 104,7%).

Средний уровень тарифов на услуги, оказанные населению Волгоградской области, за июнь 2021 г. увеличился на 0,4%, с начала 2021 г. - на 1,4% (за июнь 2020 г. увеличился на 0,1%, январь-июнь 2020 г. – на 1,0%).

Индекс цен производителей промышленных товаров за период с января по июнь 2021 г. составил 121,2%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 150,8%, обрабатывающих производств – 122,7%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 96,4%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 97,1%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в Волгоградской области за период с начала 2021 г. составил 100,1%, в том числе на перевозки автомобильным транспортом – 102,2%, речным транспортом – 101,2%, на транспортировку газа по трубопроводу – 99,9%.

Кредиторская задолженность организаций Волгоградской области на конец мая 2021 г. сложилась в сумме 309,1 млрд рублей, в том числе просроченная – 12,8 млрд рублей, что составляет 4,1% всей задолженности (на конец апреля 2021 г. – 4,0%, на конец мая 2020 г. – 4,8%). За май общий объем кредиторской задолженности увеличился на 1,0%, просроченной – на 5,1%.

Безработица. К концу июня 2021 г. в органах службы занятости населения (по данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области) состояли на учете 11,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 8,3 тыс. человек имели статус безработного (на конец июня 2020 г., соответственно, – 45,1 тыс. и 40,1 тыс. человек).

В течении 2021 года складской рынок проявил себя самым устойчивым сегментом недвижимости России. В частности, в противоположность другим сегментам коммерческой недвижимости, складская недвижимость выиграла от кризиса за счет роста объема продаж товаров On-line, E-grocery и логистических компаний. Инвестиции в склады выросли и в абсолютном, и в относительном выражении, достигнув рекордной доли - 25% от общего объема инвестиций в недвижимость.

Во второй половине 2021 года наблюдался рост рублевых цен на недвижимость во всех сегментах, обусловленный ростом курса доллара и общей инфляцией.

Количество сделок и объем предложения на конец 2021 года, после восстановления от падения рынка недвижимости во время кризиса 2020 года остается относительно стабильным.

При оценке объектов коммерческой недвижимости индустриального назначения скидки на торг следует выбирать ближе к верхней границе 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.

Исследовано 45 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	0,05	350	44,9
Максимальное значение	85,70	104 000	93 212
Среднее значение	5,85	9 011	18 106
Медианное значение	0,55	4 925	5 000

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

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

Большинство предложений (более 80%) сосредоточено в областном центре и в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра.

60% участков имеют площадь менее 1 га.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Рынок земельных участков под индустриальную застройку в Камышинском районе Волгоградской области можно охарактеризовать, как неактивный. По мнению оценщика, рынок характеризуется доверительным интервалом сделок на торг, верхняя граница диапазона.

Расчетная стоимость земельного участка под объектом оценки ожидается ниже среднего значения по области из-за масштабного фактора и местоположения.

2.10.6. Особенности ситуации в сегменте производственных комплексов и цены

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 83 предложения на продажу производственно – складских комплексов универсального назначения (зданий с выделенными земельными участками и инженерными коммуникациями). Сводные данные по характеристикам объектов и ценам приведены ниже.

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

При отборе отсеяна специализированная недвижимость: нефтебазы, 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	22,32
Максимальное значение	38 750,00
Среднее значение	10 231,22
Медиана	7 960,20
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,21
Максимальное значение	61,00
Среднее значение	12,82
Медиана	3,74
Площадь улучшений, кв.м	
Минимальное значение	76
Максимальное значение	27 500
Среднее значение	3 164
Медиана	1 254
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	0,35
Максимальное значение	210,00
Среднее значение	21,37
Медиана	11,00

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

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

Средняя удельная цена предложения на рынке объектов производственного назначения, в сегменте производственных комплексов (включая стоимость прав на землю, и до корректировки на торг) составила 10,2 тыс.руб. за квадратный метр площади комплексного объекта, при этом медиана составляет 7,96 тыс.руб. за квадратный метр.

Все цены предложений учитывают возможность торга.

Рынок Камышинского района Волгоградской области можно охарактеризовать как неактивный, со скидками на торг в пределах доверительного интервала (верхняя граница для неактивного рынка, универсальные производственно-складские объекты, округленно).

2.10.7. Выводы

1. В связи с мировым экономическим кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Волгоградской области (в том числе, в сегменте недвижимости производственного назначения) в ближайшее время выраженной положительной динамики не предвидится.

2. Подавляющее большинство предлагаемых к продаже в Волгоградской области объектов расположено вне областного центра, причем в сегменте недвижимости производственного назначения эта тенденция выражена наиболее явно.

3. Рынок 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 удельная цена предложения на рынке объектов производственного назначения, в сегменте производственных комплексов (включая стоимость прав на землю, и до корректировки на торг) составила 10,2 тыс.руб. за квадратный метр площади комплексного объекта, при этом медиана составляет 7,96 тыс.руб. за квадратный метр. Рынок неактивный, высокая степень неопределенности.

2.11. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки являются именно здания. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

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

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применимость затратного подхода.

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

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

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

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

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

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

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

4.3. Доходный подход

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

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Применимость доходного подхода к оценке.

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

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

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

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

4.4. Сравнительный подход

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

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

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

4.5. Выводы

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

населенного пункта;

- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

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

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

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение определяется как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

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

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

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

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

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

5.2. Выбор аналогов

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

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

В ходе анализа рынка недвижимости исследованы данные о 49 предложениях продаж земельных участков, категорий земель промышленности и населенных пунктов, а также сельхозназначения при возможности изменения категории за счет продавца, пригодных под индустриальную застройку в области на дату оценки. Отсеяны участки под многоэтажное

строительство, а также под ИЖС при невозможности изменения ВРИ; объекты с улучшениями, влияющими на стоимость. Для окончательного расчета отобраны 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	Аналог 5	Аналог 6
Объект	Земельный участок	Продам землю промышленного назначения, 2.5 га, Волгоград, ш. авиаторов	Продаю землю промышленного назначения, 0,84 га, Волгоград	Продаётся земля промышленного назначения, 33 сотки, Волгоград, ул. довженко, 73г	Продаётся земля промышленного назначения, 100 соток, Камышин, ул. ленина, 1	Продаем землю промышленного назначения, 0,6 га, Камышин	Продам землю промышленного назначения, 12 соток, Камышин, ул. ленина, 1
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром	пром	пром
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	возм под индустр застройку	возм под индустр застройку	возм под индустр застройку	возм под индустр застройку	возм под индустр застройку	возм под индустр застройку
Населенный пункт		Волгоград	Волгоград	Волгоград	Камышин	Камышин	Камышин
Адрес	Волгоградская область, г.Камышин, ул. Нижняя, 112	Волгоградская область, Волгоград, ш. авиаторов	Волгоградская область, Волгоград	г. Волгоград Красноармейский ул. довженко 73г	г. Камышин ул. ленина 1	Волгоградская область, Камышин	г. Камышин ул. ленина 1
Расположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Расстояние до областного центра, км		0	0	0	165	165	165
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	собственные средства	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022	Январь 2022
Площадь, кв.м	64 502	25 000	8 400	3 300	10 000	6 000	1 200
Площадь, га	6,45	2,50	0,84	0,33	1,00	0,60	0,12
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Наличие инженерных коммуникаций							
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	есть	да	да	да	нет	да	да
Газ	есть	нет	нет	нет	нет	нет	да
Вода	есть	нет	нет	нет	нет	нет	да
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	нет / не влияют на стоимость	нет / не влияют на стоимость	нет / не влияют на стоимость	нет / не влияют на стоимость	нет / не влияют на стоимость	нет / не влияют на стоимость
Цена предложения, тыс.руб.	-	10 000	3 776	1 200	3 500	2 100	600
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		4 000	4 495	3 636	3 500	3 500	5 000
номер объявления		6802939602	6846954351	6849850668	6869243898	6869868734	6870103632
Источник		https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_25000_kv_m_ploshchadyu_250_sotok_volgogradskaya_volgograd_shtetnaya_aviatorov_6802939602/	https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_8370_kv_m_ploshchadyu_837_sotok_volgogradskaya_volgograd_motornaya_ul_dovjenko_6846954351/	https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_3300_kv_m_ploshchadyu_33_sotok_volgogradskaya_volgograd_ul_dovjenko_73g_6849850668/	https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_2500_kv_m_ploshchadyu_25_sotok_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_1_6869243898/	https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_6000_kv_m_ploshchadyu_60_sotok_volgogradskaya_kamyshin_ul_6869868734/	https://volgograd.mve.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_1200_kv_m_ploshchadyu_12_sotok_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_1_6870103632/

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 14. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		4 000	4 495	3 636	3 500	3 500	5 000
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		4 000	4 495	3 636	3 500	3 500	5 000
3. Условия продажи	обычные	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки	соотв объекту оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		4 000	4 495	3 636	3 500	3 500	5 000
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Январь 2022	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		4 000	4 495	3 636	3 500	3 500	5 000
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена		3 240	3 641	2 945	2 835	2 835	4 050
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру		1,00	1,00	1,00	0,74	0,74	0,74
Корректирующий коэффициент	0,74	0,74	0,74	0,74	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		2 398	2 694	2 180	2 835	2 835	4 050
Категория земель	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром	пром	пром
7. Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	возм под индустр застройку	возм под индустр застройку	возм под индустр застройку	возм под индустр застройку	возм под индустр застройку	возм под индустр застройку
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена		2 398	2 694	2 180	2 835	2 835	4 050
8. Величина участка, га	6,45	2,5	0,8	0,3	1,0	0,6	0,1
Диапазон площадей	5,0-10,0	2,5-5	до 1	до 1	1-2,5	до 1	до 1
Корректирующий коэффициент		0,9	0,7	0,7	0,8	0,7	0,7
Скорректированная цена		2 110	1 832	1 482	2 155	1 928	2 754
9. Инженерные коммуникации	0						
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	нет	да	да
Газ	да	нет	нет	нет	нет	нет	да
Водоснабжение	да	нет	нет	нет	нет	нет	да
Корр. коэфф. на наличие ж/д ветки		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корр. коэфф. на электроснабжение		1,00	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00
Корр. коэфф. на газ		1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,00
Корр. коэфф. на водоснабжение		1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,00
Корректирующий коэффициент		1,27	1,27	1,27	1,27	1,27	1,00
Скорректированная цена		2 676	2 323	1 880	2 732	2 445	2 754
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,33	0,48	0,48	0,22	0,30	0,45
Скорректированная цена		2 676	2 323	1 880	2 732	2 445	2 754
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	2 470						
Квадрат отклонения		42 410	21 607	348 348	68 743	646	80 656
Среднее квадратов отклонений	93 735						
Коэффициент вариации	0,12						

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.4. Обоснование внесенных корректировок

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предлагаются к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

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

Согласно данным проанализированных источников (см. раздел 2.10.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 16% (среднее значение расширенного диапазона для неактивного рынка, округленно). Корректирующий коэффициент составляет 0,84.

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	247,0	15 932

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 11 аналогов, 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.

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 137	5 436	2 220	3 689	2 122	4 731	3 025	3 713	3 346	4 390	2 298
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84	0,84
Скорректированная цена, руб./кв. м		955	4 567	1 864	3 098	1 783	3 974	2 541	3 119	2 811	3 688	1 930
6. Местоположение	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленной остью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленной остью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленной остью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленной остью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленной остью	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Областной центр	Областной центр
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000	0,892	0,892	0,892	0,892	0,740	0,740	0,740
Скорректированная цена		955	4 567	1 864	3 098	1 590	3 543	2 266	2 781	2 080	2 729	1 428
7. Площадь улучшений, кв.м.	20 134	2 301	400	1 254	1 202	2 000	700	2 136	1 640	6 836	11 500	2 920
Диапазон площадей улучшений, кв.м	>20000	1000-5000	300-500	1000-5000	1000-5000	1000-5000	500-1000	1000-5000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	1000-5000
Корректирующий коэффициент		0,80	0,63	0,80	0,80	0,80	0,68	0,80	0,80	0,89	0,97	0,80
Скорректированная цена, руб./кв. м		764	2 877	1 492	2 479	1 272	2 410	1 812	2 225	1 851	2 647	1 143
8. Коммуникации												
Ж/д ветка	нет	нет	да	да	да	да	да	нет	нет	нет	да	нет
Газ	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Водоснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Электроснабжение	да	плохое	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	нет
Корр коэфф на наличие ж/д ветки		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корр коэфф на газ		1,157	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,157	1,000	1,157	1,000	1,000
Корр коэфф на водоснабжение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корр коэфф на электроснабжение		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,158
Корректирующий коэффициент		1,157	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,157	1,157	1,157	1,000	1,158
Скорректированная цена, руб./кв. м		884	2 877	1 492	2 479	1 272	2 410	2 097	2 574	2 142	2 647	1 323
8. Состояние	удовл	плохое	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректирующий коэффициент		1,41	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 245,6	2 876,9	1 491,6	2 478,7	1 271,6	2 409,5	2 097,0	2 574,2	2 141,7	2 647,0	1 323,2
9. Особенности улучшений	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	ПГМ
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 246	2 877	1 492	2 479	1 272	2 410	2 097	2 574	2 142	2 647	1 323
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Среднее значение, руб./кв.м	2 051											
Квадрат отклонения		648 077	682 737	312 569	183 245	606 831	128 794	2 148	274 083	8 286	355 708	529 173
Среднее квадратов отклонений	339 241											
коэффициент вариации	28%											

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.	2 050
Расчетная рыночная стоимость комплексного объекта недвижимости, руб.	41 274 290
То же, округленно, руб.	41 274 000

Распределение рыночной стоимости улучшений по объектам оценки произведено с учетом долей каждого из объектов в общей рыночной стоимости, рассчитанной исходя из площади каждого объекта, с учетом наличия отопления, материала стен здания, состояния объекта.

Расчет и результаты приведены в таблице ниже.

Таблица 19. Расчет предварительного значения рыночной стоимости каждого из объектов

Наименование	Назначение	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв.м.	Отапл. кв.м.	Холодная, кв.м	Кназн	Ккс	Котапл	Ксост	Ксумм	Доля в стоимости улучшений комплекса с учетом площади и совокупного корректирующего коэффициента	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, с НДС, руб.
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	административное	КС-1	3 230,1	3 230,1	0,0	1,47	1	1,000	1,11	1,635	24,95%	10 296 774,91
Здание склада, лит. П, П1	складское	КС-7	864,5	0,0	864,5	1	0,78	0,760	1,11	0,660	2,69%	1 111 325,06
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	произв.	КС-1	8 353,2	8 353,2	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	43,89%	18 114 268,31
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	произв.	КС-1	176,6	176,6	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,93%	382 964,59
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	произв.	КС-1	5 361,5	4 977,4	384,1	1	1	0,983	0,79	0,781	19,78%	8 161 953,66
Здание литейного цеха, лит. В, В1	произв.	КС-1	708,5	708,5	0,0	1	1	1,000	0,72	0,715	2,39%	987 693,61
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	произв.	КС-1	512,4	0,0	512,4	1	1	0,760	0,95	0,725	1,75%	723 842,10
Здание склада ГСМ, лит. З	складское	КС-1	101,7	0,0	101,7	1	1	0,760	1,11	0,846	0,41%	167 610,98
Здание склада запчастей, лит. И, И1	складское	КС-1	536,2	536,2	0,0	1	1	1,000	0,79	0,795	2,01%	830 551,74
Здание насосной станции, лит. Х	произв.	КС-1	43,7	43,7	0,0	1	1	1,000	1,11	1,113	0,23%	94 765,30
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	произв.	КС-1	166,7	0,0	166,7	1	1	0,760	0,95	0,725	0,57%	235 488,83
Здание КПП, лит. К	вспом.	КС-1	12,6	12,6	0,0	1	1	1,000	0,95	0,954	0,06%	23 420,26
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%	40 551,74
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%	102 788,91
Всего			20 133,8									41 274 000,00

Источник: расчеты оценщика

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

7.1. Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости.

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

Методы доходного подхода:

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

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

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

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

Выбор метода: учитывая, что:

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

Метод прямой капитализации.

Его основные предпосылки и допущения таковы:

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

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

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

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

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

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

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

7.2. Определение потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times A,$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

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

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

Копия источника информации приведена в Приложении 3.

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 20. Распределение площадей объекта по типам площадей

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

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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

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

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

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

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

*Источник информации: <https://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	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Сдаю производственное помещение, 1000 м ² , Камышин, ул. Ленина, 4а	Сдается склад, 750 м ² , Камышин, ул. Ленина, 5	Сдаем склад, 288 м ² , Камышин, ул. мира, 2в	Сдаем помещение свободного назначения, 2301.4 м ² , 0.96 га, Камышин
Функциональное назначение	пр/скл	пр/скл	произв-склад	произв-склад
Местоположение	г. Камышин ул. Ленина 4а	г. Камышин ул. Ленина 5	Волгоградская область, Камышин	Волгоградская область, Камышин
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	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Наличие отопления	неотопл	отопл	неотопл	отопл
Общая площадь, кв. м	1000	750	288	2301,4
Арендная ставка за 1 кв. м в мес., с учетом НДС, руб.	40	100	100	109
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	480	1200	1200	1304
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	400	1000	1000	1086
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Источник информации	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_1000_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_4a_684024590/	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_750_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_5_6858525028/	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_288_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_mira_2v_6800159034/	https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_23014_kv_m_ploschadyu_96_sotok_volgogradskaya_oblast_kamyshin_ulic_a_gremyachiy_sad_1_6846335164/

Выбор элементов сравнения

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

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

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

Обоснование и расчет введенных корректировок

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

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

3. Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, а также для приведения цены предложения к цене сделки. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

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

5. Скидки к ценам предложений. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Объекты-аналоги были предложены для аренды на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Корректировка принята по данным раздела 2.10.3, в размере верхнего значения расширенного интервала для универсально–складских объектов на неактивном рынке, округленно – минус 19%. Корректирующий коэффициент составляет 0,81.

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.	400	1 000	1 000	1 086
Корректировки по элементам сравнения:				
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00	1,00

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,81	0,81	0,81	0,81
Местоположение объекта	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь аналога	1000	750	288	2301
Диапазон площадей	500-1000	500-1000	0-300	1000-5000
Физические характеристики объекта: площадь	0,83	0,83	0,68	1,00
Физические характеристики объекта: наличие отопления	1,37	1,00	1,37	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.	370	675	750	880
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	598			
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,73			
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,47			
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	437			
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	879			
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	13 387			
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	1 826			
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	2 713			
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	11 191 461			

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).

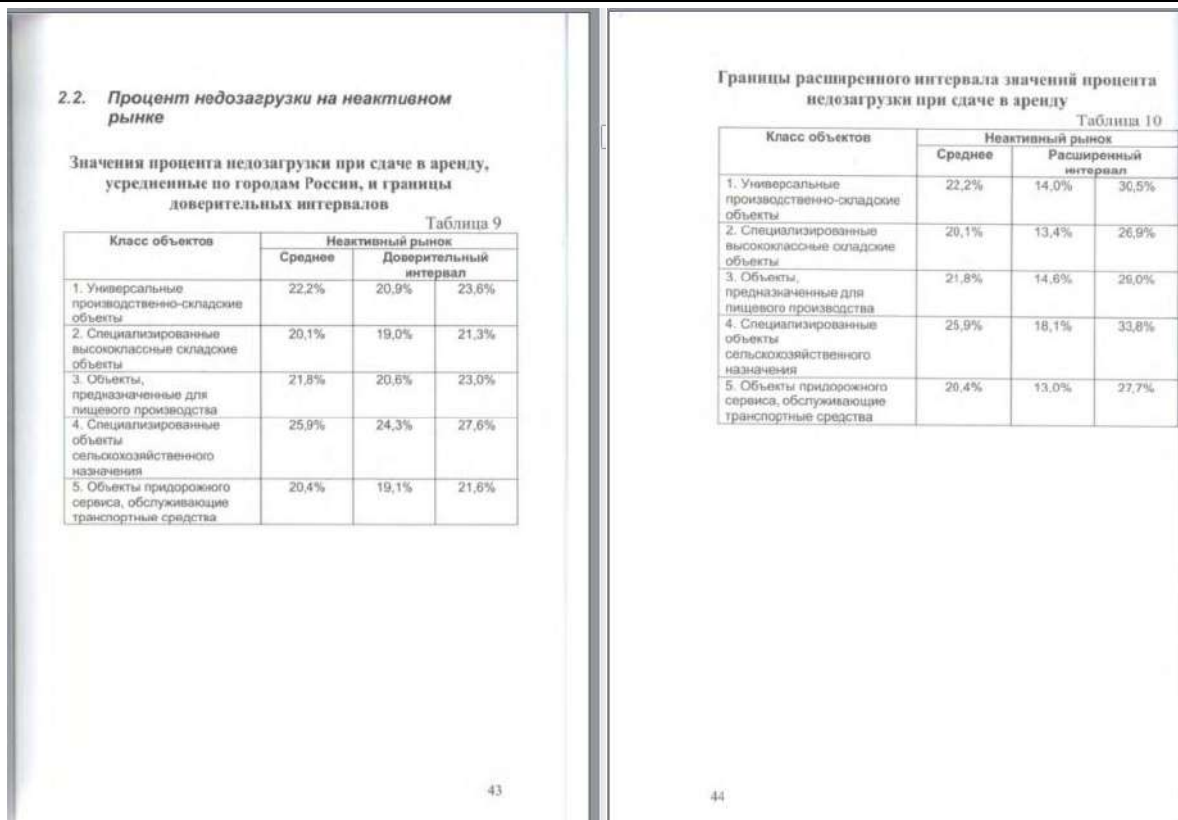


Рис. 20. Значения скидки на недозагрузку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход.

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)

Значение принято по верхней границе доверительного интервала, округленно.

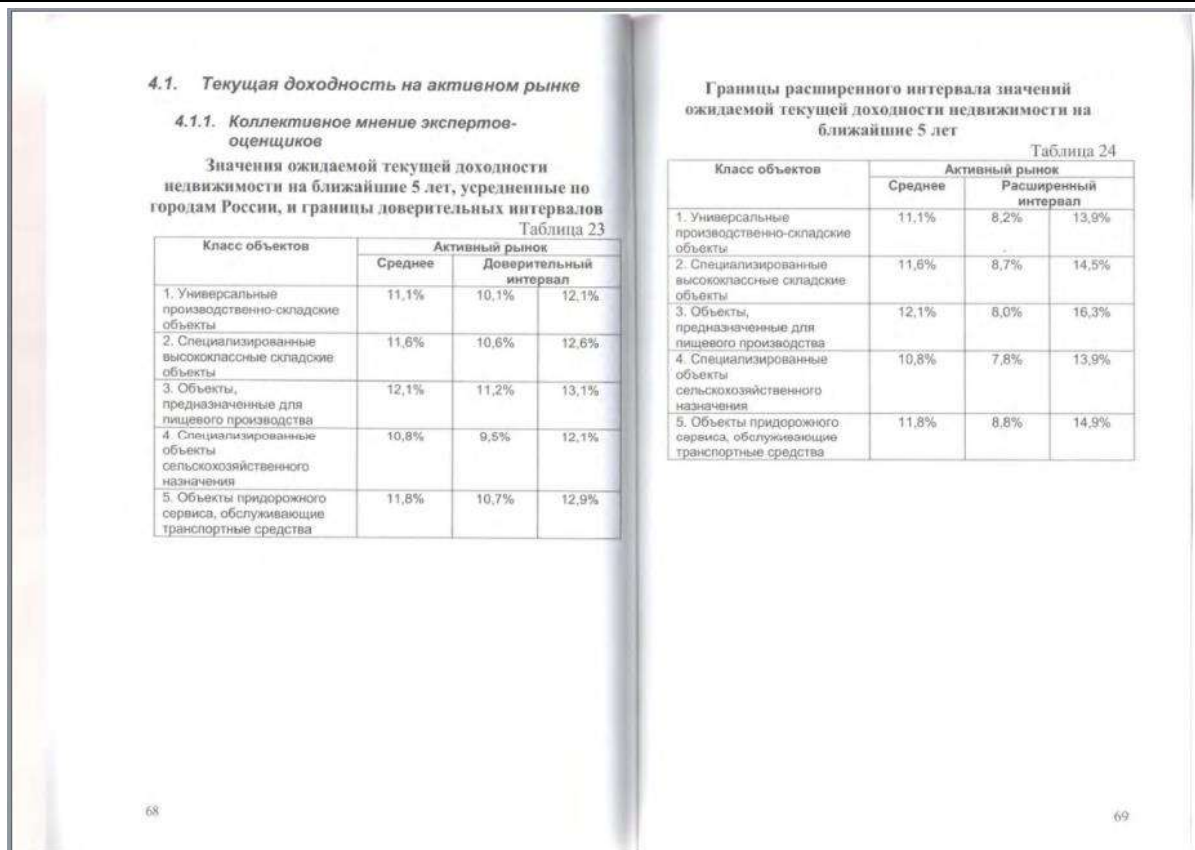


Рис. 21. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход.

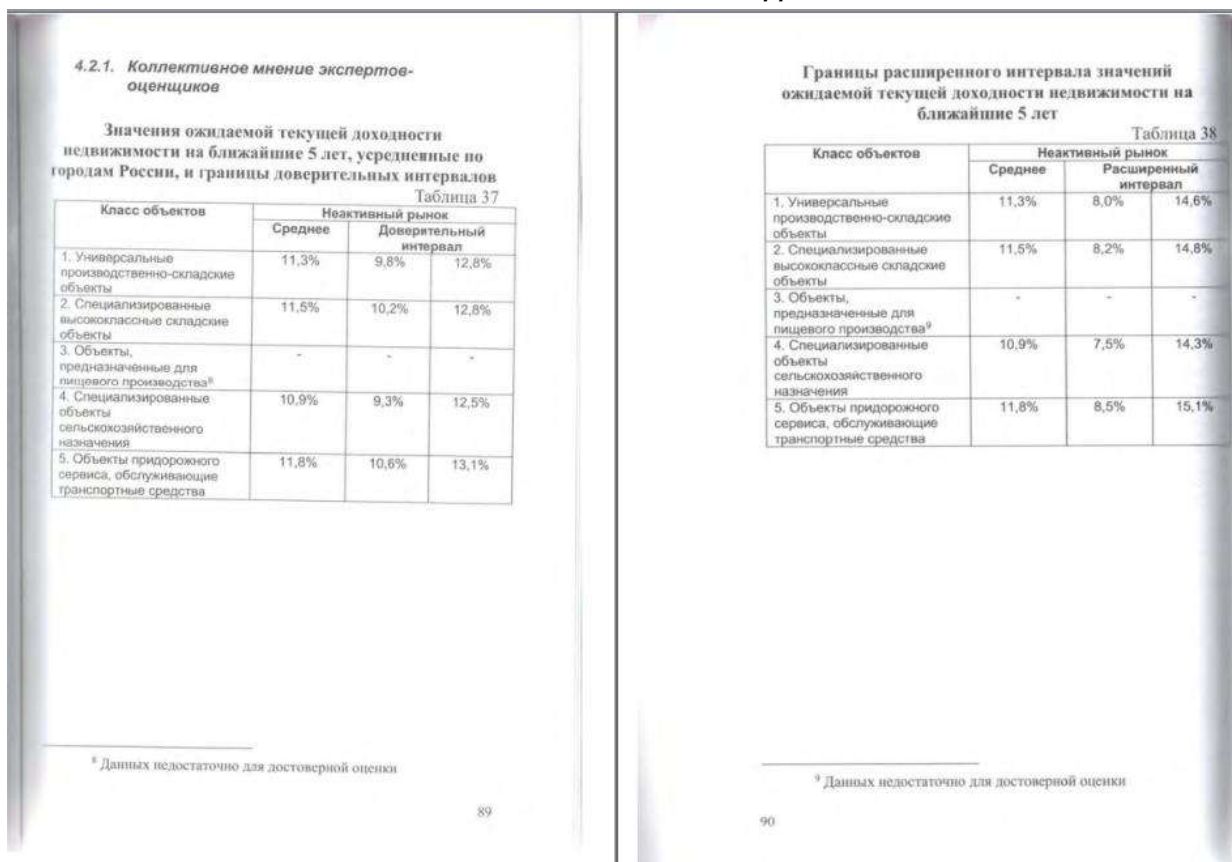


Рис. 22. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости – неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход.

7.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.

Определение расчетного значения рыночной стоимости объектов оценки на базе затратного подхода без учета стоимости прав на землю к оценке приведена ниже.

Таблица 24. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Скидка на недозагрузку	22,00%	Справочник оценщика недвижимости, округленно
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0,00%	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю
Общие потери по объекту оценки, %	22,00%	
Среднее значение годовых амортизационных отчислений		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Оставшийся срок экономической жизни, лет	62	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
Расчет налога на имущество		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	34 395 000	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	701 658	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	34 395 000	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	33 693 342	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	34 044 171	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
Налог на имущество, руб.	748 972	
Расчет налога за земельный участок		
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	30 173 391	
Ставка земельного налога, %	1,50%	Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. ВРИ 9 «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок»
Земельный налог, руб	452 601	
Расчет страховых платежей		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	34 395 000	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	33 019	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовой доход объекта оценки без учета НДС, руб.	11 191 461	
Расходы на управление, %	1,00%	Для УК вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16. 2015, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2015 г., стр. 19.
Расходы на управление, руб.	111 915	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	34 395 000	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	20	http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	6,61%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Величина ежегодных отчислений, руб.	105 035	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	11 191 461	
Общие потери по объекту оценки, %	22,00%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	8 729 340	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	748 972	
налог на землю, руб.	452 601	
страховой сбор, руб.	33 019	
расходы на управление, %	111 915	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	1 346 506	
Резерв на замещение, руб.	105 035	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	7 277 798	
Ставка капитализации	15,00%	Справочник оценщика недвижимости
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	48 519 000	

Источник: расчеты оценщика

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

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

Наименование	Доля в стоимости 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.	31,66%	15 359 387,78	0,00	15 359 387,78
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	17,05%	8 272 429,48	1 654 485,90	9 926 915,38
Здание склада, лит. П, П1	1,84%	892 557,94	178 511,59	1 071 069,53
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	29,99%	14 552 470,40	2 910 494,08	17 462 964,48
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	0,63%	307 695,50	61 539,10	369 234,60
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	13,51%	6 557 207,88	1 311 441,58	7 868 649,45
Здание литейного цеха, лит. В, В1	1,64%	793 741,90	158 748,38	952 490,27
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	1,20%	581 648,92	116 329,78	697 978,70
Здание склада ГСМ, лит. З	0,28%	134 968,26	26 993,65	161 961,91
Здание склада запчастей, лит. И, И1	1,38%	667 610,85	133 522,17	801 133,02
Здание насосной станции, лит. Х	0,16%	76 321,34	15 264,27	91 585,61
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	0,39%	188 794,88	37 758,98	226 553,86
Здание КПП, лит. К	0,04%	18 477,80	3 695,56	22 173,36
Здание КПП в ограждении, лит. Т	0,07%	32 938,69	6 587,74	39 526,42
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	0,17%	82 748,39	16 549,68	99 298,07
Всего	100,00%	48 519 000,00	6 631 922,44	55 150 922,44

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.	15 932 000,00	15 359 387,78	1	0	15 932 000,00
Здание административно-бытового корпуса, лит. А	10 297 000,00	9 926 915,38	1	0	10 297 000,00
Здание склада, лит. П, П1	1 111 000,00	1 071 069,53	1	0	1 111 000,00
Здание производственного корпуса, лит. У, У1, У2	18 114 000,00	17 462 964,48	1	0	18 114 000,00
Здание центрального теплового пункта, лит. Ц	383 000,00	369 234,60	1	0	383 000,00
Здание главного корпуса, лит. Б, Б1-Б6	8 162 000,00	7 868 649,45	1	0	8 162 000,00
Здание литейного цеха, лит. В, В1	988 000,00	952 490,27	1	0	988 000,00
Здание склада материалов, лит. Ж, Ж1, Ж2	724 000,00	697 978,70	1	0	724 000,00
Здание склада ГСМ, лит. З	168 000,00	161 961,91	1	0	168 000,00
Здание склада запчастей, лит. И, И1	831 000,00	801 133,02	1	0	831 000,00
Здание насосной станции, лит. Х	95 000,00	91 585,61	1	0	95 000,00
Здание трансформаторного киоска, лит. Л, Л1	235 000,00	226 553,86	1	0	235 000,00
Здание КПП, лит. К	23 000,00	22 173,36	1	0	23 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Т	41 000,00	39 526,42	1	0	41 000,00
Здание КПП в ограждении, лит. Ч	103 000,00	99 298,07	1	0	103 000,00
Всего	57 207 000,00	55 150 922,44			57 207 000,00

Источник: расчет оценщика

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

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

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

Таблица 27. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	18,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	57,2
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	46,6
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	67,8

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки 14.01.2022 года составляет округленно, с учетом НДС:

57 207 000,00

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

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

50 327 833,33

(Пятьдесят миллионов триста двадцать семь тысяч восемьсот тридцать три) рубля 33 копейки.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 28. Итоговая сводная таблица

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС ⁹ , руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб.(справочно)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Волгоградская область, г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112:			
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – Земельные участки других промышленных предприятий. Площадь: 64 502 кв.м. Кадастровый номер: 34:36:00 00 12:0077	15 932 000,00	-	15 932 000,00
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	10 297 000,00	1 716 166,67	8 580 833,33
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	1 111 000,00	185 166,67	925 833,33
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	18 114 000,00	3 019 000,00	15 095 000,00
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	383 000,00	63 833,33	319 166,67
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	8 162 000,00	1 360 333,33	6 801 666,67
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	988 000,00	164 666,67	823 333,33
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	724 000,00	120 666,67	603 333,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4939	168 000,00	28 000,00	140 000,00
Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение:	831 000,00	138 500,00	692 500,00

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

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб. (округленно)	Расчетное значение НДС ³ , руб. (справочно)	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
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	95 000,00	15 833,33	79 166,67
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	235 000,00	39 166,67	195 833,33
Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4943	23 000,00	3 833,33	19 166,67
Здание КПП в ограждении (Лит. Т), назначение: прочее. Площадь: общая 18,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Т. Этажность: 1. Кадастровый номер: 34:36:000012:4950	41 000,00	6 833,33	34 166,67
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	103 000,00	17 166,67	85 833,33
Всего	57 207 000,00	6 879 166,67	50 327 833,33

Генеральный директор ООО «Ваш Юристоконсульт»

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).
17. Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)
18. Портал услуг Росреестра. Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)
19. Портал Move.Ru, статьи и материалы сайтов Интернета (ссылки по тексту).

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Земельный участок (1)



Земельный участок (2)



Литер _б



Литер А



Литер Б



Литер Б1 (1)



Литер Б1 (2)



Литер Б2 (1)



Литер Б2 (2)



Литер Б3



Литер Б4



Литер Б5



Литер Б6



Литер Б7



Литер В



Литер В1



Литер Ж



Литер Ж1



Литер Ж2



Литер З



Литер И



Литер И1



Литер К



Литер Л



Литер Л1



Литер П



Литер П1



Литер Т



Литер У



Литер У1



Литер У2



Литер Х



Литер Ц



Литер Ч

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги Земельных участков под индустриальную застройку

Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_25000_kvm_ploschadyu_250_sotok_volgogradskaya_volgograd_sh_aviatorov_6802939602/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website move.ru. The browser's address bar shows the URL: https://volgograd.mo... The page header includes the site logo 'move.ru' and navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The listing title is 'Продам землю промышленного назначения, 2.5 га, Волгоград, ш. авиаторов'. The price is listed as 10 000 000 RUB, with a note 'цена за га 4 000 000 Р'. The location is specified as 'г. Волгоград Дзержинский ш. авиаторов'. The listing was posted on 12 January 2018, has 1674 views, and was updated on 8 January. Below the main text is a satellite map showing the plot area outlined in red. To the right of the map is a contact box for 'Алексей' with the phone number '+7 (917) 640-14-36'. At the bottom of the page, there is an advertisement for 'СИТИЛИНК' featuring various smartwatches and a TV. The Windows taskbar is visible at the very bottom of the image.

Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_8370_kvm_ploschadyu_837_sotok_volgogradskaya_volgograd_motornaya_ul_20_6846954351/

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.mo... The website header includes the move.ru logo and navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The listing title is 'Продаю землю промышленного назначения, 0.84 га, Волгоград'. The price is listed as 3 776 000 руб, with a note 'цена за га 4 495 238 руб'. The location is 'г. Волгоград'. There are social media sharing icons and a 'Добавить в избранное' button. Below the title, it says '31 октября 2020' and '351 (+10 за сегодня)'. There are icons for 'Пожаловаться', 'Заметка', 'Печать', and 'PDF'. A banner for 'СТРАХОВКА-РУ' is visible. The main image shows a large, empty industrial plot with a fence and some buildings in the background. To the right of the image is a contact card for 'Артур' with the phone number '+7 (958) 762-25-78'. Below the main image are several smaller thumbnail images. At the bottom of the page, there is a search bar with the text 'здесь текст для поиска' and a taskbar with various application icons.

Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_3300_kvm_ploschadyu_33_sotok_volgogradskaya_volgograd_ul_dovjenko_73g_6849850668/

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.mo... The website header includes the move.ru logo and navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The listing title is 'Продается земля промышленного назначения, 33 сотки, Волгоград, ул. довженко, 73г'. The price is listed as 1 200 000 RUB, with a note 'цена за сотку 36 364 RUB'. The location is specified as 'г. Волгоград Красноармейский ул. довженко 73г'. There are social media sharing icons and a 'Добавить в избранное' button. Below the title, it shows the date '20 января 2021', view count '297 (+8 за сегодня)', and update time 'Обновлено сегодня в 02:33'. There are also utility icons for reporting, saving, printing, and PDF. A banner for 'СТРАХОВКА-РУ' is visible. The main image shows a large, empty dirt plot with trees in the background. To the right, there is a contact card for 'Сергей Пономарев' with phone number '+7 (917) 640-74-95'. Below the main image are several smaller thumbnail images. At the bottom right, there is an advertisement for 'Павильоны ожидания транспорта'. The Windows taskbar is visible at the bottom of the browser window.

Волгоградская обла... Москва Московская область Новая Москва Еще **Разместить объявление** ★ 0 Зарегистрироваться Войти

move.ru Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru ▾ Волгоградская область ▾ г. Волгоград ▾ Красноармейский

Продается земля промышленного назначения, 33 сотки, Волгоград, ул. довженко, 73г

1 200 000 RUB цена за сотку 36 364 RUB

г. Волгоград Красноармейский ул. довженко 73г

★ Добавить в избранное

руб дол евро

20 января 2021 297 (+8 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:33

Пожаловаться Заметка Печать PDF

СТРАХОВКА-РУ Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок [Узнать больше](#)

Сергей Пономарев
Собственник
+7 (917) 640-74-95
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru.
Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

РЕКЛАМА
Павильоны ожидания транспорта >

здесь текст для поиска

Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_2500_kv_m_ploschadyu_25_sotok_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_1_6869243898/

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: https://volgograd.mo... The website header includes the move.ru logo and navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The listing title is 'Продается земля промышленного назначения, 25 соток, Камышин, ул. Ленина, 1'. The price is listed as 1 500 000 RUB, with a note 'цена за сотку 60 000 RUB'. The location is 'г. Камышин, ул. Ленина 1'. There are social media sharing icons and a 'Добавить в избранное' button. Below the title, it says '16 декабря 2021', '34 (+11 за сегодня)', and 'Обновлено сегодня в 02:48'. There are buttons for 'Пожаловаться', 'Заметка', 'Печать', and 'PDF'. A banner for 'СТРАХОВКА-РУ' is visible. The main image is an aerial satellite view of an industrial area with a blue location pin. To the right, there is a contact card for 'Ирина, Собственник' with phone number '+7 (917) 831-09-42'. Below the contact card is an advertisement for 'Каркасы и конструкции из металла'. At the bottom left, there is a small text box with financial details: '* 5 700 рублей - ежемесячный платеж по кредиту на оплату стоимости нового автомобиля LADA Vesta Седан по рекомендованной розничной цене 832 900 руб., уменьшенной на 20 000 руб. по программе "LADA Финанс Максимум". Кредитор - АО "РН Банк" (лицензия ЦБ РФ № 170 от 16.12.2014), первоначальный взнос: 444 238 руб., сумма кредита: 397 244 руб., размер отложенного платежа: 325 160 руб., срок кредита: 48 месяцев'.

здесь текст для поиска

Аналог 4 - продолжение

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_2500_kv_ploschadyu_25_sotok_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_1_6869243898/

Промышленного назначения в продажу

Цена:	1 500 000 ₽	Тип объявления:	вторичка
Цена за сотку:	60 000 ₽	Площадь участка:	25 соток
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	16 декабря 2021
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 02:48
Этаж:	1	ID:	686-924-389-8
Тип объекта:	промышленного назначения		

ЦБ РФ

USD	74.29 ₽	0.64 ₽	▲
EUR	84.07 ₽	0.87 ₽	▲

BITCOIN

BTC	3203329 ₽	108757 ₽	▲
-----	-----------	----------	---

Описание

Продаю земельные участки с бетонным покрытием.
 1 участок-2500м2-цена 1 500 000
 2 участок-5000м2-цена 2 500 000
 3 участок-10000м2-цена 3 500 000
 Установлены опоры для ангара

Информация

Продам земельный участок площадью 25 соток, Волгоградская область, цена 1 500 000 руб.
 Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#)
[Заметка](#)
[Печать](#)
[PDF](#)

здесь текст для поиска

Аналог 5

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_6000_kvm_ploschadyu_60_sotok_volgogradskaya_kamyshin_6869868734/

Волгоградская обла... Москва Московская область Новая Москва Еще **Разместить объявление** ★ 0 Зарегистрироваться Войти

move.ru Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru ▾ Волгоградская область ▾ г. Камышин

Продаем землю промышленного назначения, 0.6 га, Камышин

2 100 000 ₴ цена за га 3 500 000 ₴

руб дол евро

г. Камышин
полный адрес

★ Добавить в избранное

31 декабря 2021 31 (+13 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:46

Пожаловаться Заметка Печать PDF

СТРАХОВКА-РУ Онлайн-страхование имущества без посредников и наценок [Узнать больше](#)

Слои ▾

Как добраться Создать свою карту Image © 2020 DigitalGlobe, Inc. Условия использования

Дмитрий
Собственник

+7 (906) 564-80-43

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

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

РЕКЛАМА

СДЕЛАЙТЕ СЛИВОЧНЫМ ЗАВТРАК ОБЫЧНЫМ

Conf
Ламбер

здесь текст для поиска

Аналог 6

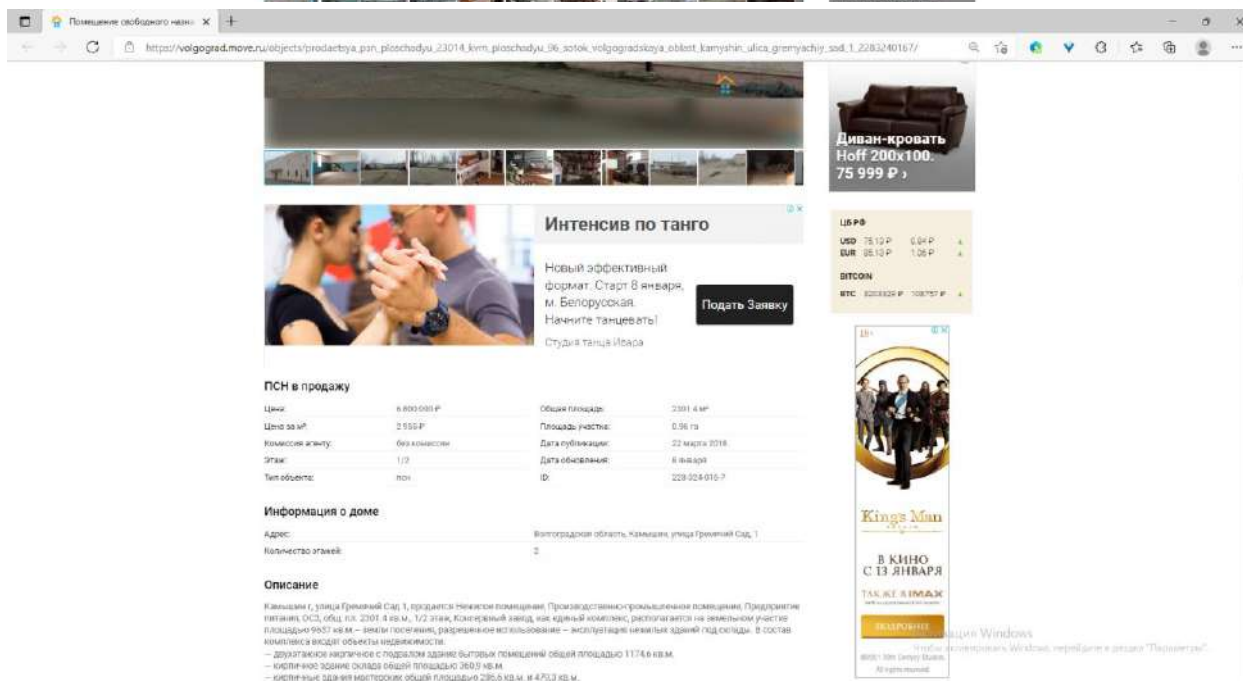
https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_1200_kvm_ploschadyu_12_sotok_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_1_6870103632/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website move.ru. The browser's address bar shows the URL: https://volgograd.mo... The page header includes navigation links for 'Волгоградская обла...', 'Москва', 'Московская область', 'Новая Москва', and 'Еще', along with a 'Разместить объявление' button and user options 'Зарегистрироваться' and 'Войти'. The main content area features the 'move.ru' logo and navigation tabs for 'Продажа', 'Аренда', 'Новостройки', and 'Еще'. The listing title is 'Продам землю промышленного назначения, 12 соток, Камышин, ул. Ленина, 1'. The price is listed as 600 000 руб, with a note 'цена за сотку 50 000 руб'. The location is 'г. Камышин, ул. Ленина 1'. There are social media sharing icons for Facebook, Email, Twitter, and VK. Below the title, it shows '4 января', '33 (+21 за сегодня)', and 'Обновлено сегодня в 02:52'. There are buttons for 'Пожаловаться', 'Заметка', 'Печать', and 'PDF'. A banner for 'СТРАХОВКА-РУ' is visible. The main image shows a plot of land with some debris and snow. To the right, there is a contact box for 'Геннадий, Собственник' with the phone number '+7 (988) 020-50-73'. Below the main image are three smaller thumbnail images. At the bottom right, there is an advertisement for ASUS laptops with the text '12 МЕСЯЦЕВ ИНТЕРНЕТА ОТ МТС В ПОДАРОК ПРИ ПОКУПКЕ НОУТБУКА ASUS'. The Windows taskbar is visible at the bottom with the text 'здесь текст для поиска' and icons for various applications.

Аналоги комплексных объектов

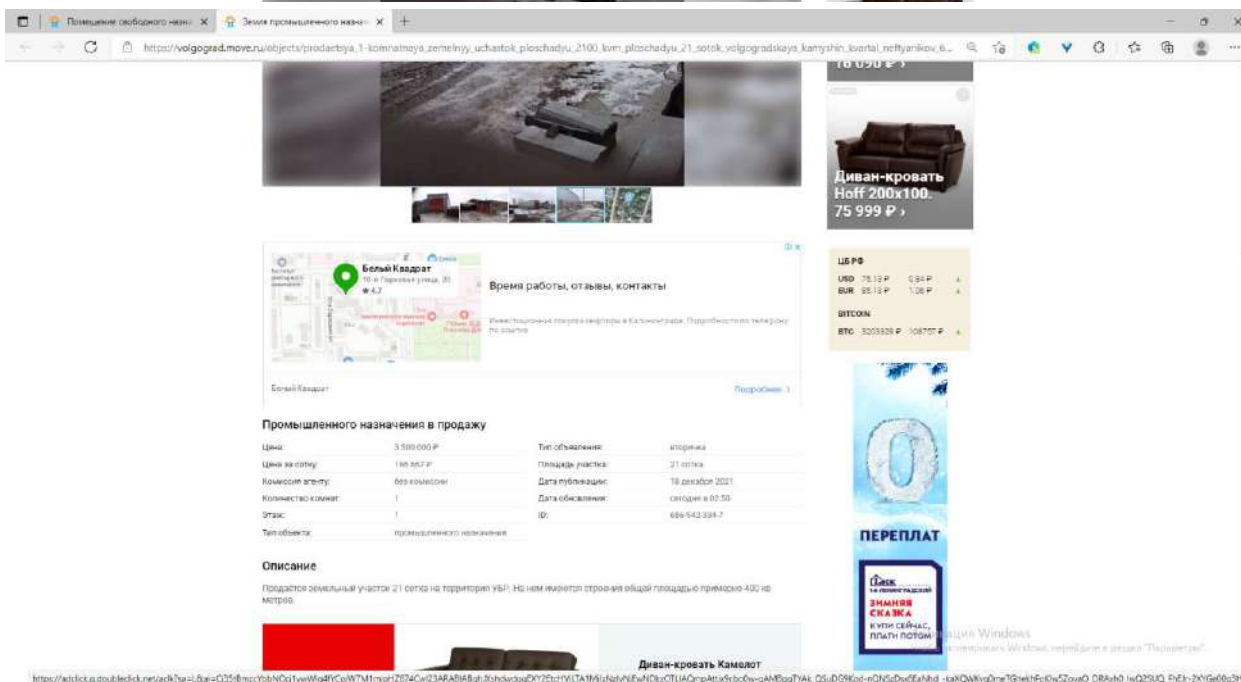
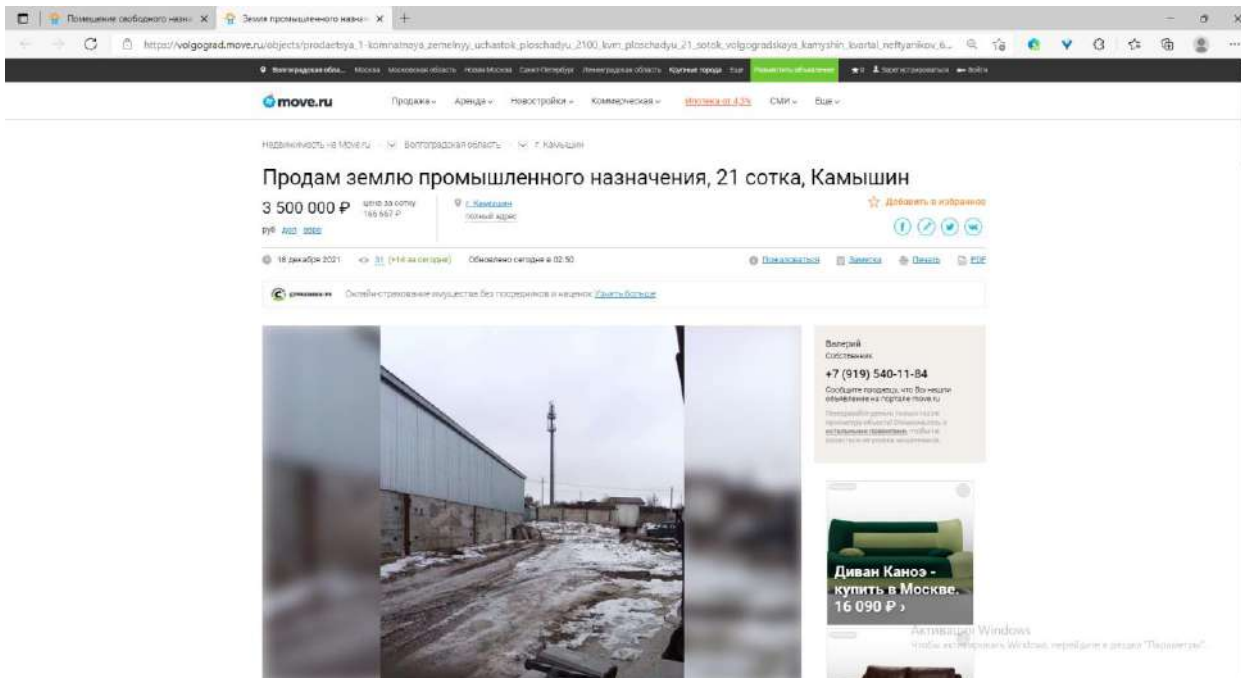
Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_23014_kvm_ploschadyu_96_s_otok_volgogradskaya_oblast_kamyshin_ulica_gremyachiy_sad_1_2283240167/



Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_2100_kv_m_ploshchadyu_21_sotok_volgogradskaya_kamyshin_kvartal_neftyanikov_6869423347/



https://adclick.doubleclick.net/ads?sa=uban=Q356hccy6bnOgTuyWq4fYcQW7M1m9rH2674CmQ3ARAB18Bjz3chduvqpgDY726z1VLLTA1Mj1z4zjNjEwN0kzOTUwOTpAty4f6c6w=AM8agTYAK_Q5LD08k6z-n0Kz6EaHndL_takDAWVq6m7Gm1hF6kKw5ZowwO_D8k6L_uQ25UO_FhEz-zXhG66p3h...

Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/srochnaya_prodaya_prodayu_proizvodstvo_12535_m2_6869734486/

Продаю производственное помещение, 1253.5 м², Камышин, Промзона территория, 1

12 000 000 Р

Цена за м²: 9 573 Р

28 декабря 2021

Обновлено сегодня в 17:10

Александра
ООО ЭПИ ГЛС
+7 (903) 016-65-13

Свяжитесь с продавцом, чтобы узнать больше о продаваемом объекте. Свяжитесь с продавцом по телефону, чтобы узнать больше о продаваемом объекте.

Диван Каноз - купить в Москве. 16 090 Р

Hoff

Прямой диван Сантьяго. 22 599 Р

Цены в руб. НДС

USD	73.10 Р	0.94 Р
EUR	85.10 Р	1.06 Р
Bitcoin	3202320 Р	106787 Р

21 999,00 руб.

33 999,00 руб.

75 999,00 руб.

44 999,00 руб.

Hoff

Активация Windows

Описание сайта от coin-intel.ru/infobex.net...

PP в продажу

Цена:	12 000 000 Р	Общая площадь:	1253.5 м²
Цена за м²:	9 573 Р	Дата публикации:	28 декабря 2021
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	сегодня в 17:10
Тип объекта:	ип	id:	6869734486

Описание

Срочно продаю! Продаю производств. помещение площадью 1253.5 м2. Недвижимое и движимое имущество расположенное во адресу Волгоградская область, г. Камышин, Промзона, земельный участок площадью 21184 кв. м, кад. №34.30.000002070, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация ремонтно-механической базы (код № Р099124). Здание производственно-бытового назначения, общей площадью 907,9 кв. м, кад. №34.30.000002076, этажность: 2, материал наружных стен: кирпич, материал: газ. силикатная строительная 1202 (код № Р100078). Инсталляционный склад для хранения металла, общей площадью 345,0 кв. м, кад. №34.30.000002013, этажность: 1, материал наружных стен: металлосетка, год ввода в эксплуатацию: 2012 (код № 300981). Фундаментально-объемно-каркасное сооружение (металлические колонны), в том числе сооружение, а именно: ванная санитарная (код № 420548). Ворота металлические с микроприводом (код № 203620). Площадка цементобетонная (код № 222073). Установка холодильная (1х0 - 1х0, оборудованная холодильными компрессорами (код № 42004). Имущество расположено в зоне промышленной застройке, на территории г. Камышин, с непосредственной близостью от крупной автомобильной дороги федерального значения Р-228 (Сызрань-Саратов Волгоград). Подъезд к территории осуществляется по асфальтированной дороге. Ближайшее окружение: представителю объектами производственно-складского назначения, а также многоквартирные жилые дома с участками сельскохозяйственного назначения. Железнодорожная станция «Остановочный пункт Соколовка» расположена на расстоянии порядка 3 км от участка. Земельный участок имеет существенно большую площадь, чем необходимо для эксплуатации здания и сооружений.

Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploshchadyu_12018_kv_m_volgogradskaya_kamys-hin_tekstilnyy_proezd_lite_6835862700/

Продажа производственного помещения, 1201.8 м², Камышин, текстильный проезд, лите

6 443 000 Р Цена за м²: 5 361 Р

22 февраля 2023 152 просмотров Обновлено сегодня в 02:32

Описание

Подается административно-производственный комплекс по адресу Волгоградская область, г. Камышин, второй железнодорожной переул, общий площадью 1201,8 кв. м (пересчитывается площадь 917,1 кв. м) на земельном участке (2 736 кв. м) в собственности:

- некоторое помещение, общей площадью 206,7 кв. м, кад. номер: 34.36.00005.1871;
- некоторое помещение, общей площадью 208,4 кв. м, кад. номер: 34.36.00005.1881;
- гараж общей площадью 293,8 кв. м, кад. номер: 34.36.00005.1813;
- склад, общей площадью 143,3 кв. м, кад. номер: 34.36.00005.1815;
- склад, общей площадью 222,5 кв. м, кад. номер: 34.36.00005.1814;
- земельный участок общей площадью 2739 кв. м, кад. номер: 34.36.00005.8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки для размещения объектов складского назначения.

Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение.

Объект расположен в районе с развитой инфраструктурой.

Хорошая транспортная доступность, комплекс расположен в непосредственной близости от транспортной магистрали.

В пешеходной доступности остановки общественного транспорта "Железнодорожный переул" 4 минуты пешком.

Парковка на прилегающей территории.

Все дополнительную информацию можно получить по телефону, указанному в объявлении.

Состояние: - бран, прием продажи.

Подписание: не является публичной офертой.

Информация

Подается ПП площадью 1201,8 кв.м. Волгоградская область, цена 6 443 000 руб.

Аналог 5

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_2000_kv_m_volgogradskaya_voljskiy_ul_aleksandrova_68_6862899034/

Продаем производственное помещение, 2000 м², Волжский, ул. александрова, 68

6 000 000 Р

20 августа 2021

Анна Калашникова
Собственник
+7 (917) 830-16-79

Диван-кровать Hoff 200x100. 75 999 Р

Белый Казарат

Время работы, отзывы, контакты

ПП в продаже	
Цена:	6 000 000 Р
Цена за м²:	3 000 Р
Комиссия агенту:	600 комиссий
Количество комнат:	1
Этаж:	1
Тип объекта:	ПП
Общая площадь:	2000 м²
Дата публикации:	20 августа 2021
Дата обновления:	сентябрь в 02:41
ID:	686-289-9034

Описание

Продается производственное помещение 485 м2, с/надв. 500м2, общая площадь земельного участка 2 000м2. Здание и земельный участок оформлены в собственность ООО. Газ, вода, канализация, электроэнергия 260кВт. 220-380В. 2 санузла, душевая, подсобные помещения, производственные и складские. Удобные подъездные пути. Отделение общественного транспорта. Функциональный бизнес-класс для оказания преемственности. Закрытие охраняемой территории. Возможно оформление в ипотеку, рассрочка.

Hoff

Аналог 6

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploshchadyu_700_kv_m Volgogradskaya_dubovskiy_dubovka_ul_imeni_dobrovolskogo_6869240044/

Продаем производственное помещение, 700 м², Дубовка, ул. имени добровольского

4 500 000 Р
 Цена за м²: 6 429 Р

16 декабря 2021 | 14 (14 просмотров) | Обновлено вчера в 02:31

Юрий Сосновский
 +7 (987) 641-02-45

ПП в продажу

Цена:	4 500 000 Р	Тип объекта:	пп
Цена за м²:	6 429 Р	Общая площадь:	700 м²
Комиссия агенту:	6% комиссии	Дата публикации:	16 декабря 2021
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 02:31
Этаж:	1	ID:	6869240044

Описание

Продан кирпичное одноконтное здание 700 м², 3 этажа, газ, вода, электричество подведены, земельный участок 0,12 га в собственности.

Информация

Продается ПП площадью 700 кв. м. Волгоградская область, цена 4 500 000 руб.
 Найти схожие объекты вы можете в разделе «**Коммерческая недвижимость**» портала недвижимости Move.ru

Аналог 7

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_2136_kvм_volgogradskaya_gorodisc_henskiy_ervzovskoe_gorodskoe_ervzovka_promyshlennaya_ul_10_6869423906/

Продаю склад, 2136 м², Ерзовка
 16 000 000 Р цена за м² 7 491 Р
 руб. [подробнее](#)

18 декабря 2021 обновлено сегодня в 02:52

Склад в продажу

Цена:	16 000 000 Р	Тип объекта:	склад
Цена за м²:	7 491 Р	Объем продаж:	2136 м²
Комплексность:	без комплекса	Дата публикации:	18 декабря 2021
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 02:52
Этаж:	1	ID:	686-4423906

Описание
 Земельный участок 2,5га (собственосль) Производственно-складское строение 2136 кв.м. (Есть Архитектор)
 ТП 400 квт. Центральное водоснабжение.

Информация
 Продается Склад площадью 2136 кв.м. Волгоградская область, цена 16 000 000 руб.
 Найдите схожие объекты или вы можете в разделе «**Коммерческая недвижимость**» портала недвижимости Move.ru.

Расположение
 Волгоградская область, Городищенский район, рабочий поселок Ерзовка

- г. Волгоград: 22 км., 32 км на юго-запад
- г. Дубовка: 27 км., 26 км на юго-запад
- г. Волжский: 25 км., 24 км на юго-запад
- г. Краснослободск: 30 км., 38 км на юго-запад

Hoff

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

Аналог 8

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_16397_kvm_volgogradskaya_svetloyarskiy_svetloyarskoe_gorodskoe_svetlyy_yar_vinogradnyy_p_6869867597/

Продам производственное помещение, 1639.7 м², Светлый Яр
 11 230 800 Р цена за м² 6 849 Р

Светлоярский район, рп Светлый Яр
 31 декабря 2021 | 15 (18) просмотров | Обновлено сегодня в 02:42

НП в продаже

Цена за м²	6 849 Р	Тип объекта	пн
Комиссия агенту	без комиссии	Общая площадь	1639.7 м²
Количество комнат	1	Дата публикации	21 декабря 2021
Этаж	1	Дата обновления	сегодня в 02:42
		ЦД	686 686 759.7

Описание

Электронный аукцион по продаже имущества, являющегося собственностью Банка «ТРАСТ» (ПАО) будет проводиться 01.04.2022 г. Права залога до 28.03.2022г. Следующие объекты продажи (свояими лотами), расположенные по адресу: Волгоградская обл., Светлоярский район, з/п. пос. Светлый Яр, п/д. Волгоградский - производственное кирпичное здание склада (нежилое здание), общей площадью 17,0 кв. м, кадастровый номер: 34.26.090201.0752, этажность: 1 - одноэтажное кирпичное здание автобуса (нежилое здание) общей площадью 80,8 кв. м, кадастровый номер: 34.26.090201.0752, этажность: 1 - здание цеха по производству безалкогольных напитков (нежилое здание) общей площадью 1934,0 кв. м, кадастровый номер: 34.26.090201.0754, этажность: 1 - одноэтажное кирпичное здание производной выжигательное здание общей площадью 16,7 кв. м, кадастровый номер: 34.26.090201.0750, этажность: 1 - право аренды земельного участка, общей площадью 9.829 кв. м, кадастровый номер: 34.26.090401.05, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, 9496 разрешенного использования: эксплуатация зданий цеха по производству безалкогольных напитков, производной склада, автобуса (передан в аренду на основании договора аренды земельного участка № 36 от 03.04.2016) 3. Двухэтажное имущество - 10 лот.

Аналог 9

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_6836_kv_m_volgogradskaya_volgograd_pms-152_shirokaya_ul_6846784053/

Продается производственное помещение, 6836 м², Волгоград
 34 473 793 Р цена за м² 5 043 Р

30 октября 2020

ПП в продажу

Цена:	34 473 793 Р	тип объекта:	пп
Цена за м²:	5 043 Р	Общая площадь:	6836 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	30 октября 2020
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 02:31
Этаж:	1	ID:	6844784053

Описание

Продается производственно-складской комплекс площадью в 6836 м² (в том числе общая площадь в 6836 м²), расположенный по адресу Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Широкая, д. 5 и состоящий из:

1. нежилого помещения склад - 133,6 кв. м, КН: 34.03.180001.5292;
2. гараж - 112,3 кв. м, КН: 34.03.180001.5292;
3. нежилое помещение склад - 576,9 кв. м, КН: 34.03.180001.1824;
4. Здание цеха по производству алюминия - 3 274,9 кв. м, КН: 34.03.180001.1823;
5. Здание производственного комплекса - 6025,6 кв. м, КН: 34.03.180001.1826;
6. Ангар - 426,5 кв. м, КН: 34.03.180001.5291;
7. Здание - 1 589,2 кв. м, КН: 34.03.180001.6210;
8. Земельный участок - 16 142 кв. м, КН: 34.03.180001.1957, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы.

Коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водосточные, отопление.

Объект расположен в юго-восточной части г. Волгограда, на значительном удалении от железнодорожного узла, в крупной промышленной зоне, примыкающей к полосе отвода железной дороги.

Ближайшее окружение представлено в основном объектами производственно-складского и промышленного назначения, а также объектами транспортной инфраструктуры.

Хорошая транспортная доступность, в непосредственной близости транспортная магистраль ул. Широкая. Остановка общественного транспорта "Станционная улица" в 11 минутах ходьбы.

Объект в собственности Банка. Со смена ендий. Объект продается единым лотом.

Аналог 10

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_11500_kv_m_volgogradskaya_volgograd_kalujskaya_ul_27_6849356826/

Продаю производственное помещение, 11500 м², Волгоград
 80 000 000 Р цена за м² 6 957 Р

11 ноября 2021 | 337 (44 на сайте) | Обновлено сегодня в 02:35

Цена за м ² :	6 957 Р	Общая площадь:	11500 м ²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	11 ноября 2021
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 02:35
Отрек:	1	ID:	6849356826

Описание
 ID: 15717

В кратчайшие сроки на безвозмездной основе подберем производственные площади в любом регионе РФ. Более 300 производственных площадей на продажу и в аренду на сайте компании IRE'S GROUP. Реализуем объекты по ценам собственников. Без комиссии.

Предлагаем к продаже производственно-складской комплекс, общей площадью строений 11 500 м² расположенный в г. Волгоград. Населенный пункт более 1 млн. человек. В непосредственной близости от объекта проходит федеральная автодорога Р-22 «Каспий».

Общая площадь: 11 500 м²
 Производственные помещения: 8 200 м²
 Офисные помещения: 3 300 м²
 Земельный участок: 5 га
 Высота потолков: 12 м
 Краевые обрамления: 5-10 т
 Коммуникации:
 Водоснабжение: есть
 Канализация: есть
 Отопление: есть
 Электричество: 350 кВт
 Газ: нет

Все строения в собственности, земельный участок в аренде до 2056г.

В состав комплекса входит:
 - Главный производственный корпус: общей площадью 3 700 кв. м. Состоит из трех параллельных пролетов 15x70 м. Высота потолков 12 м, шаг колонн 6х18м. В цеху в каждом пролете установлены кран-балки 1 т/1 510 т. Также имеются комнаты для персонала.

Аналог 11.

https://volgograd.move.ru/objects/volgograd_ulica_novodvinskaya_d_40_6869567191/

Продаю землю промышленного назначения, 20 га, Волгоград, улица Новодвинская, 40

22 000 000 ₪ цена за га: 1 100 000 ₪

20 декабря 2021 58 (+2 за сегодня)

Хороша Ангелия
 3 объявления
 Вышел: 20 декабря 2021, 19:16
 1 год 4 месяца на сайте

+7 (904) 405-87-89
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
 Последний день только после просмотра объявлений. Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Промышленного назначения в продажу

Цена:	22 000 000 ₪	Тип объявления:	вторичка
Цена за га:	1 100 000 ₪	Площадь участка:	20 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	20 декабря 2021
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	686-956-719-1

Дополнительная информация

Возможен торг:	да	Электричество:	да
Водопровод:	да	Газ:	да
Канализация:	да		

Описание

Hoff

21 999,00 руб	35 999,00 руб	75 999,00 руб	44 999,00 руб
Купить	Купить	Купить	Купить

Тонзилгон®

Предупреждает

Аналоги аренды

Аналог 1

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_1000_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_4a_6840245901/

Сдаю производственное помещение, 2000 м², Камышин, ул. Ленина, 4а
80 000 Р цены за м²
ул. Ленина, 4а

4 июня 2020 обновлено сегодня в 02:31

Белый Квадрат
 19 м Тауэрская ул., 20
 4.7

Время работы, отзывы, контакты
 Инвестиционная покупка квартир в Калининграде. Подробности по телефону по ссылке

ПП в аренду	
Цена:	80 000 Р в месяц
Цена за м²:	40 Р
Комиссия агенту:	без комиссии
Количество комнат:	1
Этаж:	1
Тип объекта:	пл
Общая площадь:	2000 м²
Дата публикации:	4 июня 2020
Дата обновления:	сегодня в 02:31
ID:	684-024-930-1

Отделение
 Сдаются в аренду по очень низкой цене офисные, складские, бытовые или производственные помещения на центральной улице Ленина. Есть разные варианты площадей. Также рассматривается продажа. Все находится под охраной. Рассмотрим все ваши предложения.

128 600 руб. ПР-во Индия

ЦБ РФ
 USD 76.13 Р 0.84 Р
 EUR 85.13 Р 1.06 Р

BITCOIN
 BTC 3203329 Р 1087.57 Р

От бизнес-класса до мини-взана

Аналог 2

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_750_kvm_volgogradskaya_kamyshin_ul_lenina_5_6858525028/

The screenshot shows a real estate listing on the move.ru website. The main title is "Сдается склад, 750 м², Камышин, ул. Ленина, 5". The price is listed as 75,000 RUB per month, with a note "цена за 50 м² 100 руб". The location is "г. Камышин, ул. Ленина, 5". The listing includes a large photo of the warehouse interior, a contact number "+7 (987) 650-15-31", and a description of the property. Below the main listing, there are several advertisements for furniture, including "Стильные кожаные диваны" and "Диван Каноз - купить в Москве 16 090 руб".

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

75 000 Р цена за 50 м² 100 руб
руб. душ **в месяц без комиссии**

г. Камышин
 ул. Ленина, 5
 Объект ВТУ, 137 м

25 июня 2021 208 (+14 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:35

Максим
 +7 (987) 650-15-31
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru.
 Подскажите детали только после просмотра объекта! Держитесь в **официальном порядке**, чтобы не столкнуться с неприятными ситуациями.

Стильные кожаные диваны

Диван Каноз - купить в Москве 16 090 Р

ЦБ РФ
 USD 75.13 Р 0.84 Р
 EUR 85.13 Р 1.06 Р
 BITCOIN
 BTC 3205329 Р 108757 Р

Киберацита, которая всегда на страже

Склад в аренду

Цена:	75 000 Р в месяц	Тип объекта:	склад
Цена за м²:	100 Р	Общая площадь:	750 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	25 июня 2021
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 02:35
Этаж:	1	ID:	6858525028

Описание

Аренда от собственника. Складское, производственное помещение в черте города. Имеется рабочая кран балка. Звезды под фуры. Возможность отапливать центральным отоплением. Большая парковка. Внутренняя территория закрывается. Все коммуникации. Звоните все обсудим. Готов предложить помещение в других городах Волгоградской области

Аналог 3

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploshchadyu_288_kv_m_volgogradskaya_kamyshin_ul_mira_2v_6800159034/

Сдаем склад, 288 м², Камышин, ул. мира, 2в

28 800 Р цена за м²
100 Р

руб доб ево в месяц без комиссии

1 февраля 2018 1911 (+11 за сегодня) Обновлено сегодня в 02:30

Склад в аренду

Цена:	28 800 Р в месяц	Тип объекта:	склад
Цена за м²:	100 Р	Общая площадь:	288 м²
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	1 февраля 2018
Количество комнат:	1	Дата обновления:	сегодня в 02:30
Этаж:	1	ID:	680-015-903-4

Описание

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

Диван Каноз - купить в Москве. 16 090 Р

ЦБ РФ

USD	75.13 Р	0.94 Р
EUR	85.13 Р	1.06 Р

BITCOIN

BTC	3203329 Р	108757 Р
-----	-----------	----------

Аналог 4

https://volgograd.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_23014_kvm_ploschadyu_96_sotok_volgogradskaya_oblast_kamyshin_ulica_gremyachiy_sad_1_6846335164/

Сдаем помещение свободного назначения, 2301.4 м², 0.96 га, Камышин
250 000 ₽ цена за м²
 руб. дол. 6990 в месяц без комиссии

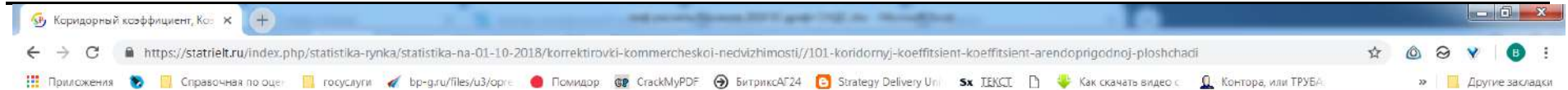
15 октября 2020 • 465 (+9 за сегодня) Обновлено 8 января

Алина
 АН СТАРТА
 +7 (909) 380-81-81
 Сообщите подзаголовок, что Вы нашли объявление на портале move.ru

ПСН в аренду	
Цена:	250 000 ₽ в месяц
Цена за м²:	109 ₽
Комиссия агенту:	без комиссии
Этаж:	1/2
Тип объекта:	псн
Общая площадь:	2301.4 м²
Площадь участка:	0.96 га
Дата публикации:	15 октября 2020
Дата обновления:	8 января
ID:	684-633-516-4

Информация о доме
 Адрес: Волгоградская область, Камышин, улица Гремячий Сад 1
 Количество этажей: 2

Описание
 Камышин г., улица Гремячий Сад 1, сдается Нежилое помещение, Производственно-промышленное помещение, Предприятие питания, ОСЗ общ. пл. 2301.4 кв.м., 1/2 этаж, Консервный завод, как единый комплекс, располагается на земельном участке площадью 9637 кв.м. – земли поселения, разрешенное использование – эксплуатация нежилых зданий под склады. В состав комплекса входят объекты недвижимости:
 – двухэтажное кирпичное с подвалом здание бетонных помещений общей площадью 1174,6 кв.м.
 – кирпичное здание склада общей площадью 360,9 кв.м.
 – кирпичные здания мастерских общей площадью 286,6 кв.м. и 479,3 кв.м.



Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

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

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

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

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

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

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов доходной недвижимости. Например, согласно данным Ассоциации владельцев и управляющих зданиями (международной общественной организации, регламентирующей отраслевые стандарты рынка коммерческой недвижимости BOMA (Building Owners and Managers)), коридорный коэффициент составляет: для общественных 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 StatRealt 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 StatRealt

№	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
Здания, построенные до 1992 года					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
Здания, построенные после 1991 года					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,93 - 0,97	0,95
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Назад

Вперед

Регистрация
 Забыли логин?
 Забыли пароль?

Наши главные партнеры

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

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







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №026826-1 от 28.07.2021, Оценка недвижимости, действителен до 28.07.2024

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

Стаж в области оценочной деятельности: 22 лет

Общий стаж: 29 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №РОО-0011178709 от 22.06.2021 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2021 по 03.07.2022;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

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

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

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 12.08.2021 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 12 августа 2021 г.

Дата составления выписки 12 августа 2021 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.



(подпись)

В.В. Зюриков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026826-1

« 28 » июля 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Проккопенко Сергею Петровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21г. № 210

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » июля 20 24 г.



Приложение 2
к Руководству по заключению договоров

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

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

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 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:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д. 70, к 1, кв. 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновении непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <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.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.).	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков <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>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 04.07.2021 г. до 24ч. 00 мин. 03.07.2022 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии взносом		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2021 <input type="checkbox"/> Ежемесячно:	
1-й взнос в размере _____:	2-й взнос в размере _____:	3-й взнос в размере _____:
оплатить до _____:	оплатить до _____:	оплатить до _____:
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



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 № 022-073-007474/21

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 № 022-073-007474/21 от 17.08.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125480, г. Москва, ул. Вилуса Лациса, д.6, корп.1, этаж 1, пом.71
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора. Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2021 г. по «10» сентября 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021 г.

(Потапова Е.Ю.)
17 августа 2021 г.

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

«Ваш юрисконсульт»
М.П.
17 августа 2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

ТрастЮнион

ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Исх. № *д-дд*
От « 11 » января 2022 г.Генеральному директору
ООО «Ваш юрисконсульт»
Е. Ю. Гладкой

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Заданию на оценку №30 от 11.01.2022 года 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	11 675 000,00
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	8 450 833,33
3	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции сборно-разборного склада с металлической пристройкой (Лит. П, П1), назначение: Складской. Площадь: общая 864,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: П, П1. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4948	870 833,33
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	14 190 833,33
5	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. Ц). Площадь: общая 176,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ц. Этажность: 2. Кадастровый номер 34:36:000012:4938	300 000,00
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	6 394 166,67
7	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - В, В1), назначение: Производственное. Площадь: общая 708,5 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: В, В1. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4942	773 333,33
8	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь: общая 512,4 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Ж, Ж1, Ж2. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4947	566 666,67
9	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных материалов (Литера - З), назначение: Складское. Площадь: общая 101,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: З. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4939	131 666,67
10	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И, И1), назначение: Складское. Площадь: общая 536,2 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: И, И1. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4941	650 833,33
11	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит. Х). Площадь: общая 43,7 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: Х. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4944	74 166,677
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	184 166,67
13	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит. К), назначение: прочее. Площадь: общая 12,6 кв.м. Инвентарный номер: 8313. Литер: К. Этажность: 1. Кадастровый номер 34:36:000012:4943	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	31 666,67
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	80 833,33

Генеральный директор

Е.В. Кравченко

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

Исх. № 3-22
 От « 11 » января 2022 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов
 для оценки имущества по Заданию на оценку №30 от 11.01.2022 года
 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: В, В1. Этажность: 1.	34:36:0000 12:4942	34АА № 949524 от 03.12.2009 г.\ № 34-34-04/035/2009-805 от 03.12.2009 г.	12.08.2020	34:36:0000 12:4942-34/116/202 0-3	1 316 021,37	01.01.2020
8	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада материалов с двумя пристройками смешанной конструкции (Литера - Ж, Ж1, Ж2), назначение: Складское. Площадь:	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

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

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Волгоградской области
 по виду деятельности: оценка недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.09.2020, поступившего на рассмотрение 02.09.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 4
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17698972			
Кадастровый номер:	34:36:000012:77		
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.03.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	обл. Волгоградская, г. Камышин, ул. Нижняя, 112		
Площадь, м²:	64502		
Кадастровая стоимость, руб.	5077390,58		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	34:36:000012:4938, 34:36:000012:4939, 34:36:000012:4940, 34:36:000012:4941, 34:36:000012:4942, 34:36:000012:4943, 34:36:000012:4944, 34:36:000012:4945, 34:36:000012:4946, 34:36:000012:4947, 34:36:000012:4948, 34:36:000012:4949, 34:36:000012:4950, 34:36:000012:4951		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	производственная деятельность		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом (ами) разрешенного использования: Производственная деятельность.		
Получатель выписки:	Липченко Ольга Александровна		

полное наименование должности: Специалист филиала по работе с заявителями г. Камышина Волгоградской области
 Цветкова Анна Николаевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП: М.П. 01.09.2020 10:00:00
 Сертификат: 03:31067470401000116011607010855
 Владелец: Липченко Ольга Александровна
 Действителен с: 05.03.2020 по: 01.01.2021

Инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
			Всего листов выписки: 4
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17698972			
Кадастровый номер:	34:36:000012:77		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Иджасер"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Объем доли в собственности: 34:34:04/055/2009-862 03.12.2009 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление
4.1	вид:		12.08.2020 08:41:37
	дата государственной регистрации:		34:36:000012:77:34/116/2020-3
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 12.08.2020 по 31.07.2023
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании, № 11-2, Выдан 02.07.2020
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, Выдан 02.06.2009 Именения и дополнения и правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Иджасер", № 11, Выдан 09.07.2020

полное наименование должности: Специалист филиала по работе с заявителями г. Камышина Волгоградской области
 Цветкова Анна Николаевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП: М.П. 01.09.2020 10:00:00
 Сертификат: 03:31067470401000116011607010855
 Владелец: Липченко Ольга Александровна
 Действителен с: 05.03.2020 по: 01.01.2021

Инициалы, фамилия

Лист 3

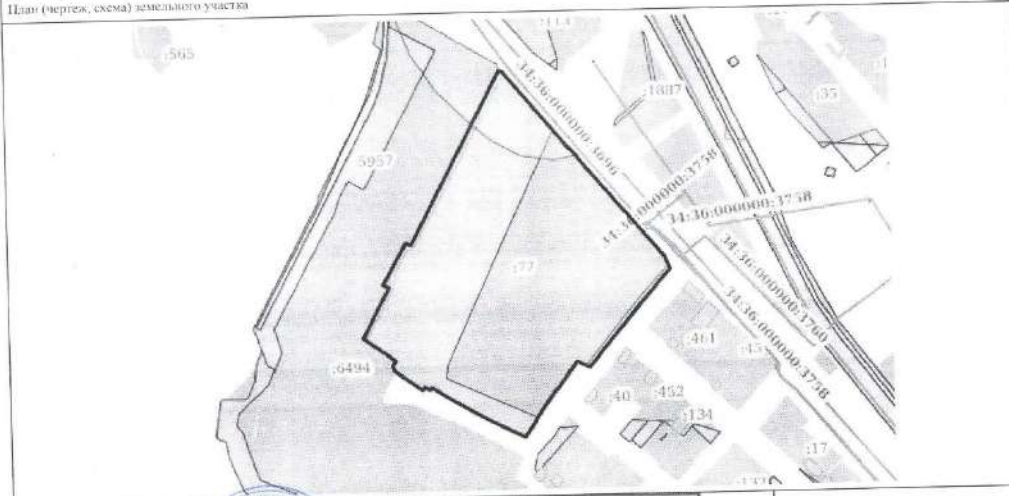
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17698972		34:36:000012:77	
Кадастровый номер:			
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	наличие отсутствует	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	наличие отсутствует	

полное наименование должности Специалист филиала по работе с заявителями г. Камышина Волгоградской области Цветкова Анна Николаевна		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРВИСНОГО СЕРТИФИКАТЕ №	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		М.П. Сертификат: 073105470153802 Выдан: 08.09.2020 Действителен с: 05.09.2020 по 04.09.2021	

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
2 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-17698972		34:36:000012:77	
Кадастровый номер:			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:4000	Масштаб обозначения:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРВИСНОГО СЕРТИФИКАТЕ №	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности Специалист филиала по работе с заявителями г. Камышина Волгоградской области Цветкова Анна Николаевна		М.П. Сертификат: 073105470153802 Выдан: 08.09.2020 Действителен с: 05.09.2020 по 04.09.2021	

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.08.2020 № 99/2020/З43521626	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4938
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-15
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	176,6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Двухэтажное нежилое кирпичное здание центрального теплового пункта (лит. 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

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

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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> 1: <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
18.08.2020 № 99/2020/343521626		
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:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади (имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные»). Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «Двухэтажное нежилое здание центрального теплового пункта», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 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:	Дюпин Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343521626		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4938	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы паевых инвестиционных фондов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-803 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.08.2020	
	номер государственной регистрации:	34:36:000012:4938-34/116/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Опцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании" №И-2 от 02.07.2020; "Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.08.2020 № 99/2020/343529629	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4939
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-19
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	101.7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Одноэтажное нежилое кирпичное здание склада горюче-смазочных - материалов (Литера - З)
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

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
18.08.2020 № 99/2020/343529629	
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:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 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:	Дюпин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343529629		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4939	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы паевых инвестиционных фондов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-807 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	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 "Траст Опцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		"Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании" №И-2 от 02.07.2020; "Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.08.2020 № 99/2020/З43513216	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4940
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-22
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	166,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Двухэтажное нежилое кирпичное здание трансформаторного киоска с одноэтажной кирпичной пристройкой (литера - Д,Л1)
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
	инициалы, фамилия

М.П.

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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> 1: <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
18.08.2020 № 99/2020/343513216		
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:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «Двухэтажное нежилое здание трансформаторного kiosка с одноэтажной 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:	Дюпин Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343513216		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4940	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы паевых инвестиционных фондов закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-858 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.08.2020	
	номер государственной регистрации:	34:36:000012:4940-34/116/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Опцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании" №И-2 от 02.07.2020; "Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.08.2020 № 99/2020/З43531402	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4941
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-20
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	536,2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Одноэтажное кирпичное здание склада запчастей с одноэтажной пристройкой смешанной конструкции (Литера - И,И1)
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
	инициалы, фамилия

М.П.

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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

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

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343531402		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4941	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-808 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	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 "Траст Опцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		"Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании" №И-2 от 02.07.2020; "Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.08.2020 № 99/2020/343526090	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4942
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-17
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	708.5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Одноэтажное нежилое кирпичное здание литейного цеха с кирпичной пристройкой (литера - 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

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

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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>	
18.08.2020 № 99/2020/343526090		
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:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 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:	Дюпин Иван Викторович	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343526090		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4942	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-805 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.08.2020	
	номер государственной регистрации:	34:36:000012:4942-34/116/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Опцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании" №И-2 от 02.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009; "Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.08.2020 № 99/2020/З43532281	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4943
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-23
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	12,6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Одноэтажное нежилое кирпичное здание контрольно-пропускного пункта (лит.К)
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	80086.1
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

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

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
18.08.2020 № 99/2020/343532281		Кадастровый номер: 34:36:000012:4943	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-859 от 03.12.2009
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
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 "Траст Опцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании" №И-2 от 02.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009; "Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.08.2020 № 99/2020/343471956	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4944
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-21
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	43,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Одноэтажное нежилое кирпичное здание насосной станции водоснабжения (лит.Х)
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

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

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u> 1: <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
18.08.2020 № 99/2020/343471956			
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:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 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:	Дюпин Иван Викторович		
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343471956		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4944	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-809 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	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 "Траст Опцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:		"Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании" №И-2 от 02.07.2020; "Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.08.2020 № 99/2020/З43536981	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4945
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-25
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	47,4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	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.:	301276.3
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

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

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343536981		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4945	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-861 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.08.2020	
	номер государственной регистрации:	34:36:000012:4945-34/116/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Опцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании" №И-2 от 02.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009; "Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.08.2020 № 99/2020/343523608	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4946
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-16
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	5361,5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	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)
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	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

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

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343523608		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4946	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-804 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.08.2020	
	номер государственной регистрации:	34:36:000012:4946-34/116/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Опцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании" №И-2 от 02.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009; "Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.08.2020 № 99/2020/З43527544	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4947
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-18
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	512.4
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Одноэтажное нежилое 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
	инициалы, фамилия

М.П.

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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
18.08.2020 № 99/2020/343527544	
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:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 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:	Дюпин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343527544		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4947	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-806 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.08.2020	
	номер государственной регистрации:	34:36:000012:4947-34/116/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Опцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании" №И-2 от 02.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009; "Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.08.2020 № 99/2020/З43519055	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4948
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-13
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	864.5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Одноэтажное нежилое панельное здание металлоконструкции 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
	инициалы, фамилия

М.П.

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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

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

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343519055		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4948	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-801 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.08.2020	
	номер государственной регистрации:	34:36:000012:4948-34/116/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Опцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании" №И-2 от 02.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009; "Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
19.08.2020 № 99/2020/З43580691	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4949
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-14
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	8353.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Двухэтажное нежилое панельное здание производственного корпуса с двумя кирпичными пристройками (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
	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
19.08.2020 № 99/2020/343580691		
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:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «Двухэтажное нежилое здание производственного корпуса с двумя пристройками», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 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:	Дюпин Иван Викторович	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № ____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
19.08.2020 № 99/2020/343580691		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4949	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы паевых инвестиционных фондов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-802 от 03.12.2009
3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.		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	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		Общество с ограниченной ответственностью "Траст Опцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
		Основание государственной регистрации:	
		"Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании" №И-2 от 02.07.2020; "Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.08.2020 № 99/2020/З43533751	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4950
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-24
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	18,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	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.:	118857,95
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
Всего разделов: <u> </u>	
Всего листов выписки: <u> </u>	
18.08.2020 № 99/2020/343533751	
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:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 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:	Дюпин Иван Викторович
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343533751		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4950	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-860 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	12.08.2020	
	номер государственной регистрации:	34:36:000012:4950-34/116/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 12.08.2020 по 31.07.2023	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Траст Опцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании" №И-2 от 02.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009; "Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов выписки: ____	
18.08.2020 № 99/2020/343515400	
Кадастровый номер:	34:36:000012:4951
Номер кадастрового квартала:	34:36:000012
Дата присвоения кадастрового номера:	10.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 8313, Условный номер: 34-36-01/01-236/2002-12
Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Камышин, ул. Нижняя, дом 112
Площадь, м ² :	3230.1
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	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.:	20530644.8
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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 записям Единого государственного реестра недвижимости:

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

М.П.

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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2 :	Всего разделов: _____
18.08.2020 № 99/2020/343515400		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		34:36:000012:4951	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инженер"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 34-34-04/035/2009-755 от 03.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	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 "Траст Опцион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926	
3.1.1.	основание государственной регистрации:	"Соглашение о передаче управляющей компанией имущества и копий документов, подтверждающих права на имущество, по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом другой управляющей компании" №И-2 от 02.07.2020; "Правила доверительного управления" от 02.06.2009; "Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инженер" №11 от 09.07.2020	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО "Камышинское машиностроительное предприятие" г. Камышин

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

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

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

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

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Камышинское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Административного - бытового корпуса мпн №
(наименование строения)

Составлен по состоянию на « 22 » 02 2002 г.

район Муниципальный округ
город (пос.) Камышин
улица (пер.) Григорьева, 41В



Григорьев
В.В.
Водникова

инвентарный № 83/3

код. н : 34-36, 000072, 0074, 18-415, 002-000098890, 0001

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану строения лет. « 1 »

Дети здания	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т.ч. предельная для помещений						Итого по кварт. этажу, строен.	Высота помещений		
						жизли		комнат		основная	вспомогател-тельные			основная	вспомогател-тельные
						основная	вспомогател-тельные	основная	вспомогател-тельные						
	1	1	1	1	коридор					180,5					
				2	вспомогател					16,7					
				3	— " —					41,2					
				4	вспомогател					4,8					
				5	вспомогател					35,4					
				6	шкаф					1,2					
				7	вспомогател					34,8					
				8	румя					0,8					
				9	кабинет					0,9					
				10	— " —					0,9					
				11	кабинет					0,3					
				12	— " —					10,9					
				13	— " —					10,8					
				14	— " —					10,7					
				15	— " —					10,4					
				16	коридор					24,4					
				17	кабинет					3,4					
				18	шкаф					3,5					
				19	вспомогател					10,9					
				20	коридор					4,3					
				21	кабинет					11,8					
				22	— " —					35,3					
				23	— " —					10,5					
				24	— " —					3,1					
				25	— " —					2,5					
				26	кабинет					1,5					
				27	— " —					1,5					
				28	коридор					4,0					
				29	вспомогател					0,5					
				30	кабинет					1,5					

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер косяка	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м							Итого по коэфф. этажу, строб.	Всего по плану
						в т.ч. предназнач. для помещения								
						основная жилая	вспомогат.	техническая	общественно-деловая	вспомогат.-деловая	вспомогат.-техническая	техническая		
	A	1	4	37	коридор							2.9		
				38	"							2.5		
				39	кабинет			11.8						
				39	кабинет							0.2		
				35	"							4.5		
				36	"							4.9		
				37	"							4.3		
				38	ж.м.к. к.п.							14.0		
				39	офисное							19.1		
				40	"							19.1		
				41	кладовая							5.3		
				42	"							4.3		
				43	коридор							3.0		
				44	кабинет							4.2		
				45	"							4.8		
				46	"							0.3		
				47	"							5.7		
				48	ж.м.к. к.п.							19.1		
				49	кабинет							4.3		
				50	кабинет							6.3		
				51	"							0.5		
				52	кабинет							1.3		
				53	"							4.5		
				54	"							5.0		
				55	"							4.1		
				56	кабинет							16.3		
				57	"							7.4		
				58	"							7.0		
				59	"							12.0		
				60	коридор							11.8		
					по 1-ой этаж							136.1	3010	110

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

2

к поэтажному плану строения лит. «А»

Листов по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений:					Площадь по кварт. плану, строен.	Всего помещений
					ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ		ПРОМЫШЛЕННЫЕ				
					основная	вспомогат. - технические	основная	вспомогат. - технические	основная		
1	2	1	1	ж.м.н. к.а.				16.7			
			2	шкаф				1.8			
			3	основное				15.8			
			4	— " —				17.4			
			5	— " —				25.4			
			6	— " —				17.7			
			7	— " —				17.4			
			8	вспомогат. шкафы				3.7			
			9	— " —				3.1			
			10	— " —				10.3			
			11	основное				28.0			
			12	ж.м.н. к.а.				16.7			
			13	коридор				17.4			
			14	основное				37.1			
			15	— " —				17.8			
			16	— " —				17.1			
			17	— " —				19.1			
			18	— " —				17.2			
			19	— " —				3.7			
			20	— " —				14.6			
			21	коридор				3.9			
			22	основное				10.8			
			23	— " —				11.3			
			24	— " —				15.4			
			25	основное				11.3			
			26	вспомогат. шкафы				11.5			
			27	— " —				11.4			
			28	коридор				1.4			
			29	— " —				1.3			
			30	вспомогат. шкафы				3.8			

Ф-7.

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

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений						Итого по кварт. этажу, строен.	Высота помещ.	
					коридор		санитар.		основная	вспомогат.- техническая			основная
					основная	вспомогат.- техническая	основная	вспомогат.- техническая					
		1	23	комнатное					17,4				
			24	— " —					50,9				
			25	— " —					21,3				
			26	— " —					11,0				
			27	— " —					31,4				
			28	— " —					36,6				
			29	— " —					36,9				
			30	— " —					39,0				
			31	— " —					35,9				
			32	коридор					2,0				
			33	коридор					121,8				
			34	— " —					18,3				
			34а	— " —					14,2				
			35	кабин. чел.					19,4				
			36	комнатное					16,1				
			37	коридор					5,9				
			38	— " —					2,8				
			39	комнатное					33,0				
			40	— " —					14,6				
			41	— " —					19,0				
			42	— " —					32,5				
			43	— " —					17,9				
			44	— " —					16,9				
			45	— " —					14,4				
			46	— " —					4,6				
			47	— " —					7,8				
			48	коридор					3,0				
			48	санузел					4,3				
			50	— " —					4,3				
			51	санузел									

по 2 этаж. к.м.п.о. 789,5 2018 129,7

Дата записки	Выгера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м с ч. предельная для помещений								
						основной	вспомогат. служебн.	основной	вспомогат. служебн.	основной	вспомогат. служебн.	основной	вспомогат. служебн.	
					Вело в здании			1825,4	1525,5	5/4	4	182,0		

11

Описание конструктивных элементов здания и определение вклада

Литера А Год постройки 1982 Число этажей 3

I. Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и т.п.)	Техническое состояние: оценка, трещины, сколы и т.п.	Удельный вес по толщине	Плотность к уд. весу и пром.	Удельный вес конструктивных элементов здания	Итого в групп.	Прим. пункт к стр. 17, 17.1, 17.2	Тот. вклад в %	
									элементу	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонные	хорошие	4	1	4	20	0.8		
2	а) Стены и перегородки	каменные	хорошие	66	1	66	20	5.2		
		бу перегородки	каменные						хорошие	
3	Перегородки	перегородки	бетонные	11	1	11	20	0.8		
		междуэтажные	железобетонные						хорошие	
		напольные								
4	Крыша	объемная из железобетона	хорошие	1	1	30	0.4			
5	Полы и покрытия	линолеум	хорошие	11	1	11	30	3.8		
		линолеум	хорошие							
6	Проемы	оконные	деревянные	9	1	9	50	0.7		
		дверные	деревянные						хорошие	
7	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошие	6	1	6	30	1.7		
		панели	хорошие							
8	Сам. и электротех. устройства	отопление	отсутствие	13	1	13	30	6.9		
		водопровод	отсутствие							
		канализация	отсутствие							
		телефон	отсутствие							
		вентиляция	отсутствие							
		лифты	отсутствие							
Прочие работы	ремонтные работы	хорошие	2	1	2	30	0.6			
Итого: 100						100.0	25.9			

IX. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Наименование конструктивных элементов	Входная		Поправка	Литера		Поправка	Литера		Поправка	Уд. вес с погреш.
	литера Н-1	Уд. вес по табл.		литера Н-1	Уд. вес по табл.		литера Н-1	Уд. вес по табл.		
Фундамент	-			-			-			
Стены в перегородках	штукатурка			штукатурка			штукатурка			
Пол	плиточный			плиточный			плиточный			
Крыша	деревянная			деревянная			деревянная			
Внутренние работы	штукатурка			штукатурка			штукатурка			
Внешние работы	штукатурка			штукатурка			штукатурка			
Итого:		100			100			100		

$0 \times 4,40 = 13,1 \times 2,10 = 27,51$ $26,0 \times 1,66 = 43,16$ $11,0 \times 1,1 = 12,1$ $2,0 \times 1,40 = 2,8$ $50,2 \times 2,10 = 105,42$

Наименование конструктивных элементов	литера Н	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с погреш.	литера Н	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с погреш.	литера Н	Уд. вес по табл.	Поправка	Уд. вес с погреш.
Стены в перегородках												
Пол												
Крыша												
Внутренние работы												
Внешние работы												
Итого:		100			100			100				

X. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Имя постройки	№ сборн.	№ табл.	Измеряет	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости, руб.			Стоимость измерит. с погреш. К-во, объем куб. м, площадь кв. м	Восстановительная стоимость в руб.	Прочие затраты	Действит. стоимость в руб.
					за не-актн р-он						
Входная								120 ³	20		
Литера								370 ³	30		
Литера								620 ³	30		

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площадь, м	№ опоры	№ табл.	Измеритель	Стойкость в зависимости от назначения	Площадь на участке работ	Возможность стойкости в рубль	Прочность	Действ. стоимость
			длина	высота, ширина									
I	С/Ограждение № 1:												
	№1	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№2	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№3	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
II	С/Ограждение № 2:												
	№4	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№5	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№6	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
III	С/Ограждение № 3:												
	№7	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№8	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№9	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
IV	С/Ограждение № 4:												
	№10	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№11	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№12	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
V	С/Ограждение № 5:												
	№13	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№14	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№15	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
VI	С/Ограждение № 6:												
	№16	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№17	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№18	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
VII	С/Ограждение № 7:												
	№19	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№20	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№21	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
VIII	С/Ограждение № 8:												
	№22	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№23	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№24	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
IX	С/Ограждение № 9:												
	№25	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№26	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№27	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
X	С/Ограждение № 10:												
	№28	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№29	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20
	№30	бет. с арматурой	4,0	1,0	4,0								20

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Период календарный	Основные средства		Служебные постройки		Сооружения		Итого	
	восстано-вительная	дейст-вительная	восстано-вительная	дейст-вительная	восстано-вительная	дейст-вительная	восстано-вительная	дейст-вительная



Исполнитель: *В. В. Водопьянов*
 Проверка: *А. В. Водопьянов*
 Начальник бюро: *В. В. Водопьянов*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	№	№	№

№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)

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

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

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

Паспорт составлен по состоянию на «19» февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



(подпись)

(Резяков Р.И.)
(Фамилия И.О.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения											17	18
						администр		производств.		складское		гараж		бытовое		ИТОГО		
						основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная			
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16			
	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	Основное			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	3,45
				27	Бытовое				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			22,6									22,6	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):

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

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера **Б** 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 в %		
									элемент	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	л/бетонный	неравномерная осадка					50			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	нарушение кладки					50			
	б) Перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	деревянное прогибы просадки								
		междуэтажное						50			
		над подвальное									
4	Крыша	шиферная	протечки					60			
5	Полы	бетонные	разрушение					40			
6	Проёмы	оконные	деревянные переплёты рассохлись						40		
		дверные	простые осели								
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслоение					40			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное								
		водопровод	центральный								
		канализация	центральная								
		горячее водосв.									
		ванны									
		электроосвещ.	скрытая пр-ка	потеря эластичности					40		
		радио									
		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 (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	бетонные блоки	осадка				40			
2	а) Стены и их наружная отделка	панели	трещины				30			
		кирпич								
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		над подвальное								
4	Крыша	железная	протечки				40			
5	Полы	грунтовые, бетонные	выбоины				40			
6	Проемы	оконные	деревянные				40			
		дверные	металлические	ржавчина						
7	Внутренняя отделка	штукатурка	отслоение				30			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	центральное				40			
		водопровод	центральный							
		канализация	центральная							
		горячее водосн.								
		ванны								
		элект роосвещ.	скрытая пр-ка	потеря						
		радио		эластичности						
		телефон								
9	Прочие работы	отмостка	трещины				40			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 37 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера **Б 2** Год постройки **1982 г.** Число этажей **1**

Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 16 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа
 Литера **Б 3** Год постройки **1955 г.** Число этажей **1**

Группа капитальности

Вид внутренней отделки **простая**

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 42 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера **Б 4** Год постройки **1955 г.** Число этажей **1**
 Группа капитальности **Вид внутренней отделки** **простая**

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 44 %

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

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 45 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

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

Группа капитальности **Вид внутренней отделки** **простая**

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 50 %

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

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 45 %

XII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

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

XIII. Общая стоимость (в рублях)

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

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011г.	Инженер	Бекушева И.Г.		Билькова 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, павильоны, магазины);
- межевание земельных долей;
- топографическая съемка;
- перевод земель из одной категории в другую (из земель сельхозназначений в иную категорию).

Сопровождение документов на регистрацию права собственности, представление интересов заказчика:

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

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



№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

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

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года



Резяков Р.И. (подполномоченное лицо) ОТИ

(Handwritten signature)
(подпись)

(Резяков Р.И.)
(Фамилия И. О.)

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

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице, сб.	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бутовый	трещины				50			
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	трещины				50			
	б) Перегородки	Кирпичные	трещины							
3	Перекрытия	чердачное	трещины							
		междуэтажное					50			
		над подвальное								
4	Крыша	железо	протечки				50			
5	Полы	Грунтовые								
6	Проемы	оконные	Одннарные глухие	рассохи						
		дверные	Простые	осадка				40		
7	Внутренняя отделка	Оштукатурено	трещины				40			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	от ТЭЦ							
		водопровод								
		канализация								
		горячее вод. ванны								
		электроосв.	Скрытая проводка	потеря изоляции				50		
		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											
ИТОГО:		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											
ИТОГО:		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	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на						Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1969г.
						удельный вес	группу капитальности	климатический район	на 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 (замошения) на участке

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

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	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
12.05.2011г.	инженер	Цапина Е.М.		Билюкова В. А.	

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

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

Отметки о последующих изменениях:

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

Отметки о последующих изменениях:

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

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

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

г. Петров Вал, ул.30 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 иные)

Сопровождение документов на регистрацию права собственности и представление интересов заказчика:

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

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



№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

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

Паспорт составлен по состоянию на « 18 » февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



(подпись)

(Резяков Р.И.)
(Фамилия И.О.)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

Дата записи	Литер по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещения	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, предназначенная под помещения												Итого	Высота помещений
						администр		лечебное		складское		гараж		бытовое		Итого			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
12.05.11г.	Ж	1		1	Склад					204,5							204,5	5,80	
	Ж1			2	Склад					122,0							122,0	3,85	
	Ж2			3	Склад					75,3							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	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	д/бетонный	хорошее				20			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпич	хорошее				20			
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	плиты ж/б	хорошее						
		междуэтажное					20			
		над подвальное								
4	Крыша	совмещенная	хорошее				30			
5	Полы	грунтовые	хорошее				30			
6	Проемы	оконные	деревянные	хорошее						
		дверные	металлические	хорошее				30		
7	Внутренняя отделка		хорошее							
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосв.								
		ванны								
		электроосвещ.	открытая пр-ка	хорошее				30		
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
лифты										
9	Прочие работы	отмостка	хорошее				30			
			Итого	100						

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 23 %

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

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

Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 20 %

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

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: 27 %

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XIII. Общая стоимость (в рублях)

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

Дата исполнения работы	должность	Исполнители			Проверил	
		фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись	
12.05.2011 г.	Инженер	Бекушева 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, экспликация и др.)

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

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

г. Петров Вал, ул. 30 лет Победы № 5

тел. (84457)4-95-76

Тел. (84457) 6-55-72

Федеральное БТИ представляет дополнительные услуги.

Землеустроительные работы:

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

Сопровождение документов на регистрацию права собственности,

представление интересов заказчика:

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

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

№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

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

Адрес (местоположение) объекта учета:

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


Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

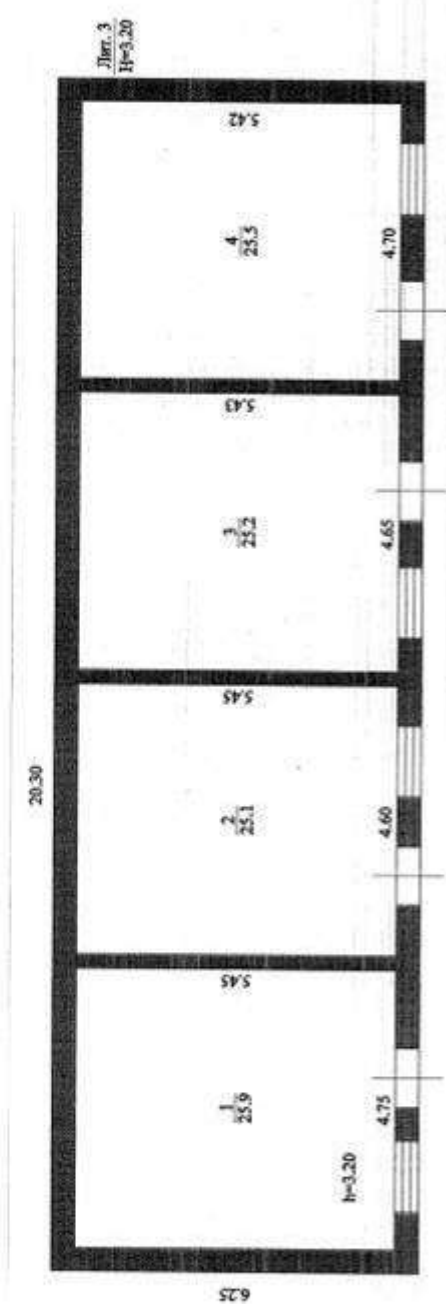
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года

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



Листы	3
Этажи	1



ФГУП "Ростовская организация - Федеральное БТИ" Волгоградский филиал Коммунальное хозяйство области			
План нежилого здания			
Должность	Фамилия И.О.	Дата	Лист
Нежилое помещение	Рогова Р.И.	2022	1
Руководитель пр.	Басалова В.А.	2022	1
Генеральный директор	Дружкова О.М.	2022	1:100
Адрес: 403870, Волгоградская область, г. Коммунар, ул. Нижняя 112.			Масштаб

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения):

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

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

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

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

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициент) на						Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м; площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость, руб.	Процент износа	Действительная стоимость, руб. в ценах 1969г
						удельный вес	группу капитальности	климатический район	на внутреннее благоустройство							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
3	Основное строение	18	34а	м ³									406		21	

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XIII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	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.	техник	Приходько О.М.		Билюкова В. А.	

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

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

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО "Научно-производственное предприятие "Торум"

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

Склад запчастей Лит.И с пристройкой Лит.ИІ .

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

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

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Камчатка

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание *дома застройки кв. № 11*
(назначение строения)

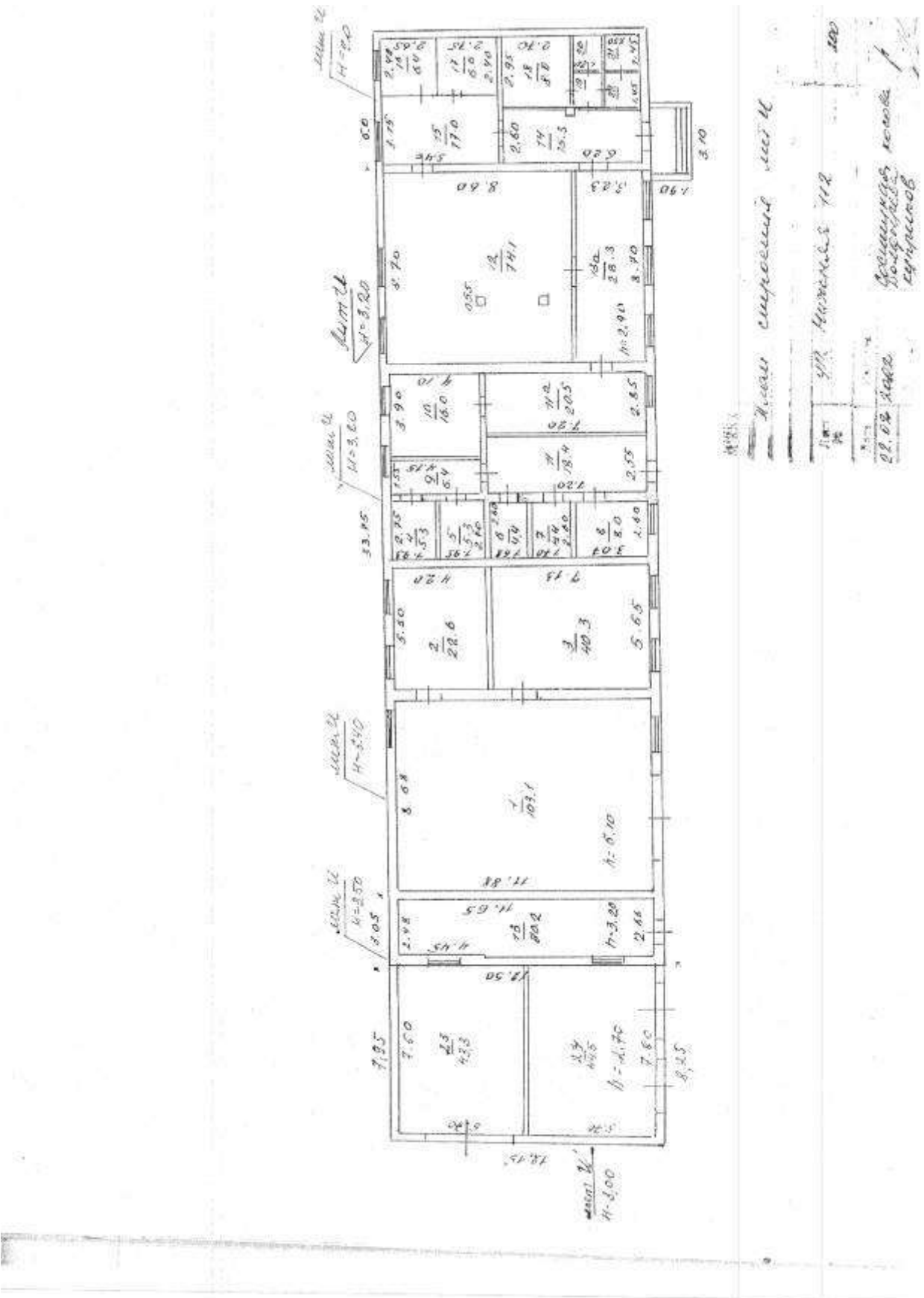
Составлен по состоянию на « *12* » *2002* г.

район *Камчатка обл.*
город (пос.) *Камчатка*
улица (пер.) *Ленина № 112*

квартал № _____

инвентарный № *1313*

Кад. № 34.36.000012.0077.18.415.002.000098890.0010



Ф.7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «И, И»

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназначен для помещений								Итого по кварт. этажу, строю	Высота помещ.			
						жилая		вспомогат.		обществен.		спортив.						
						основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая					
	И	1	1	1	спальня				703,7									
				2	"				22,6									
				3	"					40,3								
				4	туалет							5,3						
				5	"							5,3						
				6	спальня						4,4							
				7	"						4,4							
				8	"						8,0							
				9	коридор							6,4						
				10	лестница									1,60				
				11	коридор							18,4						
				11 ^а	пенал									20,5				
				12	"									74,1				
				12 ^а	"									28,3				
				13	спальня						50,2							
				14	коридор									15,3				
				15	пенал									77,0				
				16	"									6,4				
				17	"									6,6				
				18	"									8,0				
				19	коридор									1,7				
				20	душевая									1,7				
				21	туалет									2,2				
				22	умывальник									2,2				
	И	23	параллели									42,3						
		24	"									44,5						
					итого:				240	354	476,9	43,1	818		516,2			

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1955 Число этажей 1

Л.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки красочная

№ п-я	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпка, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. в здании	Износ в проц.	Проц. износа к стр. пр. 7, стр. 8, 10	Тек. износ, по ф. в %	
									элементы	к строениям
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<u>каменные бутовые</u>	<u>хорошие</u>	10	10	100	10	100		
2	а) стены и их наружная отделка	<u>кирпичные</u>	<u>хорошие</u>	34	10	340	40	136		
	б) перегородки	<u>кирпичные</u>								
3	перегородки	<u>гипсовые</u>	<u>хорошие</u>	16	10	160	40	64		
	междуэтажные									
	надподполья									
4	Крыша	<u>строения деревянные, кровля цементная</u>	<u>хорошие кровля</u>	7	10	70	40	28		
5	Полы и	<u>50% досчатые, 50% в рулонной</u>	<u>хорошие</u>	8	10	80	30	24		
6	оконные	<u>деревянные</u>	<u>средние</u>	8	10	80	30	24		
	дверные	<u>деревянные</u>								
7	Внутренняя отделка	<u>штукатурка, обои, паркет, перегородки</u>	<u>хорошие</u>	4	10	40	50	20		
8	отопление	<u>от ТЭЦ</u>								
	водопровод	<u>трубы стальные</u>								
	канализация	<u>трубы чугунные</u>								
	г. водоснаб.									
	ванны									
	электриков.	<u>провода скрытые</u>	<u>хорошие</u>	3	10	30	30	09		
	радио									
телефон										
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	<u>штукатурка, кровля</u>	<u>хорошие</u>	10	10	100	0	0		

Итого 100 100 83,7

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

Проц. износа гр. 9х100 / удельный вес гр. 7 = $\frac{83,7 - 100}{100} = 234\%$

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

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

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

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправки к стоимости коэффициенты по							Стоимость изм. с поправкой	Количество объектов в руб. площадь — кв. м.	Восстанов. стоимость в руб.	Проп. датсеси
						клет. вес	группу капитальн.	9	10	11	12	13				
И	основ. часть	78	24	м ³									4349	34		
И'	основ. пристр.	79	66	м ³								295	20			

№ Описание конструктивных элементов и определение класса основных признаков
 № постройки 19 82 г. Группа индивидуальности Сборный №
 Номер по плану 11 Вид внутренней отделки Таблица №

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гнили и т.д.)	Удельный вес по объему элементов	Поправка в уд. вес в проц.	Уд. вес элементов с поправкой	Взв. в %	Класс, % взвеса на уд. вес конструктивных элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бетонные, 50%	хорошее	73	0,4	29,2	100	1,8
2	а) Наружные и внутренние защитные слои б) Перегородки	штукатурка (штукатурные в. штукатурка 70%) штукатурка 70%	хорошее	22	0,7	15,4	20	3,1
3	Перекрытия	железобетонные	хорошее	23	1,0	23,0	20	4,6
	Между-этажные							
4	Крыши	плоская	хорошее	6	1,0	6,0	10	7,2
5	Полы	бетонные	хорошее	7	1,0	7,0	10	7,4
6	Прочие	алюминиевые						
	деревянные	штукатурка	хорошее	8	1,0	8,0	10	1,6
7	Стены, перегородки							
	наружная			5				
8	Центр, отопл.	ц.с.						
	печное отопл.							
	водопровод							
	электроосв.	провода скрытые	хорошее	15	1,0	15,0	10	3,0
	радио							
	телефон							
	телевизионные							
	с газов. кот.							
	с др. кот.							
	с гор. вод.							
горячей воды,								
вентиляция								
газоснабжен.								
устройство								
лифты								
канализация								
9	Разные работы	штукатурка	хорошее	1	1,0	1,0	10	0,2

Итого: 100 184,8 176,9
 предельный вес (гр. 7)
 Котловская типограф-изд. АА, № 3245, т. 1009
 16.9.2002

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Дата	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Площ., м	№ оборад.	№ табл.	Изметитель	Стоимость померителя до заливки	Поправка на кривизну	Восстановительная стоимость в рублях	Процент износа	Действительная стоимость
			длина	ширина, высота										

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

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

« 03 » 2002 г.
 « 200 » г.
 « 200 » г.

Исполнил: *Богданова Вал. Николаев. И.И.*
 Проверил: *Соснина И.С.*
 Начальник бюро: *Робинкина И.А.*



XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	« 200 » г.	« 200 » г.	« 200 » г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО, научно-производственное предприятие «ТЧ»

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

Контрольно-пропускной пункт

Лит. К

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

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

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Вологодская бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание конструкторско-проектного назначения №
(назначение строения)

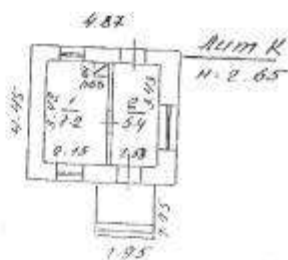
Составлен по состоянию на 02 2002 г.

район Муниципальный район
город (пос.) Кадуйский
улица (пер.) Ленинский №

квартал № _____

инвентарный № 8313

Код. н: 34:36:000012:0047:18:415:002:000092890:0012



ИЗМЕНЕ
Площ строения Лит К
по ул. Никитки, 112 200
22.01.2022
Восстановитель Кочуба
Владимир
Кутринов
Войцехова

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера ЛП Год постройки 1955 Число этажей 1
 VI, Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпи, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в проц.	Проц. износа по стр. 7, гр. 8 по 10	Тех. износ по стр. 7, гр. 8	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменные ступенчатые	хорошо	4	10	40	40	4,0		
2	а) стены и их наружная отделка	каменные	хорошо	20	10	200	40	8,0		
	б) перегородки	каменные								
3	перегородки чердачные	деревянные	хорошо	10	10	100	40	4,0		
	междуэтажные									
	подпольные									
4	Крыша	деревянная стропильная система, кровля рубероидом	хорошо	15	10	150	40	6,0		
5	Полы и покрытия	бетонные	хорошо	9	10	90	50	4,5		
6	оконные	деревянные	хорошо	11	10	110	50	5,5		
	дверные	деревянные	хорошо							
7	Внутренняя отделка	штукатурка с обоями, паркет, ламинат	хорошо	6	10	60	50	3,0		
	наружная	штукатурка с обоями								
8	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	с. водоснаб.									
	лифты									
	электроосв.	электричество	хорошо	18	10	180	40	7,2		
9	Прочие работы	бетонные работы	хорошо	5	10	50	50	2,5		

Итого 100
 Проц. износа по стр. 7, гр. 8 по 10
 удельный вес гр. 7
 $\frac{43,1}{100} = 43\%$

Процент износа, проведенный к 100 по формуле: —

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Датум	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			№ этажа	№ табл.	Измеритель	Степень изношенности по данным	Поправка на остаток в руб.	Восстановительная стоимость в руб.	Процент износа	Действ. стоимость
			длина	ширина	высота								

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

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

* * * * * 200 г.
 * * * * * 200 г.
 * * * * * 200 г.

Исполнил: *В.С.С.*
 Проверил: *В.С.С.*
 Начальник бюро: *В.С.С.*



XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	200 г.	200 г.	200 г.
Обследована			
Проверена			
Начальник бюро			

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие «ТФ»

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

Трансформаторный киоск Лит. Л
с пристройкой Лит. ЛЛ.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Камышинское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание трансформаторного киоска № 1
(общественное строение)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

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

Домисамия Берина
Зоя Волникова



квартал № _____

инвентарный № _____

Код. № 34.36.000012.0077.18.415.002.000098890.0013

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1010-1) ФОНД

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия, для организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
31.07.2003	ЗАО "Науково-виртуал-Фонд" - договор купли-продажи недвижимого имущества - участка "Терра"	№ 1/11/2003 от 25.12.2003, Свидетельство гос. регистрации права от 21.01.2003,	10	<i>Авт</i>

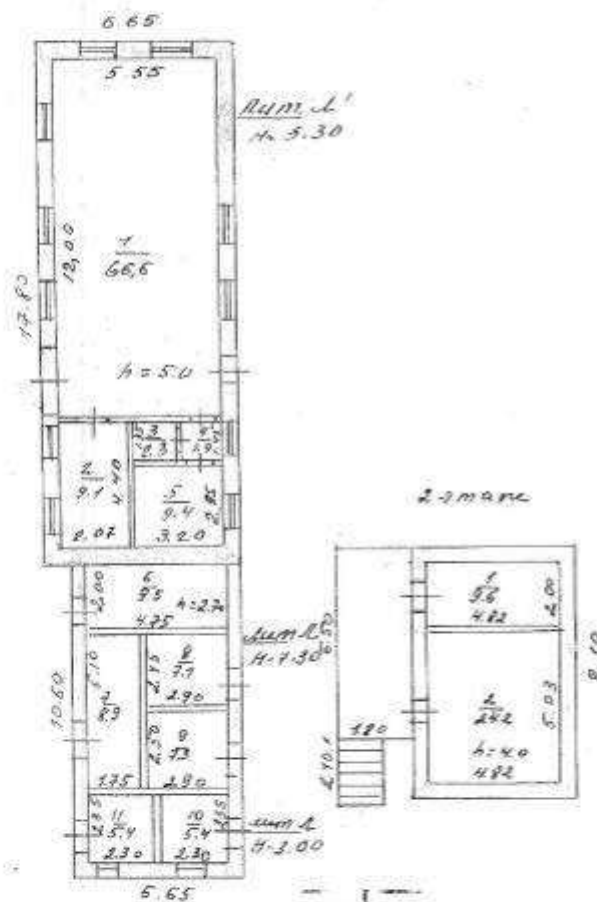
II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

по документам	Площадь участка		Неэксплоатированная площадь			
	фактич.	эксплоат.	замощен	огражденный	прочая	
<i>ан</i>	<i>ан</i>	<i>195</i>				

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Водоотвод	Канализация	Отопление		Централизованное теплоснабжение	Вентиляция	Газоснабжение	Электроснабжение	Лифты-лфт.	
		от ТЭЦ	от собственной котельной					пешеходные	грузовые
							<i>1667</i>		

Вод. и элект.



МЖКХ	№ 1	Лит. А	Лит. А
№ 16	№ 47. Комната, 112	Лит. В	Лит. В
21.02.2002	Лит. С	Лит. С	Лит. С

Общая площадь
 21.02.2002
 Соловьева
 Купцова
 Водимова

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. «

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. преднач. для помещений				Итого по квартире, этаж, строен	Высота помещения	
						ЖИЗНЬ		ПТН				
						основная	вспомогател-ельная	основная	вспомогател-ельная			
	Л'	1	1	1	производ			56,6				
				2	-//-			9,1				
				3	туалет			2,3				
				4	коридор			1,9				
				5	балконка			9,4				
	Л	1	1	6	ПТН				9,5			
				7	-//-				8,9			
				8	-//-				9,1			
				9	-//-				7,3			
				10	-//-				5,4			
				11	-//-				5,4			
					итого по 107			85,14,2	43,6		130,9	
	Л	1	1	1	ПТН				9,6			
				2	-//-				24,2			
					итого по 207				33,8		33,8	
					Всего взданных:			85,14,2	77,4		166,7	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки с 1956 Число этажей 1

VI.

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Плотность к уд. весу в проц.	Удельный вес конструкции, элемент, элемент	Износ в проц.	Проц. износа к уд. весу по формуле гр. 7, гр. 8, гр. 9, гр. 10	Тек. изм. изн. в %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонный	хорошее	18	1.0	18.0	20	2,6		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	26	1.0	26,0	20	5,2		
		б) перегородки	кирпичные							
3	Перекрытия	чердачное	бетонное	11	1.0	11,0	20	2,2		
		междуэтажные	бетонные							
		надподвалы								
4	Крыша	свищущая	металл просветы	8	1.0	8,0	30	2,4		
5	Полы и	бетонный	сиротность	7	1.0	7,0	30	2,1		
6	Проземы	оконные	двойные	11	1.0	11,0	30	3,3		
		дверные	штучные						одна	
7	Внутренняя отделка	штукатурные	трещины	2	1.0	2,0	30	0,6		
8	Сист. и электросети, устройства	отопление		5	1.0	5,0	30	1,5		
		водопровод								
		канализация								
		г. водоснаб.								
		лифты								
		электроосв.	провода открытые						нет	
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	откосная	трещины	12	1.0	12,0	30	3,6		

Итого 100 100 24,5

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

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

2,5%

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки 1955 Число этажей 1
 VI. Группа капитальности II Вид внутренней отделки средняя

№ п-п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Потряса в усл. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов здания в целом	Износ в проц.	Проц. износа стр. пр. / гр. в %	Тех. износ в %	
									элементу	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<u>каменными булыжными</u>	<u>хорошо</u>	18	1	18	40	48		
2	а) стены и их наружная отделка	<u>кирпичные</u>	<u>хорошо</u>	31	1	31	40	12.4		
	б) перегородки	<u>кирпичные</u>	<u>хорошо</u>							
3	Перегородки	<u>кирпичные</u>	<u>хорошо</u>	14	1	14	30	4.2		
		<u>междуэтажные</u>								
		<u>напольные</u>								
4	Крыша	<u>плоская по чер. железобетонной конструкции</u>	<u>хорошо</u>	9	1	9	30	2.7		
5	Полы и	<u>бетонные</u>	<u>хорошо</u>	8	1	8	20	1.6		
6	Прочие	<u>оконные</u>	<u>деревянные</u>	9	1	9	20	1.8		
		<u>дверные</u>	<u>деревянные</u>							
7	Внутренняя отделка	<u>штукатурка, окраска, обои, паркет, ламинат, плитка</u>	<u>хорошо</u>	5	1	5	40	2		
8	Сам- и электротехн. устройства	<u>отопление</u>	<u>отсутствует</u>	10	1	10	30	3		
		<u>водопровод</u>	<u>отсутствует</u>							
		<u>канализация</u>	<u>отсутствует</u>							
		<u>т. водоснаб.</u>	<u>отсутствует</u>							
		<u>лифты</u>	<u>отсутствует</u>							
		<u>электроосв.</u>	<u>отсутствует</u>							
9	Прочие работы	<u>окраска</u>	<u>хорошо</u>	2	1	2	30	0.6		

Итого 106 120.0 38.1
 Процент износа пр. 100 32.1 32.1%
 удельный вес гр. 7 100

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

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

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

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость намерено по табл.	Поправка к стоимости коэффициента на							Стоимость, умнож. на поправочный коэффициент	Количество объекта в куб. метрах - м. куб.	Восстановительная стоимость в руб.	Цена за кв. метр	Действительная стоимость в рублях
						уст. вес	группа капитальн.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	<i>недвижимое им. № 18/01/003</i>													<i>228</i>		<i>228</i>	

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждения и сооружений	Материал конструкций	Размеры			Площ., м	№ сборн	№ табл.	Известия	Стоимость элементов до заделки	Поправка на расход работ	Восстановительная стоимость в рублях	Процент износа
			длина	ширина	высота								

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Видыя этого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения			Всего
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	

_____ 200 _____ г. *Исполнял* *В.А. Кудряков*
 _____ 200 _____ г. *Проверил* *В.А. Кудряков*
 _____ 200 _____ г. *Начальник бюро* *В.А. Кудряков*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	_____ 200 _____ г.	_____ 200 _____ г.	_____
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Уральско-производственное предприятие «Тяж»

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

**Металлоконструкция сборно-разборного
склада Лит. II с пристройкой Лит. III**

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Камнишинск

Бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание металлоконструкцией скелета-разрушено Семоды мпб
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 03 » 2002 г.

район Волгоградская обл.

город (пос.) Камнишино

улица (пер.) Нижняя 112

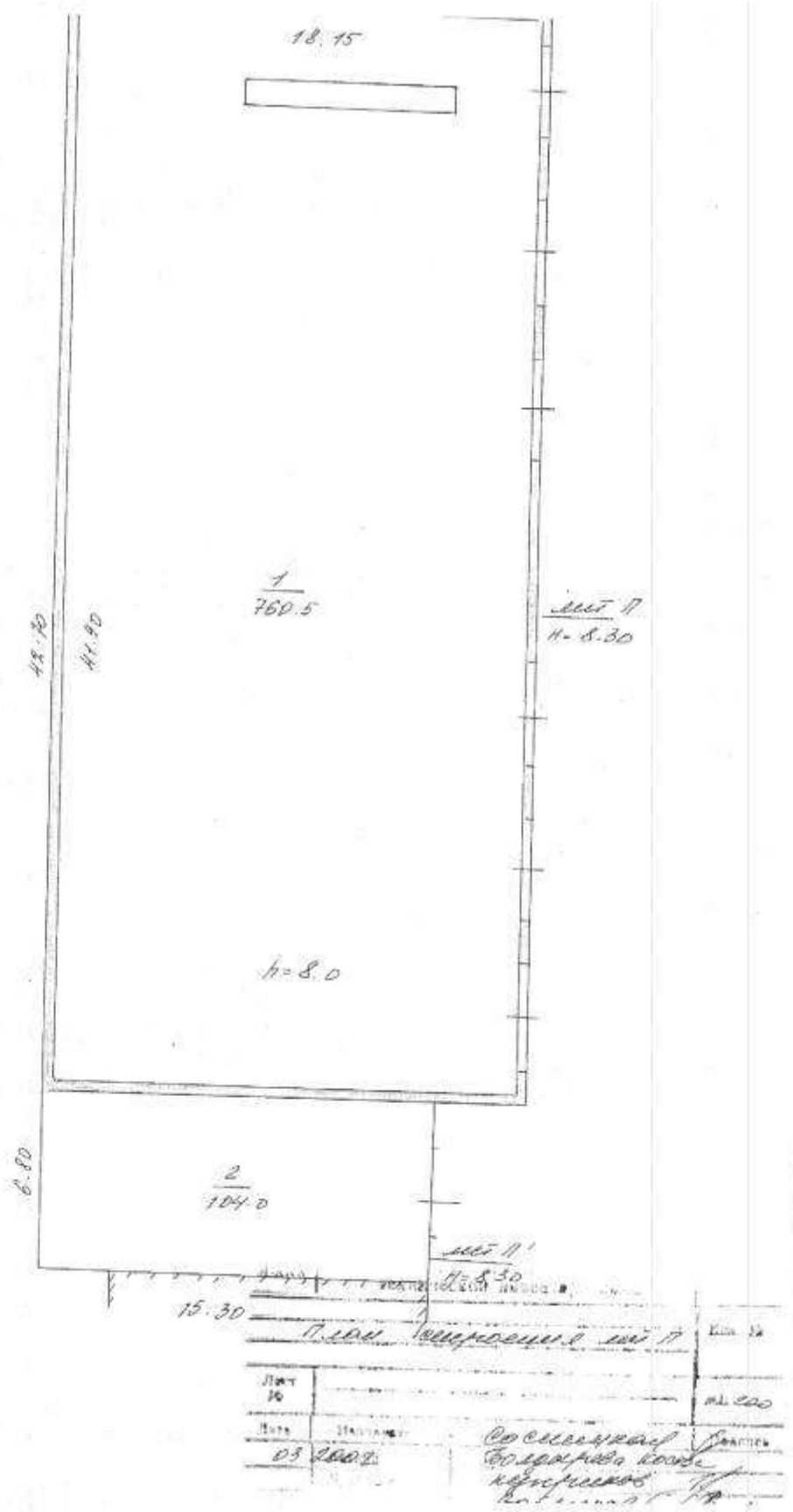


квартал №

инвентарный № 8313

Кадр. № 341361000012.0017.181475.002.000098890.0017

Волгоградская обл.



Литера Год постройки - / Ясно этажей

VI. Группа капитальности Вид внутренней отделки

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

Итого 100 89 14,8
 Проц. износа гр. 9х100 20%
 удельный вес гр. 7

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: —

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Итери 51 Год постройки 1982 Число этажей 7

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
								элемент	к. строения	
Фундаменты	<i>бетонный</i>	<i>хорошо</i>	13	10	13	20	2.6			
а) стены и их наружная отделка	<i>металлический каркас обшит железом</i>	<i>хорошо</i>	24	10	24	20	4.8			
б) перегородки										
зеркальное										
междуэтажные										
надподвалы			7							
Крыши	<i>железо</i>	<i>хорошо</i>	13	10	13	20	2.6			
Полы и										
оконные										
дверные	<i>металлические</i>	<i>хорошо</i>	8	10	8	20	1.6			
Внутренняя отделка			3							
отопление										
водопровод										
канализация										
г. вентиляция										
ванны										
электроосв.										
радио										
телефон										
лифты										
Прочие работы	<i>рем. электроосв.</i>	<i>хорошо</i>	6	10	6	20	1.2			

Итого 100

64.0 12.8

Итого износа, приведенный к 100% по формуле: —

Проц. износа гр. 9x100
увельный вес гр. 7

20%

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площ., м	№ сборн.	№ табл.	Измеритель	Стоимость наладочных работ по заделке	Площадь на кладочный район	Восстановительная стоимость в рублях	Прочность цоколя	Действ. ст. или
			длина	ширина, высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

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

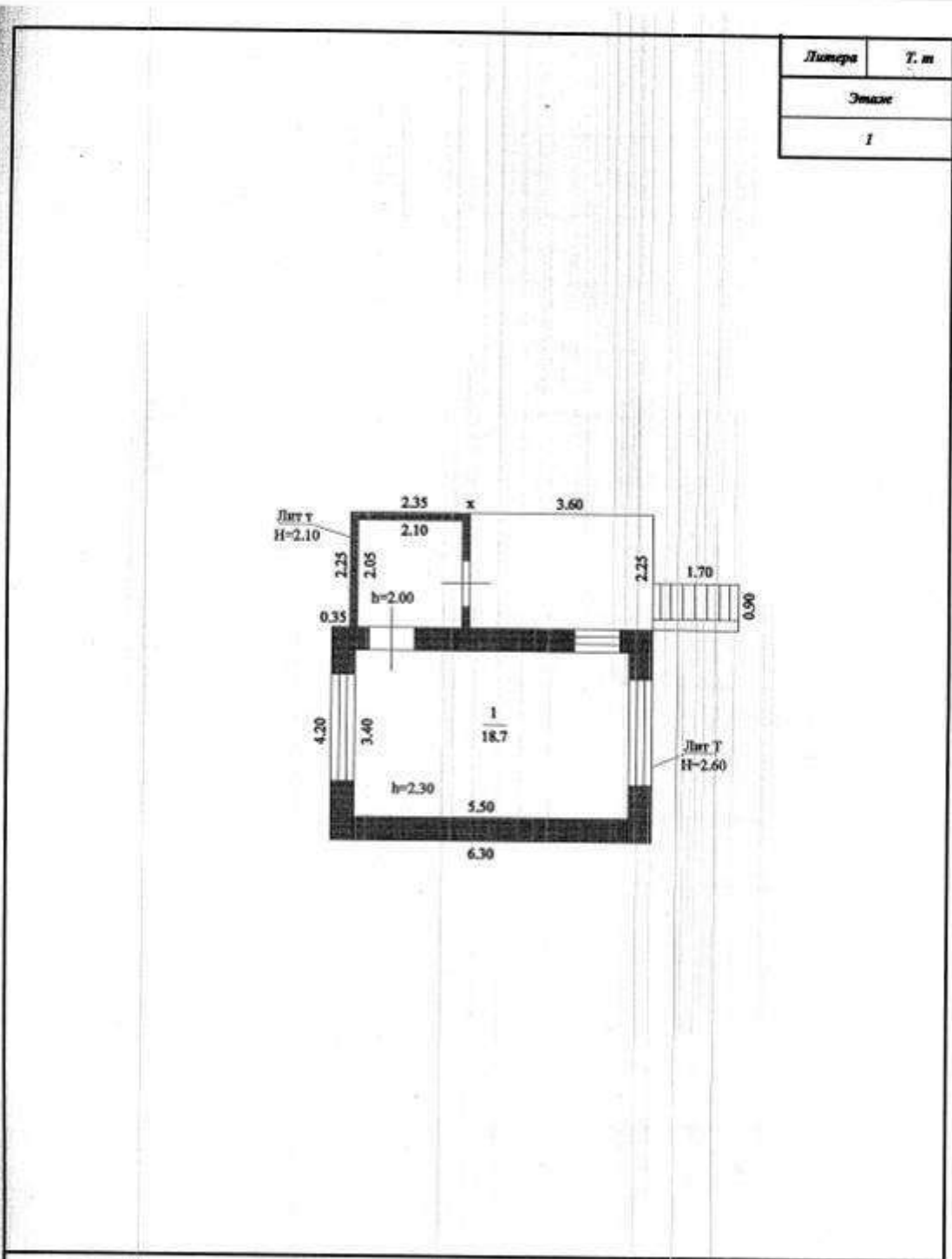
* * 03 200 *г.*
 * * 200 г.
 * * 200 г.

Сосисский, Косов
 Исполнитель *Болдырев*
 Проверил *Курочкин*
 Начальник бюро *Водкина*



XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	* * 200 г.	* * 200 г.	* * 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			



Литера	Т. м
Этаж	
I	

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

Потажный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: 403870, Волгоградская область, г. Камышин, ул. Нижняя, 112.	Лист	1
Исполнитель обследования	Резнико Г.И.	<i>[Signature]</i>	25.05.11		Листов	1
Руководитель пр.	Булкова В.А.	<i>[Signature]</i>	26.05.11		Масштаб	1:100
Выполнитель	Цуканов К.М.	<i>[Signature]</i>	26.05.11			

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Т

Год постройки 1982

Число этажей 1

Группа капитальности II

Вид внутренней отделки

простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице, сб.	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонный	хорошее				20			
2	а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	хорошее				20			
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	Железобетонное	хорошее						
		междуэтажное					20			
		над подвальное								
4	Крыша	Совмещенная	хорошее				20			
5	Полы	Дощатые	стертость				30			
6	Проемы	оконные	Двойные глухие	хорошее						
		дверные	Щитовые	хорошее			20			
7	Внутренняя отделка	Оштукатурено	хорошее				20			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	от электричества							
		водопровод								
		канализация								
		горячее вод.								
		ванны								
		электроосв.	открытая проводка	хорошее				20		
		радио								
		телефон								
9	Прочие работы	Отмостки, ступени	хорошее				20			
			Итого							

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

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XIII. Общая стоимость (в рублях)

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

Дата исполнения работы	Исполнители			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011 г.	инженер	Цаплина Е.М.	<i>[подпись]</i>	Билокова В. А.	<i>[подпись]</i>

Отметки о последующих изменениях:
(текущих изменений нет)

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

Отметки о последующих изменениях:

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

Отметки о последующих изменениях:

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

К сведению владельцев объектов недвижимости

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

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

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

4. Адрес для обращения в организацию технической инвентаризации:

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»

Камышинское межрайонное отделение

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

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

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

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

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

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

Экспертиза и проектирование зданий и сооружений:

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

Рыночная оценка:

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

Волгоградский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

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

№

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

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

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» Волгоградский филиал

(наименование государственного подразделения ОТИ)

Камышинское межрайонное отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)

КПП в ограждении
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

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

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

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

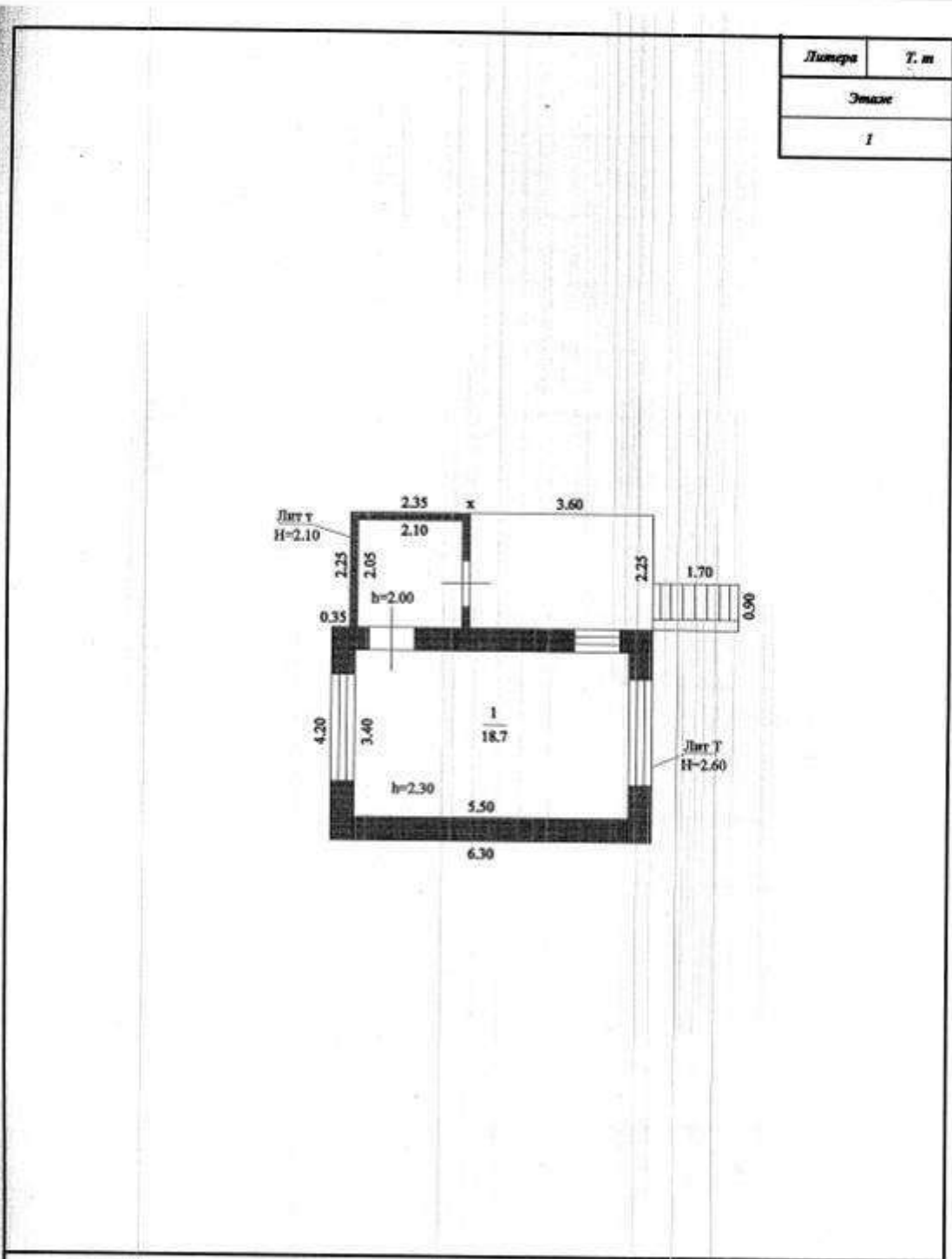
Паспорт составлен по состоянию на «22» февраля 2002 года

Руководитель (уполномоченное лицо) ОТИ



(Подпись)

(Резяков Р.И.)
(Фамилия И. О.)



Листа	Т. м
Этаж	
1	

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

Потажный план

Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Дата	Адрес: 403870, Волгоградская область, г. Камышин, ул.ра Нижняя, 112.	Лист	1
Исполнитель обследования	Резнико Г.И.	<i>[Signature]</i>	25.05.11		Листов	1
Руководитель пр.	Биласова В.А.	<i>[Signature]</i>	26.05.11		Масштаб	1:100
Выполнитель работ	Цуканов К.М.	<i>[Signature]</i>	26.05.11			

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера Т

Год постройки 1982

Число этажей 1

Группа капитальности II

Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице, сб.	Поправки к удельным весам	Удельные веса констр. элемент. с поправками	Износ, %	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Бетонный	хорошее				20			
		а) Стены и их наружная отделка	Кирпичные	хорошее				20		
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное	Железобетонное	хорошее				20		
		над подвальное								
4	Крыша	Совмещенная	хорошее				20			
5	Полы	Дошчатые	стертость				30			
6	Проемы	оконные	Двойные глухие	хорошее			20			
		дверные	Щитовые	хорошее						
7	Внутренняя отделка	Оштукатурено	хорошее				20			
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление	от электричества							
		водопровод								
		канализация								
		горячее вод.								
		ванны								
		электроосв.	открытая проводка	хорошее				20		
		радио								
		телефон								
9	Прочие работы	Отмостки, ступени	хорошее				20			
			Итого							

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

XII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XIII. Общая стоимость (в рублях)

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

Дата исполнения работы	Исполнитель			Проверил	
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	подпись
12.05.2011 г.	инженер	Цаплина Е.М.		Билокова 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 «Сервис»

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

Производственный корпус Лит. У.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

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

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Клишино

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание производственного периода 1-го эт.
(назначение строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Полтавский район
город (пос.) Клишино
улица (пер.) Ленина 112

квартал № _____

инвентарный № 8373

Над. № 34:36:000012.0014:18:415.002:000098890:0024

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану строения лит. « »

Дать запись	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений								Высота по черт. этаж. строек.	Высота помещ.
						жилая				цр.цув					
						основная	вспомогат. - тел.ная	основная	вспомогат. - тел.ная	основная	вспомогат. - тел.ная	основная	вспомогат. - тел.ная		
4	4	1	1	1	коридор				25,0						
				2	вспомогат.				15,5						
				3	санузел				4,2						
				4	- " -				14,9						
				5	цр.цув			418,1							
				6	основная			31,1							
				7	- " -			23,3							
				8	- " -			162,9							
				9	санузел			7,2							
				10	- " -			3,1							
				11	основная			58,0							
				12	- " -			21,0							
				13	- " -			12,0							
				14	цр.цув			102,1							
				15	- " -			38,6							
				16	- " -			406,8							
				17	основная			22,9							
				18	- " -			38,1							
				19	- " -			4,3							
				20	- " -			45,8							
					итого по лит. 4				774,2			771,9			
2	1	1	1	основная				468,0							
			2	- " -				66,6							
			3	- " -				1,5							
				итого по лит. 1				537,1					537,1		
				итого по лит. 1 и 4				1311,3			1311,9				

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

ра 4 Год постройки 1987 Число этажей 1

Грузила капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпки, трещины, тины и т.д.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Итого в проц.	Проп. износа гр. 7, 8, 9, 10	Тек. изм. износа, в %	
								элемента	к стропильно
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Внутренняя отделка	штукатурка гипсовая	хорошо	9	1,0	90	10	1,8		
д) стены и перегородки	штукатурка гипсовая	хорошо	20	1,0	200	20	4,0		
д) перегородки	картонно-гипс.								
Черепица	асфальт на бетонное основание		20	1,0	200	20	4,0		
Крыша	обшивочная по деревянной стропильной системе	хорошо	10	1,0	100	30	3,0		
Полы и покрытия	бетонная стяжка на грунте	хорошо	5	1,0	50	30	1,5		
Окна	деревянные								
Двери	металлические	хорошо	10	1,0	100	30	3,0		
Внутренняя отделка	штукатурка гипсовая	хорошо	9	1,0	90	10	1,8		
Водопровод	чугунный								
Канализация	чугунная								
Электрика	проводка открытая	хорошо	10	1,0	100	30	3,0		
Радио									
Телефон									
Вентиляция									
Лифты									
Прочие работы	отделочные работы	хорошо	1	1,0	10	30	0,3		

Итого 100

Проп. износа гр. 7x100 / удельный вес гр. 7 = $\frac{25,1 \cdot 100}{100} = 25\%$

износа, приведенный к 100 по формуле

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

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

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

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ объекта	№ таблицы	Изм. часть	Стоимость изв-рента по табл.	Поправка к стоимости коэффициенты на						Стоимость изм. с поправкой	Коэффициент объема м. куб. по формуле - 0,25L	Восстанов. стоимость и НДС	Проч. расходы	
						Уд. вес	структур. материалы									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
У	самовная часть	2	26										61002			45
У ²	пристройка	26	41										172			41
У ¹	пристройка	19	67										308			68

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

№ 41 Год постройки _____ Число этажей 4

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

2	3	4	5	6	7	8	9	10		11
								элементы	к строению	
панельные	панельные	бетонные	5	10	50	80	10			
стены и их луженая обкладка	штукатурка	бетонные	27	10	270	20	59			
перегородки	кирпичная									
двери	деревянные	деревянные	12	10	120	20	24			
окна	деревянные по типу оконных переплетов	деревянные	8	10	80	30	18			
полы	бетонные	бетонные	8	10	80	30	24			
плиты	фанерные	фанерные								
крыша	деревянная	деревянная	10	10	100	30	30			
тротуарная дорожка	асфальтобетонная	асфальтобетонная	5	10	50	30	15			
вентиляция	канальная	канальная								
электропроводка	скрытая	скрытая								
сантехника	чугунная	чугунная	24	10	240	30	72			
плиты										
отделочные работы	штукатурка	штукатурка	3	10	30	80	09			

Итого 100 - 100 156

коэф., введенный x 100 по формуле: --

Проц. износа гр. 9x100 = 25.6 / 100 = 25.6%
удельный вес гр. 7 = 100 / 380 = 26%

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера УЗ Год постройки _____ Число этажей 7
 VI. Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов в здании	Износ в проц.	Проч. дан. к стр. 7, гр. 8, 10
1	Фундаменты	каменное	хорошее	17	20	340	0	
		бетонное						
2	а) стены и их наружная отделка	каменное	хорошее	80	10	800	20	50
	б) перегородки							
3	Перекрытия	чердачное	каменное	6	20	60	20	100
		междуэтажные						
		напольные						
4	Крыша	объемная по железобетонному каркасу	хорошее	4	10	40	20	14
5	Полы и	бетонные	хорошие	7	10	70	20	14
6	Проемы	оконные	хорошие					
		дверные	хорошие	6	20	120	20	14
7	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошие	5	10	50	20	10
		отделка						
		водопровод						
		канализация						
		г. водоснаб.						
		ванны						
		электросв.	проводка открытая	хорошие	18	10	180	20
8	Спец. и электротехн. устройства	радио						
телефон								
вентиляция								
лифты								
9	Прочие работы	отделочные	хорошие	1	20	20	20	20

Процент износа, примененный к 100 по формуле: —

Итого 100
 Проц. износа гр. 9х100 = 20

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размера			Площ., м	№ сборки	№ табл.	Измеритель	Стоимость измеренная по таблице	Поправка на кривизну дна	Восстановительная стоимость в рублях	Процент износа	Действительная стоимость
			длина	ширина	высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

В ценник какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная



* * * 02 * * * 2008 г.
 * * * 200 * * *
 * * * 200 * * *

Исполнил *Иванов И.И.*
 Проверил *Петров П.П.*
 Начальник Бюро *Водимова В.В.*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	* * * 200 г.	* * * 200 г.	* * * 200 г.
Обследовал			
Проверил			

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖХХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Калмыкия

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание насосной станции илп.а.
Богородицкий (назначение строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Богородицкая область

город (пос.) Калмыки

улица (пер.) Зинкина 112

Юлианна Верина



Ю.А. Вобликова

инвентарный № 8313

Кадр №: 74-36: 000012, 0027, 78: 415, 002: 000098/90-0023

(РЕЕСТРОВЫЙ № 18/4-1) ФОНД _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия, иной организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
13.05.2006	ЗАО "Нарис" ООО - договор купли-продажи недвижимого имущества № 21/05 от 25.12.2004г. № 10 "Иск" и "Перед"	Договор купли-продажи от 25.12.2004г. № 21/05 от 25.12.2004г. № 10 "Иск" и "Перед" от 25.12.2004г. № 21/05 от 25.12.2004г. № 10 "Иск" и "Перед"	10	ИП

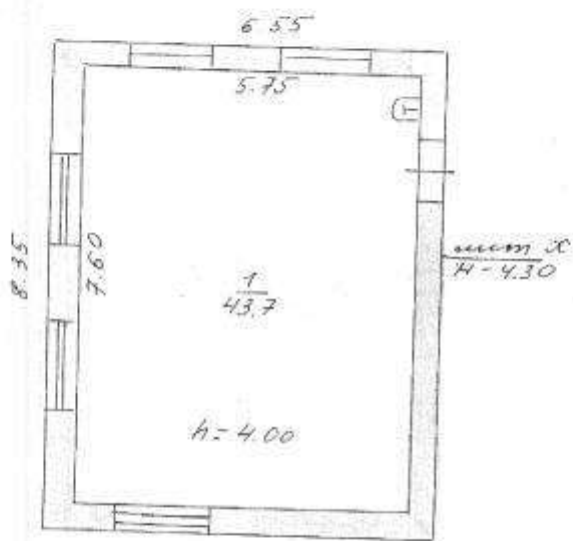
II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – КВ. М.

по докумен.	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	факт.	застроен.	замошен.	аквизиционная	прочая	
с/с	земл. А	54,7				

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ – КВ. М.

Водопроект	Канализация	Отопление			Централизованное горячее водоснабжение с централизованным водоснабжением	Ванны с тепловыми колонками	Газоснабж. с арматурой колонками	Газоснабж. централизованное	Железобетонный газом	Электро-снабжение	Лифты-шт.	
		от ТЭЦ	от групповой квартирной котельной	от собственной котельной							от АГВ	печное
43,7	43,7	43,7								43,7		

Водимова Р.А. ИП



тех. инв.	№ 1	№ 100
Создатель: [Handwritten signature]		№ 100
Вид: [Handwritten text]		№ 100
Дата: 02.2004	Исполнитель: [Handwritten signature]	№ 100
	Техник: [Handwritten signature]	
	Б.г. пр: [Handwritten signature]	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Л Год постройки 2. 1962 Число этажей 1
 VI. Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструктив, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправки к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов, % по табл.	Износ в проц.	Проц. износа к стр. по ф. 7, гр. 9	Тех. износ, износ в %		
									элементов	к строениям	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<i>бл. кирпичный</i>	<i>хорошее</i>	<i>47</i>	<i>1,0</i>	<i>47,0</i>	<i>20</i>	<i>3,4</i>			
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	<i>кирпичные</i>	<i>хорошее</i>	<i>53</i>	<i>1,0</i>	<i>53,0</i>	<i>20</i>	<i>10,6</i>			
3	Перегородки чердачные между-этажные надподвалными	<i>кирпичные</i>	<i>хорошее</i>	<i>3</i>	<i>1,0</i>	<i>3,0</i>	<i>20</i>	<i>0,6</i>			
4	Крыша	<i>обшивочная</i>	<i>хорошее</i>	<i>4</i>	<i>1,0</i>	<i>4,0</i>	<i>20</i>	<i>0,8</i>			
5	Полы и	<i>бетонный</i>	<i>хорошее</i>	<i>2</i>	<i>1,0</i>	<i>2,0</i>	<i>20</i>	<i>0,4</i>			
6	Проемы озонные дверные	<i>двойные-деревянные</i>	<i>хорошее</i>	<i>6</i>	<i>1,0</i>	<i>6,0</i>	<i>20</i>	<i>1,2</i>			
		<i>металлические</i>									
7	Внутренняя отделка	<i>штукатурная</i>	<i>хорошее</i>	<i>3</i>	<i>1,0</i>	<i>3,0</i>	<i>10</i>	<i>0,3</i>			
8	Сан- и электротехн. устройства	отопление	<i>нет</i>								
		водопровод	<i>железные стальные</i>								
		канализация	<i>железные чугунные</i>								
		г. водоснаб.									
		ванны									
		электроосв.	<i>проводка скрытая</i>	<i>хорошее</i>	<i>4</i>	<i>1,0</i>	<i>4,0</i>	<i>20</i>	<i>0,8</i>		
		радио									
		телефон									
вентиляция											
лифты											
9	Прочие работы	<i>штукатурка</i>	<i>хорошее</i>	<i>8</i>	<i>1,0</i>	<i>8,0</i>	<i>20</i>	<i>1,6</i>			

Итого 100 100 19,7
 Проц. износа гр. 9х100 / удельный вес гр. 7 = $\frac{19,7 \cdot 100}{100} = 19,7\%$

Процент износа, определенный к 100 по формуле: —

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Дата	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площ., м	№ сборщ.	№ табл.	Измеритель	Стоимость материалов по смете	Процента на клемат. район	Восстанов. стоимость в рублях	Процент износа	Действ. состояние
			длина	ширина, высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Виды объектов	Основание строения		Служебное построение		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

* * * * * 02 200 г.

* * * * * 200 г.

* * * * * 200 г.



Исполнил: *Д.И.К.*

Проверил: *И.М.К.*

Начальник бюро: *В.М.К.*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	* * * * *	200 г.	* * * * *	200 г.	* * * * *	200
Обследовал						
Проверил						
Начальник бюро						

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственная фирма «Терма»

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

Центрально-тепловой пункт Лиг. Ц

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

Камышинское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание центрального почтового шуртова м.п.п. № 4
(наименование строения)

Составлен по состоянию на « 02 » 2002 г.

район Богородицкая область

город (пос.) Камышин

улица (пер.) Ленина 112

квартал № _____

инвентарный № 8323

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

I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

(РЕЕСТРОВЫЙ № 1015-1) ФОНД

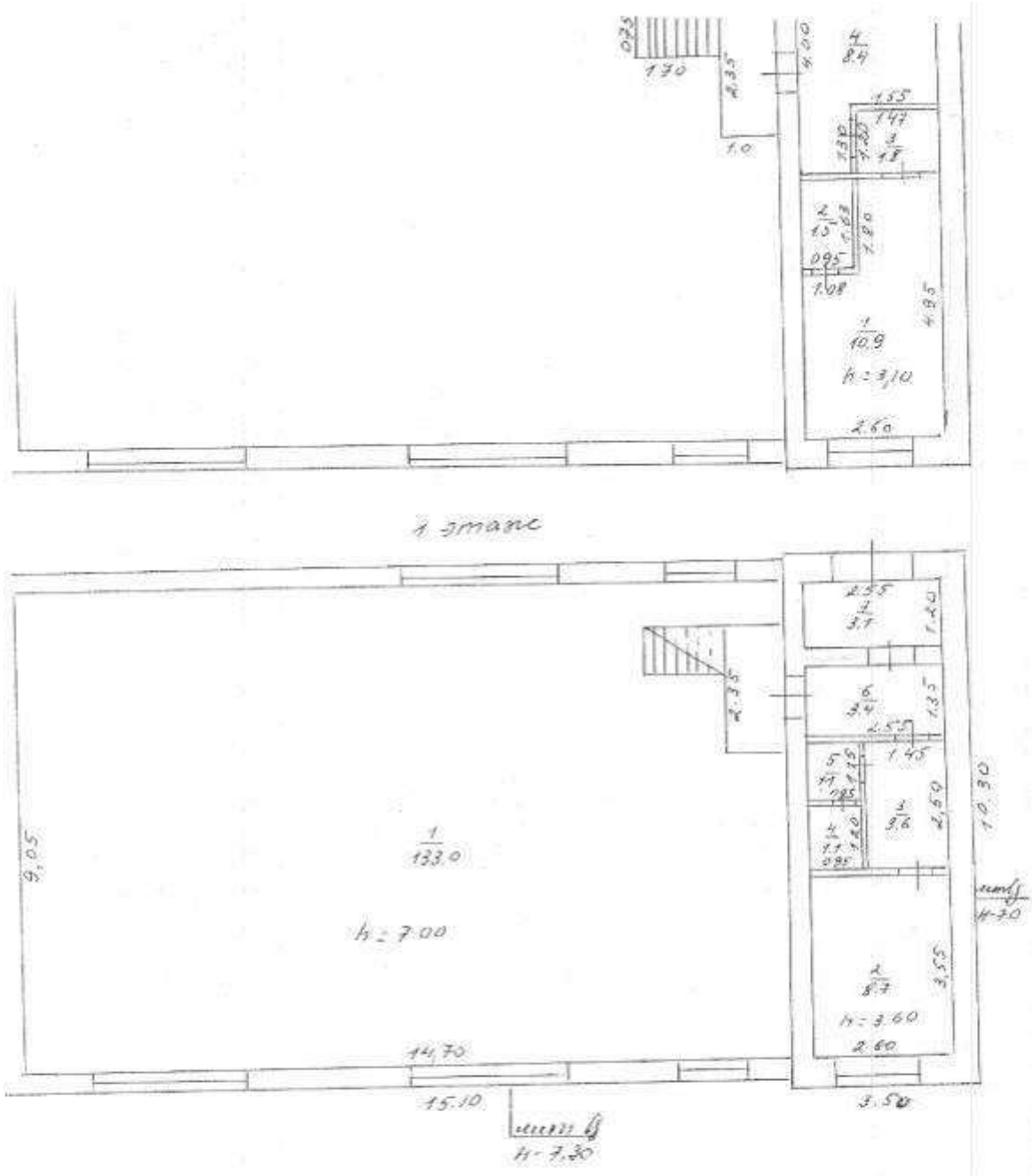
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия, иной организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда, за какими номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
21.05.2006	ЗАО "Жилстро-инвест" (ООО "Жилстройинвест")	Документы серии "С/01" № 21/015 от 15.12.2004г. и № 21/015 от 21.04.2005г.	10	[Подпись]

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — КВ. М.

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	факт.	застроен.	закрытая	освоенная	прочая	
1015.6	1015.6					

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ЗДАНИЯ — КВ. М.

Водоотвод	Канализация	Отопление		Централизованное горячее водоснабжение с централизованным горячим водоснабжением	Ванная	Газоснабж.	Лифты-шт.
		от ТЭЦ	от собственной котельной				
176.6	176.6					176.6	



Площадный план
зд. ул. Звонкой 112

02.2016г.

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

Ф-7.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения лит. « _____ »

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м в т. ч. предназнач. для помещений								Итого по кварт. этажу, строю.	Высота помещ.		
					Жилая				проц.							
					основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая				
Б	1	1	1	проц.			1320									
			2	- " -			87								7,0	
			3	коридор				36								2,60
			4	ванная				11								"
			5	- " -				11								"
			6	коридор				31								"
			7	- " -				3,1								"
				итого по 1 эт.			1417	13,3						15,00		
Б	1	1	1	проц.			70,9									
			2	ванная				1,5								
			3	- " -				1,8								
			4	- " -				5,4								
				итого по 1 эт.			78,1	4,7						2,6		
				Всего в здании:			1526	18,0						17,6		

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

кв. № 4 Год постройки ≈ 1952 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осыпки, трещины, пниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элементов, с поправкой	Иное в проц.	Прочн. дол. к ступ. гр. 7, гр. 8, гр. 10	Тех. износ, в %	
								элементы	к строениям
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетонный	хорошее	10	1,0	10,0	0,0	2,0		
а) стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошее	44	1,0	44,0	0,0	8,8		
б) перегородки	кирпичные								
чердачное межэтажное подлוצище	шт/бетонное	хорошее	2	1,0	2,0	2,0	0,4		
Крыша	гидроизол	хорошее	12	1,0	12,0	2,0	2,4		
Полы и оконные	бетонный	хорошее	6	1,0	6,0	3,0	1,8		
а) оконные	двухств./д. створки	назад							
	дверные	металлические	5	1,0	5,0	3,0	1,5		
Внутренняя отделка	кирпичная	хорошее	6	1,0	6,0	2,0	1,2		
	обои								
водопровод	стальной								
канализация	фаянсовый								
т. водоснаб.	фаянсовый								
ванны									
электроосв.	провода скрытые	хорошее	11	1,0	11,0	2,0	2,2		
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	шт. шпатель-штукатурочные работы	хорошее	4	1,0	4,0	0,0	0,8		

Итого 100 100 21,1

Ист. износа, приведенный к 100 по формуле:

Проц. износа гр. 9 к 100 $\frac{21,1}{100} \cdot 100$
 удельный вес гр. 7 $\frac{21,1}{100} = 21\%$

VII. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЙ

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

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

VIII. ИСЧИСЛЕНИЯ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость износа по табл.	Поправки к стоимости коэффициента по							Стоимость износ. с поправками	Количество объектов в кв. метрах - в кв. м	Восстановительная стоимость в руб.	Проч. ставка
						указ. вес	группу капитализ.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	Ц. многоэтаж. жилая													10000		100

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		Площ., м	№ сбороч.	№ табл.	Измеритель	Стоимость измерительных приборов при обследовании	Поправка на износ	Восстановительная стоимость в рублях	Процент износа	Действительная стоимость
			длина	ширина, высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

Видны какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительная	дейст- вительная	восстано- вительная	дейст- вительная	восстано- вительная	дейст- вительная	восстано- вительная	дейст- вительная

« 02 » _____ 2002 г.

« _____ » _____ 200 _____ г.

« _____ » _____ 200 _____ г.

Исполнитель *Лия Косова*
 Проверил *Владимир*
 Начальник бюро *Ведеников*



XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

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

СКОРОСШИВАТЕЛЬ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ЗАО «Научно-производственное предприятие «Терга»

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

КПП в ограждении 1. Лит. Ч.

г. Камышин, ул. Нижняя, 112

2002г.

ГОД

ХРАНИТЬ _____ ЛЕТ

Форма технического паспорта утверждена приказом

МЖКХ РСФСР от 29.12.1971 г. № М-576

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РФ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ

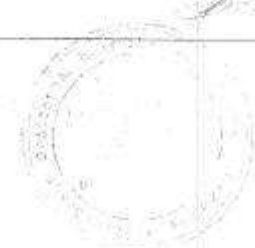
№ Камышинское

бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание К/П/П в корпоративной зоне Ч (назначение строения)

Составлен по состоянию на « 22 » 02 200 2 г.

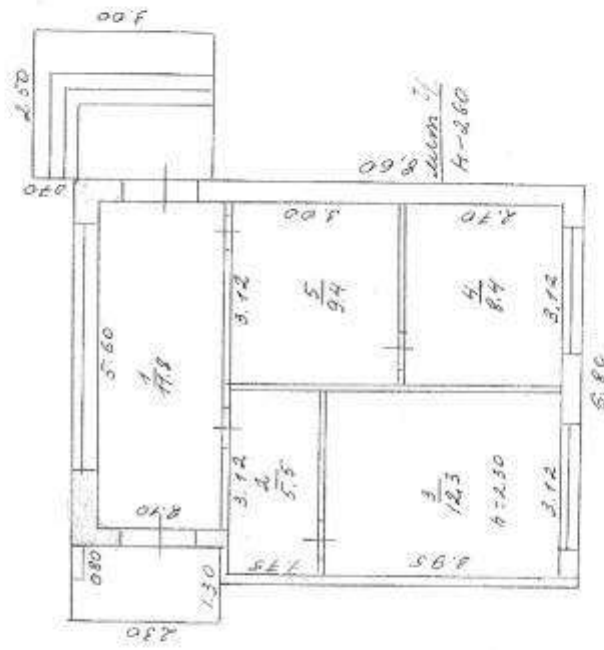


район Волгоградская обл.
город (пос.) Камышин
улица (пер.) Никольская, 44



квартал № _____
инвентарный № 8313

Код. N: 34:36:000012:0077:181415:002:000098890:0025



Площадь помещений
по плану № 01-01/22

100



Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера 71 Год постройки ≈ 1982 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние: осадки, трещины, гниль и т. п.	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в проц.	Удельный вес конструктивных элем. в процентах	Износ в проц.	Проч. инд. стр. (р. 7, стр. 8-10)	Тех. инд. в %	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонные	хорошо	4	1	4	20	0,2		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные, наружная штукатурка, кафельная	хорошо	20	1	20	20	4		
	б) перегородки	кирпичные, оштукатуренные	хорошо							
3	перекрытия	железобетонные	хорошо	12	1	12	20	24		
	междуэтажные									
	надподвалом									
4	Крыша	ровная, не утепленная, кровельный материал	хорошо	15	1	15	20	3		
5	Полы и покрытия	паркетный, ламинат, пробка	хорошо	9	1	9	30	0,7		
6	оконные	двойные деревянные	хорошо	14	1	14	20	20		
	дверные	деревянные	хорошо							
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, краска	хорошо	6	1	6	20	1,2		
	картины	штукатурка	хорошо							
	отопление	водяное	хорошо							
	водопровод	железные	хорошо							
	канализация	железные	хорошо							
	т. водоснабжения									
	панели									
электроснабжение	проводка скрытая	хорошо	18	1	18	20	3,6			
8	Сам. и электроснабжение, устройства									
9	Прочие работы	штукатурка, покраска	хорошо	5	1	5	20	1		

Итого 100 100,0 20,9

XI. ОГРАЖДЕНИЯ И СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) НА УЧАСТКЕ

Литера	Наим. ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры			Площ., м	№ сборн.	№ табл.	Измеритель	Стоимость по мере работы по смете	Перевозка на склад, вывоз	Восстановительная стоимость в рубль	Продолг. периода	Действ. стоим.
			длина	ширина	высота									

XII. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (В РУБ.)

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

* * * 2002 г.
 * * * 200 г.
 * * * 200 г.

Исполнил *В.В. Сидоркин*
 Проверил *В.М. Бобинкина*
 Начальник бюро *Бобинкина Р.*

XIII. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	* * * 2000 г.	* * * 2000 г.	* * * 2000 г.
Обследован			
Проверен			
Начальник бюро			

ПРОШТО И
ПРОУВЕЖЕВАНО
ПРОСТО



ГЕНЕРАЛНИ
ДИРЕКТОР

Гладка Е. Ј.