

## **Отчет № 01-12/18**

**ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО  
АДРЕСУ: РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ, КАСИМОВСКИЙ РАЙОН,  
Д. КЛЕТИНО**

**ПО СОСТОЯНИЮ НА 05.12.2018 Г.**

**ЗАКАЗЧИК:**

**АО «УК «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ НЕДВИЖИМОСТИ «ИНЖЕНЕР»**

**г. МОСКВА, 2018 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
1.1. <i>Объект оценки .....</i>	5
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	6
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....</i>	6
1.4. <i>Задание на оценку .....</i>	7
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике .....</i>	11
1.6. <i>Используемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.</i>	12
1.7. <i>Вид определяемой стоимости .....</i>	12
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	13
1.9. <i>Последовательность проведения оценки .....</i>	13
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки .....</i>	14
2.2. <i>Краткая характеристика объекта оценки .....</i>	14
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки .....</i>	15
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки .....</i>	15
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки .....</i>	15
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки .....</i>	16
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки .....</i>	18
<i>Методология .....</i>	18
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки .....</i>	19
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки .....</i>	19
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки .....</i>	19
<i>Расчет совокупного износа .....</i>	19
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки .....</i>	20
2.9. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки .....</i>	20
2.10. <i>Описание местоположения объекта оценки .....</i>	22
2.10.1. <i>Общие положения .....</i>	22
2.10.2. <i>Описание области .....</i>	22
2.11. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Рязанской области .....</i>	25
2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости .....</i>	25
2.11.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. ..</i>	27
2.11.3. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости .....</i>	28
2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки .....</i>	37
2.11.5. <i>Цены земельных участков Рязанской области под индустриальную застройку</i>	37
2.11.6. <i>Цены производственных комплексов (баз) Рязанской области .....</i>	37
2.11.7. <i>Аренда .....</i>	38
2.11.8. <i>Выводы .....</i>	38
<b>3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>40</b>

- 3.1. *Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного*..... 40
- 3.2. *Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями*..... 40

**4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 42**

- 4.1. *Общие положения*..... 42
- 4.2. *Затратный подход* ..... 42
- 4.3. *Доходный подход* ..... 44
- 4.4. *Сравнительный подход* ..... 45
- 4.5. *Выводы*..... 45

**5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ..... 46**

- 5.1. *Общая методология сравнительного подхода к оценке*..... 46
- 5.2. *Выбор аналогов* ..... 48
- 5.3. *Определение удельной рыночной стоимости земельного участка*..... 51
- 5.4. *Обоснование внесенных корректировок:* ..... 54
- 5.5. *Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.* ..... 55

**6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ..... 56**

- 6.1. *Методология* ..... 56
- 6.2. *Выбор аналогов* ..... 56
- 6.3. *Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки*..... 59
- 6.4. *Обоснование внесенных корректировок:* ..... 62
- 6.5. *Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.* ..... 62

**7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ..... 64**

- 7.1. *Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода* 64
- 7.2. *Определение потенциального валового дохода* ..... 65
- 7.3. *Расчет действительного валового дохода* ..... 69
- 7.4. *Расчет чистого операционного дохода*..... 69
- 7.5. *Расчет ставки капитализации* ..... 71
- 7.6. *Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.*..... 74

**8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ..... 77**

**9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ..... 79**

**10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ ..... 80**

**11. ПРИЛОЖЕНИЯ..... 81**

<b>П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ. ....</b>	<b>81</b>
<b>П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>82</b>
<b>П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>92</b>
<b>П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ .....</b>	<b>119</b>
<b>П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).296</b>	

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки

Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино (2 земельных участка с улучшениями).

Список см. ниже.

1.1. Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Клетино:

№ п/п	Объект
1.	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей. Общая площадь 54 502,00 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:505
2.	Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общей площадью 165,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:013
3.	Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общей площадью 974,90 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:002
4.	Здание цеха отделки кузовов, лит. М, м, назначение – производственное, общей площадью 2 953,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:011
5.	Здание сборочного цеха, лит. О, о, назначение – производственное, общей площадью 3 018,3 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:010
6.	Здание склада ГСМ, лит. С, назначение – складское, общей площадью 59,70 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:009
7.	Здание участка сборки транспортеров, лит. К. назначение – производственное, общей площадью 458,30 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:007
8.	Здание электроцеха, кузницы, лит. Д, д, назначение – производственное, общей площадью 177,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:006
9.	Компрессорная, лит. З, назначение – производственное, общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:003
10.	Здание проходной, лит. А, а, назначение – производственное, общей площадью 21,00 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:004
11.	Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И, и, и1, и2, и3, и4, и5, назначение – производственное, общей площадью 1 396,7 кв. м, условный номер 7062:04:00:00000:2656:005
12.	Здание механического цеха, лит. Н, н, назначение – производственное, общей площадью 722,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:012
13.	Здание трансформаторной подстанции, лит. Ж, назначение – коммуникационное, общей площадью 64,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:001

1.2. Земельный участок и нежилое помещение, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Клетино:

№ п/п	Объект
1.	Земельный участок. Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием конторы. Общая площадь 762,00 кв. м. Кадастровый номер 62:04:0830101:435
2.	Здание конторы, лит. Х, назначение - конторское, общей площадью 388,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:008

Основание для оценки: Договор № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Дополнительное соглашение №117 от 30.11.2018 года к Договору № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 117 от 30 ноября 2018 г.

Период проведения оценки: с 30.11.2018 года по 05.12.2018 года.

Дата оценки: 05.12.2018 года.

Дата составления Отчета: 05.12.2018 года.

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

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно
Земельный участок площадью 54502 кв.м	12 197 700	10 515 907	1	0	12 200 000
Земельный участок площадью 762 кв.м	170 500	146 992	1	0	170 000
Улучшения, расположенные на земельном участке:					0
Здание проходной	37 334	32 186	1	0	40 000
Здание компрессорной	252 133	217 369	1	0	250 000
Здание электроцеха, кузницы	371 691	320 443	1	0	370 000
Здание материального склада	2 757 056	2 376 919	1	0	2 760 000
Здание трансформаторной подстанции	181 389	156 379	1	0	180 000
Здание техотдела	776 955	669 830	1	0	780 000
Здание механического цеха	2 044 230	1 762 376	1	0	2 040 000
Здание лесопильного и малярного цеха	3 765 470	3 246 295	1	0	3 770 000
Здание цеха отделки кузовов	8 291 894	7 148 626	1	0	8 290 000
Здание сборочного цеха	8 332 383	7 183 532	1	0	8 330 000
Здание участка сборки транспортеров	1 296 886	1 118 074	1	0	1 300 000
Здание конторы	1 294 381	1 115 914	1	0	1 290 000
Здание склада ГСМ	125 014	107 777	1	0	130 000
<b>Всего</b>	<b>41 895 015</b>	<b>36 118 620</b>			<b>41 900 000</b>

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

### 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

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

**41 900 000**

**(Сорок один миллион девятьсот тысяч) рублей**

#### 1.4. Задание на оценку

Приложение №1  
к Дополнительному соглашению  
№ 117 от 30 ноября 2018 г.  
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке  
имущества, составляющего паевой  
инвестиционный фонд от 15.03.2011 года.

#### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Управляющего фондом – в лице Генерального директора Ефимова М.В., действующего на основании Устава с одной стороны, и представитель Исполнителя – Генеральный директор ООО «Ваш юристконсульт» Гладкая Е.Ю., с другой стороны, составили настоящее Задание на оценку о нижеследующем:

#### 1. Объект оценки:

1.1. Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Клетино:

№ п/п	Объект
1.	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей. Общая площадь 54 502,00 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:505
2.	Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общей площадью 165,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:013
3.	Здание материального склада, лит. Р, Р1, р, назначение - складское, общей площадью 974,90 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:002
4.	Здание цеха отделки кузовов, лит. М, м, назначение – производственное, общей площадью 2 953,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:011
5.	Здание сборочного цеха, лит. О, о, назначение – производственное, общей площадью 3 018,3 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:010
6.	Здание склада ГСМ, лит. С, назначение – складское, общей площадью 59,70 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:009
7.	Здание участка сборки транспортеров, лит. К, назначение – производственное, общей площадью 458,30 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:007
8.	Здание электроцеха, кузницы, лит. Д, д, назначение – производственное, общей площадью 177,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:006
9.	Здание компрессорная, лит. З, назначение – производственное, общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:003
10.	Здание проходной, лит. А, а, назначение – производственное, общей площадью 21,00 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:004
11.	Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И, и, и1, и2, и3, и4, и5, назначение – производственное, общей площадью 1396,7 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:005
12.	Здание механического цеха, лит. Н, н, назначение – производственное, общей площадью 722,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:012
13.	Здание трансформаторной подстанции, лит. Ж, назначение – коммуникационное, общей площадью 64,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:001

1.2. Земельный участок и нежилое помещение, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Клетино:

№ п/п	Объект
1.	Земельный участок. Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием конторы. Общая площадь 762,00 кв. м. Кадастровый номер 62:04:0830101:435
2.	Здание конторы, лит. X, назначение - конторское, общей площадью 388,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:008

## 2. Имущественные права на объект оценки

Право общей долевой собственности.

## 3. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

## 4. Цель оценки, предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Определение рыночной стоимости в соответствии со ст.37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001г №156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. №05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию».

## 5. Дата оценки

05 декабря 2018 года.

## 6. Срок проведения оценки

Не более 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

## 7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

- Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;
- Идентификация объекта осуществлялась по предоставленным документам и фотографиям предоставленных Заказчиком.
- Оценка производится в предположении предоставления Управляющим фондом достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
- Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Управляющим фондом или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
- Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно



точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Управляющим фондом, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.

- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Управляющим фондом данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки

- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.

- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

- Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", определению «Справедливая стоимость» соответствует рыночная оценка, а не оценка, которая формируется 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 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).

- Расчеты рыночной стоимости объекта оценки, содержащиеся в настоящем Отчете, не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам в части, которая не противоречит Федеральным стандартам оценки.
- Дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским кодексом и статьей 24.6 Закона №135-ФЗ Исполнителем не предусмотрено.

#### 8. Применяемые стандарты оценки

- 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;
- 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 (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО).

#### 9. Форма Отчета об оценке

Письменная: 2 экземпляра – Управляющему фондом, один – Исполнителю. В электронном виде: формат ПДФ файла 1 экземпляр – Управляющему фондом.

#### 10. Реквизиты и подписи Сторон

##### УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
«ЕВРОФИНАНСЫ»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Место нахождения:

115035, г. Москва, Космодамианская наб.,  
д. 52, с. 4.

ИНН 7701548736, КПП 770501001

р/с 40701810000250008399

в АО АКБ «НОВИКОМБАНК», г. Москва

к/с 30101810245250000162,

БИК 044525162



Генеральный директор

/М.В. Ефимов/

##### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юриконсульт»

Место нахождения:

123098, г. Москва,  
ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2.

ИНН 7734227424, КПП 773401001

р/с 40702810622000020303

в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва

к/с 30101810500000000976

БИК 044525976



Генеральный директор

/Е.Ю. Гладкая/

**1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике**

Заказчик	Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4 ОГРН 1047796532178 от 21 июля 2004г. ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162
Оценщик	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2003 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года.
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис №022-073-002738/18 от 16 августа 2018 года. Срок действия договора с 11 сентября 2018 года по 10 сентября 2019 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
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Прокопенко С.П. является членом следующей Саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5; зарегистрирована Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003. Свидетельство о членстве в СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» № 0022362 от 09.11.2016 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 001417.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» № ПОО-0009241201 от 02 июля 2018 года. Срок действия с 04 июля 2018 года до 03 июля 2019 года. Реквизиты страховой компании: 121 087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
Степень участия в оценке	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

### **1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.**

- 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;
- 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 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»(РОО) в действующей редакции на дату составления отчета;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей ФСО.

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

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

Стандарт МСФО (IFRS) 13 использован в целях определения базы справедливой стоимости, в части не противоречащей ФСО.

### **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<sup>1</sup>.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

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

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

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

<sup>1</sup> Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

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 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**

1. Идентификация объекта осуществлялась по данным предоставленных документов и фотографий (см. приложения). Натурная и документальная инспекция земельного участка под объектом не проводилась в соответствии с заданием на оценку. Ранее оценщик не осматривал объект в натуре. Приведенные в отчете фотографии предоставлены Заказчиком. По данным заказчика, строительство, благоустройство или иные ландшафтные работы на объекте с момента фотографирования не производились.
2. С даты осмотра до даты оценки состояние объекта не изменилось так, чтобы это изменение могло повлиять на стоимость объекта оценки.
3. Допущения и ограничивающие условия приведены выше в разделе «Задание на оценку».
4. Расчеты рыночной стоимости объекта оценки содержащиеся в настоящем Отчете не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.
5. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, приведены далее по тексту отчета в соответствующих разделах.

### **1.9. Последовательность проведения оценки**

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки включала следующие этапы:

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.

Описание Объекта оценки, результаты расчета его стоимости и используемая литература 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. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Заказчиком предоставлены следующие документы:

1. Свидетельства о государственной регистрации прав на объект оценки;
2. Технические паспорта объектов недвижимости в составе объекта оценки;
3. Кадастровые паспорта объектов недвижимости в составе объекта оценки;
4. Схема расположения зданий в составе объекта оценки;
5. Справка о балансовой стоимости составляющих объекта оценки
6. Справка о составе прав на объект оценки
5. Фотографии объекта оценки.

Копии (сканы) предоставленных документов, заверенных надлежащим образом, приведены в Приложениях.

### 2.2. Краткая характеристика объекта оценки

Оценке подлежат Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино (2 земельных участка с улучшениями).

**Таблица 1. Юридическое описание объектов оценки**

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый (условный) номер	Свидетельство о регистрации права
I	Земельный участок площадью 54502 кв.м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 54502 кв.м, адрес объекта: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	62:04:0830101:505	62 МД №580482 от 30.10.2012
II	Земельный участок площадью 762 кв.м	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием конторы, общая площадь 762 кв.м, адрес объекта: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	62:04:0830101:435	62 МД №580481 от 30.10.2012
	<b>Улучшения, расположенные на земельном участке:</b>			
1	Здание проходной	Здание проходной, лит.А, а, назначение - производственное, общая площадь 21 кв.м	62:04:00:00000:2656:004	62 МД №580491 от 30.10.2012
2	Здание компрессорной	Здание компрессорной, лит.З, назначение - производственное, общая площадь 89,1 кв.м	62:04:00:00000:2656:003	62 МД №580492 от 30.10.2012
3	Здание электроцеха, кузницы	Здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д, назначение - производственное, общая площадь 177,5 кв.м	62:04:00:00000:2656:006	62 МД №580490 от 30.10.2012
4	Здание материального склада	Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общая площадь 974,9 кв.м	62:04:00:00000:2656:002	62 МД №580488 от 30.10.2012
5	Здание трансформаторной подстанции	Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж, назначение - коммуникационное, общая площадь 64,1 кв.м	62:04:00:00000:2656:001	62 МД №580483 от 30.10.2012
6	Здание техотдела	Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общая площадь 165,4 кв.м	62:04:00:00000:2656:013	62 МД №580493 от 30.10.2012

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый (условный) номер	Свидетельство о регистрации права
7	Здание механического цеха	Здание механического цеха, лит.Н, н, назначение - производственное, общая площадь 722,4 кв.м	62:04:00:00000:2656:012	62 МД №580487 от 30.10.2012
8	Здание лесопильного и малярного цеха	Здание лесопильного и малярного цеха, лит.И, и, и1, и2, и3, и4, и5, назначение - производственное, общая площадь 1396,7 кв.м	62:04:00:00000:2656:005	62 МД №580486 от 30.10.2012
9	Здание цеха отделки кузовов	Здание цеха отделки кузовов, лит.М, м, назначение - производственное, общая площадь 2953,5 кв.м	62:04:00:00000:2656:011	62 МД №580494 от 30.10.2012
10	Здание сборочного цеха	Здание сборочного цеха, лит.О, о, назначение - производственное, общая площадь 3018,3 кв.м	62:04:00:00000:2656:010	62 МД №580485 от 30.10.2012
11	Здание участка сборки транспортеров	Здание участка сборки транспортеров, лит.К, назначение - производственное, общая площадь 458,3 кв.м	62:04:00:00000:2656:007	62 МД №580489 от 30.10.2012
12	Здание конторы	Здание конторы, лит.Х, назначение - конторское, общая площадь 388,1 кв.м	62:04:00:00000:2656:008	62 МД №580495 от 30.10.2012
13	Здание склада ГСМ	Здание склада ГСМ, лит.С, назначение - складское, общая площадь 59,7 кв.м	62:04:00:00000:2656:009	62 МД №580484 от 30.10.2012

Источник: данные заказчика

### 2.3. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: общая долевая собственность.

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

### 2.4. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

### 2.5. Физические свойства объекта оценки

Таблица 2. Характеристики земельных участков.

Показатели	Участок 1	Участок 2
Адрес	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино
Кадастровый номер	62:04:0830101:505	62:04:0830101:435
Площадь, кв.м	54 502	762
Разрешенное использование	для производственных целей	под зданием конторы
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Кадастровая стоимость, руб.	9 043 516	126 438,66
Обременения	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Договоры участия в долевом строительстве	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Правопритязания	отсутствуют	отсутствуют
Заявленные в судебном порядке права требования	отсутствуют	отсутствуют
Основание возникновения прав	Договор №К-3-ИН купли-продажи объектов недвижимого имущества	Договор №К-3-ИН купли-продажи объектов недвижимого имущества
Свидетельство о государственной регистрации	62-МД №580482 от 30 октября 2012 года	62-МД №580481 от 30 октября 2012 года
Форма участка	сложная	прямоугольная
Рельеф участка	спокойный	спокойный

Показатели	Участок 1	Участок 2
Благоустройство	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок	ограждение, освещение, асфальтирование дорог и площадок

Источник: данные заказчика

**Таблица 3. Характеристики оцениваемых улучшений.**

№ п/п	Наименование	№ по плану (литер)	Назначение	Материал стен	Фундамент	Год постройки	Класс констр. систем	Общая площадь (по БТИ), кв. м.	Отапл. кв. м.	Холодная, кв. м	Площадь подвала, кв. м	Площадь застройки, кв. м.	Этажность объекта оценки	Объём, куб. м.
1	Здание проходной	А, а	произв.	бревенчатое	бутовый	1954	КС-7	21,0	11,7	9,3	нет	26,8	1	66
2	Здание компрессорной	З	произв.	кирпичные	каменный	1954	КС-2	89,1	89,1	0	нет	115,3	1	438
3	Здание электроцеха, кузницы	Д, д	произв.	кирпичные	бутовый	1953	КС-2	177,5	0	177,5	нет	222	1	993
4	Здание материального склада	Р, Р1, р	складское	ж/бетонный	кирпичный/жб	1980	КС-1	974,9	972,6	2,3	нет	912,5	1-2	5738
5	Здание трансформаторной подстанции	Ж	коммуникационное	кирпичные	каменный	1966	КС-2	64,1	64,1	0	нет	84,5	1	444
6	Здание техотдела	Н1	конторское	кирпичные	каменный	1965	КС-1	165,4	165,4	0	нет	108,1	2	665
7	Здание механического цеха	Н, н	произв.	кирпичные	каменный	1965	КС-2	722,4	722,4		нет	818	1	3499
8	Здание лесопильного и малярного цеха	И, и, и1, и2, и3, и4, и5	произв.	кирпичные	каменный	1931	КС-2	1396,7	1142,7	254	нет	1486,2	1	5785
9	Здание цеха отделки кузовов	М, м	произв.	кирпичные	каменный	1966	КС-1	2953,5	2864	89,5	нет	3248,8	2	17097
10	Здание сборочного цеха	О, о	произв.	кирпичные	жб	1988	КС-1	3018,3	2734,6	283,7	нет	3154,6	2	16666
11	Здание участка сборки транспортеров	К	произв.	кирпичные	каменный	1970	КС-2	458,3	458,3	0	нет	513,1	1	2976
12	Здание конторы	Х	конторское	бревенчатое	каменный	1932	КС-7	388,1	386,7	1,4	нет	434	1	1432
13	Здание склада ГСМ	С	складское	кирпичные	каменный	1956	КС-1	59,7	0	59,7	нет	69,2	1	208

Источник: данные заказчика.

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

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

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

**Таблица 4. Градация характеристики состояний объекта.**

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены



Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

Описание технического состояния улучшений в соответствии с указанной градацией

приведено ниже.

**Таблица 5. Текущее использование, состояние и перспективы использования объектов оценки**

№ п/п	Наименование	Техническое состояние	Текущее использование	Перспективы использования
1	Здание проходной	удовл	по назначению	без ограничений
2	Здание компрессорной	удовл	по назначению	без ограничений
3	Здание электроцеха, кузницы	удовл	по назначению	без ограничений
4	Здание материального склада	удовл	по назначению	без ограничений
5	Здание трансформаторной подстанции	удовл	по назначению	без ограничений
6	Здание техотдела	удовл	по назначению	без ограничений
7	Здание механического цеха	удовл	по назначению	без ограничений
8	Здание лесопильного и малярного цеха	удовл	по назначению	без ограничений
9	Здание цеха отделки кузовов	удовл	по назначению	без ограничений
10	Здание сборочного цеха	удовл	по назначению	без ограничений
11	Здание участка сборки транспортеров	удовл	по назначению	без ограничений
12	Здание конторы	удовл	по назначению	без ограничений
13	Здание склада ГСМ	удовл	по назначению	без ограничений

## 2.7. 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) устареваний. 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 следующей шкале экспертных оценок:

**Таблица 6. 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/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/)

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 в производстве, и результат доходного подхода превышает результат сравнительного подхода к оценке.

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**

Показатели	Здание проходной	Здание компрессорной	Здание электроцеха, кузницы	Здание материального склада	Здание трансформаторной подстанции	Здание техотдела	Здание механического цеха	Здание лесопильного и малярного цеха	Здание цеха отделки кузовов	Здание сборочного цеха	Здание участка сборки транспортеров	Здание конторы	Здание склада ГСМ
Коэффициент физического износа	30,0%	50,0%	50,0%	30,0%	50,0%	40,0%	40,0%	50,0%	50,0%	50,0%	40,0%	50,0%	30,0%
Коэффициент функционального износа	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент внешнего устаревания	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коэффициент совокупного износа	30,0%	50,0%	50,0%	30,0%	50,0%	40,0%	40,0%	50,0%	50,0%	50,0%	40,0%	50,0%	30,0%

Источник: расчет оценщика

### 2.8. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объектов оценки приведена в Приложении.

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

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

Объекты	Здание проходной	Здание компрессорной	Здание электроцеха, кузницы	Здание материального склада	Здание трансформаторной подстанции	Здание техотдела	Здание механического цеха	Здание лесопильного и малярного цеха	Здание цеха отделки кузовов	Здание сборочного цеха	Здание участка сборки транспортеров	Здание конторы	Здание склада ГСМ
	КС-7	КС-2	КС-2	КС-1	КС-2	КС-1	КС-2	КС-2	КС-1	КС-1	КС-2	КС-7	КС-1
Год постройки	1954	1954	1953	1980	1966	1965	1965	1931	1966	1988	1970	1932	1956
Год модернизации / реновации													
Состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50	от 30 до 50
Коэффициент физического износа	30	50	50	30	50	40	40	50	50	50	40	50	30
Фундамент	бутовый	каменный	бутовый	жб	каменный	каменный	каменный	каменный	каменный	жб	каменный	каменный	жб
Стены	бревенчатые	кирпичные	кирпичные	кирпич / жб	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпич, металл	бревенчатые	кирпичные
Перекрытия	деревянное	деревянные	деревянные	жб	деревянные	жб	мет. стропила	деревянные	жб	жб	металл, дерево	деревянное	жб
Кровля	железо	железо	шифер	железо	железо	железо	железо	железо	железо, шифер	железо	железо	железо	битум
Полы	дощатые	цементные	цементные, дощатые	цементные	цементные	дощатые	цементные	дощатые	цементные	цементные, дощатые	цементные	дощатые	цементные

Объекты	Здание проходной	Здание компрессорной	Здание электроцеха, кузницы	Здание материального склада	Здание трансформаторной подстанции	Здание техотдела	Здание механического цеха	Здание лесопильного и малярного цеха	Здание цеха отделки кузовов	Здание сборочного цеха	Здание участка сборки транспортных средств	Здание конторы	Здание склада ГСМ
Проемы	окна створные, двери простые	окна нет, двери простые	окна глухие, двери простые	окна створные, двери простые	окна нет, двери простые	окна глухие, двери простые	окна нет, двери простые	окна глухие, двери простые	окна глухие, двери металл	окна глухие, двери простые	окна глухие, двери простые	окна створные, двери простые	окна глухие, двери простые
Внутренняя отделка	окраска	штукатурка	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска	штукатурка	штукатурка, окраска	штукатурка	штукатурка, окраска	штукатурка	окраска	окраска	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска
Инфраструктура	э/о	э/о	э/о	э/о	э/о	э/о, отопление	э/о, отопление	э/о, отопление, водопровод	э/о, отопление, водоснабжение, вентиляция	э/о, отопление, водоснабжение, канализация, телефон	э/о, отопление, водоснабжение	э/о, отопление, радио, телефон	э/о
Прочие работы	разное	разное	разное	разное	разное	разное	разное	разное	разное	разное	разное	разное	разное

## 2.10. Описание местоположения объекта оценки

### 2.10.1. Общие положения

Все объекты расположены по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино, в пределах населенного пункта.

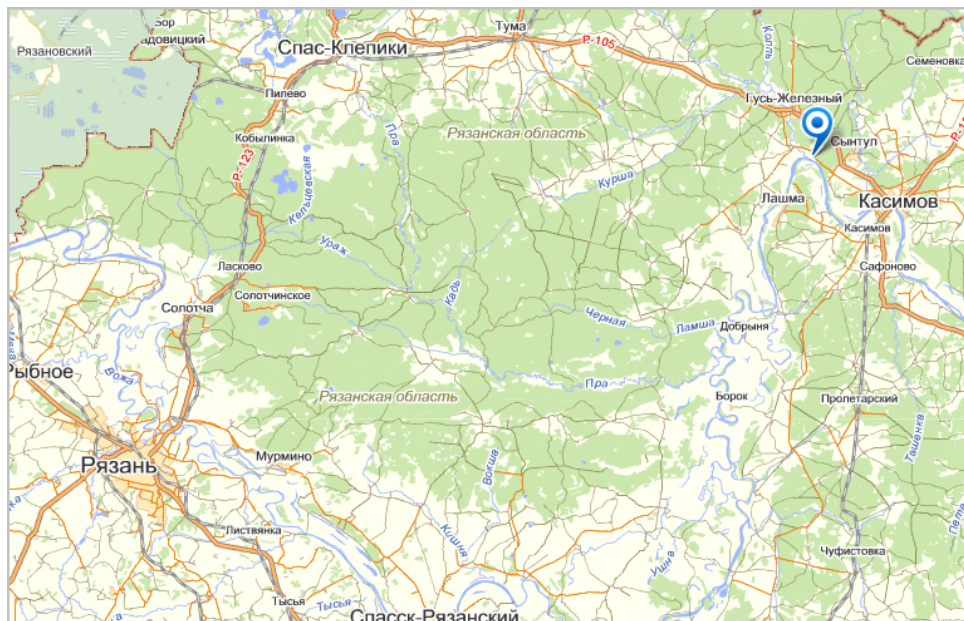


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

### 2.10.2. Описание области

Инвестиционный рейтинг регионов — 3В1 Пониженный потенциал - умеренный риск



Дата образования области – 26 сентября 1937 г. Центр – г. Рязань (538,9 тыс. жителей по данным на 1 января 2018 г.), основан в 1095 г. Расстояние от Москвы до Рязани 196 км. Область входит в Центральный Федеральный округ Российской Федерации.

Географическое положение. Рязанская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины. Граничит: на юге – с Тамбовской, Липецкой областями, на западе – с Тульской областью, на северо-западе – с Московской областью, на севере – с Владимирской областью, на северо-востоке – с Нижегородской областью, на востоке – с Республикой Мордовия, на юго-западе – с Пензенской областью.

Природные условия. На севере Рязанской области – Мещерская низменность, на западе – Среднерусская возвышенность (высота до 219 м). Главная река – Ока с притоками. Климат умеренно-континентальный; средняя температура января -11 градусов, средняя температура июля +19 градусов; количество осадков – около 550 мм в год. На территории области распространены подзолистые, серые лесные и деградированные черноземы. Растительность – хвойные (на севере) и лиственные (на юге) леса.

Население. Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 1 121 474 чел. (2018). Плотность населения — 28,32 чел./кв.км (2018). Городское население — 71 %.

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В рамках муниципального устройства области, в границах административно-территориальных единиц Рязанской области всего образовано 307 муниципальных образований (по состоянию на 1 января 2016 года): 4 городских округа, 25 муниципальных районов, в составе которых 29 городских поселений, 249 сельских поселений.

Наиболее крупные города (тыс. жителей): Рязань – 538,9, Касимов – 30,6, Скопин – 27,3, Сасово – 25,7, Рязжск – 21,7.

Экономические преимущества и недостатки. Природные условия наиболее благоприятны для ведения разнообразного сельского хозяйства. Из минеральных ресурсов можно выделить торф и бурый уголь Подмосковского бассейна.

Агропромышленный комплекс области включает в себя 315 сельхозпредприятий различных форм собственности, 2538 крестьянских (фермерских) хозяйств, более 200 предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности[22]. Всего в комплексе занято более 32 тыс. человек.

Ведущая отрасль сельского хозяйства — животноводство молочно-мясного направления. Разводят крупный рогатый скот, свиней, птицу, овец. Племенное коневодство (2 конезавода). На начало 2009 года в хозяйствах всех сельхозтоваропроизводителей насчитывалось 202,8 тыс. голов крупного рогатого скота, 95,2 тыс. голов свиней, 60 тыс. голов овец и коз. Так же активно развито производство пищевого куриного яйца.

В области выращивают ячмень, пшеницу, рожь, овёс, кормовые культуры, сахарную свёклу, фрукты и ягоды.

Общий земельный фонд сельхозпредприятий, организаций и граждан, занимающихся сельскохозяйственным производством, составляет 2556,2 тыс. га, из которых сельхозугодия занимают 2328,5 тыс. га, пашня — 1470,6 тыс. га, кормовые угодья — 813,5 тыс. га. Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона – 3В1, что означает пониженный потенциал и умеренный риск. Среди регионов России область занимает 15-е место по инвестиционному риску и 53-е по инвестиционному потенциалу. Наименьший инвестиционный риск – криминальный, наибольший – управленческий. Наибольший потенциал – инфраструктурный.

Антикризисная устойчивость. По рейтингу финансовой устойчивости регион относится к группе значительного спада, по рейтингу экономической устойчивости – к группе значительного спада, по рейтингу социальной устойчивости – к группе глубокого спада и по комплексному рейтингу антикризисной устойчивости – к группе глубокого спада.



**Рис. 2. Расположение Рязанской области на карте России**

**Касимовский** район расположен на северо-востоке области. Площадь района составляет 2969 кв.км, население - 26,2 тыс. человек (данные 2018 года), численность населения неуклонно снижается.

Через район проходят железная дорога «Москва — Шилово — Касимов», автомобильные дороги «Москва — Егорьевск — Тума — Касимов», «Рязск — Касимов — Муром — Павлово — Нижний Новгород», «Шацк — Касимов».

Административный центр – г. Касимов - город в Рязанской области, в 262 км от Москвы.

В экономике района доминирует сельское хозяйство и смежные отрасли, в том числе и переработка сельхозпродукции. В районе 49 фермерских хозяйств и 19 сельскохозяйственных предприятий. Крупнейшими предприятиями района являются ОАО «Елатомский маслосырзавод» и ОАО «Елатомский приборный завод» (изготовление медицинской аппаратуры).

Значительная часть экономики района связана с добычей и транспортировкой полезных ископаемых. В Акишинском, Малеевском и Касимовском карьерах производится добыча известняка, доломита и бутового камня



**Рис. 3. Расположение Касимовского района на карте области.**



## **2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Рязанской области**

### **2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости**

**Офисные помещения.** Классификация офисов на российском рынке<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> <http://www.director-info.ru/>

**Таблица 8. Классификация складских помещений**

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

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
11.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «В»		
1.	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн.	Желательно не менее 1 на 2000 кв. м
3.	Высота потолков от 6 метров.	Обязательно
4.	Пол - асфальт или бетон без покрытия.	Обязательно
5.	Система отопления.	Обязательно
6.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Обязательно
7.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
8.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
9.	Охрана по периметру территории.	Обязательно
10.	Телекоммуникации.	Обязательно
11.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
12.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Обязательно
13.	Система вентиляции.	Желательно
14.	Офисные помещения при складе.	Желательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
16.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
17.	Ж/Д ветка.	Желательно
Основные характеристики складских помещений класса «С»		
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
2.	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
3.	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно
4.	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	Желательно
5.	Ворота на нулевой отметке.	Желательно
6.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
7.	Система вентиляции.	Желательно
8.	Система отопления.	Желательно
9.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
10.	Офисные помещения при складе.	Желательно
11.	Ж/Д ветка.	Желательно
12.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Желательно
13.	Охрана по периметру территории.	Желательно
14.	Телекоммуникации.	Желательно
15.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Желательно
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: Knight Frank, Коммерческая недвижимость №10 (22) октябрь 2004 г..

### 2.11.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки.

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, к сегменту производственно-складских объектов недвижимости, а именно - производственных комплексов (баз). Производственный комплекс (база) представляет из себя участок земли с улучшениями,

снабженный необходимыми коммуникациями для осуществления деятельности производственного или складского назначения.

Земельные участки, входящие в состав объекта оценки, относятся к землям промышленности или к землям населенных пунктов, виды разрешенного использования - для производственных нужд, эксплуатации существующих строений и т.п.

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

**Таблица 9. Классификация и сегментирование объекта оценки**

Наименование	Рынок недвижимости / регион	Сегмент	Класс	
Земельный участок площадью 54502 кв.м	коммерческая недвижимость Рязанской области	рынок земельных участков под индустриальную застройку площадью свыше 1 га	не классифицируется	
Земельный участок площадью 762 кв.м				
Здание проходной		производственные/ складские помещения	D	
Здание компрессорной			D	
Здание электроцеха, кузницы			D	
Здание материального склада			D	
Здание трансформаторной подстанции			D	
Здание техотдела			D	
Здание механического цеха			офисные помещения в составе производственного комплекса	D
Здание лесопильного и малярного цеха		производственные/ складские помещения		D
Здание цеха отделки кузовов				D
Здание сборочного цеха				D
Здание участка сборки транспортеров				D
Здание конторы				D
Здание склада ГСМ				офисные помещения в составе производственного комплекса
			производственные/ складские помещения	D

Источник: суждения оценщика

Сегмент производственных комплексов (баз), являясь частью рынка недвижимости производственного и складского назначения, имеет свои особенности.

В данном сегменте объекты обычно предлагаются на продажу в виде единого комплекса, цена предложения назначается за весь объект, включающий участок земли, производственные и иные помещения, а также элементы благоустройства и инженерного обеспечения.

### 2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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 на уплачивают НДС.

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

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

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

Объем оцениваемых прав

Состав оцениваемых прав оказывает непосредственное влияние на стоимость прав; как правило, наиболее дорогим является право собственности.

В частности, если земельный участок под оцениваемым объектом находится в аренде, цена предложения, как правило, ниже.

Table with columns: цена земельных участков под индустриальную застройку, аналог, собственность, долгосрочная аренда, краткосрочная аренда. Values range from 0.74 to 1.34.

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

Table 1.3.1: Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты. Includes sub-captions 1.3.1.1 and 1.3.1.2. Contains a grid of coefficients for various regions and types of rights.

Table 1.3.2: Соотношение ПАИС для земельных участков в некоторых городах РФ. Grid of correlation coefficients for different regions and types of rights.

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

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

**Дата сделки/предложения.**

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

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

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

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

Сканы страниц справочников приведены ниже.

9.1.1. Активный рынок  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

158

Границы расширенного интервала значений скидки на торг  
Таблица 28

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	17%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	7%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	7%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	10%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	7%	16%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	5%	14%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	6%	14%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	6%	14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	8%	20%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	6%	14%

159

**Рис. 6. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.**

9.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

175

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 30

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	11%	26%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	18%	11%	25%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	11%	25%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	14%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	11%	24%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	9%	21%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	15%	10%	21%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	10%	22%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	28%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	9%	22%

176

Рис. 7. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости .



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельный участок
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	13-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
<b>Средние города</b>									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	Курьм	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным ассоциации рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

15

Рис. 8. Скан страницы СРД-21, 2017. Скидки на торг.

**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.

одинаковыми соотношения цен недвижимости в районных центрах с ценами сходных объектов, находящихся в других населенных пунктах районов, к которым они относятся. Адекватность этой модели подтверждается анализом анкет с результатами экспертного опроса, проводимого в рамках данного проекта.

Для формирования шкалы корректировок для сравнения объектов – аналогов с объектом оценки по территориальному признаку в пределах региона в Справочнике использована следующая классификация типовых территориальных зон.

**Классификация типовых территориальных зон**  
Таблица 16

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

72

*Матрицы коэффициентов*  
Таблица 19

цены	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,23	1,37	1,74	2,15
II	0,81	1,00	1,19	1,52	1,88
III	0,73	0,84	1,00	1,39	1,71
IV	0,57	0,66	0,72	1,00	1,66
V	0,46	0,53	0,58	0,60	1,00

Таблица 20

ставки	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,24	1,37	1,72	2,11
II	0,81	1,00	1,19	1,50	1,84
III	0,73	0,84	1,00	1,37	1,68
IV	0,58	0,67	0,73	1,00	1,63
V	0,47	0,54	0,59	0,61	1,00

75

**Рис. 9. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости.**

**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.

*Матрица коэффициентов*  
Таблица 52.

Площадь, кв. м	аналог			
	<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки <100	1	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1	1,12	1,22
300-1000	0,87	0,89	1	1,09
>1000	0,80	0,82	0,92	1

**Рис. 10. Поправки на масштабный фактор для производственно–складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I**



**часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 156**

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

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

**Наличие железнодорожной ветки**

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

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- уровень развития производственной инфраструктуры, наличие транспортных путей, удаленность от основных транспортных магистралей;
- условия обеспечения трудовыми ресурсами и удаленность от жилых массивов;
- градостроительные условия и ограничения, обусловленные зонированием, разрешенным использованием земельных участков и т.п.

**4.2. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки**

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

Таблица 44.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,17

138

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 45.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,23

139

**Рис. 12. Поправки на наличие ж/д ветки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 156**

**Наличие инфраструктуры**

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Таблица 61	
		Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,14	1,15
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,14	1,15
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

213

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

**5.5. Элемент сравнения – наличие отопления**

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

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

**Рис. 14. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.**

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

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

## Матрицы коэффициентов

Таблица 79

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высоко-классный	пищевое производство	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,24	0,77	1,20
	высококласный	0,82	1,00	0,98	1,59	1,02
	пищевое производство	0,80	1,02	1,00	1,62	1,04
	сельхоз	1,30	0,63	0,62	1,00	0,64
	придорожный сервис	0,84	0,98	0,96	1,56	1,00

Таблица 80

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высоко-классный	пищевое производство	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,21	1,24	0,76	1,20
	высококласный	0,82	1,00	0,98	1,59	1,01
	пищевое производство	0,80	1,02	1,00	1,63	1,03
	сельхоз	1,31	0,63	0,61	1,00	0,64
	придорожный сервис	0,83	0,99	0,97	1,57	1,00

226

**Рис. 15. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016**

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

Таблица 83.

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

243

**Рис. 16. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016**

**5.7. Элемент сравнения – материал стен**

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 69

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,80	0,82
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,66	0,64	0,67
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,74

203

**Рис. 17. Поправки на материал стен. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.**

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 57

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,25	1,82
	удовл.	0,80	1	1,45
	неудовл.	0,55	0,69	1

Таблица 58

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	1,70
	удовл.	0,82	1	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1

**Рис. 18. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 168**

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

Рынок недвижимости Рязанской области является частью общего российского рынка коммерческой недвижимости, в настоящее время испытывающего сильное негативное воздействие продолжающегося финансового кризиса.

2014–2015 годы, с начала резкого ухудшения ситуации в экономике были достаточно сложным периодом, с финансовой точки зрения. Среди сегментов коммерческой недвижимости, складская и индустриальная недвижимость обладала наибольшим запасом прочности. В процессе адаптации под реалии экономики собственники недвижимости избрали тактику удержания существующих арендаторов, для чего производился пересмотр ставок аренды, переход на рублевые арендные ставки.

Дополнительное влияние на рынок производственно-складской недвижимости в конце 2017-2018 г.г. оказало повышения кадастровой стоимости, а следовательно и налоговых платежей за объекты недвижимости, как на рынке земельных участков.

Все вышеперечисленные факторы привели к достаточно резкому снижению цен предложения, особенно земельных участков.

#### **2.11.5. Цены земельных участков Рязанской области под индустриальную застройку**

Всего на дату оценки на рынке области нами исследовано 53 предложений продажи земельных участков Рязанской области площадью более 1,0 га. По ряду участков недостаточно данных для анализа. Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

Таблица 10. Основные характеристики земельных участков под индустриальную застройку

Показатели	Декабрь 2018		
	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	1,0	1 440	600
Максимальное значение	25,2	230 000	50 000
Среднее значение	4,8	22 993	6 110

Источник: данные avito.ru и др., расчеты оценщика

Все цены предложений учитывают возможность торга.

#### **2.11.6. Цены производственных комплексов (баз) Рязанской области**

На продажу в Рязанской области выставлено довольно значительное количество объектов, более половины из них сосредоточено в областном центре и близлежащих к нему населенных пунктов.

Всего на дату оценки на рынке области представлено 89 производственно- складских комплексов с выделенными земельными участками. Из них большинство (57,6%) расположены в областном центре.

Общий объем рынка (по сумме цен предложений) составляет 1,40 млрд.руб.  
Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

**Таблица 11. Цены производственных комплексов Рязанской области**

Показатели	Декабрь 2018
Цена за кв.метр улучшений, руб.	
Минимальное значение	148,7
Максимальное значение	64 102,6
Среднее значение	11 430,7
Медиана	8 529,3
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,06
Максимальное значение	8,86
Среднее значение	1,24
Медиана	0,65
Площадь улучшений, руб.	
Минимальное значение	229,9
Максимальное значение	46 125,0
Среднее значение	3 330,3
Медиана	1 500,0
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	0,85
Максимальное значение	295,0
Среднее значение	23,8
Медиана	14,0

Источник: данные avito.ru и др., расчеты оценщика

Максимальные цены достигаются в особых случаях – например, наличие ж/д путей и платформ для разгрузки грузов, или холодильного оборудования.

#### **2.11.7. Аренда**

Неблагоприятное состояние экономики, снижение покупательской способности, ослабление национальной валюты играют на понижение платежеспособности арендаторов в целом. Как следствие, наблюдается снижение арендных ставок.

Обычно к базовой арендной ставке в качественных объектах, арендатор дополнительно оплачивает НДС, затраты эксплуатирующей организации и коммунальные расходы. Арендные ставки могут варьироваться в зависимости от местоположения, качества объекта недвижимости, уровня предоставляемых услуг и других факторов.

Нами исследовано 79 предложений аренды производственных и складских помещений в Рязанской области.

Данные об арендных ставках приведены ниже.

**Таблица 12. Арендные ставки производственных и складских помещений площадью свыше 500 кв.м., руб./кв.м в месяц, включая НДС, до корректировки на уторгование**

Назначения	Областной центр	Вне областного центра
Минимальное значение	30	36
Максимальное значение	360	170
Среднее значение	166	91
Медиана	180	68
Соотношение арендных ставок вне облцентра / облцентр	0,55 (по среднему, округленно)	

Источник: данные avito.ru и др., расчеты оценщика

#### **2.11.8. Выводы**

1. В связи с мировым экономическим кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Рязанской области (в том числе, в сегменте недвижимости производственного назначения) в ближайшее время выраженной положительной динамики не предвидится.
2. Подавляющее большинство предлагаемых к продаже в Рязанской области объектов расположено вне областного центра, причем в сегменте недвижимости производственного назначения эта тенденция выражена наиболее явно.
3. Исходя из местоположения и текущей конъюнктуры, сегмента рынка, к которому относится объект оценки можно охарактеризовать, как неактивный.
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. Срок экспозиции объектов в сегменте индустриальной недвижимости составляет 6–18 месяцев, среднее значение 12 месяцев.

6. Цены предложения комплексных объектов в сегменте производственных комплексов (с учетом стоимости прав на землю), на дату оценки составили 0,148 – 64 тыс. руб. за квадратный метр общей площади, средняя цена по области, включая областной центр составляет 11,4 тыс.руб./кв.м (против 9,1 в начале 2018 года) до применения скидки на уторговывание.

7. Средние цены предложения свободных земельных участков земель под индустриальную застройку составляют от 0,6 млн. руб./га вне райцентров до 50 млн. руб./га в областном центре, средняя цена по области, включая областной центр, составляет 6,1 млн. руб./га до применения скидки на уторговывание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как *вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперемными 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 имеющиеся улучшения. 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



Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
5. Общее физическое состояние	3	1	3
6. Местонахождение	2	2	3
Суммарный балл	14	11	19

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

### **4.1. Общие положения**

Целью оценки является определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объект оценки.

Методической основой оценки рыночной стоимости объекта является Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные приказами Минэкономразвития России (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7).

Согласно п. 20 федерального стандарта 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 недвижимости, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

### **4.2. Затратный подход**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

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

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

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

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

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

#### *Применимость затратного подхода.*

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

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

Можно отметить следующие особенности затратного подхода, снижающие достоверность результатов при определении рыночной стоимости:<sup>1</sup>

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

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

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

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

<sup>1</sup> С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

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).

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Применимость доходного подхода к оценке.

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

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

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

капитализации дохода. Описание методологии приведено ниже в соответствующем разделе настоящего Отчета).

#### **4.4. Сравнительный подход**

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

Сравнительный подход - 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 для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (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.

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.

#### **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 корректировок (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.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N D_{Pij},$$

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 используется 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. Диапазон корректировки может варьироваться в пределах 0%-30% в большую или меньшую сторону, т.к. если корректировка будет иметь значение более 30%, то выбор такого аналога может оказаться неправильным в силу большого расхождения по ценообразующему параметру, в другом случае он может быть использован лишь при наличии фактической информации, позволяющей обосновать корректировку более 30%.

**Итоговое значение** определяется, как среднее арифметическое скорректированных цена аналогов.

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

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

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

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

## 5.2. Выбор аналогов

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

- Вид аналога – земельный участок;



- местоположение аналогов – Рязанская область, вне областного центра;
- категория земель – земли населенных пунктов, земли промышленности;
- разрешенное использование земель – строительство промышленных объектов или эксплуатация существующих зданий;
- общая площадь участка - свыше 1,0 га.

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о предложениях продажи 69 земельных участков. В результате анализа отсеяны участки с недостаточными данными по объектам, участки сельхоззначения, не предусматривающие смену назначения, участки с улучшениями, влияющими на стоимость, а также промышленные участки, предлагаемые под жилую застройку, и иные существенно отличающиеся объекты.

Окончательно отобрано 11 аналогов.

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	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
Объект	Земельный участок	Участок 2.01 га (промназначен ия)	Участок 2.6 га (промназначен ия)	Участок 4 га (промназначен ия)	Участок 1.6 га (промназначен ия)	Участок 4.38 га (промназначен ия)	Участок 4.88 га (промназначен ия)	Участок 1.2 га (промназначен ия)	Участок 1.5 га (промназначен ия)	Участок 1,8 га (промназначен ия)	Участок 1.27 га (промназначен ия)	Участок 1 га (промназначен ия)
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	промышленности	населенный пунктов	промышленности	промышленности
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под объекты торговли	под индустр застройку	под индустр застройку
Местоположение	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Россия, Рязанская область, Рязань, район Октябрьский, Ряжское	Рязань, Октябрьский административный округ	Рязанская область, Рыбное, Малое шоссе	Рыбное, Рыбновское городское поселение, Рязанская область, Большая улица, 5	Рязанская область, Рыбное, Малое шоссе	Рязань, Турлатово д	Рязанская область, Рыбное,	Рязань, Рязанская область, Рязанский район	Касимов, Рязанская область, улица Терешковой, 40	Рязанская область, Ряжск	Рязанская область, Михайлов, Р-22 Каспий
Зона	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	областной центр	областной центр	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	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Декабрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Удаленность от Рязани, км	100,0	0	0	25	25	25	12	25	17	160	110	71
Площадь, кв.м.	55 264	20 100	26 000	40 000	16 000	43 800	48 800	12 000	15 000	18 000	12 680	10 000
Площадь, га	5,53	2,01	2,6	4	1,6	4,38	4,88	1,2	1,5	1,8	1,268	1
Цена предложения, тыс.руб.	-	7 500	12 000	7 500	3 500	10 000	14 000	3 500	10 500	9 987	1 500	3 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 731	4 615	1 875	2 188	2 283	2 869	2 917	7 000	5 548	1 183	3 000
Рельеф	ровный	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	на участке	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет	да	да	нет	нет
Электричество	на участке	да	да	нет	нет	нет	нет	нет	да	да	нет	да

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
Водоснабжение	на участке (скважина)	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	да	да	нет	нет
Наличие вспомогательных улучшений	в предполагаемых и как свободный от построек	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)	здание	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)
Источник		<a href="https://www.avitо.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.01_ga_promnaznacheniya_1721976550">https://www.avitо.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.01_ga_promnaznacheniya_1721976550</a>	<a href="https://www.avitо.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.6_ga_promnaznacheniya_1399233351">https://www.avitо.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.6_ga_promnaznacheniya_1399233351</a>	<a href="https://www.avitо.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1355571698">https://www.avitо.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_1355571698</a>	<a href="https://www.avitо.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_promnaznacheniya_502048557">https://www.avitо.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_1.6_ga_promnaznacheniya_502048557</a>	<a href="https://www.avitо.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4.38_ga_promnaznacheniya_626938975">https://www.avitо.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_4.38_ga_promnaznacheniya_626938975</a>	<a href="https://www.avitо.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.88_ga_promnaznacheniya_1603853593">https://www.avitо.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4.88_ga_promnaznacheniya_1603853593</a>	<a href="https://www.avitо.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1433474983">https://www.avitо.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.2_ga_promnaznacheniya_1433474983</a>	<a href="https://www.avitо.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1467744123">https://www.avitо.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1467744123</a>	<a href="https://www.avitо.ru/kasimov/zemelnye_uchastki/uchastok_1800_ga_promnaznacheniya_1406478618">https://www.avitо.ru/kasimov/zemelnye_uchastki/uchastok_1800_ga_promnaznacheniya_1406478618</a>	<a href="https://www.avitо.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.27_ga_promnaznacheniya_1146339026">https://www.avitо.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.27_ga_promnaznacheniya_1146339026</a>	<a href="https://www.avitо.ru/mihaylov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1075776190">https://www.avitо.ru/mihaylov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1075776190</a>

### 5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 14. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 731	4 615	1 875	2 188	2 283	2 869	2 917	7 000	5 548	1 183	3 000
1. Объем оцениваемых прав	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть	собств-сть
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		3 731	4 615	1 875	2 188	2 283	2 869	2 917	7 000	5 548	1 183	3 000
3. Условия продажи	публичная оферта											
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		3 731	4 615	1 875	2 188	2 283	2 869	2 917	7 000	5 548	1 183	3 000
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		3 731	4 615	1 875	2 188	2 283	2 869	2 917	7 000	5 548	1 183	3 000
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
Скорректированная Цена		3 060	3 785	1 538	1 794	1 872	2 352	2 392	5 740	4 550	970	2 460
6. Местоположение	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Россия, Рязанская область, Рязань, район Октябрьский, Рязское	Рязань, Октябрьский административный округ	Рязанская область, Рыбное, Малое шоссе	Рыбное, Рыбновское городское поселение, Рязанская область,	Рязанская область, Рыбное, Малое шоссе	Рязань, Турлатово д	Рязанская область, Рыбное,	Рязань, Рязанская область, Рязанский район	Касимов, Рязанская область, улица Терешковой, 40	Рязанская область, Рязск	Рязанская область, Михайлов, Р-22 Каспий

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
					Большая улица, 5							
Характеристика местоположения	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	областной центр	областной центр	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	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,57	1,00	1,00	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,81	0,73	0,57	0,57
Корректирующий коэффициент		0,57	0,57	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,78	1,00	1,00
Скорректированная Цена		1 744	2 157	1 082	1 262	1 317	1 655	1 683	4 039	3 552	970	2 460
Категория земель	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений
7. Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под объекты торговли	под индустр застройку	под индустр застройку
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		1 744	2 157	1 082	1 262	1 317	1 655	1 683	4 039	3 552	970	2 460
8. Величина участка, га	5,53	2,01	2,60	4,00	1,60	4,38	4,88	1,20	1,50	1,80	1,27	1,00
	5,0-10,0	1-2,5	2,5-5	2,5-5	1-2,5	2,5-5	2,5-5	1-2,5	1-2,5	1-2,5	1-2,5	1-2,5
Корректирующий коэффициент		0,87	0,93	0,93	0,87	0,93	0,93	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
Скорректированная Цена		1 517	2 006	1 006	1 098	1 225	1 539	1 464	3 514	3 090	844	2 140
9. Инженерные коммуникации												
Электричество	на участке	да	да	нет	нет	нет	нет	нет	да	да	нет	да
Газ	на участке	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет	да	да	нет	нет
Водоснабжение	на участке (скважина)	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	да	да	нет	да
Корректирующий коэффициент		1,334	1,150	1,561	1,561	1,561	1,561	1,561	1,000	1,000	1,561	1,160
Скорректированная Цена		2 024	2 307	1 571	1 714	1 912	2 402	2 285	3 514	3 090	1 317	2 483
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,46	0,50	0,16	0,22	0,16	0,16	0,22	0,50	0,44	0,11	0,17
Скорректированная Цена		2 024	2 307	1 571	1 714	1 912	2 402	2 285	3 514	3 090	1 317	2 483
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
<b>Расчет коэффициента вариации</b>												
Среднее значение скорректированных цен	2 238											
Квадрат отклонения		45 787	4 744	445 531	274 983	106 519	26 976	2 235	1 627 918	726 260	848 037	59 830
Среднее квадратов отклонений	378 984											
Среднее квадратичное отклонение	616											
Коэффициент вариации	0,28											
<b>Средневзвешенная цена за единицу площади участка в составе объекта оценки, тыс руб./га</b>	<b>2 238</b>											

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

**Таблица 15. Расчет корректирующих коэффициентов на коммуникации**

Показатели	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
Электричество	на участке	да	да	нет	нет	нет	нет	нет	да	да	нет	да
Газ	на участке	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет	да	да	нет	нет
Водоснабжение	на участке (скважина)	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	да	да	нет	да
Электричество	1	1,00	1,00	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,00	1,00	1,17	1,00
Газ	1	1,16	1,00	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,00	1,00	1,16	1,16
Водоснабжение	1	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,00	1,00	1,15	1,00
<b>Корректирующий коэффициент</b>		<b>1,33</b>	<b>1,15</b>	<b>1,56</b>	<b>1,56</b>	<b>1,56</b>	<b>1,56</b>	<b>1,56</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,56</b>	<b>1,16</b>

#### **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.*

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 аренды 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 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.

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 18% (неактивный рынок, среднее значение интервала). Корректирующий коэффициент составляет 0,82.

##### *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 соответствующих графах таблицы.

##### *Категория земель и разрешенное использование земельного участка.*

Категория земель и разрешенное использование земельного участка позволяют размещение и эксплуатацию производственно-складских объектов для объекта оценки и для всех аналогов.

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

##### *Физические характеристики*

###### *Площадь объекта, га*

Все аналоги имеют различную площадь. Величина корректировки для всех аналогов принята с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3 и приведен в соответствующих графах таблицы.

###### *Инженерные коммуникации*

По этому параметру объект и аналоги различны.

Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка 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 2.11.3. Расчет совокупного корректирующего коэффициента по каждому аналогу приведен выше в соответствующей таблице.

Разброс результатов расчета скорректированных цен в пределах допустимых значений.

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 каждого из участков мы исходили из допущения о продаже участков и улучшений в составе единого комплекса (единого объекта оценки). Корректировка на масштабный фактор для меньшего из участков не вводится.

Расчет значения рыночной стоимости земельных участков, полученного с применением сравнительного подхода к оценке, приведен ниже.

**Таблица 16.**

Показатели	Площадь, кв.м	Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га, после отсева	Предварительное значение расчетной рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, тыс.руб.
Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м	55 264,0	2 238	12 368,0
в том числе:			
Земельный участок площадью 54502 кв.м	54 502,0	2 238	12 197,7
Земельный участок площадью 762 кв.м	762,0	2 238	170,5

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 – здание или комплекс зданий на земельном участке (производственный или складской комплекс, производственная база);
- местоположение аналогов (регион) - Рязанская область;
- категория земель – земли населенных пунктов, земли промышленности
- разрешенное использование земель – производственные цели, эксплуатация существующих строений;
- рабочее состояние улучшений;
- прочие характеристики.

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о предложениях продажи ряда объектов производственно-складской недвижимости на выделенных земельных участках, расположенных в пределах области. Отсеяны объекты, явно не соответствующие оцениваемому (зернотопки, площадки, животноводческие комплексы, склады современной постройки, нефтебазы, автосервисы, готовые бизнесы с оборудованием, перегрузочные комплексы и т.п.)

В результате предварительного анализа отобрано 9 аналогов.

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 17. Описание аналогов объекта оценки и расчет цены предложения улучшений, скорректированной на стоимость прав на земельный участок.**

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Название объекта		Ул. Советская, производственная - складская база 5	Производственное помещение, 2000 м <sup>2</sup>	Производство 1810 м <sup>2</sup>	Производственное помещение, 564 м <sup>2</sup>	Производственное помещение, 350 м <sup>2</sup>	Продается производственная база	Продам производственный комплекс 46 125 кв.м	Производство 5000 м <sup>2</sup>	Производственный комплекс, 11000 м <sup>2</sup>
Тип	Производственный комплекс (база)	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад
Тип земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	производственные цели, эксплуатация существующих зданий	экспл существующих зданий	экспл существующих зданий	экспл существующих зданий	экспл существующих зданий	экспл существующих зданий	экспл существующих зданий	экспл существующих зданий	экспл существующих зданий	экспл существующих зданий
Площадь участка, га	5,50	0,20	1,40	0,65	0,06	0,08	0,90	8,86	2,50	5,00
Площадь участка, кв.м.	55 264	2 000	14 000	6 498	631	800	9 000	88 600	25 000	50 000
Общая площадь, кв.м.	10 489	500	2 000	1 810	564	350	1 250	46 125	5 000	11 000
Местоположение	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Населенный пункт	около 250	Касимов	Кораблино	Рязань	Рязань	Рязань	Рязань	Сасово	Турлатово	Шилово
Адрес	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Рязанская область, г. Касимов ул.Советская, д.199т	Рязанская область, Кораблино	Рязань, р-н Октябрьский, 3-й Нефтезаводской проезд, 2А	Рязань, район Октябрьский, Новосёлковская улица, 9	Рязанская обл., г. Рязань, район Московский, проезд Шабулина	Рязань, р-н Октябрьский, Рязское шоссе, 21	Рязанская область, Сасово, ул Пушкина	Рязань, р-н Октябрьский, Рязанская область, д. Турлатово	Рязанская область, Шилковский район, посёлок городского типа Шилово
Дата продажи (предложения)	05.12.2018	19.11.2018	08.11.2018	09.11.2018	15.11.2018	27.11.2018	30.11.2018	19.11.2018	28.11.2018	21.11.2018
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на здания	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Назначение	универс.	универс.	универс.	универс.	универс.	универс.	универс.	универс.	универс.	универс.
Состояние улучшений	удовл	плохое	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	нет	нет	да	нд	нд	да	да	нд	да
Водоснабжение	да (скважина)	да	да	да	нд	нд	да	да	нд	да
<b>Цена предложения, руб.</b>		<b>1 600 000</b>	<b>10 000 000</b>	<b>15 500 000</b>	<b>4 250 000</b>	<b>2 800 000</b>	<b>14 000 000</b>	<b>295 000 000</b>	<b>28 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
Удельная цена предложения, руб./кв.м		3 200	5 000	8 564	7 535	8 000	11 200	6 396	5 600	3 636
Источник		<a href="https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimmost/ul_sovetskaya_p_roizvodstvennaya_-">https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimmost/ul_sovetskaya_p_roizvodstvennaya_-</a>	<a href="https://www.avito.ru/korablino/kommercheskaya_nedvizhimmost/proizvodstvennoe">https://www.avito.ru/korablino/kommercheskaya_nedvizhimmost/proizvodstvennoe</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimmost/proizvodstvo_1810_m_963072363">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimmost/proizvodstvo_1810_m_963072363</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimmost/proizvodstvennoe_p">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimmost/proizvodstvennoe_p</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimmost/proizvodstvennoe_p">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimmost/proizvodstvennoe_p</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimmost/prodaetsya_proizvo">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimmost/prodaetsya_proizvo</a>	<a href="https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya_nedvizhimmost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks">https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya_nedvizhimmost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimmost/proizvodstvo_5000_m_1075688663">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimmost/proizvodstvo_5000_m_1075688663</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_shilovo/kommercheskaya_nedvizhimmost/proizvodstvennyy">https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_shilovo/kommercheskaya_nedvizhimmost/proizvodstvennyy</a>

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
		_skladskaya_baza_5_832991754	_pomeschenie_200_0_m_1715710319		omeschenie_564_m_1436552777	omeschenie_350_m_1443884621	dstvennaya_baza_1_696523087	46_125_kv.m_1019_121360		_kompleks_11000_m_1657242487
Номер объявления		832991754	1715710319	963072363	1436552777	1443884621	1696523087	1019121360	1075688663	1657242487
Коэффициент застройки	0,19	0,25	0,14	0,28	0,89	0,44	0,14	0,52	0,20	0,22
Описание		Продам производственно-складскую базу. Расположена на центральной улице г. Касимов, удобный под.езд! Зем. участок в собственности - 2000 м2. На участке находятся объекты недвижимости: офисное помещение - 70 м2, здание цеха - 360м2, складское помещение - 52м2. Строения капитальные, из кирпича, фундамент монолитный - армированный, Ж/Б перекрытия. Окна пвх. Коммуникации: канализация, электричество - 380в, 15 кВт. Возможность надстройки второго этажа! Собственник.	Продам готовый, полностью налаженный, прибыльный бизнес по деревообработке. Земельный участок, станки, оборудование, техника находятся в собственности!. Доступная сырьевая база. Налаженный сбыт подтвержденный контрактами. Контакты на поставку сырья и сбыт продукции передам вместе с бизнесом. Предприятие полностью укомплектованно персоналом. Производство огорожено по периметру. Земля 1,4 гектара, столярный цех 900 кв.м., пилорама 340 кв. метров, сушилка, комната отдыха, здание охраны, видеонаблюдение по периметру. Продаю в связи с переездом.	Продается промышленная база в Октябрьском районе города Рязани, пос. Никуличи. Площадь земельного участка 6498 кв.м., зарегистрирован по праву собственности. Территория огорожена. Твердое покрытие. На территории расположены следующие объекты: 1. Лит. А, кирп., площадь 361.1 кв.м, высота 3.80 м, неотапливаемое. 2. Лит. Б, кирп., площадь 197.2 кв.м, высота 3.10 м, отапливаемое. 3. Лит. В, мет., площадь 477.3 кв.м, высота 7.10 м, неотапливаемое. 4. Лит. Г, пан., кирп., площадь 637.1 кв.м, высота 202 кв.м – 6 м, 284.3 кв.м – 4.30 м, отапливаемое. 5. Лит. Д, кирп., площадь 137.2 кв.м, высота 3.10 м., отапливаемое. Газ, вода, канализация местная.	Продается Здание, назначение нежилое, площадь 564 кв.м., и земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, площадь 631 кв.м. Объект реализуется с торгов, в рамках закона о банкротстве. Без обременений и долгов. ВОЗМОЖНО СНИЖЕНИЕ ЦЕНЫ!. Поможем приобрести для Вас данный лот за агентское вознаграждение. Звоните, расскажем подробно по телефону. Под заказ подберем выгодные варианты коммерческой, или жилой недвижимости банкротов по цене ниже рыночной в любом регионе РФ.	Здание общей площадью 350 кв.мПлощадь земельного участка, на котором расположено здание, примерно 800 кв мНа схеме (см. фотографии) данный участок отмечен как №4.Цена: 2,8 млн. руб.	Арт. 5210808 Производственно складская база, земельный участок 0,9 гектара, на которой расположены два кирпичных здания с автономным отоплением и центральной канализацией и водопроводом общей площадью 476 метров и 770 метров.	ID 8641 Предлагается к продаже производственно-складской комплекс 2004 г.п., расположенный в г. Сасово Рязанской области на земельном участке 8,86 Га Общая площадь: 46125 кв. м Производственные помещения: 13248 кв. м. Складские помещения: 23160 кв. м. Офисные помещения: 2976 кв. м. Земельный участок: 8,86 Га Высота потолков: до 16 м Коммуникации: Водопровод: есть Канализация: есть Отопление: есть Пар: есть Газ: есть Электричество: 3 МВт, с возможностью увеличения до 5 МВт и выше. Объект расположен в 46 км. от федеральной трассы М5 Урал и в 400 км. от Москвы. Земельный участок и строение в собственности. .	Продается база под производство, склад и др. назначение. В нее входит: земля 2.5 Га Три производственно-складских помещения ( 5000 кв.м.)Коммуникации. Удобный подъезд. Все в собственности.	Продается производственный комплекс с объектами недвижимости на участке в 5 га.1. Производственное здание с АБК: 2 этажа, общая площадь 5 588,98 кв. м.2. Офисно-складской комплекс: общая площадь 2 578,06 кв. м.3. Склад: общая площадь 1 002,25 кв. м.4. Склад: общая площадь 382,83 кв. м.5. Здание: общая площадь 869,01 кв. м.6. Проходная: общая площадь 14,9 кв. м.7. Склад: общая площадь 269,55 кв. м. Кадастровый номер: 62:25:0070603:16. Общая площадь земельного участка: 49 993 кв. м. Площадь застройки: 11 061,3 кв. м. Права на земельный участок: частная без обременений. Электроснабжение : вторая категория. Водоснабжение: скважина, центральное отопление и канализация.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент, учитывающий уторговывание – приведение к аналогу, равен 1/(1-скидка_на_торг). Вводится, так как исходная удельная цена земельного участка, рассчитанная ранее, была скорректирована путем вычета скидки на торг.		1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22	1,22
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,57	0,57	0,57	1,00	1,00	1,00	1,00	0,73	0,81	0,57
Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу)		1,00	1,00	1,75	1,75	1,75	1,75	1,28	1,42	1,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,86	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь участка, га	5,500	0,200	1,400	0,650	0,063	0,080	0,900	8,860	2,500	5,000
Диапазон площадей	5,0-10,0	до 1	1-2,5	до 1	до 1	до 1	до 1	5,0-10,0	2,5-5	5,0-10,0
Корректирующий коэффициент на площадь участка		1,22	1,15	1,22	1,22	1,22	1,22	1,00	1,08	1,00
Удельная рыночная стоимость прав на земельный участок в месте расположения объекта оценки, тыс.руб./га, со скидкой на торг		2 238	2 238	2 238	2 238	2 238	2 238	2 238	2 238	2 238
Удельная рыночная стоимость прав на земельный участок в месте расположения аналога, тыс.руб./га, без скидки на торг		2 869	2 704	5 839	5 839	5 839	5 839	3 495	4 170	2 729
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, тыс.руб.		573 866	3 786 196	3 794 402	368 462	467 147	5 255 404	30 969 488	10 426 043	13 646 532
<b>Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс. руб.</b>		1 026 134	6 213 804	11 705 598	3 881 538	2 332 853	8 744 596	264 030 512	17 573 957	26 353 468
<b>Цена предложения, руб./кв.м</b>		2 052	3 107	6 467	6 882	6 665	6 996	5 724	3 515	2 396
Коэффициент застройки	0,19	0,25	0,14	0,28	0,89	0,44	0,14	0,52	0,20	0,22

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

### 6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 18. Расчет удельной стоимости улучшений, руб./ кв.м

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Цена предложения, руб./кв.м		2 052	3 107	6 467	6 882	6 665	6 996	5 724	3 515	2 396
Корректировка на НДС		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		2 052	3 107	6 467	6 882	6 665	6 996	5 724	3 515	2 396
1. Объем оцениваемых прав	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		2 052	3 107	6 467	6 882	6 665	6 996	5 724	3 515	2 396
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		2 052	3 107	6 467	6 882	6 665	6 996	5 724	3 515	2 396
3. Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		2 052	3 107	6 467	6 882	6 665	6 996	5 724	3 515	2 396
4. Дата предложения (дата оценки)	Декабрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		2 052	3 107	6 467	6 882	6 665	6 996	5 724	3 515	2 396
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена		1 683	2 548	5 303	5 643	5 466	5 736	4 694	2 882	1 965
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,57	0,57	0,57	1,00	1,00	1,00	1,00	0,73	0,81	0,57
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	0,57	0,57	0,57	0,57	0,78	0,70	1,00
Скорректированная цена		1 683	2 548	3 023	3 217	3 115	3 270	3 665	2 028	1 965
Площадь улучшений, кв.м.	10 489	500	2 000	1 810	564	350	1 250	46 125	5 000	11 000
Диапазон площадей	>1000	300-1000	>1000	>1000	300-1000	300-1000	>1000	>1000	>1000	>1000
Корректирующий коэффициент		0,92	1,00	1,00	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		1 548	2 548	3 023	2 959	2 866	3 270	3 665	2 028	1 965
Назначение	универс.	универс.	универс.	универс.	универс.	универс.	универс.	универс.	универс.	универс.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		1 548	2 548	3 023	2 959	2 866	3 270	3 665	2 028	1 965
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	нет	нет	да	нд	нд	да	да	нд	да
Водоснабжение	да (скважина)	да	да	да	нд	нд	да	да	нд	да
Корректирующий коэффициент		1,16	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		1 796	2 955	3 023	2 959	2 866	3 270	3 665	2 028	1 965
Состояние	удовл	плохое	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка на состояние, руб.		1,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная цена</b>		<b>2 604</b>	<b>2 955</b>	<b>3 023</b>	<b>2 959</b>	<b>2 866</b>	<b>3 270</b>	<b>3 665</b>	<b>2 028</b>	<b>1 965</b>
<b>Учитывается при взвешивании</b>		<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>
<b>Расчет коэффициента вариации</b>										

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Среднее значение скорректированных цен	2 815									
Квадрат отклонения		44 480	19 672	43 153	20 839	2 612	206 800	722 592	619 152	723 343
Среднее квадратов отклонений	266 960									
Среднее квадратичное отклонение	517									
Коэффициент вариации	0,18									
<b>Среднее значение</b>	<b>2 815</b>									

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

**Таблица 19. Расчет корректировки на наличие коммуникаций**

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Электричество	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	нет	нет	да	нд	нд	да	да	нд	да
Водоснабжение	да (скважина)	да	да	да	нд	нд	да	да	нд	да
Электричество		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Газ		1,16	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Водоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Корректирующий коэффициент</b>		<b>1,16</b>	<b>1,16</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

Источник: расчеты оценщика

#### **6.4. Обоснование внесенных корректировок:**

##### *Условия финансирования и особые условия сделки*

Условия 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 предложения аналогов актуальны 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.

С учетом наличия доступных справочных данных (раздел 2.11.3), по мнению оценщика, для целей настоящей оценки скидка на уторговывание может быть принята на уровне минус 18%. Корректирующий коэффициент составляет 0,82.

##### *Корректировка на местоположение.*

Аналоги и объект оценки отличаются по местоположению.

Методологически корректировка на местоположение определялась аналогично ранее рассчитанной корректировке на местоположение для земельных участков.

Параметры местоположения аналогов и объекта оценки, а также расчет корректировки приведены выше (см. Таблица 17. Описание аналогов объекта оценки и расчет цены предложения улучшений, скорректированной на стоимость прав на земельный участок. и Таблица 18. Расчет удельной стоимости улучшений, руб./ кв.м).

Расчет произведен на основании справочных данных, приведенных выше (раздел 2.11.3).

При этом при определении стоимости прав на земельный участок для вычитания из цены предложения объекта и при расчете скорректированной удельной цены аналога величины данной корректировки обратны друг другу.

##### *Категория земель и разрешенное использование земельного участка.*

Категория земель и разрешенное использование земельного участка позволяют размещение и эксплуатацию производственно–складских объектов для объекта оценки и для всех аналогов. Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

##### *Физические характеристики - Площадь объекта, кв.м.*

Объекты большей площади, как правило, продаются по более низкой цене за единицу площади. Корректировка принята по данным, приведенным выше (раздел 2.11.3). Величина корректирующего коэффициента для каждого аналога приведена в соответствующих графах таблицы.

##### *Физические характеристики - Состояние улучшений*

Состояние улучшений объекта и аналогов различно. Величина корректировки при необходимости принята по данным приведенным выше (см. раздел 2.11.3). Величина корректирующего коэффициента для каждого аналога приведена в соответствующих графах таблицы.

Разброс скорректированных цен аналогов в пределах допустимых значений.

Удельная стоимость улучшений определена, как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

#### **6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.**

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

**Таблица 20. Расчет стоимости улучшений в комплексе**

Показатели	Значения
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.	10 489,0
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта, полученная с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	2 815
Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб.	29 526 815

Источник: расчеты оценщика

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.

Корректирующие коэффициенты определены по справочным данными приведенным в разделе 2.11.3 и приведены в соответствующих строках таблицы ниже. Расчет и результаты приведены в таблице ниже.

**Таблица 21. Расчет предварительного значения рыночной стоимости каждого из объектов в рамках сравнительного подхода к оценке**

Наименование	Назначение	Класс констр. систем	Состояние	Площадь, кв.м.	Отапливаемая площадь, кв.м	Холодная площадь, кв.м	Кназн	Кматериал стенис	Котопл	Ксост	Ксумм	Доля здания в цене комплекса	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, без НДС
Здание проходной	производственное	КС-7	удовл	21,0	11,7	9,3	1	0,71	0,885	1,000	0,628	0,13%	37 334
Здание компрессорной	производственное	КС-2	удовл	89,1	89,1	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	0,85%	252 133
Здание электроцеха, кузницы	производственное	КС-2	удовл	177,5	0,0	177,5	1	1	0,740	1,000	0,740	1,26%	371 691
Здание материального склада	складское	КС-1	удовл	974,9	972,6	2,3	1	1	0,999	1,000	0,999	9,34%	2 757 056
Здание трансформаторной подстанции	коммуникационное	КС-2	удовл	64,1	64,1	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	0,61%	181 389
Здание техотдела	конторское	КС-1	удовл	165,4	165,4	0,0	1,66	1	1,000	1,000	1,660	2,63%	776 955
Здание механического цеха	производственное	КС-2	удовл	722,4	722,4	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	6,92%	2 044 230
Здание лесопильного и малярного цеха	производственное	КС-2	удовл	1 396,7	1 142,7	254,0	1	1	0,953	1,000	0,953	12,75%	3 765 470
Здание цеха отделки кузовов	производственное	КС-1	удовл	2 953,5	2 864,0	89,5	1	1	0,992	1,000	0,992	28,08%	8 291 894
Здание сборочного цеха	производственное	КС-1	удовл	3 018,3	2 734,6	283,7	1	1	0,976	1,000	0,976	28,22%	8 332 383
Здание участка сборки транспортеров	производственное	КС-2	удовл	458,3	458,3	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	4,39%	1 296 886
Здание конторы	конторское	КС-7	удовл	388,1	388,1	0,0	1,66	1	1,000	1,000	1,179	4,38%	1 294 381
Здание склада ГСМ	складское	КС-1	удовл	59,7	0,0	59,7	1	1	0,740	1,000	0,740	0,42%	125 014
<b>Всего</b>				<b>10 489</b>	<b>9 613</b>	<b>876</b>						<b>100,00%</b>	<b>29 526 815</b>

Источник: расчеты оценщика

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

### 7.1. Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода

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<sup>1</sup> 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 22. 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	9 059,50	0,91	8 244,15
Неотапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	487,90	0,91	443,99
Офисные помещения, кв. м	553,50	0,84	464,94
<b>Итого</b>	<b>10 100,90</b>		<b>9 153,07</b>

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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

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

Был проведен подбор объектов-аналогов на рынке аренды недвижимости производственно-складского назначения, расположенных в Рязанской области. В качестве объектов-аналогов

<sup>1</sup> Источник информации: <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018/korrektirovki-kommercheskoi-nedvizhimosti/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi>. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по нижнему значению диапазонов.

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.

**Таблица 23. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам**

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Тип сделки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Складское помещение, 500 м <sup>2</sup>	Новое производственное помещение, 5500 м <sup>2</sup> с оборуд	Складское помещение, 1000 м <sup>2</sup>	Производственное помещение, 500 м <sup>2</sup>	Производственное помещение, 1500 м <sup>2</sup>
Функциональное назначение	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад
Местоположение	Рязанская область, Сасово, Промышленный проезд дом 3	Рязанская область, Кораблино, ул. Заводская 6	Рязанская область, Шиловский район, посёлок городского типа Шилово	р.п. Тума ул вокзальная 5-6	Рязанская область, Тума, улица Ленина, 185А
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Описание	Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, приведена цена без отопления, все коммуникации	Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, отопление, все коммуникации	Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, отопление, все коммуникации	Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, без отопления, все коммуникации	Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, отопление, все коммуникации
Условия аренды	Без НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Без НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Без НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Без НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Без НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Общая площадь, кв. м	500	5 500	1 000	500	1 500
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, указанная в объявлении, руб.	60	107	140	60	67
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	720	1 287	1 680	720	800
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	610	1 091	1 424	610	678
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана цена	08.11.2018	03.12.2018	23.11.2018	25.11.2018	19.11.2018
Продавец	неотапл	отапл	отапл	неотапл	отапл
Контактная информация					
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_500_m_869769348">https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_500_m_869769348</a>	<a href="https://www.avito.ru/korablino/kommercheskaya_nedvizhimost/novoe_proizvodstvennoe_pomeschenie_5500_m_s_oborud_1425931068">https://www.avito.ru/korablino/kommercheskaya_nedvizhimost/novoe_proizvodstvennoe_pomeschenie_5500_m_s_oborud_1425931068</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_shilovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1000_m_859242052">https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_shilovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1000_m_859242052</a>	<a href="https://www.avito.ru/tuma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_1159040872">https://www.avito.ru/tuma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_500_m_1159040872</a>	<a href="https://www.avito.ru/tuma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_371618033">https://www.avito.ru/tuma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_371618033</a>

### **Выбор элементов сравнения**

В соответствии с Разделом VII. «Подходы к оценке» ФСО №7, для сравнения объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, используются следующие элементы сравнения<sup>1</sup>:

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

### **Обоснование и расчет введенных корректировок**

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 кредитования, 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 особых 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 разд 2.11.3, в размере среднего значения диапазона – минус 15%. Корректирующий коэффициент составляет 0,85.

#### **6. Месторасположение объекта.**

Параметры местоположения аналогов и объекта оценки приведены выше. Расчет корректировки произведен на основании справочных данных, приведенных выше (раздел 2.11.3). Рассчитанный размер корректировки приведен в таблице ниже.

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

<sup>1</sup> 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.

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 данных приведенных в разделе 2.11.3 (сканы страниц справочного издания см. рис. 14, рис.17).

8. Площадь. Площади объектов-аналогов отличны от площади объектов капитального строительства, однако практика сдачи нежилых помещений (за исключением торговых помещений) в аренду показывает, что различия в площади, как правило, не влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью, для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

9. Отопление, уровень отделки, техническое состояние. Часть объектов по этим параметрам соответствуют объекту оценки. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1. По объектам, где указаны цены площадей без отопления, требуется корректировка. Размер корректировки принят по данным раздела 2.11.3 в размере 1/0,72 (по среднему значению диапазона)

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 24. Расчет средней рыночной арендной ставки и потенциального валового дохода от объекта оценки.**

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	610	1 091	1 424	610	678
Корректировки по элементам сравнения:					
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	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	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Местоположение объекта	1,00	1,00	1,00	1,24	1,24
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: отопление, уровень отделки, техническое состояние	1,39	1,00	1,00	1,39	1,39
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена объекта-аналога, руб.	721	927	1 210	893	993
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб. в год</b>	<b>949</b>				
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	1,69				
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>693</b>				
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>1 604</b>				
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	8 244,15				
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	443,99				
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	464,94				
<b>Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.</b>	<b>8 875 511</b>				

### 7.3. Расчет действительного валового дохода

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

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

где: EGL – действительный валовый доход, руб.;

PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

V&L – потери арендной платы, %.

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

Потери от неуплаты арендной платы. При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю. Страховой депозит – сумма, в размере 1-2, реже 3, месяцев аренды, которую арендатор выплачивает собственнику при подписании договора аренды. Данная сумма остается на расчетном счету собственника в течение всего срока аренды. Она служит для погашения невыполненных обязательств арендатора. Страховой депозит возвращается при окончании договора аренды или зачитывается 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 приведен (Таблица 29).

### 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.<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>. Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 29).

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 25. 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

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%<sup>3</sup> от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), см. рисунок ниже.

<sup>1</sup> Нормативный срок эксплуатации для разных объектов капитального строительства, справочная таблица, см. <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=226&Id=2624&mode=doc>

<sup>2</sup> Источник информации: <http://www.nalog.ru/rn50/>.

<sup>3</sup> Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №21. 2017, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2017.

\* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 16 - 20% по сравнению с Москвой.

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 СРД-21, 2017**

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 данной 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 29).

### **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.

Ставка капитализации применительно к недвижимости включает в себя ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала. Если прогнозируется изменение стоимости актива (уменьшение или рост), то возникает необходимость учета в ставке капитализации возмещения капитала. Для целей настоящей оценки ставка дохода на инвестиции (ставка дисконтирования) рассчитывалась методом кумулятивного построения. Модель кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов, а также позволяет вносить специальные поправки на различия между потоками доходов от недвижимости и прочими доходными потоками.

**Безрисковая норма доходности** – это норма сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо от экономических, политических, социальных и иных изменений в стране получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств с минимально возможным в текущей экономической ситуации риском.

В качестве безрисковой ставки Оценщиками принята эффективная доходность к погашению рублевых облигаций федерального займа РФ.

*Риск инвестиций в недвижимость.* Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на систематические и несистематические.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими условиями на рынке. Примеры этого риска включают: появление излишнего числа конкурирующих объектов, введение в действие ограничений, связанных с защитой окружающей среды или установление ограничений на уровне арендной платы.

Несистематический риск связан с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Это, например, трещины в фундаменте, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и т.д.

Диапазон премии за риск вложения в оцениваемую недвижимость может быть в пределах от 0 до 10%. Расчет премии за риск вложений в недвижимость приведен ниже.

**Таблица 26. Определение поправки на риск вложений в недвижимость.**

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1		
Несистематический риск						
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1				
Ускоренный износ объекта	динамичный		1			
Неполучение платежей	динамичный			1		
Неэффективный менеджмент	динамичный	1				
Неправомерные действия третьих лиц	динамичный		1			
Изменение курсов валют	динамичный					1
Нарушение поставок сырья	динамичный					1
Снижение спроса на продукцию	динамичный					1
Количество наблюдений		2	2	3	0	4
Взвешенный итог, %		2	4	9	0	20
Сумма		35				
Количество факторов		10				
<b>Поправка на риск вложений в объект оценки, %</b>		<b>3,50%</b>				

Рассчитанная степень риска является результатом деления суммы степеней риска на количество факторов риска и составляет 1,0%.

*Поправка на ликвидность объекта недвижимости.* Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при обычном, типичном для рынка сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого типичного срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

$$K_l = 1 - \frac{1}{(1 + r_{\text{безр}})^{CP_{\text{ЭК}}}}$$

где:  $r_{\text{безр}}$  – безрисковая ставка;

$CP_{\text{ЭК}}$  – срок экспозиции

Для целей настоящей оценки срок экспозиции принят в размере 12 месяцев (1 год) по



данном анализа рынка (верхнее значение диапазона 6–12 месяцев), размер рассчитанной поправки на ликвидность представлен в таблице ниже.

**Таблица 27. Расчет поправки на ликвидность объекта оценки**

Показатели	Значения
Безрисковая ставка	8,85%
Срок экспозиции для объекта при продаже, мес	12
Срок экспозиции для объекта при продаже, лет	1
Поправка на ликвидность	8,13%

Источник: анализ рынка, суждения и расчеты оценщика

*Поправка на инвестиционный менеджмент* связана с необходимостью затрат на профессиональное управление объектом недвижимости. Управление инвестициями требует тщательного обдумывания и планирования, основанного на знании дела и постоянном анализе принятых решений. В среднем риск, связанный с менеджментом, находится в пределах от 1–5%. В данном случае планируется, что управление объектом недвижимости будут осуществлять опытные управляющие компании, в связи с чем, поправка принимается на минимальном уровне из указанного диапазона в размере 1%.

Расчет ставки дисконтирования представлен в таблице ниже.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

- Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга).
- Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда).
- Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

**Метод Ринга.** Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что поток доходов будет систематически снижаться, а возмещение основной суммы будет происходить равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100% стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, иначе говоря, она представляет величину обратную сроку службы актива.

**Метод Инвуда.** Этот метод применяется, когда ожидается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные, равновеликие доходы. Одна часть этого потока доходов будет представлять собой доход на инвестиции, а другая будет обеспечивать возмещение или возврат капитала. Более того, сумма потока доходов будет представлять собой доход на инвестиции, а другая будет обеспечивать возмещение или возврат капитала. Также, сумма возврата капитала будет реинвестироваться по ставке дохода на инвестиции (капитал). В этом случае норма возврата инвестиций как составная часть коэффициента капитализации будет равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям (этот фактор берется из таблицы шести функций сложного процента). Сам же коэффициент капитализации при потоке равновеликих доходов будет равен сумме ставки дохода на инвестиции и фактору фонда возмещения для этого же процента (коэффициент капитализации можно взять из таблицы шести функций сложного процента в графе взнос на амортизацию единицы).

**Метод Хоскольда.** Его используют в тех случаях, когда ставка дохода, приносимая первоначальными инвестициями, настолько высока, что становится маловероятным осуществление реинвестирования по той же ставке. Поэтому для инвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.

Для целей настоящей оценки величина возврата капитала определена по методу Инвуда по формуле:

$$K = \frac{r}{(1-r)^n - 1}$$

где:

K – величина возврата капитала;

r – ставка дисконтирования;

n – оставшийся срок жизни.

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации представлен в таблице ниже.

**Таблица 28. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации**

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Безрисковая норма доходности	8,85%	ОФЗ-46020-Ад, дата погашения 06.02.2036, <a href="http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936">http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936</a>
Риск инвестиций в недвижимость	3,50%	расчет в соответствующей таблице
Поправка на ликвидность	8,13%	расчет в соответствующей таблице
Поправка на инвестиционный менеджмент	1,00%	В среднем риск, связанный с менеджментом, находится в пределах от 0 до 5%.
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>21,47%</b>	расчет
Оставшийся срок экономической жизни, лет	49	взвешенное по площади значение оставшихся сроков экономической жизни отдельных зданий
Период начисления в год, в конце	1,0	расчет ведется в процентах годовых
Фактор фонда возмещения по Инвуду	0,0015%	расчет
<b>Ставка капитализации</b>	<b>21,47%</b>	расчет
<b>Ставка капитализации (значение, принятое для дальнейшего расчета, округленно)</b>	<b>21,0%</b>	расчет

### 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 29. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода к оценке.**

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Определение общих потерь		
Срок экспозиции объекта оценки при сдаче в аренду, мес.	6	
Средняя частота смены арендатора, мес.	36	
Скидка на недозагрузку	16,67%	
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, %	16,67%	
Среднее значение годовых амортизационных отчислений		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Оставшийся срок экономической жизни, лет	49	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
Расчет налога на имущество		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	29 526 815	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	602 347	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	29 526 815	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	28 924 468	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	29 225 642	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
Налог на имущество, руб.	642 964	
Расчет налога за земельный участок		
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	9 169 956	
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.	137 549	
Расчет страховых платежей		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	29 526 815	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	28 346	
Расчет расходов на управление		

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	8 875 511	
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.	88 755	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	29 526 815	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	20	<a href="http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710">http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710</a>
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», <a href="http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definiton_accident.php">http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definiton_accident.php</a> При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	8,85%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, <a href="http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936">http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936</a>
Величина ежегодных отчислений, руб.	70 471	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	8 875 511	
Общие потери по объекту оценки, %	16,67%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	7 395 963	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	642 964	
налог на землю, руб.	137 549	
страховой сбор, руб.	28 346	
расходы на управление, %	88 755	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	897 614	
Резерв на замещение, руб.	70 471	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	6 427 878	
Ставка капитализации	21,00%	Расчет
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	30 609 000	
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб.	36 118 620	

Источник: расчеты оценщика

Разбивка результата на отдельные инвентарные объекты в составе объекта оценки произведена пропорционально долям отдельных объектов в результатах сравнительного подхода.

**Таблица 30. 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
Земельный участок площадью 54502 кв.м	29,11%	10 515 907
Земельный участок площадью 762 кв.м	0,41%	146 992
Здание проходной	0,09%	32 186
Здание компрессорной	0,60%	217 369
Здание электроцеха, кузницы	0,89%	320 443
Здание материального склада	6,58%	2 376 919
Здание трансформаторной подстанции	0,43%	156 379
Здание техотдела	1,85%	669 830

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС
Здание механического цеха	4,88%	1 762 376
Здание лесопильного и малярного цеха	8,99%	3 246 295
Здание цеха отделки кузовов	19,79%	7 148 626
Здание сборочного цеха	19,89%	7 183 532
Здание участка сборки транспортеров	3,10%	1 118 074
Здание конторы	3,09%	1 115 914
Здание склада ГСМ	0,30%	107 777
<b>Всего</b>	<b>100%</b>	<b>36 118 620</b>

Источник: расчеты оценщика

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

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.

Для выведения итоговой величины стоимости на основе трех результатов оценки недвижимости используются различные способы определения весовых коэффициентов, необходимых для выведения стоимости на основе формулы средневзвешенной величины.

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

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 31. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки**

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно
Земельный участок площадью 54502 кв.м	12 197 700	10 515 907	1	0	12 200 000
Земельный участок площадью 762 кв.м	170 500	146 992	1	0	170 000
Улучшения, расположенные на земельном участке:					0
Здание проходной	37 334	32 186	1	0	40 000
Здание компрессорной	252 133	217 369	1	0	250 000
Здание электроцеха, кузницы	371 691	320 443	1	0	370 000

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно
Здание материального склада	2 757 056	2 376 919	1	0	2 760 000
Здание трансформаторной подстанции	181 389	156 379	1	0	180 000
Здание техотдела	776 955	669 830	1	0	780 000
Здание механического цеха	2 044 230	1 762 376	1	0	2 040 000
Здание лесопильного и малярного цеха	3 765 470	3 246 295	1	0	3 770 000
Здание цеха отделки кузовов	8 291 894	7 148 626	1	0	8 290 000
Здание сборочного цеха	8 332 383	7 183 532	1	0	8 330 000
Здание участка сборки транспортеров	1 296 886	1 118 074	1	0	1 300 000
Здание конторы	1 294 381	1 115 914	1	0	1 290 000
Здание склада ГСМ	125 014	107 777	1	0	130 000
<b>Всего</b>	<b>41 895 015</b>	<b>36 118 620</b>			<b>41 900 000</b>

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 32. 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.	41,90
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	34,15
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	49,65

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 34–50 млн. руб.

Расчетное итоговое значение рыночной стоимости представляет собой вероятную сумму сделки, в процессе расчета не вычитались суммы НДС.

При расчете возможного причитающегося к уплате с потенциальной сделки НДС мы предполагаем, что права на объект оценки и на аналоги оформлены следующим образом: права на земельный участок – одним свидетельством о собственности, права на улучшения – отдельными свидетельствами о собственности.

Сделки по продаже земельных участков НДС не облагаются.

Определение расчетного значения НДС произведено как произведение рассчитанной рыночной стоимости каждого из зданий на  $(1 - 1 / 1,18)$ , исходя из ставки НДС 18%.

### 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

**Таблица 33. Итоговая сводная таблица**

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
<i>Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино</i>			
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 54502 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино. Кадастровый номер: 62:04:0830101:505	12 200 000	-	12 200 000,00
Здание проходной, лит.А, а, назначение - производственное, общая площадь 21 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:004	40 000	6101,69	33898,31
Здание компрессорной, лит.З, назначение - производственное, общая площадь 89,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:003	250 000	38135,59	211864,41
Здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д, назначение - производственное, общая площадь 177,5 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:006	370 000	56440,68	313559,32
Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общая площадь 974,9 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:002	2 760 000	421016,95	2338983,05
Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж, назначение - коммуникационное, общая площадь 64,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:001	180 000	27457,63	152542,37
Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общая площадь 165,4 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:013	780 000	118983,05	661016,95
Здание механического цеха, лит.Н, н, назначение - производственное, общая площадь 722,4 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:012	2 040 000	311186,44	1728813,56
Здание лесопильного и малярного цеха, лит.И, и, и1, и2, и3, и4, и5, назначение - производственное, общая площадь 1396,7 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:005	3 770 000	575084,75	3194915,25
Здание цеха отделки кузовов, лит.М, м, назначение - производственное, общая площадь 2953,5 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:011	8 290 000	1264576,27	7025423,73
Здание сборочного цеха, лит.О, о, назначение - производственное, общая площадь 3018,3 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:010	8 330 000	1270677,97	7059322,03
Здание участка сборки транспортеров, лит.К, назначение - производственное, общая площадь 458,3 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:007	1 300 000	198305,08	1101694,92
Здание склада ГСМ, лит.С, назначение - складское, общая площадь 59,7 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:009	130 000	19830,51	110169,49
<b>Всего по объекту</b>	<b>40 440 000</b>	<b>4307796,61</b>	<b>36132203,39</b>
<i>Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино</i>			
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием конторы, общая площадь 762 кв.м., адрес объекта: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино. Кадастровый номер: 62:04:0830101:435	170 000	-	170 000,00
Здание конторы, лит.Х, назначение - конторское, общая площадь 388,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:008	1 290 000	196 779,66	1 093 220,34
<b>Всего по объекту</b>	<b>1 460 000</b>	<b>196 779,66</b>	<b>1 263 220,34</b>
<b>Всего</b>	<b>41 900 000</b>	<b>4 504 576,27</b>	<b>37 395 423,73</b>

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки составляет округленно:

**41 900 000**

**(Сорок один миллион девятьсот тысяч) рублей**

Генеральный директор ООО «Ваш юриконсульт»

Оценщик




## 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 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» в действующей редакции.



## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

### П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, 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 – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016;
3. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2016. Том III. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2016.
4. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015

#### Нормативные и правовые акты

5. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. 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;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
9. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
10. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
11. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.
12. 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/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/)

#### Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

13. Официальный сайт Минэкономразвития РФ (<http://www.economy.gov.ru>).
14. Официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru/>).
15. Официальный сайт Банка России ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)).
16. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Рязанской области, <http://www.ryazagro.ru/>
17. Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)
18. Портал услуг Росреестра. Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)
19. Портал Avito.Ru
20. Статьи и материалы сайтов Интернета.

## П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Фото.1 Здание компрессорной 1, лит 3



Фото.2 Здание компрессорной 2, лит, 3



Фото.3 Здание конторы 1, лит.Х



Фото.4 Здание конторы 2, лит.Х



Фото.5 Здание конторы 3,лит.Х



Фото.6 Здание лесопильного и малярного цеха 1,лит.И,и,и1



Фото.7 Здание лесопильного и малярного цеха 2,лит.И,и,и1



Фото.8 Здание лесопильного и малярного цеха 3,лит.И,и,и1



Фото.9 Здание лесопильного и малярного цеха 4,лит.И,и,и1



Фото.10 Здание лесопильного и малярного цеха 5,лит.И,и,и1



Фото.11 Здание материального склада 1,литР,Р



Фото.12 Здание материального склада 2,литР,Р



Фото.13 Здание материального склада 3,литР,Р



Фото.14 Здание механического цеха 1,лит Н.н



Фото.15 Здание механического цеха 2,лит Н.н



Фото.16 Здание механического цеха 3,лит Н.н



Фото.17 Здание механического цеха 4,лит Н.н



Фото.18 Здание проходной 1, лит.А, а



Фото.19 Здание проходной 2, лит.А, а



Фото.20 Здание сборного цеха 1,лит.О,о



Фото.21 Здание сборного цеха 2,лит.О,о



Фото.22 Здание сборного цеха 3,лит.О,о



Фото.23 Здание склада ГСМ,лит.С



Фото.24 Здание техотдела,лит.Н1



Фото.25 Здание трансформаторной подстанции 1,лит.Ж



Фото.26 Здание трансформаторной подстанции 2,лит.Ж



Фото.27 Здание участка сборки транспортеров 1,лит.К



Фото.28 Здание участка сборки транспортеров 2,лит.К





Фото.29 Здание участка сборки транспортеров  
3,лит.К



Фото.30 Здание цеха отделки кузовов  
1,лит.М,м



Фото.31 Здание цеха отделки кузовов  
2,лит.М,м



Фото.32 Здание цеха отделки кузовов  
3,лит.М,м



Фото.33 Здание цеха отделки кузовов  
4,лит.М,м



Фото.34 Здание цеха отделки кузовов  
5,лит.М,м



Фото.35 Здание электроцеха,кузницы 1,лит.Д,д



Фото.36 Здание электроцеха,кузницы 2,лит.Д,д



Фото.37 Здание электроцеха, кузницы 3, лит. Д, д



Фото.38 Территория завода 1



Фото.39 Территория завода 2

### П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельных участков

[https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2.01\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1721976550](https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.01_ga_promnaznacheniya_1721976550)

**Участок 2.01 га (промназначения)** 7 500 000 ₽

№ 1721976550, размещено 29 ноября в 09:14 81 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 900 970-66-64

Написать сообщение В сети

Агентство недвижимости «Новоселье»  
Агентство  
На Авито с августа 2013

Контактное лицо  
Денискин Игорь Владимирович

Адрес  
Россия, Рязанская область, Рязань, район Октябрьский, Ряжское

Площадь: 201 сот.

Адрес: Россия, Рязанская область, Рязань, район Октябрьский, Ряжское  
Посмотреть карту

Земельный участок находится на первой линии дороги по Ряжскому ш. Тип: промышленного назначения, категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) Для строительства оптово-розничного склада металлопроката. ШГРП по границе ЗУ, Электричество заведено 15 кВт. Участок огорожен и расчищен.

Узнать подробную информацию по этому объекту или подобрать другой Вы можете в агентстве недвижимости «Новоселье».

При работе с нами Вы получаете:

- уникальные предложения рынка недвижимости Рязани
- одобрение ипотеки в офисе компании
- сниженную процентную ставку по ипотеке
- бесплатное сопровождение и гарантированную безопасность сделки

Комфортная и быстрая покупка – это покупка с «Новосельем».

Пожаловаться

Похожие объявления

Evolution management  
Москва | 7-9 декабря  
**УСТРАНИТЬ БАРДАК В ФИНАНСАХ И СДЕЛАТЬ БИЗНЕС СИСТЕМНЫМ**  
Семинар-практикум для владельцев бизнеса  
Подробнее

Помогу запустить свою онлайн школу! ✓  
ip.insider.ru

Помогу создать свою онлайн школу!  
Ридис Директ

Клеенный брус с завода «СОКОЛ» ✓  
sokoldok.ru

https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_2.6\_ga\_promnaznacheniya\_1399233351

Участок 2.6 га (промназначения) 12 000 000 ₽

№ 1399233351, размещено 12 ноября в 22:56 528 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 953 740-26-66

Написать сообщение

Рязань  
Агентство  
На Avito с мая 2012

34 объявления пользователя

Контактное лицо  
Денис Сергеевич

Адрес  
Рязань, Октябрьский административный округ

Площадь: 260 сот.; Расстояние до города: 3

Адрес: Рязань, Октябрьский административный округ [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок с кадастровым номером 62:15:0040440:75, площадью 2,6 га, категория земель: земли промышленности, вид разрешенного использования: для строительства складов. Участок расположен в промышленном парке "Марьино", в 350м от ФАД М-5 "Урал", 206 км (3 км от г. Рязани), электричество и газ на территории участка. Участок примыкает к внутриквартальной дороге.

Пожаловаться

Похожие объявления

3 декабря CROCUS CITY HALL  
НАЦИОНАЛЬНОЕ ТАНЦЕВАЛЬНОЕ ШОУ ИРЛАНДИИ  
RHYTHM OF THE DANCE  
6+  
mak.rhythmofthedance.ru

Юридическое сопровождение сделок  
1dok.ru

https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4\_ga\_promnaznacheniya\_1355571698

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 4-hectare industrial plot. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye\_uchastki/uc... The page header includes navigation links and a banner for a seminar. The main listing content includes:

- Title:** Участок 4 га (промназначения)
- Price:** 10 000 000 ₽
- Details:** № 1355571698, размещено 17 ноября в 11:00, 888 (+5)
- Actions:** Добавить в избранное, Добавить заметку
- Map:** A map showing the location of the plot in Rybnoye, Ryazan region.
- Contact:** 8 910 742-64-60, Написать сообщение (В сети)
- Owner Info:** собственник: Агентство, На Авито с сентября 2013, Завершено 22 объявления, 15 объявлений пользователя
- Contact Person:** Контактное лицо: Юлия, Адрес: Рязанская область, Рыбное, Малое шоссе
- Specifications:** Площадь: 400 сот., Адрес: Рязанская область, Рыбное, Малое шоссе (Посмотреть карту)
- Description:** Отличный участок правильной формы для использования в бизнес целях. Газ, электричество по границе. Рядом инфраструктура, жилая зона, магазин «пятаерочка».
- Social:** Buttons for VK, Odnoklassniki, Facebook, Twitter, and other social media.
- Similar Listings:** A section titled "Похожие объявления" with four thumbnail images of other plots.

There are also two advertisements on the right side of the page:

- A red advertisement for "Иль де Ботэ" offering a +10% discount on a map, with the text "МЫ ВАС ЛЮБИМ!".
- A small advertisement for "pdaschool.ru" with the text "Научим петь с нуля за 2 месяца!".

https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1.6\_ga\_promnaznacheniya\_502048557

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito real estate listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye\_uchastki/uc... The page title is "Участок 1.6 га (промназначения)" and the price is listed as 3 500 000 ₽. The listing includes a main photograph of a large, open field with a utility pole in the distance. Below the main photo are several smaller thumbnail images. The text on the page provides details about the plot: "Площадь: 160 сот.; Расстояние до города: 2", "Адрес: Рыбное, Рыбновское городское поселение, Рязанская область, Большая улица, 5", and "Прямоугольный участок. Свет, газ, вода. Участок вблизи асфальтового завода, при въезде в г. Рыбное, со стороны Ходынино." On the right side of the listing, there is a blue button to "Показать телефон" (Show phone) and contact information for the agency "Агентство недвижимости Вертикаль". At the bottom of the listing, there are social media sharing icons and a "Пожаловаться" (Report) button. Below the main listing, there is a section titled "Похожие объявления" (Similar listings) with four smaller listings, each with a thumbnail and a price. On the right side of the browser window, there are several advertisements, including one for "3 декабря" (December 3rd) featuring "RHYTHM OF DANCE" and another for "Научим петь с нуля за 2 месяца!" (We will teach you to sing from scratch in 2 months!).

https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4.38\_ga\_promnaznacheniya\_626938975

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Рыбное | Найти

Тренд 2019! Успей снять сливки! [ip.insider.ru](#)

СИП панели нового поколения. [dom100.ru](#)

Красивый чистый вокал за 5 уроков! [school.easyvoice5.ru](#)

Все объявления в Рыбном / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения [В каталог](#) [Следующее](#)

### Участок 4.38 га (промназначения) 10 000 000 ₽

№ 626938975, размещено сегодня в 10:56 3395 (+10)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

8 930 873-43-34

[Написать сообщение](#)

**Михаил**  
Агентство  
На Авито с июля 2015  
Завершено 8 объявлений

4 объявления пользователя

Адрес  
Рязанская область, Рыбное, Малое шоссе

3 декабря **НАЦИОНАЛЬНОЕ ТАНЦЕВАЛЬНОЕ ШОУ ИРЛАНДИИ**  
**РHYTHM OF THE DANCE**  
6+ [mek.rhythmofthedance.ru](#)

Юридическое сопровождение сделок [1dok.ru](#)

Пожаловаться

Похожие объявления



https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4.88\_ga\_promnaznacheniya\_1603853593

**Участок 4.88 га (промназначения)** 14 000 000 ₽

№ 1603853593, размещено 1 декабря в 00:11 652 (+5)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

Турлатово

Покровская церковь

березка Avito

**8 920 950-70-79**

**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**УК Центральное агентство недвижимости**  
Агентство

Контактное лицо  
**Михаил Говорков**

Адрес  
Рязанская область, Рязань, Турлатово д

УК Центральное агентство недвижимости  
Спектр услуг компании охватывает все направления рынка недвижимости: продажа, покупка, обмен, вторичного рынка и новостроек.

1830 объявлений агентства

Площадь: 488 сот.

Адрес: Рязань, Турлатово д [Посмотреть карту](#)

Арт. 3802674 Продаётся земельный участок Аэродрома Турлатово. Площадь участка 4.8га. Категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Участок частично за асфальтирован, рядом остановка рейсового автобуса и электрички "Турлатово". К объекту идёт асфальтовая дорога..

[В](#) [О](#) [f](#) [t](#) [+](#) [Пожаловаться](#)

Другие объявления агентства **УК Центральное агентство недвижимости**

Своя онлайн-школа за 24 часа! [ip.insider.ru](#)

ЗАБИРАЙ ПОШАГОВЫЙ ПЛАН

https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1.2\_ga\_promnaznacheniya\_1433474983

Участок 1.2 га (промназначения) 3 500 000 ₽

№ 1433474983, размещено 19 ноября в 13:00 88 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 910 565-83-88

Написать сообщение

АН "Лабрис"  
Агентство  
На Авито с августа 2014

Контактное лицо  
Шиканова Светлана

Адрес  
Рязанская область, Рыбное

АН "Лабрис"  
171 объявление агентства

Площадь: 120 сот.

Адрес: Рязанская область, Рыбное, [Посмотреть карту](#)

Продаются земельные участки, назначение: земли поселений, разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения, общей площадью: от 60 сот. до 7 га.. Коммуникации по границе участка. Идеально подходят под постройку АЗС, гостиничного комплекса, автосалона, а так же для строительства склада, завода, предприятия. Участки расположены вдоль трассы М-5, первая линия.

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Google+ YouTube

Пожаловаться

Другие объявления агентства АН "Лабрис"

Вира-АртСтрой  
3 ГОДА ГАРАНТИЯ 3 ГОДА

Научим петь с нуля за 2 месяца! [pdaschool.ru](#)

https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1.5\_ga\_promnaznacheniya\_1467744123

**Участок 1.5 га (промназначения)** 10 500 000 ₽

№ 1467744123, размещено 29 ноября в 13:21 1659 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 953 740-26-66

Написать сообщение

Рязань  
Агентство  
На Авито с мая 2012

34 объявления пользователя

Контактное лицо  
Денис Сергеевич

Адрес  
Рязанская область, Рязань, Рязанская область, Рязанский район

Площадь: 150 сот.; Расстояние до города: 3

Адрес: Рязань, Рязанская область, Рязанский район [Посмотреть карту](#)

Продам земельный участок площадью 1,5га, земли промышленного назначения, для строительства склада, БАЗЫ, логистического центра, и т.д. Участок расположен на ФАД М-5 "Урал", 206км (3км от г.Рязани), газ и электричество на участке, вода - скважина, имеется согласованный съезд с ФАД М-5 "Урал". Участок расположен в Индустриальной зоне "Марьино". Возможно увеличение площади участка.

Пожаловаться

Похожие объявления

Юридическое сопровождение

https://www.avito.ru/kasimov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1800\_ga\_promnaznacheniya\_1406478618

The screenshot shows a browser window with the Avito website. The main listing is for a land plot of 1800 sqm (180000 sqm) in Kasimov, Ryazan region, priced at 9,987,000 rubles. The listing includes a description of the plot's location and potential uses, as well as contact information for the user 'Yaroslav'. Below the main listing is a section for 'Похожие объявления' (Similar listings) with a grid of eight smaller listings, each with a photo and basic details like area and price. There are also several advertisements for services like 'Яндекс.Директ' and 'West Coast Swing' at the top of the page.

https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1.27\_ga\_promnaznacheniya\_1146339026

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye\_uchastki/u... The page header includes the Avito logo and navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', and 'Услуги'. The search bar contains 'Земельные участки' and 'Рязск'. Below the search bar are several advertisements, including one for a military lawyer and another for land sale. The main listing is titled 'Участок 1.27 га (промназначения)' with a price of 1 500 000 ₽. It features a large photograph of a long, single-story brick building on a plot of land. To the right of the photo are buttons for '8 920 950-41-00' and 'Написать сообщение'. The agent's name is 'Ольга', an agency, with a profile picture. Below the photo, the listing details include: 'Площадь: 126.8 сот.', 'Адрес: Рязанская область, Рязск', and a detailed description of the plot: 'Земельный участок 12681 кв.м., адрес: Рязанская область, г.Рязск, ул.М.Горького, 119а., назначение "Для промышленных нужд", земли населенных пунктов. Кадастровый номер ЗУ :62:14:0010102:73. На данном земельном участке зарегистрировано здание, нежилое 499,9 кв.м. Кадастровый номер здания: 62:14:0010103:310.' At the bottom, there are social media sharing icons, a 'Пожаловаться' button, and a small advertisement for 'Научим петь с нуля за 2 месяца!'.

https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_ga\_promnaznacheniya\_1075776190

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 10-hectare industrial plot. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye\_uchastki/... The page features a main title "Участок 10 га (промназначения)" and a price of 3,000,000 RUB. A large photograph of the plot is shown, along with a smaller gallery of images below it. The listing includes contact information for the user Alina, a phone number (8 910 501-46-62), and a "Написать сообщение" button. The description of the plot mentions its location in Ryazan region, Mikhailov, P-22 Kaspiy, and details about its suitability for building a cafe or gas station. The page also contains several advertisements, including one for "Evolution management" and another for "Начни зарабатывать".

Участок 10 га (промназначения) 3 000 000 ₽

№ 1075776190, размещено 30 ноября в 14:13 198 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 910 501-46-62

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Alina  
Частное лицо  
На Авито с июля 2018  
Завершено 4 объявления  
7 объявлений пользователя

Адрес  
Рязанская область, Михайлов, Р-22 Каспий

Evolution management  
Москва | 7-9 декабря  
УСТРАНИТЬ БАРДАК В ФИНАНСАХ И СДЕЛАТЬ БИЗНЕС СИСТЕМНЫМ  
Семинар-практикум для владельцев бизнеса  
Подробнее

Тренд 2019! Успей снять сливки!  
ip.insider.ru

Начни зарабатывать  
на чужих знаниях в недвижке  
Ридекс Директ

Купите промышленную землю в МО  
ID idland.ru

Площадь: 1000 сот.

Адрес: Рязанская область, Михайлов, Р-22 Каспий [Посмотреть карту](#)

Продам участок! Под строительство кафе либо шиномонтажа! На территории участка подведен свет. Постоянный поток машин. К участку можно подъехать со всех сторон. Площадь 1 Га. Возможен обмен на автомобили с вашей доплатой. Так же имеется другой участок по этой же трассе только 15 соток! так же под кафе. его цена 1500000 фото участка 2 последних!!!

Пожаловаться

Похожие объявления

Аналоги комплексных объектов

https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya\_nedvizhimost/ul.\_sovetskaya\_proizvodstvennaya\_-\_skladskaya\_baza\_5\_832991754

Все объявления в Касимове / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

### Ул. Советская, производственная - складская база 5

1 600 000 ₽  
Кредит под залог

№ 832991754, размещено 19 ноября в 17:10 3884 (+8)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 910 569-19-79

Написать сообщение

Геннадий  
Агентство  
На Авито с декабря 2015

2 объявления пользователя

Контактное лицо  
Геннадий

Адрес  
Рязанская область, г. Касимов  
ул. Советская, д. 199т

Площадь: 500 м²

Адрес: Рязанская область, г. Касимов ул. Советская, д. 199т

Посмотреть карту

Продам производственно- складскую базу. Расположена на центральной улице г. Касимов, удобный под езд! Зем. участок в собственности - 2000 м2. На участке находятся объекты недвижимости: офисное помещение - 70 м2, здание цеха - 360м2, складское помещение - 52м2. Строения капитальные, из кирпича, фундамент монолитный - армированный. Ж/Б перекрытия. Окна пвх. Коммуникации: канализация, электричество - 380в, 15 кВт. Возможность надстройки второго этажа! Собственник.

Похожие объявления

Мечты сбываются!  
от 38,2 м²  
**КВАРТИРА**  
за 2.5 млн ₽  
15 мин. до м. Пятницкое ш.  
АРИСТОВО

Попробуй частный урок танго за 0₽!  
tangoru.ru

West Coast Swing в Иваве  
ivara.ru

https://www.avito.ru/korablino/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_2000\_

m\_1715710319

Все объявления в Кораблино / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

## Производственное помещение, 2000 м<sup>2</sup>

№ 1715710319, размещено 8 ноября в 11:22 329 (+7)

10 000 000 ₽

Кредит под залог

Добавить в избранное Добавить заметку

8 960 575-13-41

Написать сообщение

Группа Компаний Цем Строй  
Агентство  
На Avito с февраля 2015

Контактное лицо  
Надежда  
Адрес  
Рязанская область, Кораблино

Evolution management  
Москва | 7-9 декабря

**УСТРАНИТЬ БАРДАК  
В ФИНАНСАХ  
И СДЕЛАТЬ БИЗНЕС  
СИСТЕМНЫМ**

Семинар-практикум для владельцев бизнеса

Подробнее

Переподготовка юристов

Ind.m-mba.ru

Рядис Диверт

Попробуй частный урок танго за 0P!

tangoru.ru

Площадь: 2000 м<sup>2</sup>

Адрес: Рязанская область, Кораблино [Посмотреть карту](#)

Продам готовый, полностью налаженный, прибыльный бизнес по деревообработке. Земельный участок, здания, станки, оборудование, техника находятся в собственности! Доступная сырьевая база. Налаженный сбыт подтвержденный контрактами. Контакты на поставку сырья и сбыт продукции передам вместе с бизнесом. Предприятие полностью укомплектованно квалифицированным персоналом.

Производство огорожено по периметру. Земля 1.4 гектара, столярный цех 900 кв.м., пилорама 340 кв. метров, сушилка, комната отдыха, здание охраны, видеонаблюдение по периметру.

Продаю в связи с переездом.



[https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvo\\_1810\\_m\\_963072363](https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1810_m_963072363)

Все объявления в Рязани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

### Производство 1810 м<sup>2</sup>

№ 963072363, размещено 9 ноября в 11:11 1812 (+7)

15 500 000 ₽

Кредит под залог

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 920 975-65-55

Написать сообщение

**АН "Лабрис"**  
Агентство  
На Авито с августа 2014

Контактное лицо  
Захарченко Илья

Адрес  
Рязанская область, Рязань, 3-й Нефтезаводской проезд, 2А

Площадь: 1810 м<sup>2</sup>

Адрес: Рязань, р-н Октябрьский, 3-й Нефтезаводской проезд, 2А  
Посмотреть карту

Продается промышленная база в Октябрьском районе города Рязани, пос. Никуличи. Площадь земельного участка 6498 кв.м., зарегистрирован по праву собственности. Территория огорожена. Твердое покрытие.  
На территории расположены следующие объекты:

1. Лит. А, кирп., площадь 361.1 кв.м, высота 3.80 м, неотапливаемое.
2. Лит. Б, кирп., площадь 197.2 кв.м, высота 3.10 м, отапливаемое.
3. Лит. В, мет., площадь 477.3 кв.м, высота 7.10 м, неотапливаемое.
4. Лит. Г, пан., кирп., площадь 637.1 кв.м, высота 202 кв.м – 6 м, 284.3 кв.м – 4.30 м, отапливаемое.
5. Лит. Д, кирп., площадь 137.2 кв.м, высота 3.10 м., отапливаемое.

Газ, вода, канализация местная.

Другие объявления агентства АН "Лабрис"

Танцевальное Шоу от Звезд танца!  
В boys-show.ru

СИП дом от 9000 руб/кв.м с окнами  
mossip.ru

[https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_564\\_m\\_](https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_564_m_)

1436552777

Все объявления в Рязани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

### Производственное помещение, 564 м²

№ 1436552777, размещено 15 ноября в 13:32 279 (+12)

4 000 000 ₽  
4 250 000 ₽  
Кредит под залог

Добавить в избранное Добавить заметку

8 919 333-40-01

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Агентство  
Агентство  
На Авито с января 2012  
Завершено 243 объявления

33 объявления пользователя

Адрес  
Рязань, район Октябрьский,  
Новосёлковская улица, 9

Площадь: 564 м²

Адрес: Рязань, район Октябрьский, Новосёлковская улица, 9  
Посмотреть карту

Продается Здание, назначение нежилое, площадь 564 кв.м., и земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, площадь 631 кв.м. Объект реализуется с торгов, в рамках закона о банкротстве. Без обременений и долгов.  
ВОЗМОЖНО СНИЖЕНИЕ ЦЕНЫ.  
Поможем приобрести для Вас данный лот за агентское вознаграждение.  
Звоните, расскажем подробности по телефону.  
Под заказ подберем выгодные варианты коммерческой, промышленной или жилой недвижимости банкротов по цене ниже рыночной в любом регионе РФ.

adclick.g.doubleclick.net/pcs/.../form/?utm\_source=avito\_knz&utm\_medium=dsp.app

[https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_350\\_m](https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_350_m)

1443884621

Все объявления в Рязани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

### Производственное помещение, 350 м<sup>2</sup>

№ 1443884621, размещено 27 ноября в 23:41 2619 (+11)

2 800 000 ₽ Кредит под залог

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 966 666-30-56

Написать сообщение

**Наталья**  
Частное лицо  
На Авито с марта 2018

7 объявлений пользователя

Адрес  
Рязанская обл., г. Рязань, район Московский, проезд Шабулина

03.08.2014 19:25 Avito

Площадь: 350 м<sup>2</sup>

Адрес: Рязанская обл., г. Рязань, район Московский, проезд Шабулина  
[Посмотреть карту](#)

Здание общей площадью 350 кв.м  
Площадь земельного участка, на котором расположено здание, примерно 800 кв.м  
На схеме (см. фотографии) данный участок отмечен как №4.  
Цена: 2,8 млн. руб.

Похожие объявления

Производственная ... | Производственное... | Производственный... | Производственные...

Переподготовка юристов  
Ind.m-mba.ru

Помещение под производство и 2Га  
риэлторы.онлайн

[https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodaetsya\\_proizvodstvennaya\\_baza\\_169](https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_proizvodstvennaya_baza_169)


6523087

Все объявления в Рызани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение В каталог Следующее

### Продается производственная база

№ 1698523087, размещено 30 ноября в 18:16 502 (+15) **14 000 000 ₺** Кредит под залог

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)



8 4912 52-29-22


**Написать сообщение**  
Отвечает в течение дня

**АН «Удачный Выбор»**  
Агентство  
На Авито с мая 2013

Контактное лицо  
Компания «АН «Удачный Выбор»


Адрес  
Рязанская область, Рязань, Ряжское шоссе, 21

**АН «Удачный Выбор»**  
Оформление ипотечных кредитов в офисе агентства (ОАО «Сбербанк России», ОАО «УРАЛСИБ», ПАО ВТБ 24)



466 объявлений агентства

**ПОПРОБУЙ МИКС ИЗ МЯСНЫХ ВКУСОВ**



Площадь: 1250 м²

Адрес: Рязань, р-н Октябрьский, Ряжское шоссе, 21 [Посмотреть карту](#)

Арт. 5210806 Производственно складская база, земельный участок 0,9 гектара, на которой расположены два кирпичных здания с автономным отоплением и центральной канализацией и водопроводом общей площадью 476 метров и 770 метров. Все предложения от агентства недвижимости "Удачный выбор" проходят юридическую проверку. Мы гарантируем Вам честную работу без комиссии и для арендаторов. Удачный выбор сегодня - Ваше комфортное завтра! Контактное лицо: Сергей.

[В](#) [Я](#) [f](#) [t](#) [g+](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

Другие объявления агентства **АН «Удачный Выбор»**

[https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_proizvodstvennyy\\_kompleks\\_46\\_](https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_46_)

125\_kv.m\_1019121360

**Продам производственный комплекс 46 125 кв.м** 295 000 000 ₽  
 Кредит под залог

№ 1019121360, размещено 19 ноября в 08:42 1363 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 930 173-00-73

Написать сообщение

**IRES GROUP**  
 Индустриальная Недвижимость Регионов Агентство

Контактное лицо  
 Специалист компании IRES Group

Адрес  
 Рязанская область, Сасово, ул. Пушкина

**IRES GROUP** Индустриальная Недвижимость Регионов  
 Индустриальная Недвижимость Регионов

327 объявлений агентства

Площадь: 46125 м²

Адрес: Рязанская область, Сасово, ул. Пушкина [Посмотреть карту](#)

**ID 8641**

*Предлагается к продаже производственно-складской комплекс 2004 г.п., расположенный в г. Сасово Рязанской области на земельном участке 8,86 Га*

**Общая площадь: 46125 кв. м**  
 Производственные помещения: 13248 кв. м.  
 Складские помещения: 23160 кв. м.  
 Офисные помещения: 2976 кв. м.  
 Земельный участок: 8,86 Га  
 Высота потолков: до 16 м

**PRIME PARK**  
 СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ  
 НА ЛИМИТИРОВАННУЮ СЕРИЮ КВАРТИР  
 Проскните декларация на сайте: [www.primerpark.ru](http://www.primerpark.ru)  
 Застройщик: ООО ТРАЙМ ПАРК

**Бесплатный частный урок танго!**  
[tango.ru](http://tango.ru)

https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvo\_5000\_m\_1075688663

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. At the top, there is a red banner for a real estate agency in Saint-Petersburg advertising a 300,000 ruble apartment with a 16,000 ruble monthly fee. Below this, the listing title is "Производство 5000 м²" with a price of 28,000,000 rubles. The listing includes a satellite map of the property, contact information (phone number 8 952 128-47-44), and a "Написать сообщение" button. The agent is "«Единый Городской Центр Недвижимости» Агентство". The address is "Рязань, р-н Октябрьский, Рязанская область, д. Турлатово". The description states: "Продается база под производство, склад и др. назначение. В нее входит: земля 1,8 Га. Три производственно-складских помещения ( 5000 кв.м.) Коммуникации. Удобный подъезд. Все в собственности." There are also social media sharing icons and a "Пожаловаться" button. At the bottom, there are thumbnails for similar listings and a small advertisement for "Переподготовка юристов".

https://www.avito.ru/ryazanskaya\_oblast\_shilovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennyy\_ko

mpleks\_11000\_m\_1657242487

**Производственный комплекс, 11000 м²** 40 000 000 ₽  
 № 1657242487, размещено 21 ноября в 08:59 730 (+10)  
 Кредит под залог

Добавить в избранное Добавить заметку

8 906 720-99-55  
 Написать сообщение

**Петр**  
 Частное лицо  
 На Avito с сентября 2012  
 Завершено 5 объявлений  
 4 объявления пользователя

Адрес  
 Рязанская область, Шилковский район, посёлок городского типа Шилово

**ПРОХОДИМЫЙ РАМА ЛЕСТНИЧНОГО ТИПА**

**West Coast Swing в Иваре**

ivara.ru

**Попробуй частный урок танго за 0Р!**  
 tangoru.ru

Площадь: 11000 м²

Адрес: Рязанская область, Шилковский район, посёлок городского типа Шилово  
 Посмотреть карту

Продается производственный комплекс с объектами недвижимости на участке в 5 га.

1. Производственное здание с административно-бытовым корпусом: 2 этажа, общая площадь 5 588,98 кв. м.
2. Офисно-складской комплекс: общая площадь 2 578,06 кв. м.
3. Склад: общая площадь 1 002,25 кв. м.
4. Склад: общая площадь 382,83 кв. м.
5. Здание: общая площадь 869,01 кв. м.
6. Проходная: общая площадь 14,9 кв. м.
7. Склад: общая площадь 269,55 кв. м.

- Кадастровый номер: 62:25:0070603:16.
- Общая площадь земельного участка: 49 993 кв. м.
- Площадь застройки: 11 061,3 кв. м.
- Права на земельный участок: частная без обременений.
- Административный район: рп. Шилово, Рязанская область.
- Форма участка: сложная в плане.
- Электроснабжение: вторая категория.
- Водоснабжение: скважина, центральное отопление и канализация.

Аренда

[https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_500\\_m\\_869769](https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_500_m_869769)

**Складское помещение, 500 м²** 30 000 ₺ в месяц

№ 869769348, размещено 8 ноября в 17:33 3649 (+5) Без залога

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

**8 977 689-71-50**

[Написать сообщение](#)

**Тамара**  
Агентство  
На Авито с марта 2013

17 объявлений пользователя

Контактное лицо  
**Тамара**

Адрес  
Рязанская область, Сасово,  
Промышленный проезд дом 3

Площадь: 500 м²

Адрес: Рязанская область, Сасово, Промышленный проезд дом 3  
[Посмотреть карту](#)

Предложение от собственника! Предложение от собственника (без посредников, без комиссии)! Рязанская область, г. Сасово, Промышленный проезд, дом 3. Предлагаются в аренду производственно-складские площади от 500м2 в отдельно стоящем 1-этажном корпусе общей площадью 46 000 м2. Зем. участок 8,8Га. Железобетонный каркас, стены - утепленные сэндвич-панели, плоская кровля с зенитными фонарями, антипылевое покрытие пола, уровень пола – 0, нагрузка 5т. на 1м2. Высота 12,6м, шаг колонн 12м x 24м. Естественная вентиляция, центральное ХВС, канализация, электроснабжение. Шлагбаум, охрана, видеонаблюдение, система контроля доступа, круглогодичный асфальтированный подъезд. Есть бытовые помещения, подсобные помещения, собственная водоподготовка для целей промышленного производства безалкогольных напитков. Более подробная

**ВТБ**  
ДАЛЬШЕ – БОЛЬШЕ

**Строим дома из бруса без клея в ЦФО.**  
[brusovoy-srub.ru](#)

Ридекс Директ

[https://www.avito.ru/korablino/kommercheskaya\\_nedvizhimost/novoe\\_proizvodstvennoe\\_pomeschenie](https://www.avito.ru/korablino/kommercheskaya_nedvizhimost/novoe_proizvodstvennoe_pomeschenie)



\_5500\_m\_s\_oborud\_1425931068

Складское x Новое про x Складское x Производ: x Производ: x +

https://www.avito.ru/korablino/kommercheskaya\_nedvizhimost/n...

Приложения Справочная по оце: госуслуги bp-g.ru/files/u3/opre Помидор >> Другие закладки

Все объявления в Кораблино / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение В каталог Следующее

### Новое производственное помещение, 5500 м² с оборуд

590 000 ₪ в месяц  
Занор 590 000 ₪

№ 1425931068, размещено 3 декабря в 13:11 616 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 926 106-22-02

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Доминант недвижимость  
Агентство  
На Авито с октября 2016  
Завершено 20 объявлений

10 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Дмитрий Михайлович

Адрес  
Рязанская область, Кораблино, ул. Заводская 6

Площадь: 5500 м²

Адрес: Рязанская область, Кораблино, ул. Заводская 6 Посмотреть карту

Сдам в аренду помещение, 5500 м² в новом здании под склад или производство. Высота потолка 8 м, установлены новые кранбалки 3-10 тонн. В помещении центральное отопление, электричество 1000 кВт. Удобный подъезд для еврофур, имеется площадка для стоянки, разворота. Доки на нулевой отметке. В наличии административные площади для персонала. Возможна долгосрочная аренда.

В x o f t g

Пожаловаться

**-40%**  
НА ИЗБРАННЫЕ СУМКИ  
BUTIK.  
Срок проведения: 29.11.2018 - 05.12.2018. ООО «БУТИК», ОГРН 1037746800238, ИНН64, Москва, Б. Оleninковский пер. 16, офис 701

Тренажер Бубновского для дома  
i-vim.ru

https://www.avito.ru/ryazanskaya\_oblast\_shilovo/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomesch

enie\_1000\_m\_859242052

**Складское помещение, 1000 м<sup>2</sup>** 140 000 ₺ в месяц

№ 859242052, размещено 23 ноября в 18:41 1080 (+7) Без залога

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

**8 903 785-00-98**

**Avito**  
 Агентство  
 На Avito с ноября 2012  
 Завершено 24 объявления  
A

7 объявлений пользователя

Контактное лицо  
**Роман**

Адрес  
 Рязанская область, Шилковский район, посёлок городского типа Шилово

**КРОСТ**  
 КОМЕРС

**«СЕРЕБРЯНЫЙ КВАРТЕТ»**  
 АРЕНДА

ПР-Т МАРШАЛА ЖУКОВА, 30  
 (990 м<sup>2</sup>)

**ПОЛЕЖАЕВСКАЯ**

**Одноэтажный дом из бруса 6x9**

**bitprom.ru**

Площадь: 1000 м<sup>2</sup>

Адрес: Рязанская область, Шилковский район, посёлок городского типа Шилово  
[Посмотреть карту](#)

На трассе М-5 в г. Шилово сдается складское помещение 1000 кв. метров. 280км от МКАД. Возможна сдача в аренду меньшей площади. Помещение промышленного значения. Рядом со складом расположился завод "Концетрат" и автосервис. Удобное расположение вблизи от города. Удобный подъезд для крупногабаритного транспорта. Круглосуточно охраняемая территория, система видеонаблюдения. Так же есть возможность взять под офисы помещение в этом же здании 400 кв. метров с хорошим ремонтом (цена договорная). В комплексе имеется все необходимое: мощная электрическая подстанция, газовая котельная, центральное водоснабжение, канализация, собственная АТС, скоростной интернет (оптоволокно), автостоянка.

https://www.avito.ru/tuma/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_500\_m\_11

59040872

Складское x Новое про x Складское x Производ x Производ x +

https://www.avito.ru/tuma/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizv...

Приложения Справочная по оце: госуслуги bp-g.ru/files/u3/opre Помидор >> Другие закладки

Все объявления в Туме / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение В каталог Следующее →

### Производственное помещение, 500 м²

№ 1159040872, размещено 25 ноября в 13:12 2292 (+5) Залог 30 000 Р

30 000 Р в месяц

Добавить в избранное Добавить заметку

8 925 500-92-09

Написать сообщение

**Павел**  
 Агентство  
 На Авито с ноября 2010  
 Завершено 4 объявления

15 объявлений пользователя

Контактное лицо  
 Павел  
 Адрес  
 р.п. Тума ул вокзальная 5-б

Площадь: 500 м²

Адрес: р.п. Тума ул вокзальная 5-б [Посмотреть карту](#)

Сдам или продам в аренду помещение 500 м2 под склад, производство  
 ..Подъезд хороший, электричество 150 квт , газ , вода , большие ворота для въезда , подъемные на цепи

Пожаловаться

Похожие объявления

...yandex.ru/.../APIpMBk1Y-y501W2CVol1rm0000E9hy340CI09WZ1Xe172CxyBm3801nN680TdQbP4ua07GawQ7CPW1d8Rjp6m0TpKfPW8k07MrV3...

https://www.avito.ru/tuma/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_1500\_m\_3

71618033

**Производственное помещение, 1500 м<sup>2</sup>** 100 000 ₺ в месяц  
 № 371618033, размещено 19 ноября в 19:30 4096 (+6) Без залога

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

**8 925 500-92-09**

[Написать сообщение](#)

**Павел**  
 Агентство  
 На Авито с ноября 2010  
 Завершено 4 объявления

15 объявлений пользователя

Контактное лицо  
 Павел

Адрес  
 Рязанская область, Тума, улица Ленина, 185А

Площадь: 1500 м<sup>2</sup>

Адрес: Рязанская область, Тума, улица Ленина, 185А [Посмотреть карту](#)

Сдам в аренду помещения под производство от 200 до 1500 м2  
 Рядом жд пути  
 Электричество 450 кВт  
 Газ, отопление  
 Находиться 200 км егорьевского шоссе от Москвы  
 Рязанская область Клепиковский район р.п. Тума

**NISSAN TERRANO**  
 ТВОЯ СВОБОДА / ТВОИ ДОРОГИ  
**ВЫГОДА ДО 140 000 РУБ!**  
 УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

**Дом 76м2 за 2,21 млн. р. под ключ**  
[smart.ideadom.ru](#)

МинФин РФ, облигации федера x

Не защищено | www.rusbonds.ru/ank\_obl.asp?tool=18936

Приложения | Справочная по оцен | госуслуги | bp-g.ru/files/u3/opre | Другие закладки

ЦИЙ • **КОТИРОВКИ** | КОРПОРАТИВНЫЕ | МУНИЦИПАЛЬНЫЕ | ГОСУДАРСТВЕННЫЕ

Дефолты | Новости | Обзоры | Рейтинги | Календарь | Калькулятор  
Глоссарий | Поиск эмитентов | Поиск агентов | Анализ истории

• **Анкета выпуска**

Выпуск: ОФЗ-46020-АД (в обращении) Эмитент: [Минфин РФ](#)

Общие сведения | Организаторы | Купоны | Выкуп | Амортизация | Размещение | Котировки | Доходность | Календарь

**ВЫПУСК**

Наименование:	МинФин РФ, облигации федерального займа с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46020
Состояние выпуска:	в обращении
Данные госрегистрации:	№46020RMFS от 09.02.2006, МинФин
ISIN код:	RU000A0GN9A7
Номинал:	1000 RUB
Объем эмиссии, шт.:	135 000 000
Объем эмиссии:	135 000 000 000 RUB
Объем в обращении, шт.:	34 210 939
Объем в обращении:	34 210 939 000 RUB
Период обращения, дней:	10948

**РАЗМЕЩЕНИЕ**

Дата начала размещения:	15.02.2006
Дата окончания размещения:	15.02.2006
Дата рег. отчета об итогах:	15.02.2006

**ПОГАШЕНИЕ - Амортизация**

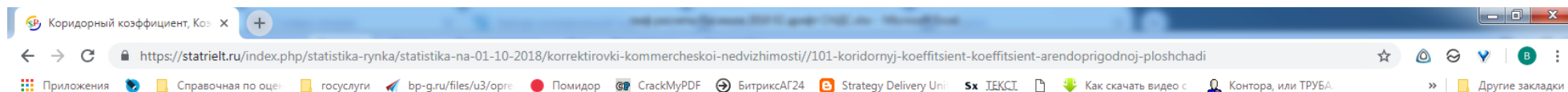
Дата начала погашения:	09.08.2034
Дата погашения:	06.02.2036
Дней до погашения:	6272
Дюрация по Макколю, дней:	3382

**КУПОН - Фиксированный**

Периодичность выплат в год:	2
Текущий купон (всего):	26 (60)
Дата выплаты купона:	13.02.2019
Размер купона, % годовых:	6,9
НКД:	21,18 RUB

**ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (05.12.2018)**

Цена срзв. чистая, % от номинала:	84,736 (-0,9500)
Доходность к погаш. эффект, % годовых:	8,845 (+0,1280)
Объем торгов за неделю:	1 486 186 RUB



### 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:

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

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

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

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

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

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

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

по данным портала StatRielt

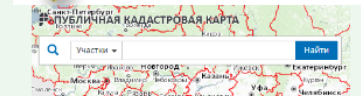
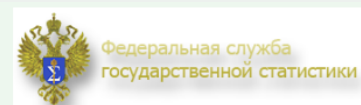
№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент		Коэффициент арендопригодной площади	
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
<b>Здания, построенные до 1992 года</b>					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли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

← Назад

Вперед →

Регистрация  
Забыли логин?  
Забыли пароль?

#### Наши главные партнеры



- В Лондоне вырос спрос на элитную недвижимость со стороны россиян. Отмечается, что нынешний уровень интереса в элитной недвижимости Лондона со стороны россиян резко контрастирует с показателями третьего квартала 2016 года, когда всего 6 процентов сделок свыше 10 миллионов фунтов приходились на уроженцев Российской Федерации.
- В Швеции на продажу выставлено рекордное число новостроек. На шведском рынке жилья число новых квартир, доступных для покупки, достигло рекордного значения, согласно данным сайта недвижимости Hemnet, причём больше всего их число растёт в Вестра-Гёталанде.
- 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

## П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Акционерное общество  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»Адрес: 115035, Россия, г. Москва,  
Космодамианская наб., д. 52, с. 4Тел.: (495) 545-3535  
Факс: (495) 644-4313

www.uk-eufn.ru

Иск. № 0/И  
30 11 2018г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 117 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.:

Земельный участок и нежилые помещения, расположенные по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Клетино:

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб., без НДС
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей. Общая площадь 54□502,00 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:505	11 211 000,00
2	Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общей площадью 165,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:013	639 831,00
3	Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общей площадью 974,90 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:002	2 269 492,00
4	Здание цеха отделки кузовов, лит. М, м, назначение – производственное, общей площадью 2 953,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:011	6 825 424,00
5	Здание сборочного цеха, лит. О, о, назначение – производственное, общей площадью 3□018,3 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:010	6 859 322,00
6	Здание склада ГСМ, лит. С, назначение – складское, общей площадью 59,70 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:009	102 542,00
7	Здание участка сборки транспортеров, лит. К, назначение – производственное, общей площадью 458,30 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:007	1 067 797,00
8	Здание электроцеха, кузницы, лит. Д, д, назначение – производственное, общей площадью 177,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:006	305 932,00
9	Компрессорная, лит. З, назначение – производственное, общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:003	207 627,00
10	Здание проходной, лит. А, а, назначение – производственное, общей площадью 21,00 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:004	30 508,00
11	Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И, и, и1, и2, и3, и4, и5, назначение – производственное, общей площадью 1□396,7 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:005	3 100 000,00
12	Здание механического цеха, лит. Н, н, назначение – производственное, общей площадью 722,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:012	1 683 051,00
13	Здание трансформаторной подстанции, лит. Ж, назначение – коммуникационное, общей площадью 64,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:001	149 153,00
14	Земельный участок. Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием конторы. Общая площадь 762,00 кв. м. Кадастровый номер 62:04:0830101:435	157 000,00
15	Здание конторы, лит. Х, назначение конторское, общей площадью 388,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:008	1 065 254,00

Генеральный директор

М.В. Ефимов

Акционерное общество  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

Адрес: 115035, Россия, г. Москва,  
Космодамианская наб., д. 52, с. 4

Тел.: (495) 545-3535  
Факс: (495) 644-4813



www.uk-eufn.ru

Ист. № 01/М  
№ 30 от 11  
2018 г.

**В ООО «Ваш юрисконсульт»**

О предоставляемых документах  
в рамках проведения оценки по Дополнительному соглашению №117  
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке имущества,  
составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.

На Ваш устный запрос поясняем, что в связи с тем, что в настоящее время не имеем официальных разъяснений государственных органов о необходимости предоставления Выписок из ЕГРН на текущую дату на Объекты оценки для проведения оценки рыночной стоимости имущества, для проведения работ по Дополнительному соглашению №117 от 30 ноября 2018 года предоставляем:

№ п/п	Объект оценки:	Свидетельство о праве собственности
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей. Общая площадь 54 502,00 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:505	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580482, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-259
2	Здание цеха, лит.Н1, назначение - конторское, общей площадью 165,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:013	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580493, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-270
3	Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общей площадью 974,90 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:002	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580488, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-265
4	Здание цеха отделки кузовов, лит. М, м, назначение - производственное, общей площадью 2 953,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:011	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580490, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-271
5	Здание сборочного цеха, лит. О, о, назначение - производственное, общей площадью 3 018,3 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:010	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580485, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-262
6	Здание склада ГСМ, лит. С, назначение - складское, общей площадью 59,70 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:009	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580484, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-261
7	Здание участка сборки транспортеров, лит. К, назначение - производственное, общей площадью 458,30 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:007	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580489, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-266
8	Здание электроцеха, кузнницы, лит. Д, д, назначение - производственное, общей площадью 177,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:006	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580490, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-267
9	Компрессорная, лит. З, назначение - производственное,	Свидетельство о государственной регистрации права

	общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:003	от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580492, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-269
10	Здание проходной, лит. А, а, назначение - производственное, общей площадью 21,00 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:004	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580491, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-268
11	Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И, и, и1, и2, и3, и4, и5, назначение - производственное, общей площадью 1 396,7 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:005	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580486, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-263
12	Здание механического цеха, лит. Н, н, назначение - производственное, общей площадью 722,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:012	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580487, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-264
13	Здание трансформаторной подстанции, лит. Ж, назначение - коммуникационное, общей площадью 64,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:001	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580483, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-260
14	Земельный участок. Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием конторы. Общая площадь 762,00 кв. м. Кадастровый номер 62:04:0830101:435	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580481, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-254
15	Здание конторы, лит. Х, назначение - конторское, общей площадью 388,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:008	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580495, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-272

Настоящим подтверждаем, что на дату составления настоящего письма право собственности Акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» на Объекты оценки и сведения об Объектах не изменились.

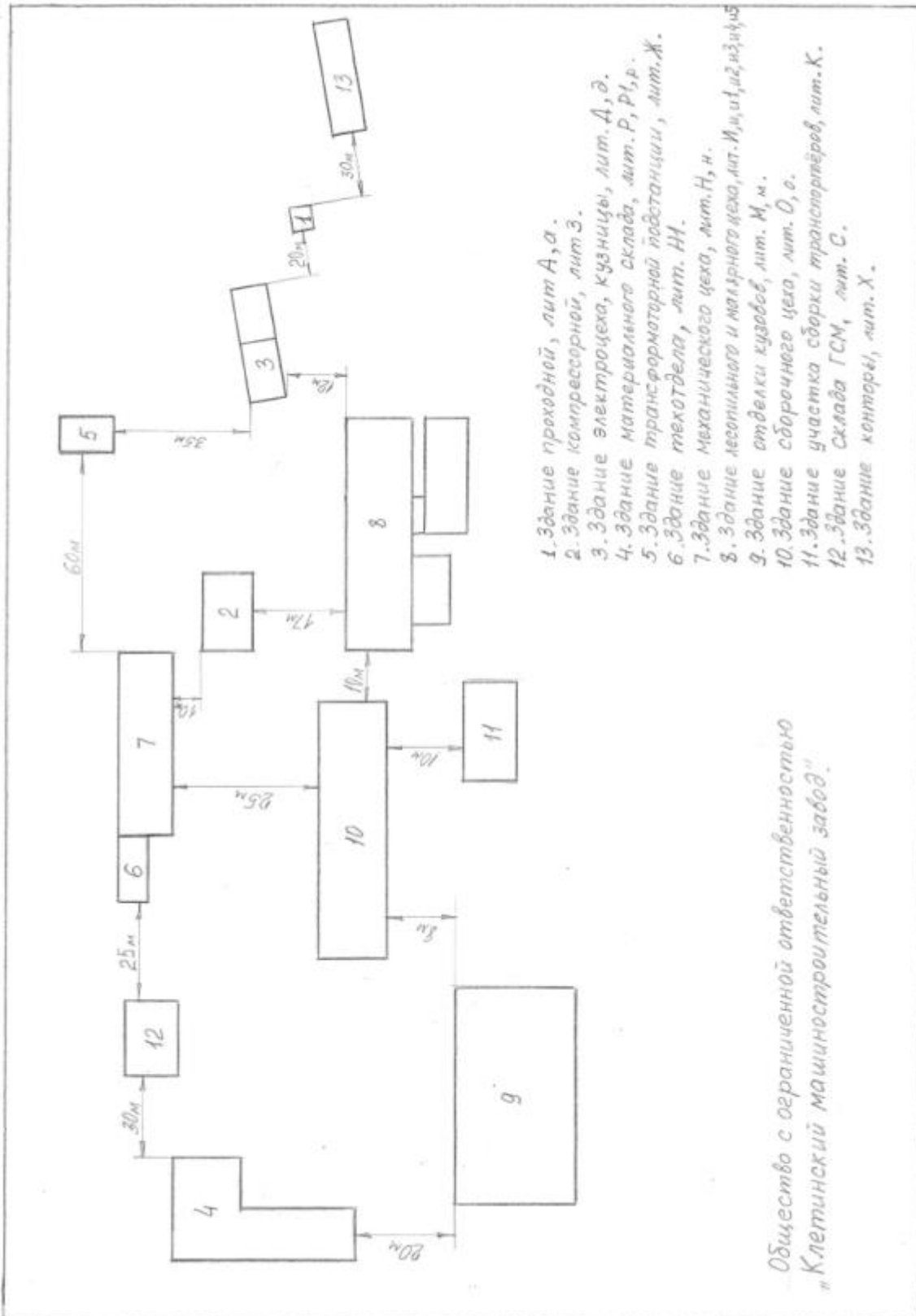
После получения официальных разъяснений обязуемся выполнять условия предоставления документов.

Генеральный директор



М.В. Ефимов







  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Рязанской области

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества № К-3-ИН от 28.09.2012

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: здание цеха отделки кузовов, лит.М,м, назначение - производственное, общая площадь 2953,5 кв.м.  
адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Касимовский район, дер.Клетино

Кадастровый (или условный) номер: 62:04:00:00000:2656:011

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2012 года сделана запись регистрации № 62-62-04/115/2012-271

**РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Регистратор Калинцева Н.Н.  

62-МД 580494 







  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Рязанской области

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества № К-3-ИН от 28.09.2012

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д, назначение - производственное, общая площадь 177,5 кв.м.  
адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Касимовский район, дер.Клетино

Кадастровый (или условный) номер: 62:04:00:00000:2656:006

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2012 года сделана запись регистрации № 62-62-04/115/2012-267

**РЯЗАНСКАЯ  
ОБЛАСТЬ**

Регистратор Калинцева Н.Н.  (подпись)

62-МД 580490 

  
**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Рязанской области

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества № К-3-ИН от 28.09.2012

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: здание участка сборки транспортеров, лит.К, назначение - производственное, общая площадь 458,3 кв.м  
; адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Касимовский район, дер.Клетино

Кадастровый (или условный) номер: 62:04:00:00000:2656:007

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2012 года сделана запись регистрации № 62-62-04/115/2012-266

**РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Регистратор Калинцева Н.Н.  (подпись)

62-МД 580489 









  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Рязанской области

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества № К-3-ИН от 28.09.2012

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: здание сборочного цеха, лит.О,о, назначение - производственное, общая площадь 3018,3 кв.м.  
адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Касимовский район, дер.Клетино

Кадастровый (или условный) номер: 62:04:00:00000:2656:010

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2012 года сделана запись регистрации № 62-62-04/115/2012-262

**РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Регистратор Калинцева Н.Н.  (подпись)

62-МД 580485 







  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Рязанской области

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества № К-3-ИН от 28.09.2012

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием конторы, общая площадь 762 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино

Кадастровый (или условный) номер: 62:04:0830101:435

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2012 года сделана запись регистрации № 62-62-04/115/2012-254

**РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Регистратор  Калинцева Е.Н. (подпись)

62-МД 580481 



**ГМО N 4 Роснедвижимости по Рязанской области**  
 (полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)** **КВ.1**

№ 1/01/08/18 № 01/01/08/18

1	Кадастровый номер	62:04:0830101:505	2	Лист №	1	3	Всего листов	1
<b>Общие сведения</b>								
4	Предыдущие номера:	62:04:0830101:434						
5		6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 09.10.2008						
7	Местоположение:	обл. Рязанская, р-н Касимовский, д. Клетино						
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2		весь						
9	Разрешенное использование/назначение:	Для производственных целей						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:							
11	Площадь: 54502±12 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 574725.06	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/кв): 10.14	14	Система координат: Госсистема 1963г.	
15	Сведения о правах:	Вид права		Правообладатель		Особые отметки		
		Государственная собственность		Администрация Касимовского муниципального района				
16	Особые отметки:	Кадастровый номер 62:04:0830101:505 равнозначен кадастровому номеру 62:04:083 01 01:0505						
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке) - Земельный участок носит временный характер.							
18	Дополнительные сведения	18.1						
		18.2	МП "Землестроительная фирма"					
		18.3	09.10.2008					

М.П.  **Бычкова В.С.**  
 (инициалы, фамилия)

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

1	Кадастровый номер	62:04:0830101:505	2	Лист № 1	3	Всего листов	2	
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
5	Масштаб	1:5000	Условные знаки: см. КВ.2, лист 2					

Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл.  
(наименование должности)

М.П.


Былцова В.С.  
(инициалы, фамилия)

*В.С. Былцова*  
(подпись)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КВ.2

1	Кадастровый номер	62:04:08:0101:505	2	Лист №	4	3	Всего листов	4
5	Условные знаки:							
Условные знаки для участков размеров, которых могут быть переданы в масштабе				Условные знаки для участков размеров, которых не могут быть переданы в масштабе				
	участок границы, имеющийся сведения о котором достаточны для определения его прохождения на местности	■	землепользование, имеющиеся сведения, о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности					
	участок границы, имеющийся сведения о которой не достаточны для определения его прохождения на местности	□	землепользование, имеющиеся сведения, о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности					
	точка границы, имеющаяся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности	○	единое землепользование с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности					
	точка границы, имеющаяся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности	●	единое землепользование с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности					
	номер точки границы	26	единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности					
	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки	3	единое землепользование с преобладанием условных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности					
	номер учетной части земельного участка	: 8						
	номер учетной части земельного участка	: 8 2						

Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл.  
(наименование должности)

М.П.    
 (подпись)   
 Бычкова В.С.  
 (инициалы, фамилия)

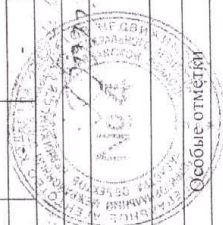
ГМО N 4 Роснедвижимости по Рязанской области  
(полномочные органы кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)**

В.1

"16" сентября 2009 г. № 62:04:083/01:01:435

1	Кадастровый номер	62:04:0830101:435	2	Лист №	1	3	Всего листов	1
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	0435	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:					
5	6 16.05.2005							
7	Местоположение: обл. Рязанская, р-н Касимовский, д. Клетино							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:							
11	Площадь: 762±4 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 7726.68	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 10.14	14	Местная	
15	Сведения о правах:							
Государственная собственность		Вид права		Правообладатель				
		Администрация Касимовского муниципального района						
16	Особые отметки: Кадастровый номер 62:04:0830101:435 равнозначен кадастровому номеру 62:04:083 01 01:0435							
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: -				
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -				
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: -				



Бычкова В.С.  
(инициалы, фамилия)

*(подпись)*

М.П.

Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл.  
(наименование должности)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.2

1	Кадастровый номер	20	г. №	2	Лист №	3	Всего листов
		62:04:0830101:435			2	3	3
4	План (чертеж, схема) земельного участка:						
<p>The diagram shows a quadrilateral land plot with vertices labeled 910, 911, 912, and 913. A fifth point, 914, is located on the edge between 910 and 911. The area of the plot is indicated as 435.</p>							
5	Масштаб	1:1000		Условные знаки:	см. В.2, лист 2		
Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл.							
М.П. <b>Бычкова В.С.</b> (инициалы, фамилия)							

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

1	Кадастровый номер	62-04-0830101:435	20	г. №	Лист №	3	Всего листов	4
---	-------------------	-------------------	----	------	--------	---	--------------	---

5	Условные знаки:	Условные знаки для участков размеров, которые не могут быть переданы в масштабе	
	Условные знаки для участков размеров, которые могут быть переданы в масштабе	Условные знаки для участков размеров, которые не могут быть переданы в масштабе	Условные знаки для участков размеров, которые не могут быть переданы в масштабе
	Участок границы, имеющаяся сведения о котором не достаточно определены его прохождение на местности	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности
	Участок границы, имеющаяся сведения о котором не достаточно определены его прохождение на местности	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности
	Точка границы, имеющаяся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности
	Точка границы, имеющаяся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности
	номер точки границы	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности
	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности
	номер учтенного земельного участка	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности
	номер учтенной части земельного участка	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно определены их прохождение на местности

М.П.  Бычкова В.С.  
(инициалы, фамилия)

Инициалы и фамилия: Бычкова В.С.  
(инициалы, фамилия)

РОССИЯ

КОПИЯ

*сборочный цех*

Филиал Федерального Государственного Унитарного предприятия «Ростехинвентаризация»  
по г. Касимову и Касимовскому району

# Технический паспорт

на здание нежилые (лит. О)  
(назначение нежилого строения)

район Касимовский  
город (пос.) д. Желтико  
улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_  
инвентарный № 2056

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г № 576

**СБОРОЧНЫЙ ЦЕХ**  
**«О»**

- 3 -

I. Регистрация права собственности

№ документа	Имя лица, в пользу которого зарегистрировано право собственности	Документы, удостоверяющие право собственности с указанием кем, когда и на каком основании выданы	Площадь участка (при наличии)	Условья договора (при наличии)
03.09.03. 21.10.2003	Ген. Директор ООО «Историческая застройка»	Договор купли-продажи от 13 июля 1993г	1	Личн
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью «Батсюр»	Договор купли-продажи от 24 декабря 2003г	1	Личн



II. Экспликация земельного участка — кв. м.

по документам	Площадь участка				Незастроенная площадь		
	фактически	застроен.	замошен.	озеленен.	прочая		

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны	Газоснабж.			Лифты — шт	
		от ТЭЦ	от группов. (квартил. котельной)	от собственной котельн.	от АГВ			печное	централизованное	жидким газом	электро-снабжение	пассажирск.
2734.6	2734.6	2734.6								2734.6		



Назначение Заперкнутое не газ, вписанному верить. Сборной участок Инженер: М.С.М.  
 Использование не коммунально  
 Количество мест (мощности)



а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) Заперкнутое «участок» не газ, вписанному и чед. верить. Инженер: М.С.М.  
 г) \_\_\_\_\_



V. Мечисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площади по наружному обмеру	Высота (м)	Объем (м. куб.)
1	2	3	4	5
<u>0</u>	<u>Жилые здание</u>	$73.20 \times 26.20 + 6.40 \times 6.40 + 32.80 \times 20.4 + 28.25 \times 8.6$	<u>5.40</u>	<u>1550</u>
<u>с</u>	<u>холодная крышка</u>	$18.60 \times 15.25$	<u>4.10</u>	<u>116</u>

**Экспликация**

Индивидуальному плану строения, расположенного в городе (поселке) г. Дзержинское по улице (перезулку) \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7										17
						Жилая		торговые		в том числе предназначенна под помещения						
Этаж (включая 0-й этаж и другие межэтажные)	Номер помещения, квартиры, торгового складского и т.п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т.д.	Назначение части помещения: жилая комната, канцелярское помещение, офисная комната, бытовая комната, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	11	12	13	14	15	16	Высота внутренняя	
1			1	Жилая комната	72.20 x 25.20	742.94								742.94	742.94	3.20
2			2	Жилая комната	9.75 x 8.70	74.1								74.1	74.1	3.20
3			3	Жилая комната	4.05 x 9.40 - 2.30 x 2.95	24.4								24.4	24.4	4
4			4	Жилая комната	2.15 x 2.75	5.9								5.9	5.9	4
5			5	Жилая комната	2.56 x 4.20 + 10.48 x 3.92 - 2.8 x 2.52	44.5								44.5	44.5	4
6			6	Жилая комната	2.35 x 2.75	6.5								6.5	6.5	4
7			7	Жилая комната	8.75 x 2.35	19.2								19.2	19.2	4
8			8	Жилая комната	2.78 x 3.05	8.5								8.5	8.5	4
9			9	Жилая комната	0.75 x 3.05	2.3								2.3	2.3	4
10			10	Жилая комната	2.65 x 2.80	7.4								7.4	7.4	4
11			11	Жилая комната	0.95 x 2.65	2.5								2.5	2.5	4
12			12	Жилая комната	1.3 x 1.30	1.7								1.7	1.7	4
13			13	Жилая комната	1.2 x 1.30	1.6								1.6	1.6	4
14			14	Жилая комната	31.80 x 13.90	442.0								442.0	442.0	4.0
15			15	Жилая комната	5.90 x 6.78	36.5								36.5	36.5	3.0
16			16	Жилая комната	0.9 x 7.53	1.4								1.4	1.4	3.20
17			17	Жилая комната	0.9 x 7.53	1.4								1.4	1.4	4
18			18	Жилая комната	0.95 x 7.53	1.5								1.5	1.5	4

-б-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
			19	всего:	2.30 x 5.70		11.7						11.7	11.7	11.7	8.20
					всего: по I участку;	2872.0740,5							2872,5	2512,5		
а.			конкурсная торговка		15.25 x 18.60								283,7	283,7	283,7	

Техник \_\_\_\_\_ Бригадир *С.С.С.*

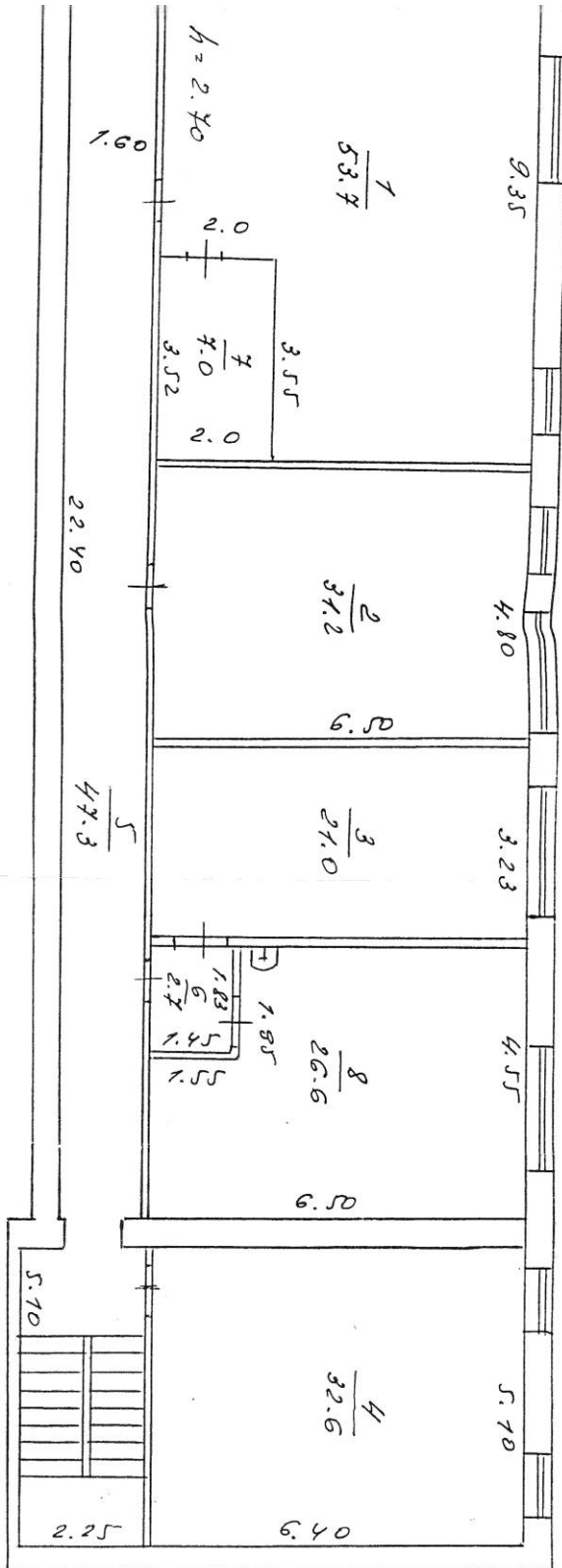
**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) г. Валдайско по улице (переулку) \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначенная под помещения													
						всего		торговые		жилищные		иные		иные		иные		иные	
Дата записи и литера по плану	Этажи (включая с 1-го этажа и кончая мезонинном)	Номер помещения, квартиры, торгового складского и т. п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т. д.	Назначение частей помещения, жилых комнат, санитарного помещения, кладовая комната, боковая планка, кухня, коридор и т. д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			
28.10.03	II	1	1	осветное	9.35 x 6.30 - 3.55 x 2.0	53.7								53.7	53.7	2.70			
		2	2	осветное	4.80 x 6.50	31.2								31.2	31.2	4			
		3	3	осветное	6.30 x 3.23	21.0								21.0	21.0	4			
		4	4	осветное	5.70 x 6.40	32.6								32.6	32.6	4			
		5	5	вспомогат.	1.60 x 22.40 + 2.25 x 5.10	47.3								47.3	47.3	4			
		6	6	вспомогат.	1.83 x 1.48	2.7								2.7	2.7	4			
		7	7	осветное	3.52 x 2.0	7.0								7.0	7.0	4			
		8	8	осветное	4.55 x 6.50 - 1.95 x 1.55	26.6								26.6	26.6	4			
					Всего по плану этажу:	192.1		50.0						192.1	222.7				
					Всего:	2544.7		130.5						2544.7	2734.6				
					Всего с кол. чертвр:	2644.1		190.5						2644.1	2934.6				
														213.7	2234.6	3018.3			



- 8 -



-10-

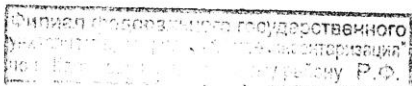


РОССИЯ



склад ГСМ

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»



# Технический паспорт

на здание мкжмное сний с  
(назначение нежилого строения)

район Касимовский

город (пос.) г. Касимово

улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 2656

Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

Склад ГСМ  
"С"



- 3 -

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 893)

Фонд 100

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельств. прав. записи
04.09.03. 21.10.2003	ООО "Клейменский машиностроительный завод"	Акты приватизации от 13 июля 1993г.	1	<i>Лис</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батор"	Договор купли-продажи от 15 декабря 2003 года	1	<i>Лис</i>

II. Экспликация земельного участка кв. м.

Площадь участка по документам	Площадь участка					Незастроенная площадь		
	фактически	застроен.	замощен.	озеленен.	прочая			

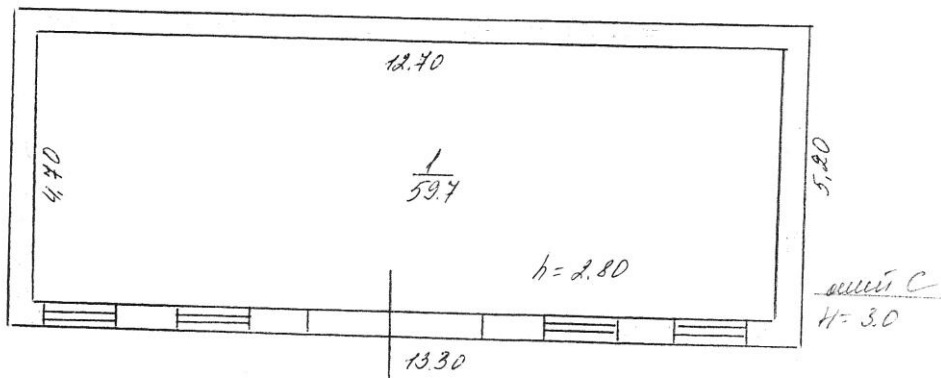
III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопроток	Канализация	Отопление			Централизованное горючее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Лифты-ш		
		от ТЭЦ	от группов. (квартирн. котельной)	от собственной котельн.		от АГВ	использ.	с централиз. горючим водоснабжен.	с газовой водопроводн.	с газовыми водопроводн.	центральное	отдельное	автоматическое

Назначение склад ТЕН  
 Использование по назначению  
 Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
1	2	3	4	5	6
С	стенные	$13,30 \times 5,20$	69,2	3,0	208



Филиал федерального государственного унитарного предприятия «Центр оценки недвижимости» по г. Казани	
Лист	№ 1 из 1
№	комн. С ул. Космонавтов
Дата	07.09.2018
М.П. О.С.	Мещеряков Т.В. Клад Сергеев И.М. О.С. 07.09.2018
М.П. О.С.	Мещеряков Т.В. О.С.

**Э К С П Л И К А Ц И Я**

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Калинин по улице (переулку) \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7								17		
						жилищное		торговые		11	12	13	14		15	16
Дата записи и литеры по плану	Этаж (включая с 1-го этажа и конца мезонинам)	Номер помещения, квартиры, торгового складского и т.п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, боильная палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная					площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначенная под помещения		
01.09.18	1		1	Решение	23,70 x 4,70					59,7					59,7	
					Решение					59,7					59,7	

-9-

Заявление не читая, выписки беру  
 Описание конструктивных элементов здания о предельные износ

VI. Литера С Год постройки 1988 1956 Число этажей 1  
 Группа капитальности Б Вид внутренней отделки краска



№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов поправ.	Итого	% к строен.	Тек. изм. износ в %	к строен.	
											5
1	Фундаменты	бетон	хорошо	19	1	19	40	4.00			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичное	хорошо	32	1	32	40	12.80			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	бетонное	8	1	8	40	3.20			
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	битумная	хорошо	6	1	6	40	2.40			
5	Полы	деревянные	хорошо	10	1	10	40	4.00			
6	Проемы	оконные									
		дверные	деревянные	хорошо	10	1	10	40	4.00		
7	Внутренняя отделка	штукатурка, краска		3	1	3	40	1.20			
8	Сан. и электрические уст.	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещ.	есть		8	1	8	40	3.20		
		радио									
		телефон									
вентиляция											
лифты											
9	Прочие работы	разное	хорошо	4	1	4	40	1.60			

Итого: 100 % износ (гр. 9) x 100 = 40.0  
 % износ, приведенный к 1.0 по формуле:  $\frac{\% \text{ износ}}{\text{удельный вес}} \times 100 = 40\%$

- 10 -

**Описание конструктивных элементов здания и определение износа**

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

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% изн. к строен. гр. 7 х гр. 8	Тек. изм. износ в %	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их паружная отделка									
		б) перегородки								
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сан. и электрические уст.	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		ванны								
		электрообвещ.								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы									

Итого: 100    ×    ×    ×

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

- // -

**Описание конструктивных элементов здания о пределе износа**

VI. Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группы капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% износ к строен. гр. 7 x гр. 8	Тек. изм.	
									износ в %	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сан. и электрические уст.	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы									

Итого: 100    ×    ×    ×

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

- 12 -

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Н = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	Н = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	Н = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>Итого</b>		100	×			100	×			100	×	
Формулы для подсчета площади объема												
Наименование конструктивных элементов	Н = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	Н = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	Н = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>Итого</b>		100	×			100	×			100	×	
Формулы для подсчета площади объема												

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	изменения	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объем м3 площ. м2	стоимость в рублях	%, вноса	действит. стоимость в рублях	
						удельн. вес	Грун. капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
C	ИЖС-100	1	30	ст 3	24 00	1.0					24 00	208	5616	40	3320



Наименование конструктивных элементов	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	- 13 -			удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.
					Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки							
Фундаменты														
Стены и перегородки														
Перекрытия														
Крыша														
Полы														
Проемы														
Отделочные работы														
Электроосвещение														
Прочие работы														
Итого		100	Х					100	Х					100

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.				удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.
					Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки							
Фундаменты														
Стены и перегородки														
Перекрытия														
Крыша														
Полы														
Проемы														
Отделочные работы														
Электроосвещение														
Прочие работы														
Итого		100	Х					100	Х					100

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	наименование	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	коэффициентно объем м³ площ. м²	восстанов. стоимость в рублях	% нанесен	действит. стоимость в рублях	
						удельн. вес	Группа капит								
															7
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

-14-

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование оградений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры				№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоимость каменит. по табл.	Програ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа
			длина номер	ширина, высота	Площадь м. кв.								

п  
к  
с  
з  
ж  
п  
д

Общая стоимость - в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969г.							5616	434

« 01 » сент. 2018 г. исполнил *Попов* (Выборова Т.А.)  
 « 01 » сент. 2018 г. исполнил \_\_\_\_\_ (Выборова Т.А.)  
 « 01 » сент. 2018 г. Директор *Сидорова* (Сидорова)



Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	« _____ » _____ 200 г.	« _____ » _____ 200 г.	« _____ » _____ 200 г.
Обследовал			
Проверил			
Директор			

15

**РЯЗАНСКОЕ МЕЖРАЙОННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ВЫПОЛНЯЕТ ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ**

1. Учетно-оценочные работы на территории всей Рязанской области (для совместных предприятий производит оценку недвижимости по официальному курсу, коммерческому и специальному валютному курсу. Паспорт объекта может быть составлен на языке иностранного партнера).
2. Техническую экспертизу состояния объекта жилищно-коммунального и социального назначения с выдачей акта.
3. Контрольные обмеры жилой и вспомогательной площади квартир жилого фонда города по заявкам квартиросъемщиков с выдачей планировки и структуры площади.
4. Регистрацию права собственности: восстановленное право — устанавливающих документов на жилой дом и жилых помещений, других строений.
5. Расчет цены квартиры или дома, а также части дома. Доверительные операции по переходу права собственности.

**ВЫДАЕТ:**

1. Абоненты на право пользования архивом.
  2. Справки по исполнительным и прошедшим регистрацию событиям.
- Расчеты с постоянными заказчиками выполняются по льготному тарифу, по остальным на договорных началах.

-16-

В соответствии с условиями договора  
оказания услуг по оценке объектов  
недвижимости от 01.12.2018 г. № 01-12/18  
от 01.12.2018 г. № 01-12/18  
от 01.12.2018 г. № 01-12/18  
от 01.12.2018 г. № 01-12/18  
от 01.12.2018 г. № 01-12/18

The image shows two circular official seals of the Federal Bureau of Technical Regulation (FTS) of the Russian Federation. The top seal is partially obscured by a rectangular stamp. The stamp contains the text: "ПРОЦЕДУРА ПРОИЗВОДСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ" (Production Control Procedure) and "ИЗДАНИЕ 1.0" (Edition 1.0). Below the stamp, there is a handwritten signature and the date "2018 г.". The bottom seal is also partially obscured by the stamp and contains the text: "ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ" (Federal Bureau of Technical Regulation) and "Ф.П.И. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ" (LLC).

РОССИЯ

КОПИЯ

*указание на  
инвентаризацию*

Филиал Федерального Государственного Унитарного предприятия «Ростехинвентаризация»  
по г. Касимову и Касимовскому району

# Технический паспорт

из здания мешинное мшб К

район Касимовский

город (пос.) г. Касимово

улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 2656



Форма технического паспорта утверждена приказом  
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г № 576

*К*

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393 )

Фонд 100

Дата записи	Полное наименование Учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, обладающего прав. записи
05.09.2003 21.10.2003	ОАО "Косининский швейный завод"	Акт приватизации от 13 июля 1993г	1	<i>Сидя</i>
				
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батор"	Договор купли-продажи от 16 декабря 2003г	1	<i>Сидя</i>
				

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

Площадь участка по документам	Незастроенная площадь					
	фактически	застроен.	замощен.	озеленен.	прочая	

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны				Газоснабж.			Лифты — ш	
		от ТЭЦ	от группов. (квартил. котельной)	от собственной котельн.	от АГВ		печное	с централиз. горячим водоснабжен.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидам газом	электро-снабжение	пассажирск.	грузовые
458,3		458,3										458,3			

- 4 -

IV. Общие сведения

Назначение: участок сборки трансформаторов  
 Использование: по назначению  
 Категория земель (вид разрешенного использования):  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

V. Перечисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб)
1	2	3	4	5	6
K	нежилая	$25.15 \times 20.40$	513.1	5.80	2976

- 4 -  
**Экспликация**

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Косовице по улице (переулку) \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

Дата записи по плану и литера по плану	Этажи (включая с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения, квартиры, торгового складского и т.п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т.д.	Назначение частей помещения; жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, бытовая комната, кухня, коридор и т.д.	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения												
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
						жилое	торговая											
						основная	вспомогат.	основная	вспомогат.									
						основная	вспомогат.	основная	вспомогат.									
			5															
02.09.17	1	1	1	основная	24.35 x 11.72					885.4								885.4
03.	2	2	2	основная	11.84 x 4.50					89.0								89.0
	3	3	3	основная	11.88 x 4.10					83.9								83.9
					Итого:					458.3								458.3



-8-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Техник Мислав

Бригадир С. С. С.

Класн тип:

- 9 -

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера К Год постройки 1970 Число этажей 7  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки краска

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	каменные	каменные	9	1	9	55	4,95			
2	а) Стены и их внутренняя отделка	кирпичные, штукатурка	кирпичные, штукатурка	19	1	19	55	10,45			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	20	1	20	55	11,0			
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	железо		11	1	11	50	5,5			
5	Полы	цементные	бетонные	6	1	6	60	3,6			
6	Проемы	оконные									
		дверные	деревянные		10	1	10	60	6,0		
7	Внутренняя отделка			6	1	6	50	3,0			
8	Сан. и электрические уст.	отопление	есть								
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение	есть								
		ванны									
		электроосвещ.	есть		18	1	18	50	9,0		
		радио									
	телефон										
	вентиляция										
	лифты										
9	Прочие работы	разное	штукатурка	1	1	1	60	0,6			

Итого: 100 X X X54,1  
 % износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{54}{1} = 54\%$

- 10 -

VI. Литера Описание конструктивных элементов здания и определение износа  
 Год постройки Число этажей  
 Форма наружной отделки Вид внутренней отделки

1	2	3	4	5												
				6	7	8	9	10	11	12	13	14				
1	Фундамент															
2	а) Стены и перегородки внутренние отделка б) перегородки															
3	Перекрытия	чердачное														
		междуэтажное														
		подвальное														
4	Крыша															
5	Полы															
6	Проемы	экошные														
		дверные														
7	Внутренняя отделка															
8	Сан. и электрические уст.	отопление														
		водопровод														
		канализация														
		водоснабжение														
		ванны														
		электроосвещ.														
		радио														
		телефон														
вентиляция																
лифты																
9	Прочие работы															
Итого: 100				×	×	×										

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

- 11 -

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

VI. Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа планировки \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п/п	Код	Наименование	Единица измерения	Количество	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Итого		
												группы	к общему	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1		Фундаменты												
2		а) Стены и их наружная отделка												
		б) перегородки												
3	Перекрытия	чердачное												
		междуэтажное												
		подвальное												
4		Крыша												
5		Полы												
6	Проемы	оконные												
		дверные												
7		Внутренняя отделка												
8	Сан. и электрические уст.	отопление												
		водопровод												
		канализация												
		водоснабжение												
		ванны												
		электроосвещ.												
		радио												
		телефон												
вентиляция														
лифты														
9		Прочие работы												
				Итого: 100	×	×	×							

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

- 2 -

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование элементов	№ табл.	№ измерит.	Стоимость измерит. по табл.	Поправки к стоимости коэффициента			Стоимость измерит. с поправ.	№ табл.	№ измерит.	Стоимость измерит. по табл.	Поправки к стоимости коэффициента			Стоимость измерит. с поправ.	№ табл.	№ измерит.	Стоимость измерит. по табл.
				удельн. вес	Групп	Стоимость					удельн. вес	Групп	Стоимость				
Итого			100	×			100	×		100	×		100	×			

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	№ табл.	№ измерит.	Стоимость измерит. по табл.	Поправки к стоимости коэффициента			Стоимость измерит. с поправ.	№ табл.	№ измерит.	Стоимость измерит. по табл.	Поправки к стоимости коэффициента			Стоимость измерит. с поправ.	№ табл.	№ измерит.	Стоимость измерит. по табл.
				удельн. вес	Групп	Стоимость					удельн. вес	Групп	Стоимость				
Итого			100	×			100	×		100	×		100	×			

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерит. по табл.	Поправки к стоимости коэффициента			Стоимость измерит. с поправ.	Количество объем м3 площ. м2	Восстанов. стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость
						удельн. вес	Групп	Стоимость					
К	каменная	4	1	ср	16,90	1,0			16,90	1976	50294	54	133

- 18 -

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	№ Литера	Итого			Итого			Итого			
		удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого		100	×		100	×		100	×		

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	№ Литера	Итого			Итого			Итого			
		удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого		100	×		100	×		100	×		

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	измерители	стоимость измерения по таблице	Поправки к стоимости коэффициента					стоимость измерения с поправ.	количество объем м <sup>3</sup> площ. м <sup>2</sup>	восстанов. стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость в рублях
						удельн. вес	Груп. кацнт								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

- 14 -

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Запись	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструктивный	Размеры							Итого в рубл.
			длина по мер.	высота в м.	площадь м. кв.	заборы	за табл.	и мерс.	Стом. выдерг. по табл.	

Общая стоимость в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969г.							50294	23135

« 03 » октября 1969 г.



Подпись: Чубеев М.А. (Чубеев М.А.)

« 03 » октября 1969 г.

Начальник: М.А. Чубеев (М.А. Чубеев)

в следующих обследованиях

Дата обследования	«    »    199   г.	«    »    199   г.	«    »    199   г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник РМОТИ			

РОССИЯ

КОПИЯ

Техпаспорт

Филиал Федерального Государственного Унитарного предприятия «Ростехинвентаризация»  
по г. Касимову и Касимовскому району

# Технический паспорт

на здание нежилое лит. Л4  
(назначение нежилого строения)

район Касимовский  
город (пос.) д. Клешино  
улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_  
инвентарный № 2656

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576



- 3 -

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица-свидетельств. прав. записи
03.05.03. 21.10.2003.	ОАО, <i>Беломошский машиностроительный завод</i>	<i>Лесом приватизации от 13 июля 2003 г. № 100/03</i> <i>№ 100/03 от 13 июля 2003 г.</i>	1	<i>Лес</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батжор"	<i>Договор купли-продажи от октября 2003 г.</i> <i>№ 8</i> <i>Договор № 8/03</i>	1	<i>Лес</i>

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

по документам	Площадь участка				Незастроенная площадь	
	фактически	застроен.	заощен.	озеленен.	прочая	

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Бани				Газоснабж.			Лифты — ш	
		от ТЭЦ	от группов. (кварталн. котельной)	от собственн. котельной	от АГВ		иное	с центральн. горячим водоснабжен.	с газовыми котлонками	с дровяными котлонками	центральное	вентное	жидким газом	электро-снабжение	пассажирск.
		165,4										165,4			

- 4 -

IV. Общие сведения

Назначение пехотурал

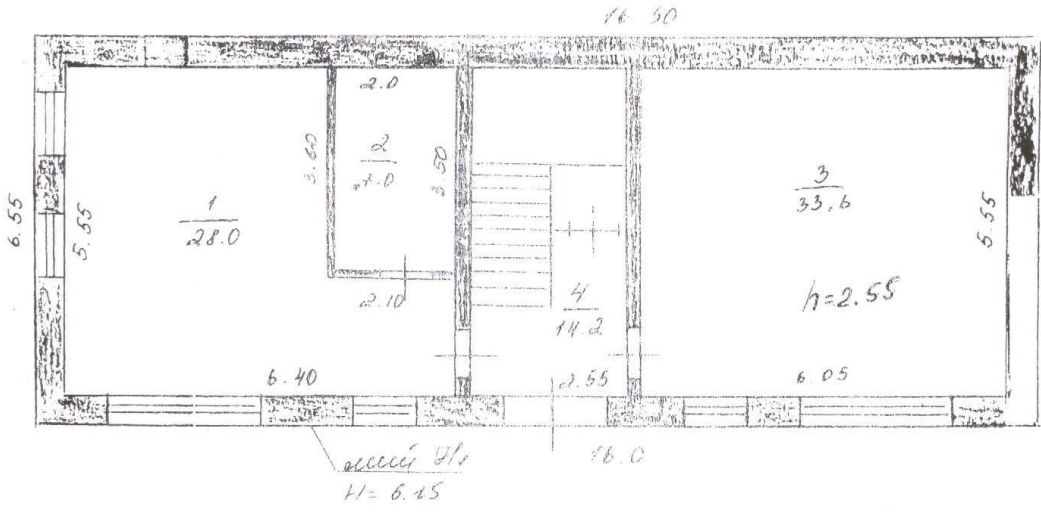
Использование в коналешко

Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_

- а) \_\_\_\_\_
- б) \_\_\_\_\_
- в) \_\_\_\_\_
- г) \_\_\_\_\_

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб)
1	2	3	4	5	6
А1	Жилые здания	$6,55 \times 16,30$	108,1	6,15	665



г. Зеленино  
7 айгана

03.09.03. Чувенова Г. А. *[Signature]*  
Сарба Л. А. *[Signature]*  
Мошова В. В. *[Signature]*

- 7 -  
**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Железно по улице (переулку) \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначенная под помещения											
						жилье			торговые			иные					
						основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
300	1			частей помещений, жилые комнаты, канцелярские помещения, служебная комната, солярия, гараж, кухня, веранды и т.д.	5.55 x 6.40 = 3.55 x 2.15					280							
с.д.	2			свиные	2.5 x 2.55					70							
	3			свиные	6.05 x 5.55					33.5							
	4			вспомогат.	2.15 x 5.55					14.2							
					Итого по 1 с/м. наполь.					82.6	14.2						

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

-8-

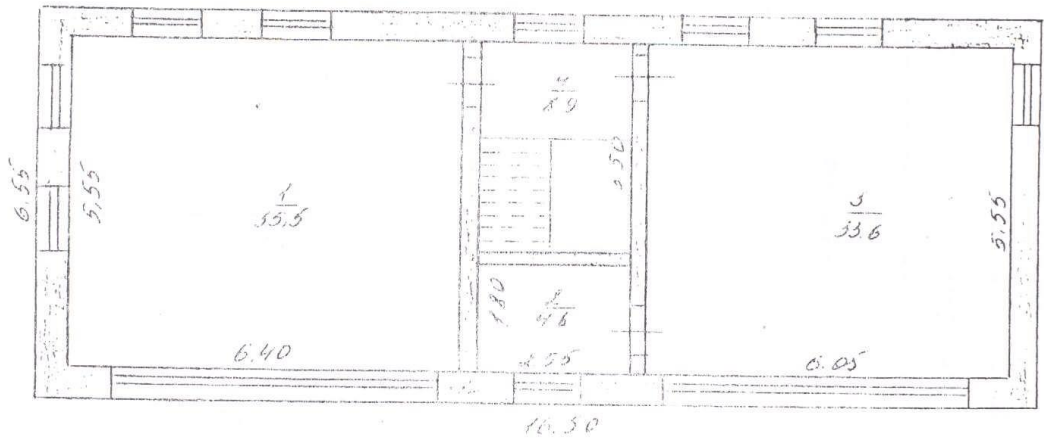
Техник \_\_\_\_\_

Бригадир \_\_\_\_\_

Класс тип \_\_\_\_\_

- 8 -

$n = 3.0$



Исполнитель: И. Иванова  
Удостоверение № 16 ИИИ  
Серия 11 ИИИ  
Иванова И.И.







- 13 -

Описание конструктивных элементов здания в пределах износа

VI, Литера Ж Год постройки 1965 Число этажей 1  
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки плотная

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в %	% износ к строю гр. 7 к гр. 8	Тек. изм.	
									износ в %	к строю
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменные		9	1	9	25	2.25		
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные		17	1	17	25	4.25		
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонные	20	1	20	25	5.0		
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша	плоская		12	1	12	25	3.0		
5	Полы	деревянные		6	1	6	25	1.5		
6	Проемы	оконные	деревянные	10	1	10	25	2.5		
		дверные	деревянные							
7	Внутренняя отделка	обои, штукатурка, окрашенные		6	1	6	20	1.2		
8	Сан. и электрические уст.	отопление	нет							
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		ванны								
		электроосвет.	нет							
		радио телефон вентиляция лифты			15	1	15	20	3.8	
9	Прочие работы	разное		1	1	1	25	0.25		

Итого: 100 × 23.75 / 100 = 23.75  
 % износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износ (гр. 8)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{23.75 \times 100}{100} = 24\%$

-14-

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера \_\_\_\_\_, Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% износ. к строен. гр. 7 и гр. 8	Тек
									износ элемента
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты								
2	а) Стены и их наружная отделка								
	б) перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		подвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	оконные							
		дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Сан. и электрические уст.	отопление							
		водопровод							
		канализация							
		водоснабжение							
		ванны							
		электроосвещ							
		радио							
		телефон							
вентиляция									
	лифты								
9	Прочие работы								

Итого: 100    ×    ×    ×

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

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

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

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Подравка к установленному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% изн. к строен. гр. 7 и гр. 8	Тек. изм.	
									износ в % элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	члсдачное								
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сан и электрические уст.	отопление								
		теплопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
вентиляция лифты										
9	Прочие работы									
				Итого: 100	×	×	×			

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

-16-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Н = Метра			Н = Литера			Н = Литера		
	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого	100	X		100	X		100	X	
Формулы для подсчета площади объема									

Наименование конструктивных элементов	Н = Литера			Н = Литера			Н = Литера		
	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого	100	X		100	X		100	X	
Формулы для подсчета площади объема									

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	измерителя	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объем м³ площ. м²	восстановительная стоимость в рублях	%, износа	действит. стоимость	
						удельн. вес	Грун. капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Л7	Жилище	7	1	м³	16.101						10	665.0707	24	81	
	улице														

- 17 -

IX. Техническое описание служебных помещений

Наименование конструктивных элементов	I			II			III			
	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправка	Н = Литера	удельн. вес с поправ.	поправка	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправка	удельн. вес с поправ.
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
Итого		100	X					100	X	

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	I			II			III			
	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправка	Н = Литера	удельн. вес с поправ.	поправка	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправка	удельн. вес с поправ.
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
Итого		100	X					100	X	

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ группы	измеритель	коэффициент поправки	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость износителя с поправ.	количество	объем м <sup>3</sup> поск. м <sup>2</sup>	востанов. стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость в рублях
						удельн. вес	групп. кач.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

-18-

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкций	Размеры			Площадь м. кв.	№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по табл.	Поправ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа
			длина номер	ширина, высота									

Общая стоимость в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстано-вительная	Действи-тельная	Восстано-вительная	Действи-тельная	Восстано-вительная	Действи-тельная	Восстано-вительная	Действи-тельная
756,94							10707	87.

«03» \_\_\_\_\_ 2018 г. исполнил Иванов И.А. (Иванова И.А.)  
 «03» \_\_\_\_\_ 2018 г. проверил \_\_\_\_\_  
 Начальник бюро: Петров П.П. (Петрова П.П.)  
 Отметка о последующих обследованиях \_\_\_\_\_



Дата обследования	« _____ » _____ 199__ г.	« _____ » _____ 199__ г.	« _____ » _____ 199__ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник РМОТН			

РОССИЯ

КОПИЯ

*эл. уч. изд.*

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал федерального государственного унитарного предприятия "Реставрирование" по г. Касимову в Касимовском районе Р.Ф.

# Технический паспорт

на здание инженерное общий Д  
(назначение нежилого строения)

район Касимовский  
город (пос.) г. Касимово  
улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 2056



Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

-3-

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд 100

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельств. прав, записи
01.09.03. 21.10.2003	ФАП "Кешиганская"	Лесной право титул 1 составлен государственной от 13 июля 1993 года книжкой "Лесной"		<i>[Подпись]</i>
				
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батор"	Договор купли-продажи от 24 октября 2003 г. № 18	1	<i>Лас</i>
				

II. Экспликация земельного участка кв. м.

Площадь участка по документам	Фактически					Незастроенная площадь	
	застроен.	заощен.	озеленен.	прочая			

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление				Центрально-отопл. горючее	Ванны	Газоснабж.		Лифты-п
		от ТЭЦ	от группов. котельной	от собственной котельной	от АГВ			иное	с газовойми колонками	
									105.6	



-4-

IV. Общие сведения

Назначение электростанция, турбина

Использование электростанция

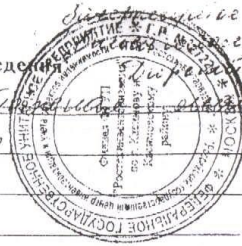
Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_

а) \_\_\_\_\_

б) \_\_\_\_\_

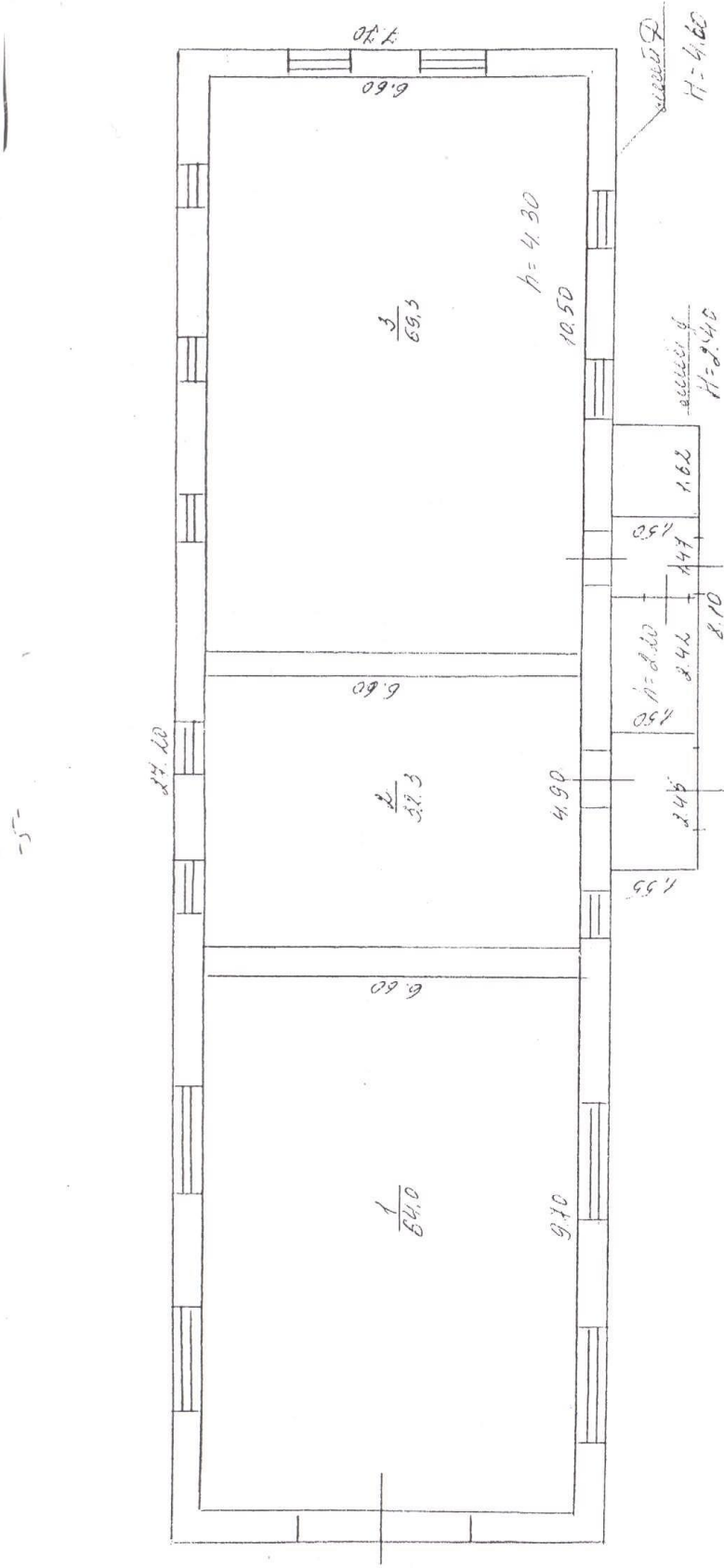
в) \_\_\_\_\_

г) \_\_\_\_\_



V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
1	2	3	4	5	6
<u>Д</u>	<u>стенные</u>	<u>24,10 × 4,40</u>	<u>209,4</u>	<u>4,60</u>	<u>963</u>
<u>Р</u>	<u>вод. ур. ка</u>	<u>8,10 × 4,55</u>	<u>12,6</u>	<u>2,40</u>	<u>30</u>



Фирма ООО «Ваш юрисконсульт»		№ 1180	
Юридический адрес: 401000, Волгоградская обл., Волгоградский район, г. Каспий, ул. Южная, д. 1180		Масштаб: 1:100	
Исполнитель: <i>В. Корсаков</i>		Дата: 01.09.18	
Исполнитель: <i>Мещеряков В. В.</i>		Исполнитель: <i>Сухов А. А.</i>	
Исполнитель: <i>Сухов А. А.</i>		Исполнитель: <i>Сухов А. А.</i>	

-Н-  
**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Калмыково по улице (перулку) \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

Дата записи и литеры по плану	Этаж (включая с 1-го этажа и концы мезонина)	Номер помещения, квартиры, торгового складского и т.п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	6	Площадь по внутреннему обмеру по внутреннему обмеру						Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения												
						Формула подсчета площади по внутреннему обмеру		жилье		торговые		иные	иные	иные	иные	иные	иные	иные						
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17														
01.08.17	1		1	Однор. жил.																				
			2	Однор. жил.	$9,70 \times 6,60$																			
			3	Однор. жил.	$4,90 \times 6,60$																			
					$10,50 \times 6,60$																			
					100% ост.																			
			4	Однор. жил.	$2,45 \times 1,50 - 2,42 \times 1,50 + 1,44 \times 1,50$																			
					$1,62 \times 1,50$																			
					100% ост.																			

-8-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Техник Давид Бригядир С.Д.Д.

Класс. 7/18

Описание конструктивных элементов здания с определением износа  
 VI. Литера Д Год постройки 1953 Число этажей 1  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки штробная

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% износ. к строен. гр. 7 и гр. 8	Тех. изм. износ в %		
									элемента	к строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бутовый бетон	хорошо	21	1	21	70	14,7			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичная	хорошо	21	1	21	70	14,7			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	13	1	13	70	9,1			
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	металл	хорошо	8	1	8	70	5,6			
5	Полы	настильное железобетонное	хорошо	13	1	13	70	9,1			
6	Проемы	оконные	хорошо	3	1	3	70	2,1			
		дверные	хорошо								
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои		3	1	3	70	2,1			
8	Сан. и электрические уст.	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение									
		ванны									
		электрообесп.	2 кВт		12	1	12	70	8,4		
		радио									
		телефон									
вентиляция											
лифты											
9	Прочие работы		хорошо	6	1	6	70	4,2			

Итого: 100 × 70 = 70  
 % износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$  = 70%

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

№ Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% изн. к строен. гр. 7 и гр. 8	Теп. изм. износ в %	
									элемент	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка б) перегородки									
3	Перекрытия	террасное								
		междугэтажное								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сан. и электрические уст.	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы									

Итого: 100    ×    ×    ×

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

Описание конструктивных элементов здания о предельные износа

VI. Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группы капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% изн. к строен. гр. 7 и гр. 8	Тех. изм.	
									износ в % элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сан. и электрические уст:	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		подоснабжение								
		ванны								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы									

Итого: 100    ×    ×    ×

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

-12-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	N = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	N = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	N = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	
													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	N = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	N = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	N = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	
													Фундаменты
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого		100	×			100	×			100	×		

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	коэффициент	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объектов по площ. м <sup>2</sup>	стоимость в рублях	C <sub>в</sub> , % от C <sub>д</sub>	действит. стоимость	
						удельн. вес	Грунт капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
К	многоэтаж.	4	58	1,52	1,0						1650	963	15890	10	476
Г	желез. ир. кр.	2	281	0,70	1,0						0,40	50	251	10	23



- 13 -

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	1			2			3		
	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н = Литера	удельн. вес с поправ.	поправки	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки
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	1			2			3		
	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н = Литера	удельн. вес с поправ.	поправки	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	×		100	×		100	×
Формулы для подсчета площади объема									

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	измерители	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерения с поправ.	количество объектов м <sup>2</sup> площ. м <sup>2</sup>	восстановит. стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость в рублях	
						удельн. вес	Групп капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

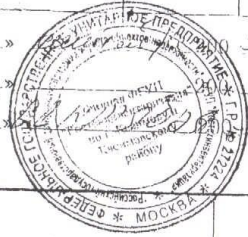
XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкций	Размеры		Площадь м. кв.	№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоимость измерит. по табл.	Поправ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа
			длина номер	ширина, высота								

Общая стоимость в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969.							16181	500

« 01 » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. исполнил Иванов И.И. (Иванова И.И.)  
 « 01 » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. исполнил \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
 \_\_\_\_\_ г. Директор Иванов И.И. (Иванова И.И.)



Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	_____» _____ 20__ г.	_____» _____ 20__ г.	_____» _____ 20__ г.
Обследовал			
Проверил			
Директор			

- 18 -

**ВНИМАНИЮ ДЕЛОВЫХ ЛЮДЕЙ!**

**РЯЗАНСКОЕ МЕЖРАЙОННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ВЫПОЛНЯЕТ ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ**

1. Учетно-оценочные работы на территории всей Рязанской области (для совместных предприятий производит оценку недвижимости по официальному курсу, коммерческому и специальному валютному курсу. Паспорт объекта может быть составлен на языке иностранного партнера).
2. Техническую экспертизу состояния объекта жилищно-коммунального и социального назначения с выдачей акта.
3. Контрольные обмеры жилой и вспомогательной площади квартир жилого фонда города по заявкам квартиросъемщиков с выдачей планировки и структуры площади.
4. Регистрацию права собственности: восстановленное право — устанавливающих документов на жилой дом и жилых помещений, других строений.
5. Расчет цены квартиры или дома, а также части дома. Доверительные операции по переходу права собственности.

**ВЫДАЕТ:**

1. Абоненты на право пользования архивом.
  2. Справки по исполнительным и прошедшим регистрацию событиям.
- Расчеты с постоянными заказчиками выполняются по льготному тарифу, по остальным на договорных началах.

РОССИЯ

КОПИЯ

Компрессорная

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал федерального государственного унитарного предприятия «Касимовтехинвентаризация» пог. Касимовский Рязань Р.Ф.

# Технический паспорт

на здание жилищное № 3  
(назначение нежилого строения)

район Касимовский

город (пос.) г. Касимово

улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 2656

Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

Компрессорная  
"3"

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 593 )

Фонд 100

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельств. прав. записи
01.09.03. 21.10.03	ОАО "Калининский машиностроительный завод"	Листы приватизации от 13 июля 2003 года № 13/03 № 13/03	1	<i>[Подпись]</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Базис"	Договор купли-продажи от 16 декабря 2003 г. № 16/03 № 16/03	1	<i>[Подпись]</i>

II. Экспликация земельного участка кв. м.

№ документа	Площадь участка					Незастроенная площадь		
	фактически	застроен.	замощен.	озеленен.	прочая			

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопронод.	Канализация	Отопление			Централизованное отопление	Ванны			Газоснабж.		Лифты-п.		
		от ТЭЦ	от группов. котельной	от собственной котельной		от АГВ	лучное	с централиз. районным водоснабж.	с газовой разводкой	с дривильными котельными	централиз. газоснабж.	индивиду. газоснабж.	электроснабж.
89,1				89,1							89,1		

IV. Общие сведения

Назначение коммерческая

Использование по назначению

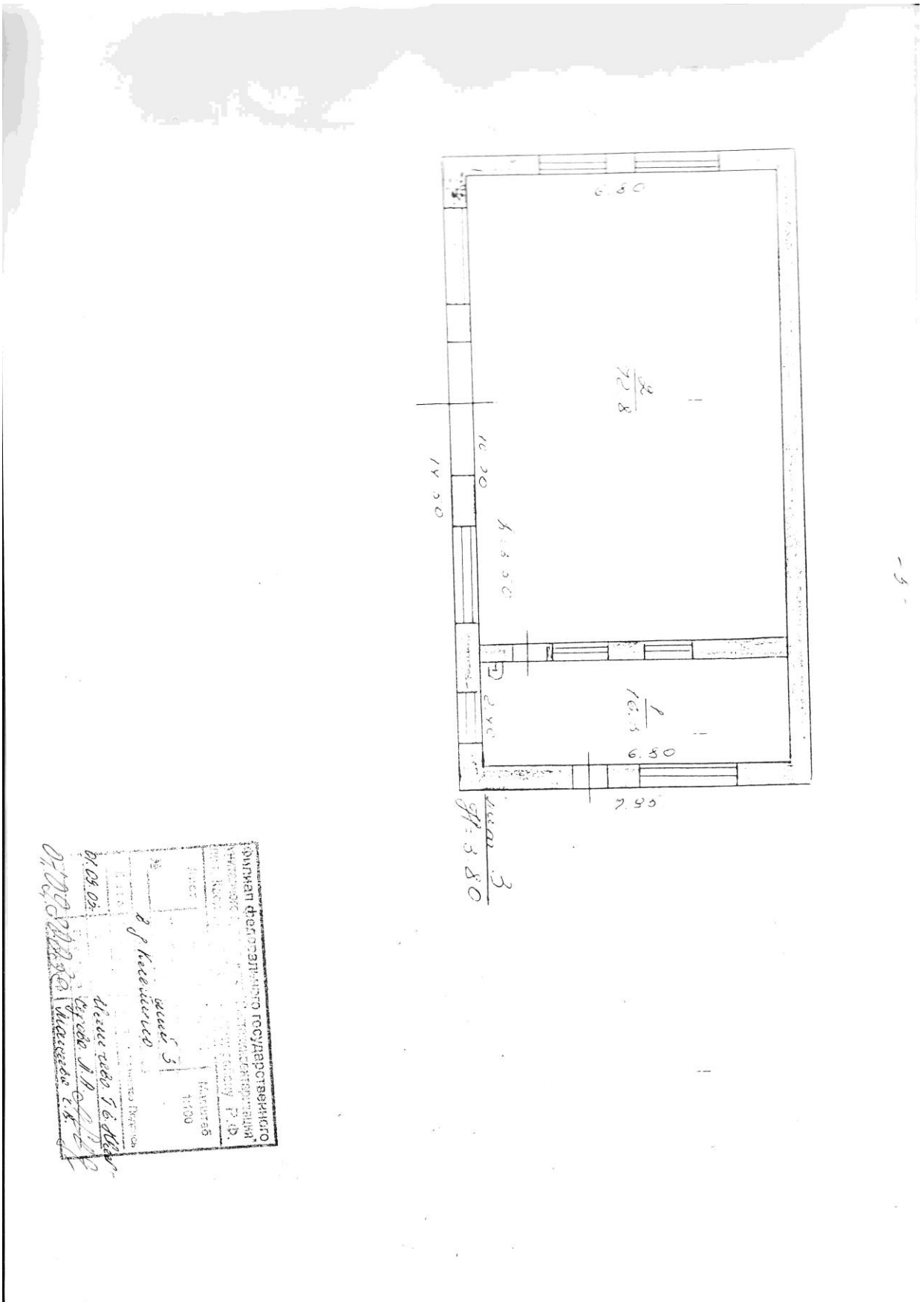
Количество мест (мощность)

- а) \_\_\_\_\_
- б) \_\_\_\_\_
- в) \_\_\_\_\_
- г) \_\_\_\_\_



V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по паружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
1	2	3	4	5	6
5	подвал	$14.50 \times 4.95$	115.3	3.80	438







- 8 -

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

Техник \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Бригадир

\_\_\_\_\_  
Бригадир

-9-

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

VI, Литера 3 Год постройки 1954 Число этажей 7  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки кроссбета

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% износ. к строен. гр. 7 и гр. 8	Тек. изм.		
									износ в % элемента	к строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	каменные	хорошие	14	1	14	45	4.65			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошие	37	1	37	45	16.65			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	хорошие	8	1	8	45	3.60		
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	железо		7	1	7	45	3.15			
5	Полы	каменные	хорошие	4	1	4	40	1.60			
6	Проемы	оконные									
		дверные	кроссбета	хороши	9	1	9	35	3.15		
7	Внутренняя отделка	кроссбета		7	1	7	40	2.8			
8	Сан. и электрические уст.	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещ.	сеть		4	1	4	40	1.60		
		радио									
		телефон									
вентиляция											
лифты											
9	Прочие работы	разное	хорошие	4	1	4	45	3.15			

Итого: 100 × × 43.35  
 % износа, приведенный к 100 по формуле: % износа (гр. 9) × 100 / удельный вес (гр. 7) = 43%

-10-

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% износ. к строен. гр. 7 к гр. 8	Тек. изм. износ в %	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сан. и электрические уст.	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы									

Итого: 100    ×    ×    ×

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

-11-

Описание конструктивных элементов здания о пределе износа

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

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% кап. к строен. гр. 7 x гр. 8	Тек. изм. износ в %	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сан. и электрические уст.	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
	лифты									
9	Прочие работы									

Итого: 100 × × ×

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

12  
VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	И = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	И = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	И = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес	
													И = Литера
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	И = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	И = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	И = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес	
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого		100	×			100	×			100	×		
Формулы для подсчета площади объема													

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	коэффициент	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объем м3 площ. м2	восстанов. стоимость в рублях	% износа	действит.	
						удельн. вес	Грун. катег.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
З	нежилая	1	15	м <sup>3</sup>	154010						1540	438	6745	43	3

- 13 -  
IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	1			2			3			4		
	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X		100	X				100	X	

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	1			2			3			4		
	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X		100	X				100	X	

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление остаточительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ собрания	№ таблицы	коэффициент	стоимость элементов по таблице	поправки к стоимости коэффициента					стоимость итерителем с поправ.	количество объем м <sup>3</sup> площ. м <sup>2</sup>	поставлов стоимость в рублях	%, разница	действит. стоимость в рублях
						удельн. вес	Грунт	капит							
1		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкций	Размеры			Площадь м. кв.	№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоимость замерит. по табл.	Поправ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа
			длина номер	ширина	высота								

Общая стоимость - в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстано-вительная	Действи-тельная	Восстано-вительная	Действи-тельная	Восстано-вительная	Действи-тельная	Восстано-вительная	Дейст-тельная
1969г.							6445	3840



исполнил Иванов И.И.  
 исполнил Петров П.П.  
 Директор Сидоров С.С.

Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Директор			

-15-

**ВНИМАНИЮ ДЕЛОВЫХ ЛЮДЕЙ!**

**РЯЗАНСКОЕ МЕЖРАЙОННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ВЫПОЛНЯЕТ ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ**

1. Учетно-оценочные работы на территории всей Рязанской области (для совместных предприятий производит оценку недвижимости по официальному курсу, коммерческому и специальному валютному курсу. Паспорт объекта может быть составлен на языке иностранного партнера).
2. Техническую экспертизу состояния объекта жилищно-коммунального и социального назначения выдачей акта.
3. Контрольные обмеры жилой и вспомогательной площади квартир жилого фонда города по явкам квартиросъемщиков с выдачей планировки и структуры площади.
4. Регистрацию права собственности: восстановленное право — устанавливающих документов на жилой дом и жилых помещений, других строений.
5. Расчет цены квартиры или дома, а также части дома. Доверительные операции по переходу права собственности.

**ВЫДАЕТ:**

1. Абоненты на право пользования архивом.
  2. Справки по исполнительным и прошедшим регистрацию событиям.
- Расчеты с постоянными заказчиками выполняются по льготному тарифу, по остальным на договорных началах.

30М

Каски, тип, 2001 г., д. 2003 г., 1000x6



-16-

Содержание отчета об оценке объектов недвижимости

1. Общие сведения об объектах недвижимости

2. Описание объектов недвижимости

3. Методы оценки

4. Результаты оценки

5. Заключение



РОССИЯ

КОПИЯ

МАТ СКЛАД

Филиал Федерального Государственного Унитарного предприятия «Ростехинвентаризация»  
по г. Касимову и Касимовскому району

# Технический паспорт

на здание Касимовский шней Р

район Касимовский  
город (пос.) г. Касимово  
улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_  
инвентарный № 2656

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г № 576

МАТЕРИАЛЬНЫЙ СКЛАД  
"Р"

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд 100

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельства. прав. записи
03.09.03. 21.10.2003.	АОО, Колыбельский машиностроительский завод.	Акт приватизации от 13 июля 1993г. № 21224	1	<i>[Подпись]</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Балзор"	Договор купли-продажи от 24 сентября 2003г. № 7609		<i>[Подпись]</i>

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

по документам	Площадь участка				Неэксплуатируемая площадь		
	фактически	застроен.	замошен.	озеленен.	прочая		

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водоприток	Канализация	Отопление			Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.			Лифты—ш	
		от ТЭЦ	от группов. (квартирн. котельной)	от собственной котельн.		от АГВ	иное	с газовыми колонками	с дровяными колонками	центральное	жилищное	электроснабжение	пассажирск.
972.6				972.6							972.6		

-4-  
IV. Общие сведения

Назначение

материальные

Назначение

по назначению

Площадь, кв. м. (общая)

а)

б)

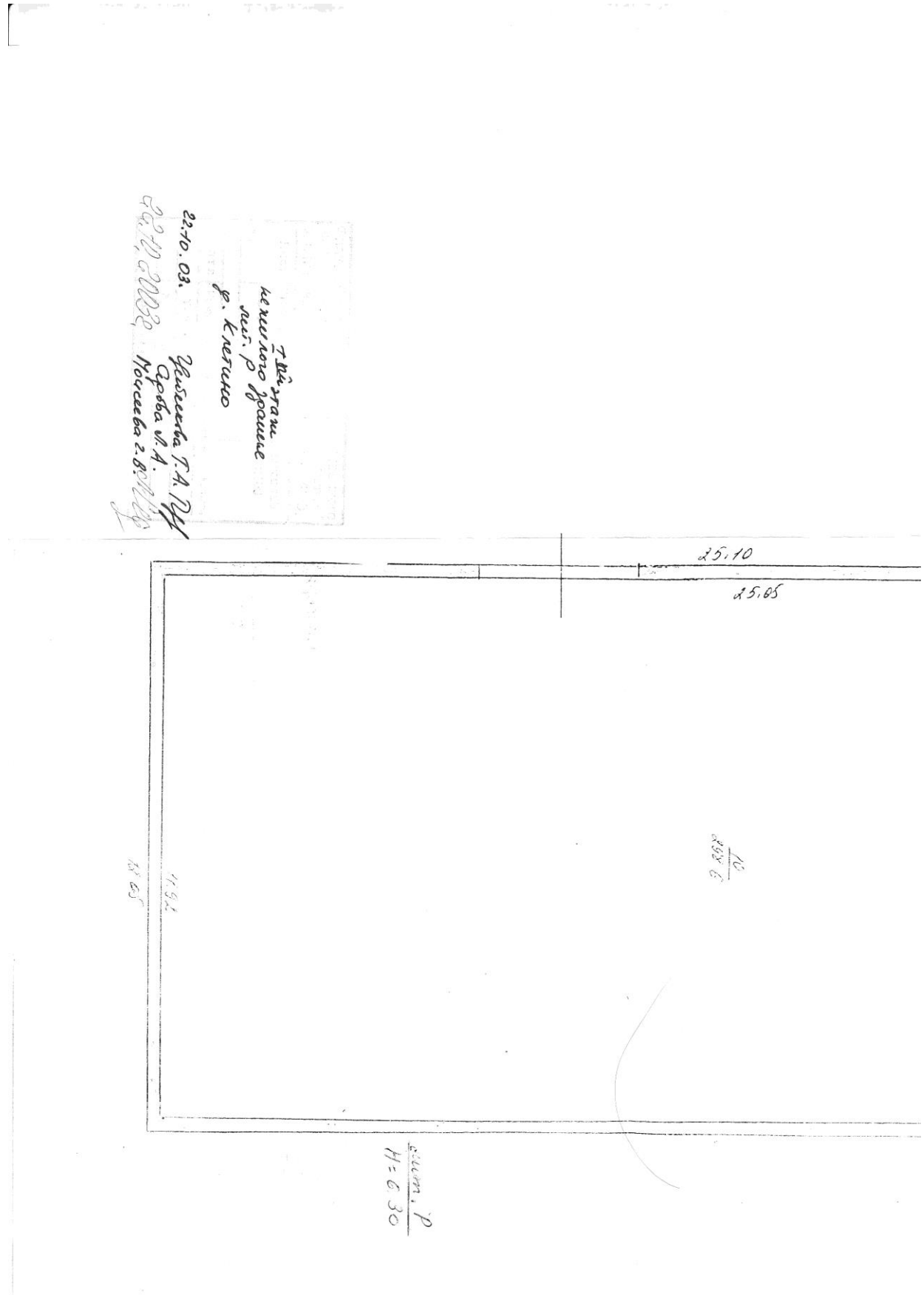
в)

г)



V. Изчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб)
1	2	3	4	5	6
P	мех. мост	$12.05 \times 25.10 + 14.40 \times 12.10$	458.6	6.30	444
P1	пристройка	$12.50 \times 12.10$	151.3	6.30	95
p	под. пр. на	$1.65 \times 1.55$	2.6	2.40	6



Э К С П Л И К А Ц И Я

дом №

в прилагаемом плану строения, расположенного в городе (поселке) г. Кувшиново по улице (переулку) \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7						14	15	16		
						основная		вспомогательная		торговые					вспомогательная	
№	Этаж (включая с 1-го этажа и концы колонн)	№ помещения, квартиры, торгового складского и т.п.	№ по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т.п.	Назначение частей помещения, жилых комнат, канцелярское, помесное, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	жилищная	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилищная	вспомогательная	торговые	вспомогательная	П	И	В
1		1	1	Детская	1,80 x 3,90					10,9						10,9
1		1	1	Детская	1,80 x 3,90					39,8						39,8
1		1	1	Детская	5,60 x 4,10					6,9						6,9
1		1	1	Детская	8,80 x 3,0					9,0						9,0
1		1	1	Детская	3,0 x 3,0					3,1						3,1
1		1	1	Детская	5,50 x 5,65					4,0						4,0
1		1	1	Детская	2,90 x 3,40					6,0						6,0
1		1	1	Детская	2,90 x 3,40					4,3,6						4,3,6
1		1	1	Детская	3,65 x 11,85					398,6						398,6
1		1	1	Детская	15,05 x 41,92					116,9						116,9
				Место под лестничную клетку						116,9						116,9

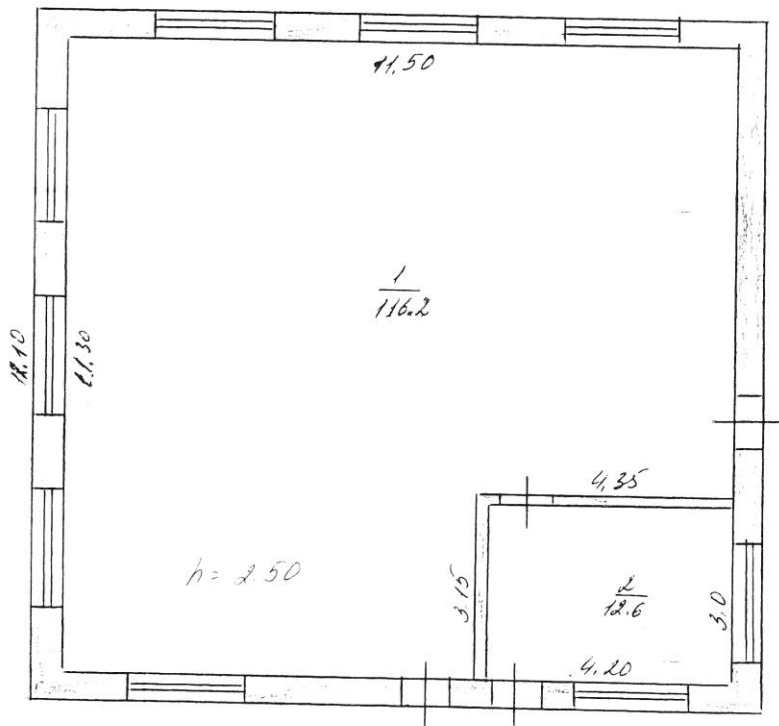
-8-

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Техник Михайлов Бригадир Сидоров

Код документа

- 9 -



Экспликация  
к плану

01.09.08  
13.09.2008  
Иванова Т.В. Шлисс  
Сурова А.А.  
Мещеряков С.В.



ЭКСПЛИКАЦИЯ

-И-

по поданному плану строения, расположенного в городе (поселке) р. Калкинский по улице (переулку) \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7										17
						жилое		торговое		вспомогат.		вспомогат.		и т.д.		
Дата записи в Едином государственном реестре недвижимости	Этаж (этажи) и высота помещений	Номер помещен. квартиры, торгового складского и т.п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т.д.	Назначение части помещен. жилая комната, канцелярское помещен. классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	11	12	13	14	15	16	Высота внутренняя
			1	офисное	$1150 \times 1150 - 1135 \times 805$					116,2					116,2	
			2	офисное	$1120 \times 50$					12,6					12,6	
					Наличие во в. осев. здании.					128,8					128,8	
					Наличие					255,7	16,9				272,6	
					Наличие					255,7	16,9				272,6	
					Наличие					255,7	16,9				272,6	



11

-к-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Класс тип

Техник

*Мисси*

Бригадир

*С.И.И.*

-13-

VI. Литера Р, Р Описание конструктивных элементов здания с определением износа  
 Год постройки 1980 Число этажей 6  
и остальные

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<i>необработанный железобетон</i>	8	1	8	15	1,20		
2	а) Стены и наружная отделка	<i>кирпичные</i>	31	1	31	15	4,65		
		<i>необработанный железобетон</i>							
3	б) перегородки	<i>кирпичные</i>	17	1	17	15	2,55		
		<i>необработанный железобетон</i>							
		<i>деревянные</i>							
4	Крыша	<i>металл</i>	7	1	7	15	1,05		
5	Полы	<i>деревянные</i>	9	1	9	15	1,35		
6	Проемы	оконные	8	1	8	15	1,20		
		дверные							
7	Внутренняя отделка	<i>штукатурка, окраска</i>	4	1	4	15	0,6		
8	Сан. и электрические уст.	отопление	3	1	3	15	0,45		
		водопровод							
		канализация							
		водоснабжение ванны							
		электроосвещ.							
		радио							
		телефон							
		вентиляция							
лифты									
9	Прочие работы	<i>разное</i>	13	1	13	15	1,95		

Итого: 100 × × × 15,0  
 % износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 15\%$

19

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Мл. Пятая

Гос. застройщик

Число этажей

Ид. объекта недвижимости

Вид объекта недвижимости

№	Наименование	Единица измерения	Количество	Средний износ, %	Удельный вес, %	Средний износ, %	Удельный вес, %	Средний износ, %	Удельный вес, %
2	а) Стены и их наружная отделка								
	б) перегородки								
3	Перекрытия:	чердачное							
		междуэтажное							
		подвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Прочие	стеновые							
		деревянные							
7	Внутренняя отделка								
8	Сан. и электрические уст.	отопление							
		водопровод							
		канализация							
		водоснабжение							
		ванны							
		электроосвещ.							
		радио							
		телефон							
вентиляция									
лифты									
9	Прочие работы								

Итого: 100    ×    ×    ×

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

-16-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование	вес по таблице		поправки	вес с поправ.		поправки	вес по таблице		поправки	вес с поправ.	
	Н =	удельн. вес		Н =	удельн. вес		Н =	удельн. вес			
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Кровля											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого		100	×					100	×		

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	Н =		поправки	Н =		поправки	Н =		поправки	Н =	
	Литера	удельн. вес по таблице		Литера	удельн. вес по таблице		Литера	удельн. вес по таблице			
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Кровля											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого		100	×					100	×		

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	изменители	стоимость измерители по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерители с поправ.	количество объем м <sup>3</sup> площ. м <sup>2</sup>	восстанов. стоимость в рублях	%, износа	действит. стоимость в рублях	
						удельн. вес	Групп. капит.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
P, P <sub>1</sub>	жилая	1	22	м <sup>3</sup>	13-10	1,0					13-10	6732	4508,9	15	6382,6
P	хоз. упр. ко.	2	231	м <sup>3</sup>	970	1,0					970	6	58	15	49

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Назначение ограждений и сооружений	Материалы, конструкций	Размеры		Площадь м.кв.	№ сборн.	№ табл.	Ш. мерит.	Стоим. измерен. по табл.	Поправ. на капп. т. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа	Действ. стоимость в рублях
			длина, номер	ширина, высота									

Общая стоимость в рублях

№ участка	Объекты		Служб. объекты		Итого		Всего	
	Бюджетная	Чуждая	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969г.							45147	63845



« 03 » сентября 1999 г. исполнит. *[Подпись]*  
 « 03 » сентября 1999 г. Начальник бюро: *[Подпись]* *[Подпись]*

Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	« ____ » _____ 1999 г.	« ____ » _____ 1999 г.	« ____ » _____ 1999 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник РМОТИ			

- 20 -



РОССИЯ

КОПИЯ

Проходная

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал федерального государственного  
унитарного предприятия «Касимовтехинвентаризация»  
по г. Касимовскому району Р.Ф.

# Технический паспорт

на здание нежилые этаж А  
(назначение нежилого строения)

район Касимовский

город (пос.) г. Касимово

улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 1656

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

ПРОХОДНАЯ \*

« А »



I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393 )

Фонд 000

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельств. прав. записи
06.09.03 21.10.2003	ООО "Калибри невесты"	План приватизации 1993 года Директор: <i>М.В.С.</i>	1	<i>М.В.С.</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батзор"	Договор купли-продажи от 24 октября 2003г. Директор: <i>М.В.С.</i>	1	<i>М.В.С.</i>

II. Эскизная планировка земельного участка кв. м.

Площадь участка по документам	Площадь участка					Незастроенная площадь	
	Фактически	застроен.	замощен.	озеленен.	прочая		

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение с централиз. горячим водоснабжен.	Ванны		Газоснабж.		электро-снабжение	Лифты-ли	
		от ТЭЦ	от группов. (квартирн. котельной)	от собственн. котельн.	от АГВ		иное	с газовойми котлами	с газовыми котлами	централизов. газоснабж.		индивиду. газоснабж.	эскалаторск.
		11.7									11.7		

-4-

*Загипотезное из расчета  
Сформировано*

**IV. Общие сведения**

Назначение *проходная А буква с выделением территории из земель*

Использование *по назначению*

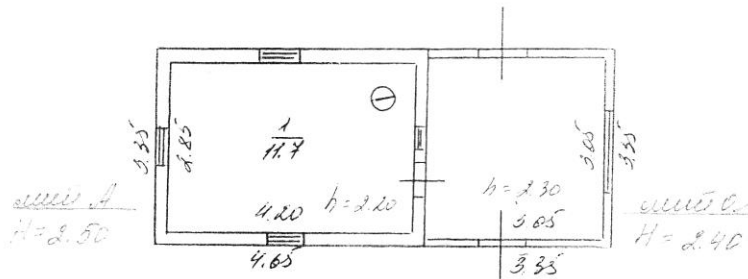
Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_

- а) \_\_\_\_\_
- б) \_\_\_\_\_
- в) \_\_\_\_\_
- г) \_\_\_\_\_



**V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)**

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
1	2	3	4	5	6
<i>А</i>	<i>каменная</i>	$4,65 \times 3,35$	<i>15,6</i>	<i>2,50</i>	<i>39</i>
<i>а</i>	<i>эле. пр. ка</i>	$3,35 \times 3,35$	<i>11,2</i>	<i>2,40</i>	<i>27</i>



Филиал федерального государственного  
унитарного предприятия "Ростехинвентаризация"  
по г. Касимову и Касимовскому району Р.Ф.

Лист	ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН		Масштаб
			1:100
№	кв. А		
	в.р. Касимов		
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
01.09.01	Техник	Михайлова Т.Б.	
	Бригадир	Сидорова И.В.	
	Директор	Касимов С.В.	

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

в соответствии с планом эсприва, расположенного в городе (поселке) Кельцевском по улице (переулку) \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

№ п/п	Этаж	Назначение помещений, земельной доли, доли в праве собственности, комнаты, комнаты в коммунальной квартире, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения										Высота внутренняя				
				жилье		торговые		промышленно-складские		и др.		и др.						
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
1																		
2																		
3																		
4																		
5																		
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
11																		
12																		
13																		
14																		
15																		
16																		
17																		
18																		
19																		
20																		
21																		
22																		
23																		
24																		
25																		
26																		
27																		
28																		
29																		
30																		



- 9 -

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

VI. Литера А Год постройки 1957 Число этажей 1  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки краска

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% износ. к строен. гр. 7 к гр. 8	Тек. изм. износ в %		
									элемента	к строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бутовый	хорошо	16	1	16	70	11,2			
2	а) Стены и их наружная отделка	брусчатые	хорошо	40	1	40	60	24,0			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	деревянные	хорошо	5	5	60	3,0			
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	асбестоцементная	хорошо	4	1	4	50	3,5			
5	Полы	бетонные	хорошо	4	1	4	60	4,2			
6	Проемы	оконные	деревянные								
		дверные	деревянные	хорошо	8	1	8	60	4,8		
7	Внутренняя отделка	окр. ошт.	хорошо	5	1	5	60	3,0			
8	Сан. и электрические уст.	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение ванны									
		электроосвещ.	сеть		8	1	8	60	4,8		
		радио									
		телефон									
вентиляция											
лифты											
9	Прочие работы	русс	хорошо	4	1	4	60	2,4			

Итого: 100 × 100 = 100

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{40,9}{64,7} = 63,2\%$

22 -  
VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.
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	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	×			100	×			100	×	

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	измерения	стоимость измерения по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерения с поправ.	количество объем м3 площ. м2	восстанов. стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость	
						удельн. вес	Грун. капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
A	мешинное	1	52	28.00	10						18.00	39	100%	61	46
B	хлеб. пр-на	2	181	10.30	1.0						10.30	24	27%	40	10

-14-

**XI. Ограждения и сооружения (замошения) на участках**

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкций	Размеры				№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоимость измерит. по табл.	Поправ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа	Действ.
			длина номер	ширина, высота	Площадь м. кв.									

**Общая стоимость в рублях**

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969							1340	593

« 01 » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. исполнил Иванов И.И. (подпись) (Иванова И.И.)  
« 01 » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. исполнил \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_  
« 01 » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. Директор Иванов И.И. (подпись)



**Отметка о последующих обследованиях**

Дата обследования	« ___ » _____ 200__ г.	« ___ » _____ 200__ г.	« ___ » _____ 200__ г.
Обследовал			
Проверил			
Директор			



-16

Содержание отчета

1. Общие сведения об объекте оценки

2. Описание объекта оценки

3. Методика оценки

4. Результаты оценки

5. Заключение

6. Приложения



О: \_\_\_\_\_  
сертифицировано,  
рецензировано,  
свершено печатью  
страны: \_\_\_\_\_

2008.  
Иванов  
Иванов  
Иванов

-/-  
РОССИЯ

КОПИЯ

Не соответствующий  
малярный

Филиал Федерального Государственного Унитарного предприятия «Ростехинвентаризация»  
по г. Касимову и Касимовскому району

# Технический паспорт

на здание жилое (лит. 21)  
(назначение нежилого строения)

район Касимовский  
город (пос.) д. Клетинко  
улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_  
инвентарный № 2656

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г № 576

**Лесопильный  
+ малярный  
"И"**

23 -

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393 )

Фонд 20С

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельств. прав. записи
02.09.03 21.10.2003	ОАО «Летинский машиностроительный завод»	Листы приватизации от 13 июля 1993 года	1	<i>Лас</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью «Батор»	Договор купли-продажи от 24 сентября 2003 г. № 7606	1	<i>Лас</i>

II. Экспликация земельного участка кв. м.

по документам	Площадь участка					Незастроенная площадь	
	фактически	застроен.	замошен.	озеленен.	прочая		

III. Благоустройство здания — кв. м.

Показатель	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.			Лифты—интерьерные		
	Канализация	от ТЭЦ	от группов. (квартирный котельный)	от собственной котельной	от АГВ		иное	с индивидуальными водонагревателями	с газовыми водонагревателями	с электрическими водонагревателями	центральное	внешнее	внутриквартирное	электрическое	газовое
142.7		1442.7										1442.7			

- 4 -

Закрытое негласное, в письменной форме

IV. Общие сведения

Назначение: лесопильный станок и складной чех

Использование: по назначению

Количество мест (мощность): \_\_\_\_\_

а) \_\_\_\_\_

б) \_\_\_\_\_

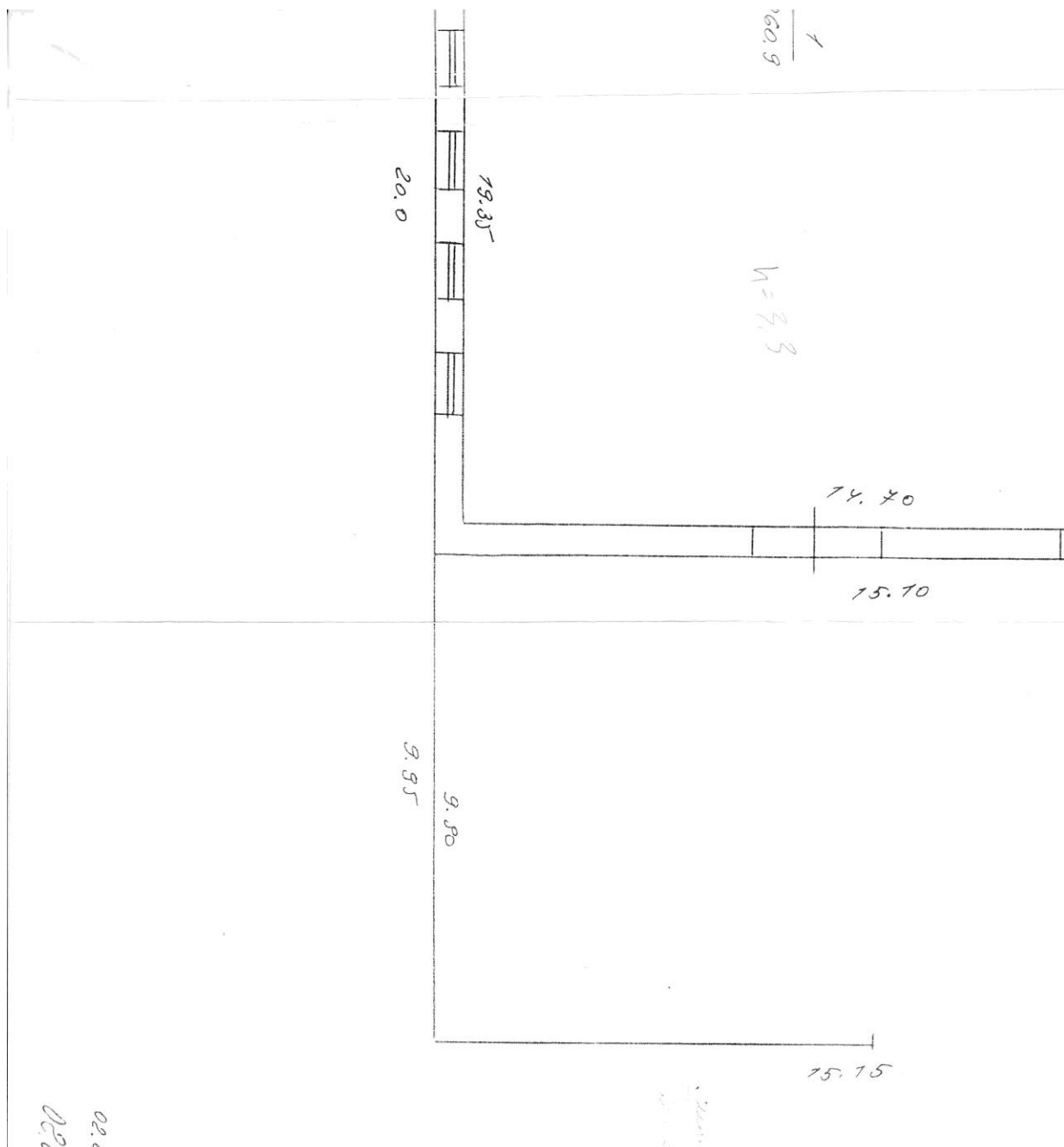
в) \_\_\_\_\_

г) \_\_\_\_\_



V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
1	2	3	4	5	6
21	Железобетонное здание	$47.70 \times 16.0$ $11.70 \times 22.30 + 2.55 \times 4.15 + 20.0 \times 13.0 + \frac{3.3 + 2.55}{2} \times 1.6$	763.2 536.2	3.80	4938
4	холодная пр-ка	$9.95 \times 15.15$	150.7	3.5	527
41	холодная пр-ка	$13.50 \times 6.40$	86.4	3.10	268
42	холодная пр-ка	$1.6 \times 2.32$	3.7	2.60	10
43	холодная пр-ка	$1.55 \times 1.55$	2.4	2.60	6
44	холодная пр-ка	$1.55 \times 1.60$	2.5	2.60	7
45	холодная пр-ка	$2.80 \times 3.95$	11.1	2.60	29



капитального здания  
№ 21 /  
р. Клепичино  
02.09.03. Плещинская Т.А. ИФ  
Средняя ст. 4. ИФ  
02.09.03. Плещино № 2. 02.09.03.

- 7 -

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

в соответствии с планом «Фронтон», расположенного в городе (поселке) г. Зеленино по улице (переулку) \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7										17
						Удельная площадь в том числе предназначенная под помещения		торговые		Итого		Итого		Итого		
Дата записи в книгу по плану	Этажи (включая с 1-го этажа и мансардой)	Номер помещения, кадастровый, торгового складского и т.д.	Площадь по плану (общая, полезная, полезная, чердак, балкон, веранда, лоджия, коридор и т.д.)	Назначение помещений: жилая, нежилая, производственная, складская, торговая, и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	11	12	13	14	15	16	
22.08.17						260.9								260.9		260.9
08.						22.4								22.4		22.4
11																
						402.7								402.7		402.7
						7.8								7.8		7.8
						8.7								8.7		8.7
						227.9								227.9		227.9
						30.7								30.7		30.7
						41.3								41.3		41.3
						15.3								15.3		15.3
						10.3								10.3		10.3
						28.8								28.8		28.8
						45.9								45.9		45.9
						740.6								740.6		740.6

- 8 -

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
U1				холодная крышная	9.90 x 15.10								149.5	149.5		
U4				холодные крышные	6.35 x 13.45								85.4	85.4		
U2				холодные крышные	1.58 x 2.27								3.6	3.6		
U3				холодные крышные	1.50 x 1.53								2.3	2.3		
U4				холодные крышные	1.50 x 1.58								2.4	2.4		
U5				холодные крышные	2.77 x 3.90								10.8	10.8		
					Итого по хол. крышн.:								254.0	254.0		
					Всего!								254.0	254.0		

Техник РК Бригадир СВ

*Загерметизировать не штаты, в хисаньскую береть.*  
-3-

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера 21 Год постройки 1954 Вид внутренней отделки II



Элементы	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция) отделки и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в зависимости от состояния	Удельный вес конструктивных элементов	Итого	% износ	Тек. износ		
									элементы	к строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<i>каменные</i>	<i>трещины</i>	8	1	8	60	4.8			
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичные</i>	<i>трещины</i>	27	1	27	70	18.9			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	<i>деревянное</i>	<i>трещины</i>	21	1	21	70	14.7		
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	<i>металлическая</i>		7	1	7	70	0.7			
5	Полы	<i>досчатые</i>	<i>трещины</i>	11	1	11	60	6.6			
6	Проемы	оконные	<i>простые</i>								
		дверные	<i>простые</i>	<i>трещины</i>	6	1	6	60	3.6		
7	Внутренняя отделка	<i>штукатурные</i>		3	1	3	70	2.1			
8	Сани. и электротехн. уст.	отопление	<i>га</i>								
		водопровод	<i>га</i>								
		канализация									
		водоснабж.									
		ванны									
		электроосвещ.	<i>га</i>			12	1	12	70	8.4	
		радио									
		телефон									
вентиляция											
лифты											
9	Прочие работы	<i>разное</i>		5	1	5	70	3.5			
							100	63.3			
							$63.3 \times 100$	63%			
							100				



VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	кол.кр-ка			кол.кр-ка			кол.кр-ка					
	Н= Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н= Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н= Литера	удельн. вес по таблице	поправки			
Фундаменты	ф/ст	11	1	11	ф/ст	11	1	11	ф/ст	11	1	11
Стены и перегородки	тегов.	26	1	26	тегов.	26	1	26	тегов.	26	1	26
Перекрытия	дерев.	4	1	4	дерев.	4	1	4	дерев.	4	1	4
Крыша	железо	13	1	13	железо	13	1	13	железо	13	1	13
Полы		7	-	-		7	-	-		7	-	-
Проемы		14	-	-		14	-	-		14	-	-
Отделочные работы		18	-	-		18	-	-		18	-	-
Электроосвещение		4	-	-		4	-	-		4	-	-
Прочие работы		3	-	-		3	-	-		3	-	-
Итого		100	×	54		100	×	54		100	×	54

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	кол.кр-ка			кол.кр-ка			кол.кр-ка					
	Н= Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н= Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н= Литера	удельн. вес по таблице	поправки			
Фундаменты	ф/ст	11	1	11								
Стены и перегородки	тегов.	26	1	26								
Перекрытия	дерев.	4	1	4								
Крыша	железо	13	1	13								
Полы		7	-	-								
Проемы		14	-	-								
Отделочные работы		18	-	-								
Электроосвещение		4	-	-								
Прочие работы		3	-	-								
Итого		100	×	54		100	×			100	×	

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	измерители	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объемов измерит. м2	восстановит. стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость в рублях
						удельн. вес	Груп. капит.							
21	жилая комната		6	м <sup>3</sup>	11.3	1				11.3	4938	55793	63	2064
4	кол.кр-ка	2	283	м <sup>3</sup>	10.3	0.54				5.56	527	2930	70	879
4 <sub>1</sub>	кол.кр-ка	2	283	м <sup>3</sup>	10.3	0.54				5.56	268	1490	60	596
4 <sub>2</sub>	кол.кр-ка	2	283	м <sup>3</sup>	10.3	0.54				5.56	10	56	20	45
4 <sub>3</sub>	кол.кр-ка	2	283	м <sup>3</sup>	10.3	0.54				5.56	6	33	40	20
4 <sub>4</sub>	кол.кр-ка	2	283	м <sup>3</sup>	10.3	0.54				5.56	7	39	20	31
4 <sub>5</sub>	кол.кр-ка	2	283	м <sup>3</sup>	10.3	0.54				5.56	29	161	0	161
											50508	223:		

14-

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры			№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по табл.	Поправ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа	Действ. стоимость в рублях
			длина номер	ширина, высота	Площадь м. кв.								

Общая стоимость в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстано-вительная	Действи-тельная	Восстано-вительная	Действи-тельная	Восстано-вительная	Действи-тельная	Восстано-вительная	Действи-тельная
1969г.	60508	22378					60508	22378

« 02 » сентября 2008 г. Начальник бюро: Ушескова, Т.А.  
 « 02 » сентября 2008 г. Начальник бюро: Шольцова, Е.Б.  
 о последующих обследованиях



Дата обследования	« _____ » _____ 200__ г.	« _____ » _____ 200__ г.	« _____ » _____ 200__ г.
Обследован			
Проверен			
Начальник бюро			

-16-



РОССИЯ

КОПИЯ

*механический цех*

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал федерального государственного унитарного предприятия "Ростехинвентаризация" по г. Касимову и Касимовскому району Р.Ф.

# Технический паспорт

на здание механический цех № 4  
(назначение нежилого строения)

район Касимовский

город (пос.) г. Касимово

улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 2656

Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

**МЕХАНИЧЕСКИЙ ЦЕХ  
(ОГМ)**

**" Н "**

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд гос

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельств. прав. записи
03.09.03 21.10.03	ООО "Кедровый лес" / ООО "Кедровый лес" / "Ижевский завод"	Декларация приватизации от 13 июля 1993 года Директор: [подпись]	1	[подпись]
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батюк"	Договор купли-продажи от 24 октября 2003 г. № 016 Директор: [подпись]	1	Лав



№ документа	Площадь участка					Незастроенная площадь	
	Фактически	застроен,	заощен.	озеленен.	прочая		

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водоотвод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Лифты-ш			
		от ТЭЦ	от группов. котельной	от собственной котельной	от АГВ		использ.	с газовой колонкой	с газовыми котлами	с электрич. котлами	центральное	индивидуальное	электроснабжение	кассовый	грузовые

- 4 -

Назначение инженерный цех

Использование по назначению

Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_

а) \_\_\_\_\_

б) \_\_\_\_\_

в) \_\_\_\_\_

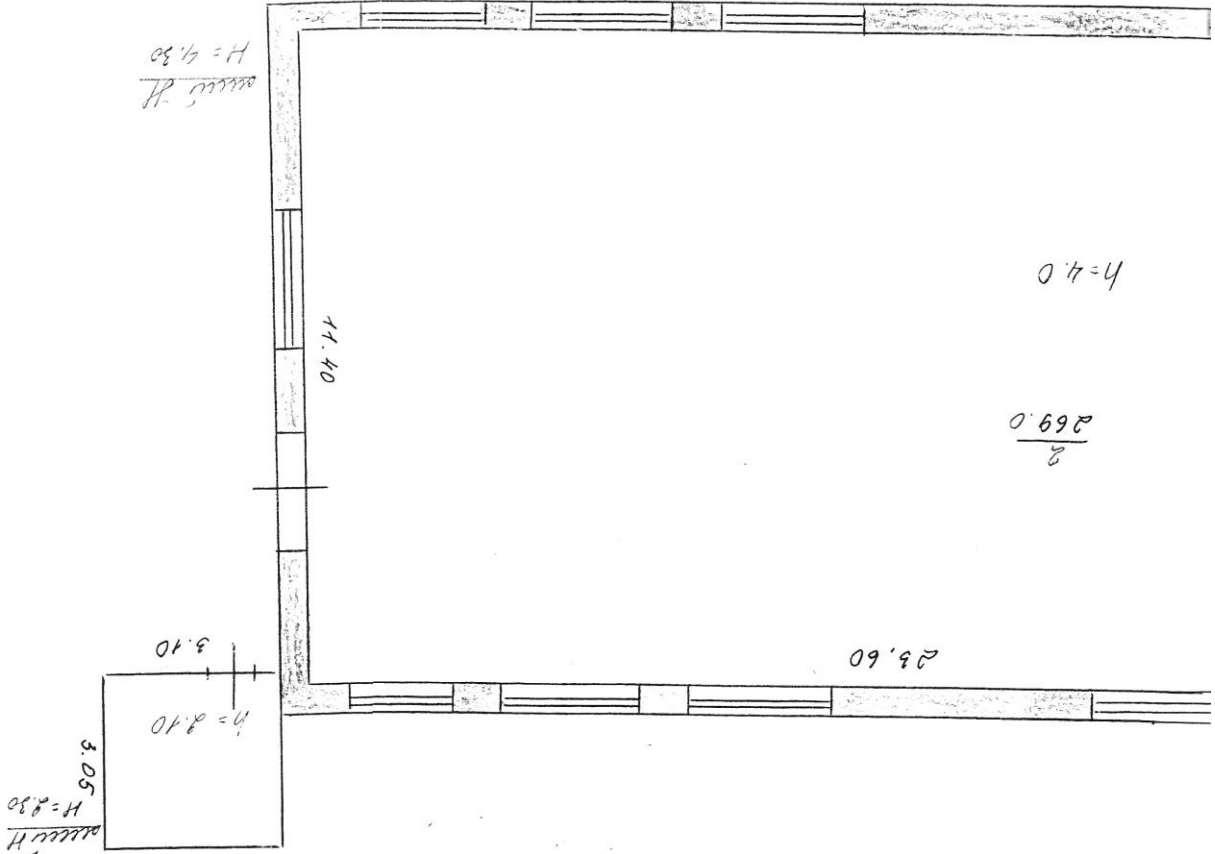
г) \_\_\_\_\_

**V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)**

Этаж по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
4	2	3	4	5	6
И	межэтаж	$11,25 \times 66,0$	808,5	4,30	3444
И	под. пр. код.	$3,10 \times 3,05$	9,5	2,30	22

Handwritten notes and a stamp. The stamp contains the following text:

№ 03 05  
И. П. Касильцев  
1100  
И. П. Касильцев  
1100  
И. П. Касильцев  
1100



# ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Кемерово по улице (переулку) \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7				8				17		
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			
1	жилая (включая с 1-го этажа и коридор)	Номер помещения, квартиры, торгового складского и т. п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т. д.	Назначение: частая гостиная, жилая комната, канцелярское помещение, большая комната, кухня, коридор и т. д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	443,9						443,9
2					83,60 x 11,40					869,0						869,0
					Кладовая					418,9						418,9
					Жил. комн.					95						95
					Вещи					418,9						418,9
										95						95
										418,9						418,9





- 9 -

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

VI. Литера Ж Год постройки 1965 Число этажей 5  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки кроссбей

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице			Износ в %	% изн. к строен. гр. 7 к гр. 8	Тек. изм.	
				Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.			износ в %	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменные	хорошо	9	1	9	55	4.95		
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошо	14	1	14	55	9.35		
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	хорошо	10	1	20	55	11.0	
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша	железо	хорошо	12	1	12	45	5.40		
5	Полы	цементные	хорошо	6	1	6	45	2.70		
6	Проемы	оконные								
		дверные	кроссбей	хорошо	10	1	10	45	4.50	
7	Внутренняя отделка	штукатурка		6	1	6	50	3.0		
8	Сам. и электрические уст.	отопление	есть							
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещ.	есть		19	1	19	40	7.6	
		радио								
телефон										
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	раисе	хорошо	1	1	1	55	0.55		

Итого: 100 × 49.05

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 49\%$

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	кат. ир-ко II = Литера И	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	H = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	H = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.
Фундаменты	ф. см к/р-ко прес. к/р-ко раука											
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>Итого</b>		100	X			100	X			100	X	

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	II = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	H = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	H = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>Итого</b>		100	X			100	X			100	X	

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	измерения	стоимость измерена по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерена с поправ.	количество объем м3 площ. м2	восстановит. стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость	
						удельн. вес	Грун. капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
И	мех. см	7	1	м <sup>3</sup>	16.10	1.0					16.10	3477	55980	49	2855
И	к/р-ко	2	281	м <sup>3</sup>	9.40	1.0					9.40	22	213	20	140

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры			Площадь м. кв.	№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоимость измерит. по табл.	Поправ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Прочная масса
			длина помер	ширина, высота	высота								

Общая стоимость в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969г.							56193	2842

« 03 » \_\_\_\_\_ 2000 г. исполнил *Иванов И.И.* (Иванов И.И.)  
 « 03 » \_\_\_\_\_ 2000 г. исполнил \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
 « 03 » \_\_\_\_\_ 2000 г. Директор *Иванов И.И.* (Иванов И.И.)



Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	« _____ » _____ 2000 г.	« _____ » _____ 2000 г.	« _____ » _____
Обследовал			
Проверил			
Директор			

-16-

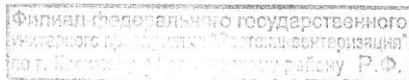
Содержит текст, который в основном нечитаем из-за сильного размытия и низкого качества сканирования. Видны лишь отдельные слова и фрагменты предложений.



РОССИЯ

*г.п. подстанция*

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»



# Технический паспорт

на здание *стационар* *№ 10*  
(назначение нежилого строения)

район *Касимовский*

город (пос.) *г. Касимово*

улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № *2656*

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

## ТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ

«Ж»

-3-

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд 100

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свид. удост. прав. записи
10.09.2003	ООО «Кемеровский машиностроительский завод»		1	
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью от 24 октября 2003г. № «Батсорт»	Договор купли-продажи № 614	1	Лас

II. Экспликация земельного участка кв. м.

Площадь участка по документам	Площадь участка					Незастроенная площадь		
	Фактически	застроен.	заощен.	озеленен.	прочая			

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горючее водоснабжение с централизованным горячим водоснабжением	Ванны			Газоснабж.		Лифты-ш		
		от ТЭЦ	от группов. (квартирн. котельной)	от собственной котельн.	от АГВ		иное	с газовыми колонками	с дровяными котлами	централизованное	вспомогат.	жидким газом	электро-снабжение	пассажирск.
											54.1			

-4-  
IV. Общие сведения

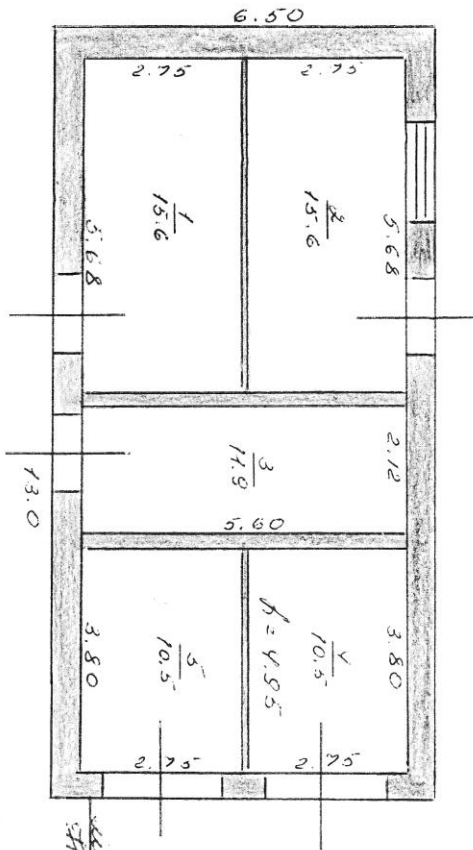
Назначение трансфермайерная порабасеция  
 Использование по назначению  
 Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб)
1	2	3	4	5	6
НС	цеховые	$13,0 \times 6,50$	84,5	5,25	444



п.п.)	Объем (м. куб)
6	444



Ш = 5.25

Фирма «Ваш юрист» по государственному заказу  
 № 01/08 от 18.08.2018 г. № 01/08 от 18.08.2018 г.  
 Адрес: г. Москва, ул. ...

Исполнитель: *В.И.Иванов*  
 Заказчик: *Иванов И.И.*

Масштаб: 1:100

Дата: 18.08.2018

Подпись: *Иванов И.И.*

## Э К С П Л И К А Ц И Я

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Р. Кувшиново по улице (переулку) \_\_\_\_\_ Дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7								17		
						основная		вспомогательная		торговые		вспомогательная			и т.д.	
Дата записки и литеры по плану	Этажи (включая с 1-го этажа и конная мезонином)	Номер помещения, квартиры, торгового складского и т.п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т.д.	Назначение частей помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, боляринная палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	жилье	вспомогательная	торговые	вспомогательная	и т.д.	и т.д.	и т.д.	и т.д.	и т.д.	и т.д.	и т.д.
№ 109	1	1	1	частей помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, боляринная палата, кухня, коридор и т.д.	$5,68 \times 2,95$					15,6						15,6
		2	2		$5,68 \times 2,95$					15,6						15,6
		3	3	Кухня	$2,12 \times 5,60$					11,9						11,9
		4	4	Кухня	$3,80 \times 2,95$					10,5						10,5
		5	5	Кухня	$3,80 \times 2,95$					10,5						10,5
				Место:						52,2	11,9					64,1

-8-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Техник Александр

Бригадир С.В. Д...

Копия тип

Описание конструктивных элементов здания о пределение износа

VI. Литера ИВ Год постройки 1966 Число этажей 7  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки шпатель

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% износ. к строен. гр. 7 х гр. 8	Тек. изм.		
									износ в %	к строен. элемента	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	каменные	наличие трещин	18	1	18	55	9.9			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины	26	1	26	55	14.3			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	наличие трещин	11	1	11	55	6.05		
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	железо	наличие трещин	8	1	8	55	4.40			
5	Полы	бетонные	трещины	7	1	7	55	3.85			
6	Проемы	оконные									
		дверные	шпатель	шпатель, трещины	11	1	11	55	6.05		
7	Внутренняя отделка	штукатурка		2	1	2	50	1.0			
8	Сан. и электрические усл.	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение ванн									
		электроосвещ.	свет		5	1	5	55	2.75		
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
лифты											
9	Прочие работы	штукатурка	трещины	12	1	12	55	6.60			

Итого: 100 × × 54.9

0, износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 55\%$

2-  
VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	I =				II =			
	Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого		100	×			100	×	

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	I =				II =			
	Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого		100	×			100	×	

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	изменителя	стоимость измерения по таблице	Поправки к стоимости коэффициента					стоимость измерения с поправ. с поправ.	количество объем м3 площ. м2	восстанов. стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость
						удельн. вес	Грун. капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2с	нежилая	4	82	19.70	1.0						19.70	144	2838.4	55	593

- 14 -

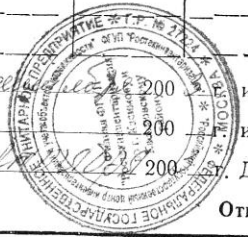
**XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках**

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры			№ сборт.	№ табл.	Измерит.	Стоимость измерит. по табл.	Поправ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа
			длина помер	ширина, высота	Площадь м. кв.							

**Общая стоимость в рублях**

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969г.							13184	593

« 01 » сентября 2000 г. исполнил Мещеряков (Мещеряков) И.В.  
 « 01 » сентября 2000 г. исполнил \_\_\_\_\_  
 « 01 » сентября 2000 г. Директор И.В. Мещеряков



**Отметка о последующих обследованиях**

Дата обследования	« _____ » _____ 200 <u>0</u> г.	« _____ » _____ 200 <u>0</u> г.	« _____ » _____ 20 <u>0</u>
Обследовал			
Проверил			
Директор			

-16-

Оценщик (подпись) \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_



ИТОГО:  
 пронумеровано,  
 прошнуровано,  
 опечатано печатью \_\_\_\_\_  
 страниц \_\_\_\_\_

-1-

КОПИЯ

РОССИЯ

*Копия*

Филиал Федерального Государственного Унитарного предприятия «Ростехинвентаризация»  
по г. Касимову и Касимовскому району

# Технический паспорт

на здание *кемпере (лит. X)*  
(назначено нежилого строения)

район *Касимовский*

город (пос) *д. Клетино*

улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № *2656*

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г № 576

## КОНТОРА

« X »



I. Регистрация права собственности

(реестровый № 353)

Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Видпись лиц, видящих запись
02.05.03. 21.10.2003	САО "Клетинский машиностроительный завод"	Лица приватизации от 13 мая 2003 года № 76/03 Ф.И.О. Ш.И.И.Г.	1	[Подпись]
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батлер"	Договор купли-продажи от 24 октября 2003 года № 76/03 Ф.И.О. Ш.И.И.Г.	1	[Подпись]

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

Площадь участка					Незастроенная площадь	
по документам	фактически	застроен.	замощен.	озеленен.	прочая	

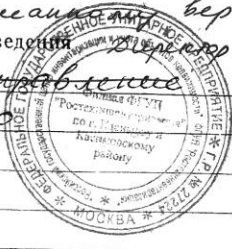
III. Благоустройство здания — кв. м.

Элемент благоустройства	Отделочные работы			Полы	Ванная			Лифты
	Стены	Потолок	Пол		Сантехника	Ванна	Душевая кабина	
Площадь	386.7				386.7			

- 4 -  
Закрытое не читать, б/п печать, верить.

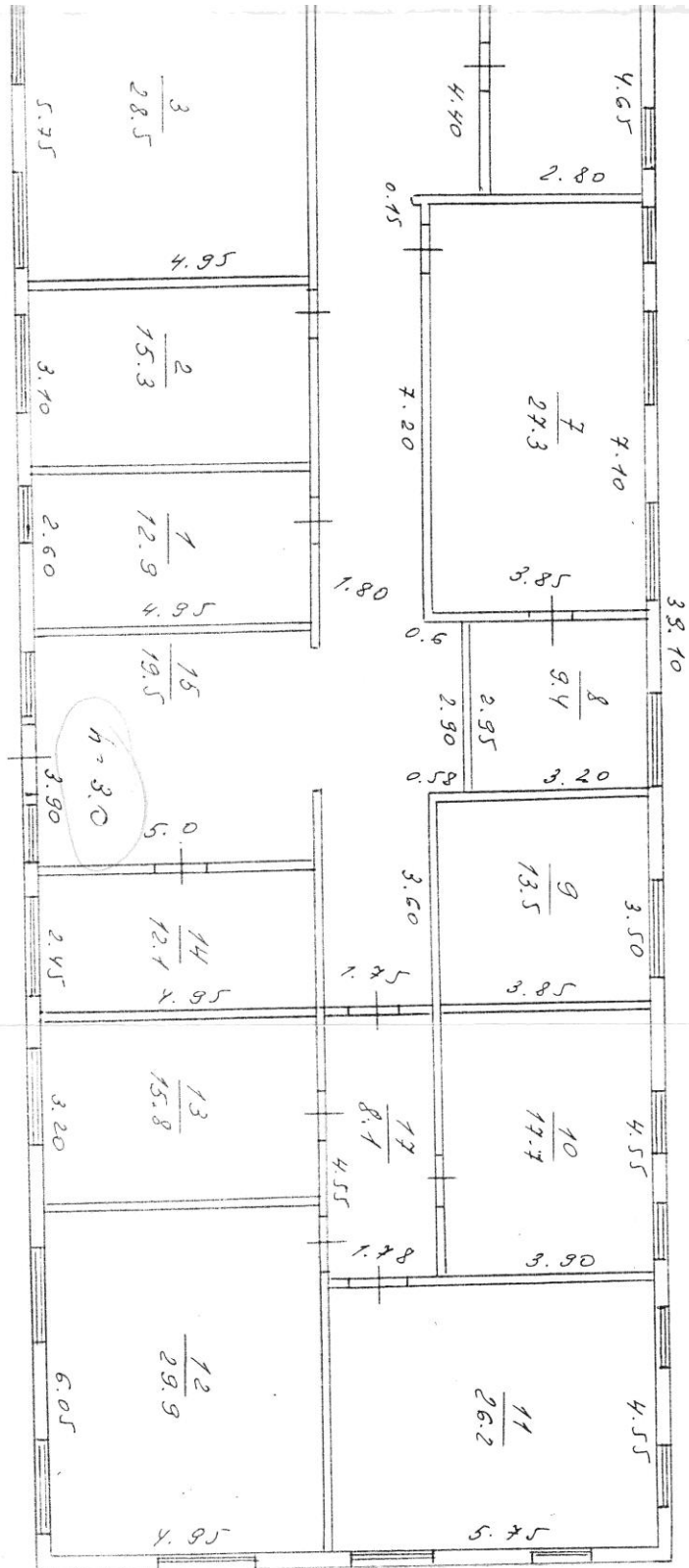
IV. Общие сведения

Назначение котлора заводского назначения  
 Использование по назначению  
 Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_



V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб)
1	2	3	4	5	6
<u>Ж</u>	<u>Жилое здание</u>	<u>39.10 × 11.10</u>	<u>434.0</u>	<u>3.30</u>	<u>1432</u>



мм. Д  
N=3.30

-5-

Финансирование государственного  
Унитарного предприятия «Ростовский районский ЦФ»  
по г. Космополю и Космопольскому району Р.Ф.

Лист инвентарный план Масштаб  
кешиного двора 1:100  
№ гаш. ст./д  
Р. Кветско

02.09.03. Масштаб 1:100  
Спеца. ст. А.

- 7 -

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

по объекту кадастра недвижимости, расположенного в городе (поселке) г. Удмуртское по улице (переулку) \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7					8					17				
						9		10		11		12		13			14		15	
Экспликация по объекту кадастра недвижимости	Экспликация по объекту кадастра недвижимости	Экспликация по объекту кадастра недвижимости	Экспликация по объекту кадастра недвижимости	Экспликация по объекту кадастра недвижимости	Экспликация по объекту кадастра недвижимости	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого		
1	основное	4,95 x 2,60	42,9																	
2	основное	4,95 x 3,70	45,3																	
3	основное	5,75 x 4,95	28,5																	
4	основное	4,80 x 6,40	30,7																	
5	основное	5,0 x 5,70	28,5																	
5 <sup>2</sup>	основное	4,48 x 5,0	22,2																	
6	основное	3,55 x 4,80 + 4,65 x 2,80	30,0																	
7	основное	7,10 x 3,85	27,3																	
8	основное	2,95 x 3,20	9,4																	
9	основное	3,30 x 3,85	13,5																	
10	основное	4,55 x 3,80	17,4																	
11	основное	4,55 x 5,75	26,2																	
12	основное	6,05 x 4,95	29,9																	
13	основное	3,20 x 4,95	15,8																	
14	основное	4,95 x 2,45	12,1																	
15	основное	3,80 x 5,0	19,5																	
16	основное	2,9 x 4,4 + 7,2 x 1,8 + 2,4 x 2,9 + 3,6 x 1,75	39,7																	
17	основное	1,78 x 4,55	8,1																	

-8-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
					2.700.0	320.0 66.7							386.7	386.7		
				балкон 1.30 x 3.55 x 0.3								1.4	1.4			
					всего:	320.0 66.7						1.4	386.7	386.7		

Техник Р.Н. Бригадир С.В.

Класс 190

- P -

Описание конструктивных элементов здания о пределе износа

VI. Литера Х Год постройки 1932 Число этажей 5  
 Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гвиль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Панос в %	% пан. к строен. гр. 7 и гр. 8	Тек. изм. износ в %		
									элемента	к строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	каменной	трещины	5	1	5	70	3.5			
2	а) Стены и их наружная отделка	бревенчатые	трещины	23	1	23	70	16.1			
	б) перегородки	штукатурные	трещины	6	1	6	60	3.6			
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	10	1	10	65	6.5			
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	железо	ржавчина	9	1	9	55	5.0			
5	Полы	дощатые	трещины	11	1	11	60	6.6			
6	Проемы	оконные	стеклянные								
		дверные	простые	трещины	10	1	10	70	7.0		
7	Внутренняя отделка	штукатурка, серая		9	1	9	60	5.4			
8	Сан. и электрические уст.	отопление	га								
		водопровод			5	+4.0	9.2	60	5.5		
		канализация				+0.2					
		водоснабжение									
		ванна									
		электроосвещ.	га			6	1	6	70	4.2	
		радио	га								
телефон	га										
вентиляция											
лифт											
9	Прочие работы	разное		6	1	6	70	4.2			

Итого: 104.2 67.6

Величина износа (гр. 7) по формуле:  $\frac{67.6 \times 100}{104.2} = 65\%$

-12-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	И	удельн. вес по таблице	поправки	И	удельн. вес с поправ.	поправки	И	удельн. вес по таблице	поправки
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	X		100	X		100	X

Формула для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	И	удельн. вес по таблице	поправки	И	удельн. вес с поправ.	поправки	И	удельн. вес по таблице	поправки
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	X		100	X		100	X

Формула для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование поправок	№ сборки	№ таблицы	наименование	стоимость измеритель по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измеритель с поправ.	количество объектов м <sup>2</sup> площ. м <sup>2</sup>	восстановит. стоимость в рублях	%, внос	действит. стоимость в рублях	
						удельн. вес	Групп	капит							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
X	Железное здание	4	4.9	25.0	1.042	1					26-05	1432	37304	65	13056

- 14 -

### XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкций	Размеры		Площадь м. кв.	№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по табл.	Поправ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа	Деятельность
			длина номер	ширина, высота									

#### Общая стоимость в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969	37304	13056					37304	13056

С2 смета



Турецкий  
Паспорт  
Пашаева Т.А.  
(Справка 2.6.)

02 СМН

СМН  
Седовасев

отчет о последующих обследованиях



-16-



Итого:  
пропущено  
пропущено  
скреплено печ.  
16 с/л

08.08.03.

*Handwritten signature*

-1-

РОССИЯ

КОПИЯ

*И.С. Сидорова*

Филиал Федерального Государственного Унитарного предприятия «Ростехинвентаризация»  
по г. Касимову и Касимовскому району

# Технический паспорт

на здание кемпере (лит. М)  
(назначение нежилого строения)

район Касимовский  
город (пос.) д. Клетинко  
улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_  
инвентарный № 2656

Форма технического паспорта утверждена приказом  
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г № 576

**Цех ОТДЕЛКИ КУЗОВОВ**  
**(прессовый + кузовной)**  
**"М"**

(реестровый № 393) Фонд \_\_\_\_\_

Дата	Сторона	Суть сделки	Число листов	Подпись
04.09.03	ОАО «Калужский	Лица приватизации	1	Лев
21.10.03	машиностроительный	от 19 июля 1993г <u>завод</u>		
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью «Базис»	Договор купли-продажи от 24 сентября 2003г	1	Лев

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

по документам	Площадь участка				Незастроенная площадь	
	фактически	застроен.	замощен.	озеленен.	прочая	

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопронод	Канализация	Отопление			Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.			Лифты — ш	
		от ТЭЦ	от группов. (квартирн. котельной)	от собственн. котельн.		от АГВ	иное	с газовой колонкой	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом	электро-снабжение
2864.0		2864.0									2864.0		

Загерметизировать не читать, высшейшей степени секретности.

сборочной цех отделе Кузовов. Директор: М.В. Гуров

по назначению

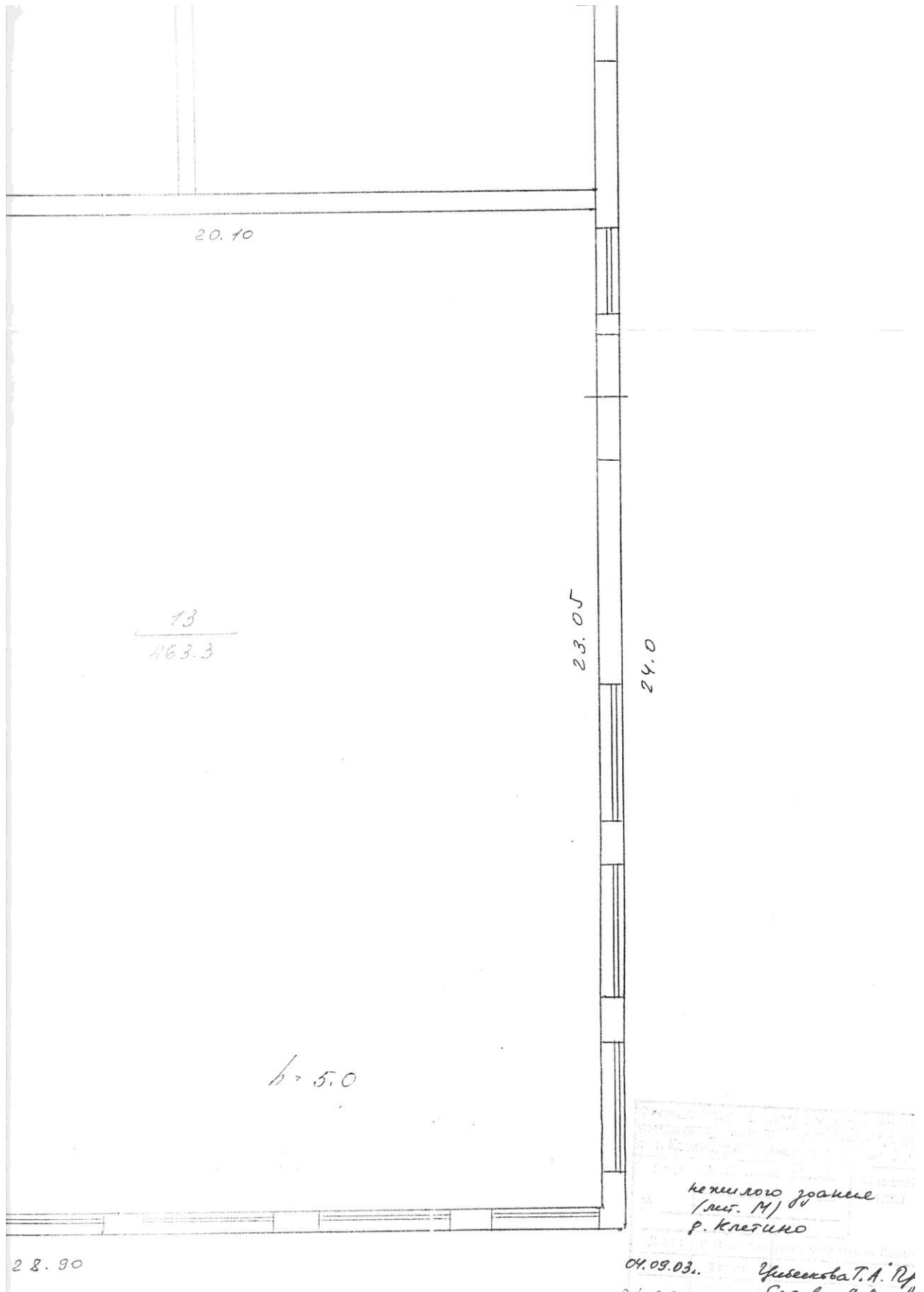


b) \_\_\_\_\_

г) \_\_\_\_\_

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Линейный по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб)
1	2	3	4	5	6
М	Жилая здание	$5.65 \times 9.55 + 21.60 \times 40.0 + 27.05 \times 44.90 + 28.90 \times 34.9 + 4.90 \times 3.25$	3155.7	5.30	16725
М	холодная пристройка	$9.55 \times 9.75$	93.1	4.0	372



Э К С П Л И К А Ц И Я

форма № 01-12/18 от 12.01.2018 г. (последнее издание) в городе (поселке) р. Казань по улице (переулку) \_\_\_\_\_

дом № \_\_\_\_\_

№ п/п	Назначение объекта недвижимости (наименование, вид объекта недвижимости, кадастровый номер, кадастровый вид, кадастровый вид использования)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначенная под помещения										Итого	Высота внутренняя		
			7	8	9		10	11	12	13	14	15			16	17
			Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная										
1	Жилая	4.05 x 4.65	18.8											18.8	2.8	
2	Жилая	4.65 x 4.35	20.2											20.2	2.8	
3	Жилая	4.6 x 3.3 x 4.2 x 5.7 x 4.0 x 5.3 x 3.0	72.3											72.3	2.8	
4	Жилая	7.3 x 7.5		83.7										83.7	2.8	
5	Жилая	7.3 x 8.7		63.5										63.5	2.8	
6	Жилая	4.55 x 10.7 x 1.75 x 7.45		61.7										61.7	2.8	
7	Жилая	3.04 x 10.5	31.9											31.9	2.8	
8	Жилая	5.7 x 10.5	59.9											59.9	2.8	
9	Жилая	5.6 x 10.5	58.8											58.8	2.8	
10	Жилая	3.0 x 10.5	31.5											31.5	2.8	
11	Жилая	10.7 x 10.5 - 0.7 x 0.55 - 0.23 x 0.55														
12	Жилая	0.55 x 0.55	0.3											0.3	2.8	
13	Жилая	9.35 x 10.5	98.2											98.2	2.8	
14	Жилая	8.1 x 23.05	186.3											186.3	2.8	
15	Жилая	44.4 x 56.6	2515.0											2515.0	2.8	
16	Жилая	11.5 x 10.5 - 0.23 x 0.55 - 0.7 x 0.55														
17	Жилая	0.55 x 0.55	0.3											0.3	2.8	
Итого			120.7											120.7	2.8	

- 8 -

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
04.09.03.			16	основное	3.28 x 4.72	15.5								15.5			
И			17	основное	3.80 x 5.23	20.4								20.4			
			18	основное	4.23 x 3.09	13.1								13.1			
			19	основное	4.11 x 3.15	8.0								8.0			
					200.201	265.1	208.9							265.1	208.9		
И				холодные пристройки	5.40 x 9.60 - 0.33 x 0.65 x 2 - 0.48 x 0.7								89.5	19.5			
					Всего:	265.1	208.9							265.1	208.9		

Техник

*РФ*

Бригадир

*СР*

- 8 -

№ 11 1966  
 I I  
 Итого: 100  
 Итого: 400  
 Итого: 42.45

№	Наименование работ	Единица измерения	Материал	Количество	Цена за единицу	Итого	Процент
1	Фундаменты	каменная	мелкие трещины	9	1 9 40	3.6	
2	а) Стены и внешняя отделка	кирпичные	мелкие трещины	19	1 19 50	9.5	
	б) перегородки						
3	Перекрытия	чердачное	железобетонные	20	1 20 40	8.0	
		междуэтажное					
		подвальное					
4	Крыша	железо, шифер	гальвано тект	11	1 11 45	4.95	
5	Полы	цементные		6	1 6 40	2.4	
6	Проемы	оконные	деревянные	10	1 10 40	4.0	
		дверные	металлические				
7	Внутренняя отделка	сидржидурка		6	1 6 40	2.4	
8	Сан. и электрические уст.	отопление	га				
		водопровод					
		канализация					
		водоснабжение ванны	га	18	1 18 40	7.2	
		электроосвещ.	га				
		радио					
		телефон					
		вентиляция лифты	га				
9	Прочие работы	разные		1	1 1 40	0.4	

Итого: 100  
 Итого: 400  
 Итого: 42.45  
 % износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{42.45 \times 100}{100} = 42.45\%$



-10-

2	а) Крыша и чердачные отделка										
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное									
		междугалвное									
		подвальное									
4	Крыши										
5	Полы										
6	Проемы	оконные									
		дверные									
7	Внутренняя отделка										
8	Сан. и электрические усл.	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещ.									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы										

Итого: 100    X    X    X

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

- // -

Состояние и техническое состояние здания в предельном износе

2	в) отделка	в) отделка							
		внешняя							
3	Иерархия	чердачное							
		междуетажное							
		подвальное							
4		Крыша							
5		Полы							
6	Проемы	оконные							
		дверные							
7		Внутренняя отделка							
8	Сан. и электрические усл.	отопление							
		водопровод							
		канализация							
		водоснабжение							
		ванны							
		электроосвещ.							
		радио							
		телефон							
		вентиляция							
лифты									
9		Прочие работы							

Итого: 100

×

×

×

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

-12-

Итого	100	X		100	X		100	X
-------	-----	---	--	-----	---	--	-----	---

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	
													Фундаменты
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Воды													
Изоляции													
Обделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого		100	X			100	X			100	X		

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	измерители	стоимость измерители по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерители с поправ.	количество объём м³	площ. м²	восстанов. стоимость в рублях	%, износа	действит. стоимость в рублях
						удельн. вес	Групп. капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
М	Жилое здание	7	1	м³	16.9	1					16.9	16725	2826	42	163939
М	холодная кровля			м³	15.02						15.02	372	5587	50	2794
												88240			166733

-13-

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование элементов	№ литеры	Удельный вес по площади	Исправлен	Удельный вес по площади	№ литеры	Удельный вес по площади	Исправлен	Удельный вес по площади	№ литеры	Удельный вес по площади	Исправлен
Перекрестия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого		100	×			100	×			100	×

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	№ литеры	Удельный вес по площади	Исправлен	Удельный вес по площади	№ литеры	Удельный вес по площади	Исправлен	Удельный вес по площади	№ литеры	Удельный вес по площади	Исправлен
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрестия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого		100	×			100	×			100	×

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	измерители	стоимость измерения по таблице	Поправки к стоимости коэффициента					стоимость измерения с поправ.	количество объем м <sup>3</sup> площ. м <sup>2</sup>	восстановит. стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость в рублях
						удельный вес	Групп. капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

VI. Описание сооружений (зданий) по адресу:

№ п/п	Целевое назначение объектов недвижимости	Материал конструкции	Размеры																
			длина	ширина	высота	площадь	объем	и др.	и др.	и др.	и др.	и др.	и др.						

Общая стоимость в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969г.	288240	166733					288240	166733

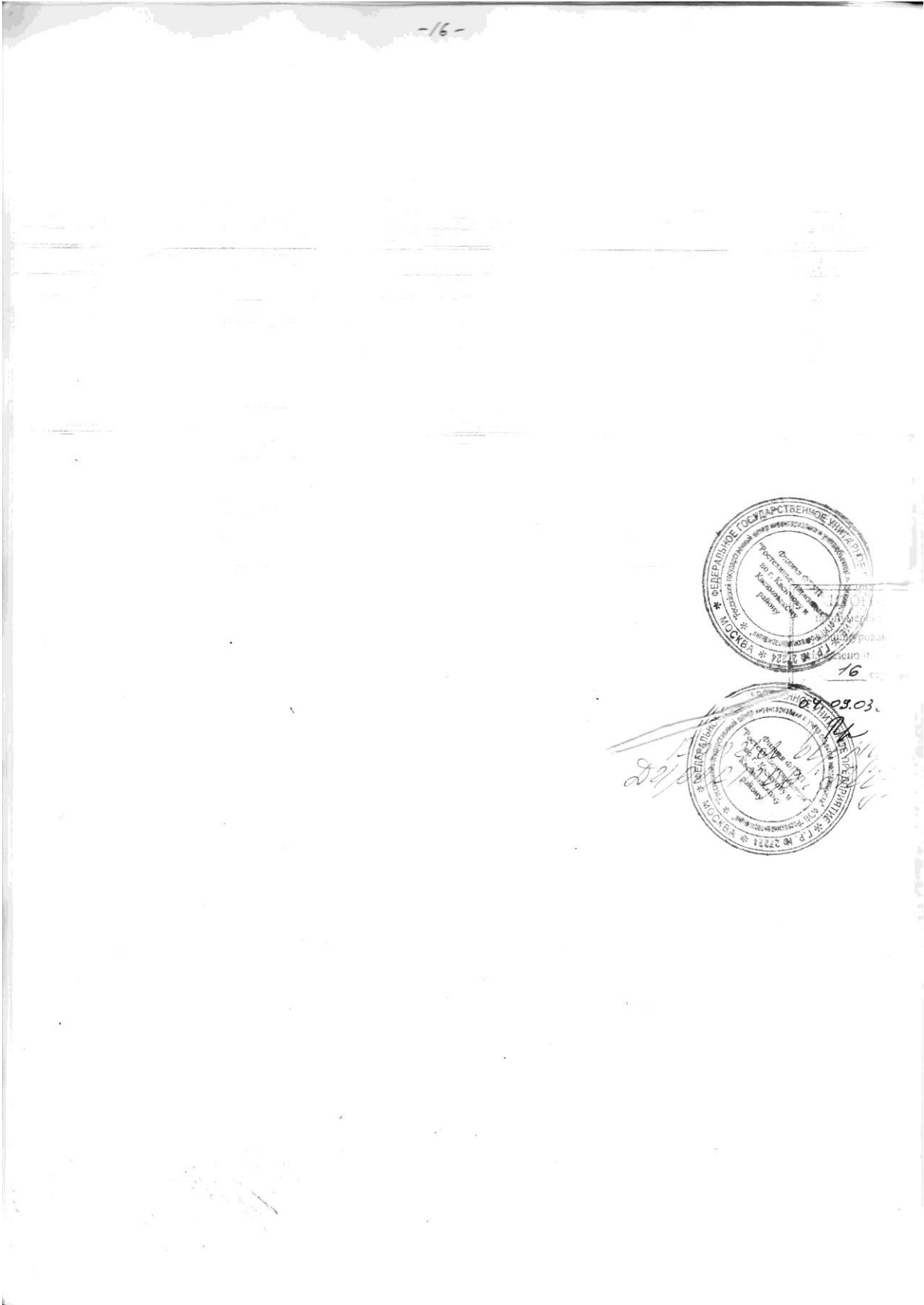
«04» сев 1999 г. исполнил Крылов (Исполнитель: Цыганова Т.А. / Цыганова З.В.)  
 «04» сев 1999 г. проверил \_\_\_\_\_ (Проверил: \_\_\_\_\_)  
 Начальник бюро: Суров (Начальник бюро: Суров)



Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	«___» _____ 199__ г.	«___» _____ 199__ г.	«___» _____ 199__ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник РМОТИ			





**П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).**







**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Прокопенко Сергей Петрович  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4608 № 040446, выдан 09.04.2008г.  
ТП в гор. Наро-Фоминске ОУФМС России по Московской обл. в Наро-Фоминском р-не  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 07 » ноября 2007г., регистрационный № 001417  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.  
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 09 » ноября 2016 года.

Президент

  
С.А. Табакова

**0022362 \***



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@srороо.ru; http://www.srороо.ru



Член Международной Федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

### Выписка

#### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 001417

«07» ноября 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26 июля 2017 г.

Дата составления выписки «26» июля 2017г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова





Приложение 2  
к Руководству по заданию оценщика от 09.08.2018 № 0009241201

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

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

**ПОЛИС  
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0009241201 от  
02.07.2018**

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

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович	
<b>Адрес регистрации:</b>	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д.70, корп.1, кв.198	
<b>Паспортные данные:</b>	4608 040446 выдан ТП в гор. Наро-Фоминске ОУФМС России по Московской обл. в Наро-Фоминском р-не 09.04.2008 г.	
<b>ИНН:</b>	615504890185	
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности	
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности		
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>		
- 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 является Страхователь на момент причинения ущерба		
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>		
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b> <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,061%	
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	9 180 руб. 00 коп. (девять тысяч сто восемьдесят рублей 00 коп.)	
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>		
	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	9 180,00 (девять тысяч сто восемьдесят рублей 00 коп.)
<b>По одному страховому случаю:</b>	15 000 000 руб. 00 коп. (пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b>	00 руб. 00 коп. (ноль рублей 00 коп.)	
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Российская Федерация	
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b> с 00 ч. 00 мин. 04.07.2018 г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2019 г.		
<b>Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса</b>		
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 02.07.2018 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до
		4-й взнос: оплатить до
<b>9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.		
Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.		
9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании		

0009241201

0009241201

оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:**

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

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

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

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

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

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

**Страхователь:**

Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны.

Прокколенко С.П.

**Представитель ООО «Зетта Страхование»:**

  
Мавричева Е.И.  
МИП





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 № 022-073-002738/18**

**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 № 022-073-002738/18 от 16.08.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.6 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2018 г. по «10» сентября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	

**Страховщик:**  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

«16» августа 2018г.

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



(Гладкая Е.Ю.)

«16» августа 2018г.

302 (Тридцать два)  
ЛИСТОВ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ДИРЕКТОР

