

Отчет № 01-07/17

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 05.07.2017 Г.

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2017г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. <i>Объект оценки</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	5
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	5
1.4. <i>Задание на оценку</i>	6
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i>	9
1.6. <i>Используемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.</i>	11
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i>	11
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	12
1.9. <i>Последовательность проведения оценки</i>	12
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки</i>	13
2.2. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i>	13
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	14
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	14
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки</i>	14
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	15
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	17
<i>Методология</i>	17
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки</i>	18
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки</i>	18
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки</i>	18
<i>Расчет совокупного износа</i>	18
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	19
2.9. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i>	19
2.10. <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	21
2.10.1. <i>Общие положения</i>	21
2.10.2. <i>Описание области</i>	21
2.11. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Рязанской области</i>	24
2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i>	24
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>	27
2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i>	32
2.11.5. <i>Цены земельных участков Рязанской области под индустриальную застройку</i>	33
2.11.6. <i>Цены производственных комплексов (баз) Рязанской области</i>	33
2.11.7. <i>Аренда</i>	34
2.11.8. <i>Выводы</i>	34
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	36
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	36
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
4.1. <i>Общие положения</i>	38

4.2.	Затратный подход	38
4.3.	Доходный подход	40
4.4.	Сравнительный подход	41
4.5.	Выводы	41
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....		42
5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке.....	42
5.2.	Выбор аналогов	44
5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка.....	46
5.4.	Обоснование внесенных корректировок:	47
5.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.	49
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ		50
6.1.	Методология	50
6.2.	Выбор аналогов	50
6.3.	Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки.....	53
6.4.	Обоснование внесенных корректировок:	53
6.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.	55
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ		56
7.1.	Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода	56
7.2.	Определение потенциального валового дохода	57
7.3.	Расчет действительного валового дохода	61
7.4.	Расчет чистого операционного дохода.....	62
7.5.	Расчет ставки капитализации	64
7.6.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.....	66
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....		69
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ		71
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ		72
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....		73
П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.		73
П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....		75
П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....		82
П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ		100
П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).278		

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 №87 от 03.07.2017 года к Договору № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 87 от 03 июля 2017 г.

Период проведения оценки: с 03.07.2017 года по 05.07.2017 года.

Дата оценки: 05.07.2017 года.

Дата составления Отчета: 05.07.2017 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	11 388 900	10 444 211	1	0	11 389 000
Земельный участок площадью 762 кв.м	159 200	145 995	1	0	159 000
Улучшения, расположенные на земельном участке:					
Здание проходной	37 419	34 315	1	0	37 000
Здание компрессорной	252 706	231 744	1	0	253 000
Здание электроцеха, кузницы	372 535	341 634	1	0	373 000
Здание материального склада	2 763 318	2 534 106	1	0	2 763 000
Здание трансформаторной подстанции	181 801	166 721	1	0	182 000
Здание техотдела	778 719	714 126	1	0	779 000
Здание механического цеха	2 048 873	1 878 922	1	0	2 049 000
Здание лесопильного и малярного цеха	3 774 022	3 460 973	1	0	3 774 000
Здание цеха отделки кузовов	8 310 726	7 621 366	1	0	8 311 000
Здание сборочного цеха	8 351 307	7 658 580	1	0	8 351 000
Здание участка сборки транспортеров	1 299 832	1 192 013	1	0	1 300 000
Здание конторы	1 297 321	1 189 710	1	0	1 297 000
Здание склада ГСМ	125 298	114 905	1	0	125 000
Всего	41 141 975	37 729 320			41 142 000

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
Земельный участок площадью 54502 кв.м	11 388 900	10 444 211	1	0	11 389 000
Земельный участок площадью 762 кв.м	159 200	145 995	1	0	159 000
Улучшения, расположенные на земельном участке:					
Здание проходной	37 419	34 315	1	0	37 000
Здание компрессорной	252 706	231 744	1	0	253 000
Здание электроцеха, кузницы	372 535	341 634	1	0	373 000
Здание материального склада	2 763 318	2 534 106	1	0	2 763 000
Здание трансформаторной подстанции	181 801	166 721	1	0	182 000
Здание техотдела	778 719	714 126	1	0	779 000
Здание механического цеха	2 048 873	1 878 922	1	0	2 049 000
Здание лесопильного и малярного цеха	3 774 022	3 460 973	1	0	3 774 000
Здание цеха отделки кузовов	8 310 726	7 621 366	1	0	8 311 000
Здание сборочного цеха	8 351 307	7 658 580	1	0	8 351 000
Здание участка сборки транспортеров	1 299 832	1 192 013	1	0	1 300 000
Здание конторы	1 297 321	1 189 710	1	0	1 297 000
Здание склада ГСМ	125 298	114 905	1	0	125 000
Всего	41 141 975	37 729 320			41 142 000

Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки составляет округленно (включая НДС):

41 142 000

(Сорок один миллион сто сорок две тысячи) рублей

1.4. Задание на оценку

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 87
от «03» июля 2017 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Управляющего фондом – в лице Генерального директора Ефимова Максима Вячеславовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и представитель Исполнителя – Генеральный директор ООО «Ваш юриконсульт» 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 1 396,7 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. Х, назначение - конторское, общей площадью 388,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:008

2. Имущественные права на объекты 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» июля 2017 года.

6. Срок проведения оценки:

10 (Десять) 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 (см. приложения). Натурная и документальная инспекция улучшений земельного участка под объектом не проводится.
- 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.
- Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.
- 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" «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).
- 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.

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 межрегиональной ассоциации оценщиков - СМАО.

9. Форма Отчета об оценке

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

10. Стороны:

УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

АО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ЕВРОФИНАНСЪ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Инженер»

Генеральный директор

М.П.

/М.В. Ефимов/

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юриконсульт»

Генеральный директор

/Е. Ю. Гладкая/

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	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
<i>Оценщик</i>	Гладкая Елена Юрьевна. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2001 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 426690, регистрационный номер 665 от 23 апреля 2003г., Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Свидетельство № 5559 о повышении квалификации, выданное Московским государственным университетом технологий и управления, по программе «Оценочная деятельность», Гладкой Елене Юрьевне 16 октября 2012г тел.495 775 80 44
<i>Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Гладкая Е.Ю. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 941 от 29 октября 2007г.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Гладкой Елены Юрьевны застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей Страховой полис №022-073-000384/16 от 05 октября 2016 года срок действия с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
<i>Степень участия в оценке</i>	Идентификация и описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, оформление Отчета, проверка Отчета
<i>Оценщик</i>	Фомин Василий Георгиевич. Стаж работы в области оценочной деятельности с 1996 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 409241, регистрационный номер 2108-1Д от 15 декабря 2000г, «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Свидетельство № 5571 о повышении квалификации, выданное Московской государственной технологической академией, по программе «Оценочная деятельность», Фомину Василию Георгиевичу 16 октября 2012г. тел.495 775 8044
<i>Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Фомин В.Г. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 1000 от 16 ноября 2007г.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Фомина Василия Георгиевича застрахована ООО «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей Страховой полис №022-073-000385/16 от 05 октября 2016 года срок действия

	с 05 октября 2016 года по 04 октября 2017 года Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская ответственность ООО «Ваш юрисконсульт» застрахована по всем видам оценочных услуг Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости Полис № 022-073-000300/16 от 01 сентября 2016 г. Срок действия договора с 11 сентября 2016 г. по 10 сентября 2017 г.
<i>Степень участия в оценке</i>	Анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление текстовых разделов Отчета и таблиц
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	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 Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» 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 СМАО использованы, как обязательные к применению членами СМАО.

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 форме¹.

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:(a) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Таким образом, оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях, то

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

есть справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия.

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих 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
	Улучшения, расположенные на земельном участке:			
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 30октября 2012 года	62-МД №580481 от 30октября 2012 года
Форма участка	Сложная	прямоугольная
Рельеф участка	Спокойный	спокойный
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, кухни	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	комму-никационное	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»	помещениегодно 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»	помещениегодно 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

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, %;
D	–	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/

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
Проемы	окна	окна нет,	окна глухие,	окна	окна нет,	окна глухие,	окна нет,	окна глухие,	окна глухие,	окна глухие,	окна глухие,	окна	окна глухие,

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	Здание конторы	Здание склада ГСМ
	створные, двери простые	двери простые	двери простые	створные, двери простые	двери простые	двери простые	двери простые	двери простые	двери металл	двери простые	двери простые	створные, двери простые	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.

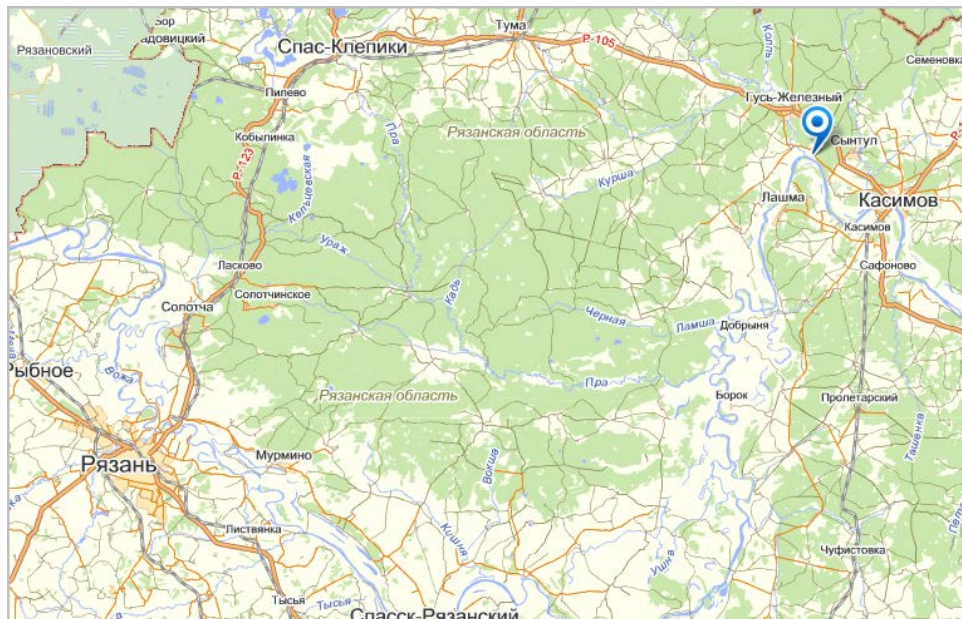


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

2.10.2. Описание области

Инвестиционный рейтинг регионов — 3В1 Пониженный потенциал - умеренный риск



Дата образования области – 26 сентября 1937 г. Центр – г. Рязань (534,8 тыс. жителей по данным на 1 января 2016 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 126739 чел. (2017). Плотность населения — 28,45 чел./кв.км (2017). Городское население — 71,66 % (2017).

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 – 534,8, Касимов – 31,0, Скопин – 27,8, Сасово – 26,3, 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.

Удельный вес области в общероссийских экономических показателях составляет: по ВРП – 0,5% (за 2007 г.), по объему промышленного производства – 0,5%, по объему продукции сельского хозяйства – 1,1%, по объему розничного товарооборота – 0,6%, по объему инвестиций в основной капитал – 0,6%. Уровень безработицы по методологии МОТ равен 5,5%. Основные отрасли промышленности Рязанской области: машиностроение и металлообработка, производство и обработка цветных металлов, нефтеперерабатывающая, химическая, легкая, пищевая промышленность; производство стройматериалов.

Сельское хозяйство. Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи на 1 июля 2006 г., составили 2131 тыс. га, или 54% всех земель области, пашня – 1208 тыс. га, или 31%. Животноводство области специализируется на выращивании и откорме крупного рогатого скота, свиноводстве, птицеводстве, растениеводстве – на выращивании зерновых культур (пшеница, рожь, ячмень, гречиха, просо), сахарной свеклы, картофеля, овощей.

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.

Внешнеторговый оборот Рязанской области в 2015 году составил 871,7 млн долларов. По сравнению с 2014-м сумма сократилась на 19,5%

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 - 26,7 тыс. человек (данные 2016 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 «Елатомскиймаслосырзавод» 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 рынке¹ 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 -

¹ «Директор-инфо №10 2001», <http://www.director-info.ru/>

современных автоматизированных складских комплексов).

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

Таблица 8. Классификация складских помещений

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

№ п/п	Необходимые условия	Наличие
	площадками регулируемой высоты (docklevelers).	на 1000 кв. м
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
9.	Система вентиляции.	Обязательно
10.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
11.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
12.	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).	Обязательно
14.	Опτικο-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
15.	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно
16.	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
17.	Профессиональная система управления.	Обязательно
18.	Опытный девелопер.	Желательно
19.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
20.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
21.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «В»	
1.	Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.	Обязательно
2.	В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн.	Желательно не менее 1 на 2000 кв. м
3.	Высота потолков от 6 метров.	Обязательно
4.	Пол - асфальт или бетон без покрытия.	Обязательно
5.	Система отопления.	Обязательно
6.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Обязательно
7.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
8.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
9.	Охрана по периметру территории.	Обязательно
10.	Телекоммуникации.	Обязательно
11.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно
12.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Обязательно
13.	Система вентиляции.	Желательно
14.	Офисные помещения при складе.	Желательно
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно
16.	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
17.	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «С»	
1.	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
2.	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
3.	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно
4.	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	Желательно
5.	Ворота на нулевой отметке.	Желательно
6.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
7.	Система вентиляции.	Желательно
8.	Система отопления.	Желательно
9.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
10.	Офисные помещения при складе.	Желательно
11.	Ж/Д ветка.	Желательно
12.	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Желательно
13.	Охрана по периметру территории.	Желательно
14.	Телекоммуникации.	Желательно
15.	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «Д»	
1.	Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара.	Обязательно
2.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
3.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
4.	Система отопления.	Желательно
5.	Система вентиляции.	Желательно
6.	Офисные помещения при складе.	Желательно
7.	Ж/Д ветка	Желательно
8.	Телекоммуникации.	Желательно
9.	Охрана по периметру территории.	Желательно

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

2.11.2. 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	производственные/ складские помещения	D
Здание лесопильного и малярного цеха				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.

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.

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.

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.

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», стр.118, т.3, диапазон скидок на уторговывание при продаже земельных участков под индустриальную застройку (неактивный рынок) составляет 14-16%, среднее значение 15%.

Диапазон корректировок на уторговывание для объектов производственно–складской недвижимости (продажа), Средние города, по данным издания Сборник рыночных корректировок (СРК) Под ред.Е.Е.Яскевича - М, НПЦПО, 2016 (таблица 56, стр.97), составляет 15,2%, небольшие города и населенные пункты – среднее значение 16%.

Сканы страниц справочников приведены ниже.

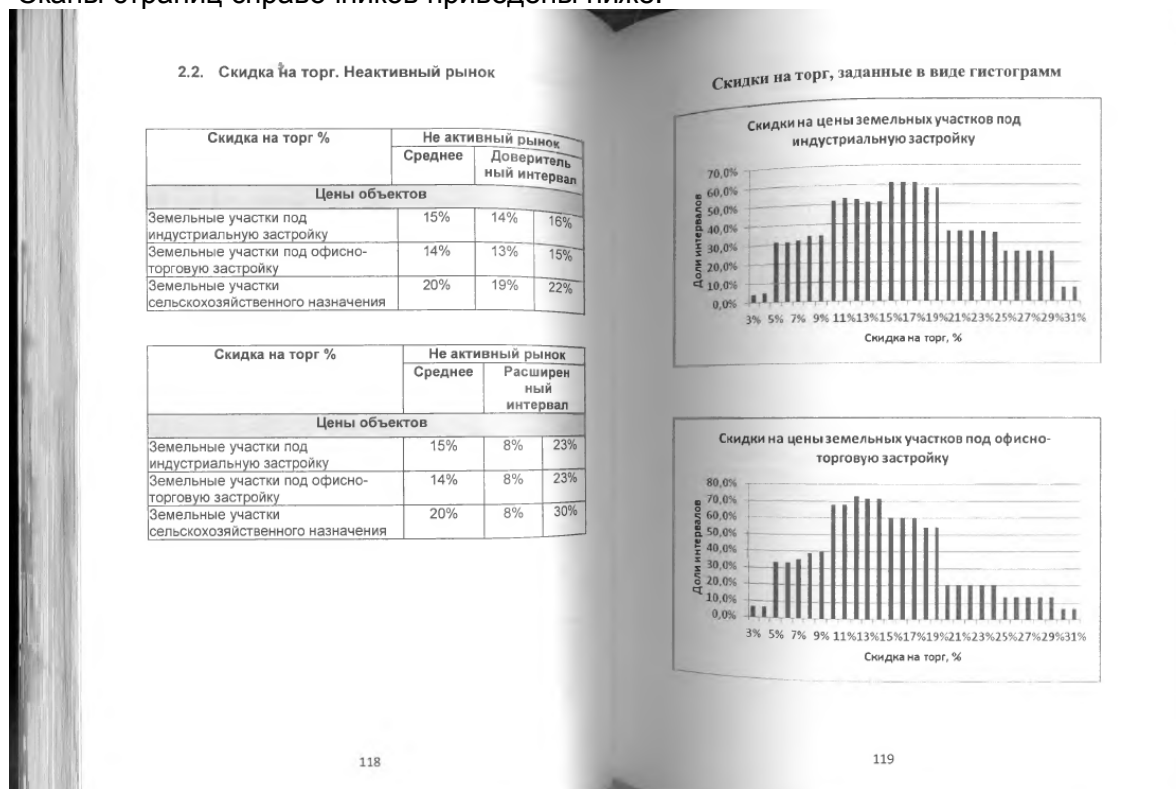


Рис. 4. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Скидки на торг.



1.6. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 56. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2016 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа		
Крупные города										
Воронеж	-	10-15 (12,5)	9-12 (10,5)	14-17 (15,5)	-	11-16 (13,5)	-	13-20 (16,5)	-	
Екатеринбург	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-16 (14)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	-	13-18 (15,5)	13-15 (14)	
Краснодар	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-12 (10)	13-19 (16)	-	
Москва	8-13 (10,5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	14-20 (17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-17 (13,5)	
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	13-18 (15,5)	-	12-18 (15)	11-14 (12,5)	
Санкт-Петербург		5-12* (8,5)	9-11 (10)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	11-14 (12,5)	12-17 (14,5)	9-14 (11,5)	
Среднее по крупным городам	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5	12,9
	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города										
Владивосток	7-10 (8,5)	10-15 (12,5)	-	14-18 (16)	9-11 (10)	11-16 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-	
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-14 (11,5)	10-18 (14)	-	9-16 (12,5)	9-12 (10,5)	10-16 (13)	12-18 (15)	
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	12-15 (13,5)	8-10 (9)	11-16 (13,5)	-	14-17 (15,5)	-	
Ставрополь	6-10 (8)	12-16 (14,0)	9-14 (11,5)	10-17 (13,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	8-15 (11,5)	12-20 (16)	14-19 (16,5)	
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	13-19 (16,5)	13-16 (14,5)	
Тверь	6-9 (7,5)	9-14 (11,5)	8-10 (9)	12-16 (14)	9-13 (11)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-18 (16)	13-16 (14,5)	
Среднее по средним городам	март 2016 г.	7,9	11,8	10,6	14,2	10,5	13,7	10,5	15,2	15,1
	март 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
	ноябрь 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты										
Московская область	март 2016 г.	8-12 (10)	11-18 (14,5)	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	11-16 (13,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-15 (14)
	март 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
	ноябрь 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

*В Санкт-Петербурге скидки на эконом-класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%
 Примечание. В скобках указано среднее значение.
 По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Рис. 5. Скан страницы СРК-2016. 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.

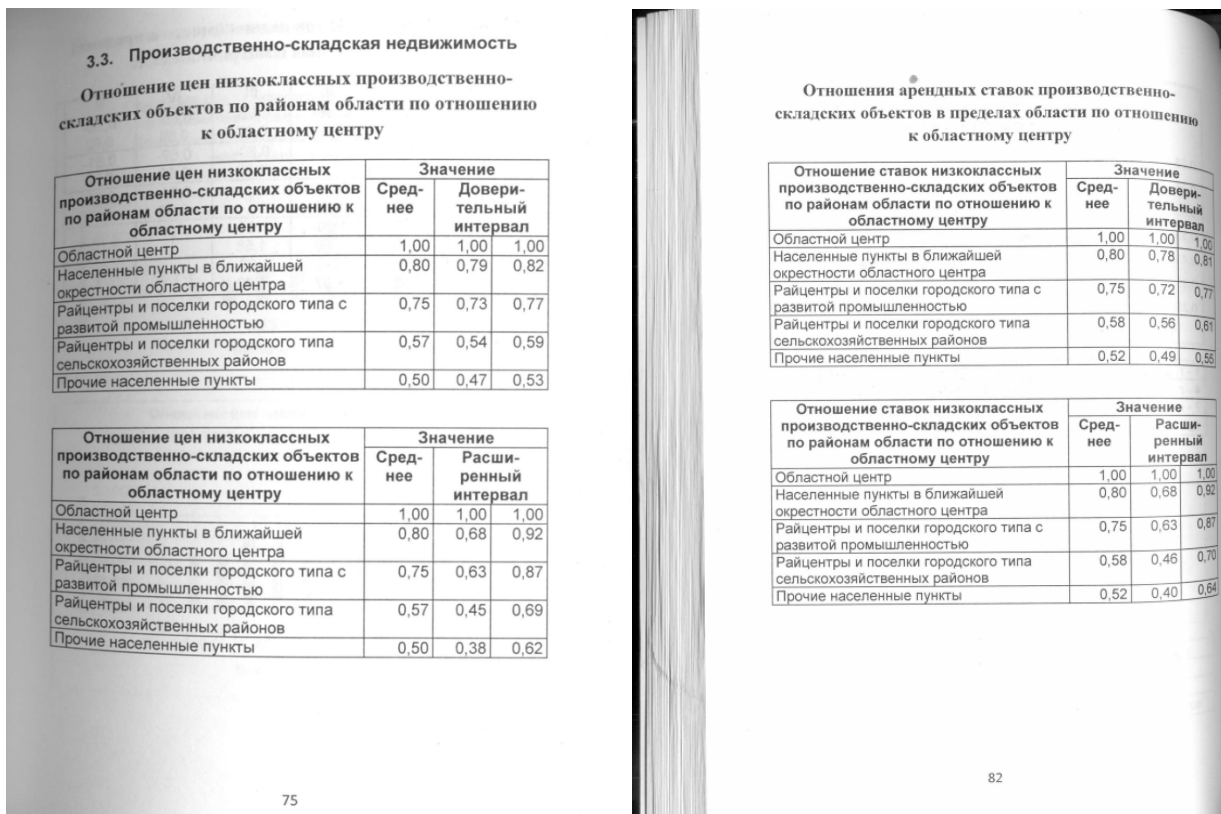


Рис. 6. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на местоположение относительно областного центра.

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.

9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 9.1.1.

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

148

Рис. 7. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на масштабный фактор для производственно-складских зданий. Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2014, стр. 148

Средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.

Диапазоны площадей объекта аналога, га	Диапазоны площадей объекта оценки, га				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1-2,5	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
>10	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Рис. 8. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3» Авторы: Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2015

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.

4.2. Корректирующие коэффициенты Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,75	0,81
Расположение относительно автомагистралей			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,29	1,24	1,35
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,13	1,16
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке			
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13	1,15
Площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены земельного участка площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,83	0,81	0,84

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Расширенный интервал	
Передаваемые имущественные права			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,75	0,97
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,55	1,00
Расположение относительно автомагистралей			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,29	1,03	1,75
Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,02	1,30
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,05	1,35
Отношение удельной цены земельных участков с водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,15	1,05	1,25
Наличие железнодорожной ветки на земельном участке			
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,00	1,23
Площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены земельного участка площадью 10 га к удельной цене такого же объекта площадью 1 га	0,83	0,70	0,95

Рис. 9. Скан страниц Справочника оценщика недвижимости. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков под индустриальную застройку. Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3.» Авторы: Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2015.

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние объекта.

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

Таблица 9.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,78	0,77	0,80
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,81	0,85
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,69	0,73
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,57	1,75

149

Таблица 9.1.3.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Общая площадь (фактор масштаба)			
Отношение удельной цены объекта площадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,78	0,60	0,90
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,83	0,65	0,95
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,71	0,60	0,85
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,65	0,93
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,55	0,89
Наличие отопления			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,60	0,85
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,25	2,25

151

Рис. 10. Скан страниц Справочника оценщика недвижимости Том 1. Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 2014. Поправки на состояние для производственно–складских объектов. Источник: Справочник оценщика недвижимости.

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 2016 года оказали ожидания повышения кадастровой стоимости, а следовательно и налоговых платежей за объекты недвижимости, как на рынке земельных участков.

Региональные власти решили воспользоваться предоставленной федеральным центром возможностью отказаться от четырехлетнего моратория на пересмотр кадастровой оценки. По данным Росреестра, пересчитать кадастровую стоимость намерено большинство регионов¹.

По предварительным расчетам, в случае отмены моратория рост налогов на промышленные и сельскохозяйственные земли может составить от 100 до 700%.

Власти выгоден переход к рыночной оценке, так как налогооблагаемая база увеличивается, и можно рассчитывать на значительное увеличение поступления в бюджет. Увеличение налоговой нагрузки приведет к дополнительным расходам и снизит конкурентоспособность. Начиная с 2017 года кадастровая оценка будет осуществляться по единой федеральной методике, ею займутся исключительно госучреждения. Предпринимателей такой монополизм несколько пугает, так как у региональной власти априори есть рычаги

¹Большинство российских регионов хотят пересмотреть кадастровую оценку - и вряд ли в интересах налогоплательщиков, 23 декабря 2016 г., http://realty.newsru.com/article/23dec2016/kadastr_peresm

применения «планового» подхода в отношении деятельности госоценщика, с помощью которого она может потребовать от предпринимателей все больше налоговых поступлений¹.

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 47 предложений продажи земельных участков Рязанской области площадью более 1 га, пригодных под индустриальную застройку. 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	Январь 2017			Июль 2017		
	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	1	200	30	1	250	20
Максимальное значение	848	125 000	18 182	70	125 000	18 182
Среднее значение	19	10 023	2 884	7	9518	4199

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 пунктах.

Всего на дату оценки на рынке области представлено 24 производственно- складских комплекса. Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

Таблица 11. Цены производственных комплексов Рязанской области

Показатели	Январь 2017	Июль 2017
Цена за кв.метр улучшений, руб.		
Минимальное значение	945,48	1 102,27
Максимальное значение	27 000,00	40 000,00
Среднее значение	8 734,56	12 580,02
Медиана	7 982,74	8 250,00
Площадь земельного участка, га		
Минимальное значение	0,16	0,15
Максимальное значение	18,00	6,80
Среднее значение	2,05	1,52
Медиана	0,85	1,00
Площадь улучшений, руб.		
Минимальное значение	0,65	0,50
Максимальное значение	88 000,00	16 446,00
Среднее значение	6 323,06	3 090,76
Медиана	1 610,80	1 373,00
Цена, млн. руб.		
Минимальное значение	1,06	1,30
Максимальное значение	500,00	129,83
Среднее значение	52,14	24,69
Медиана	14,00	18,00

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

Таблица 12. Распределение производственных баз по площади улучшений

Диапазоны площадей, кв.м	Количество участков	Удельная цена, тыс. руб./кв.м
Всего исследовано	22	
100-300	Не исследовались	Не исследовались
300-1000	7	20 717,30
1000-3000	8	15 546,62
Более 3000	5	7 242,58

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

¹Бизнесмены опасаются новой методики оценки недвижимости, 5.12.2016, <http://www.ryazan-v.ru/news/52236>

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 28 предложений аренды производственных и складских помещений.

Данные об арендных ставках приведены ниже.

Таблица 13. Арендные ставки отапливаемых производственных и складских помещений площадью свыше 500 кв.м., руб./кв.м в год, включая НДС, до корректировки на уторгование

Показатели	Значения
Минимальное значение	144,4
Максимальное значение	300,0
Среднее значение	211,1
Медиана	200,0

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. 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).
4. Срок экспозиции объектов в сегменте индустриальной недвижимости составляет 6–18 месяцев, среднее значение 12 месяцев.
5. Цены предложения комплексных объектов в сегменте производственных комплексов (с учетом стоимости прав на землю), на дату оценки составили 1,1– 40 тыс. руб. за квадратный метр общей площади, средняя цена по области, включая областной центр составляет 12,6 тыс.руб./кв.м до применения скидки на уторговывание.
6. Средние цены предложения свободных земельных участков земель под индустриальную застройку составляют от 20 млн. руб./га вне райцентров до 18,1 млн. руб./га в областном центре, средняя цена по области, включая областной центр, составляет 4,2 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: 1

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.

¹ С.В. Гриненко. Экономика недвижимости. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

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

4.3. Доходный подход

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

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

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;
 α_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, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

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

5.2. Выбор аналогов

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

- Вид аналога – земельный участок;
- местоположение аналогов – 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 0,5 га.

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о предложениях продажи 46 земельных участков. В результате анализа отсеяны участки с недостаточными данными по объектам, участки с улучшениями, влияющими на стоимость, а также промышленные участки, предлагаемые под жилую застройку.

Окончательно отобрано шесть 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 14. Описание аналогов земельного участка

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Объект	Земельный участок	ЗУ	ЗУ	ЗУ	ЗУ	ЗУ	ЗУ
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	для строительства склада, базы, логистического центра, и т.д.	для строительства склада, базы, логистического центра, и т.д.	под строительство	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку	под индустриальную застройку
Местоположение	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Рязанская область, г. Рязань, индустриальная зона "Марьино", трасса ФАД М-5 "Урал" (206 км), 3км от Рязани	Рязанская область, г. Рязань, индустриальная зона "Марьино", трасса ФАД М-5 "Урал" (206 км), 3км от Рязани	Рязанская область, Московский район, в пригороде г. Рязань	Рязанская область, г. Рязск	Рязань, село Ямбирно, Призаводская улица	Рязань, Рыбновский район Ходынино
Зона	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	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 сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	Собств	Собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	Обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Удаленность от города, км	в городе	3,0	3,0	0,0			
Удаленность от Москвы, км	270,0	206,0	206,0	170,0			
Удаленность от Рязани, км	100,0	3,0	3,0	16,0	140,0	150,0	8,0
Площадь, кв.м.	55 264	15 000	100 000	40 000	10 000	31 700	40 000
Площадь, га	5,53	1,50	10,00	4,00	1,00	3,17	4,00
Цена предложения, тыс.руб.	-	4 500 000	30 000 000	18 000 000	2 000 000	4 999 000	20 000 000
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 000	3 000	4 500	2 000	1 577	5 000
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Газ	на участке	да	да	да	Нет	нет	да
Электричество	на участке	да	да	да	Да	нет	да
Водоснабжение	на участке (скважина)	да	да	да	Да	да	да
Наличие	в	свободный для	свободный для	свободный для	свободный для	свободный для	свободный для

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
вспомогательных улучшений	предположении как свободный от построек	целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)	целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)	целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)	целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)	целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)	целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют)
Контакт		8 953 740-26-66	8 953 740-26-66	8 910 256-71-27	8 910 621-62-72	8 910 777-70-22	8 920 991-08-88
Источник		https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_ye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_481878481	https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_ye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_481160618	https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_ye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_564755189	https://www.avito.ru/ryazhsk/zemeln_ye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1108438413	https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_ye_uchastki/uchastok_3.17_ga_promnaznacheniya_721252011	https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_ye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_907101995

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 15. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 000	3 000	4 500	2 000	1 577	5 000
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		3 000	3 000	4 500	2 000	1 577	5 000
3. Условия продажи	публичная оферта						
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		3 000	3 000	4 500	2 000	1 577	5 000
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		3 000	3 000	4 500	2 000	1 577	5 000
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная Цена		2 550	2 550	3 825	1 700	1 340	4 250
6. Местоположение	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Рязанская область, Рязанский район, индустриальная зона "Марьино", трасса ФАД М-5 "Урал" (206 км), 3км от Рязани	Рязанская область, Рязанский район, индустриальная зона "Марьино", трасса ФАД М-5 "Урал" (206 км), 3км от Рязани	Рязанская область, Московский район, в пригороде г. Рязань	Рязанская область, г. Рязкск	Рязань, село Ямбирно, Призаводская улица	Рязань, Рыбновский район Ходынино
Характеристика местоположения	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	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 сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Отношение цен низкокласных производственно-складских	0,57	0,80	0,80	0,80	0,57	0,50	0,80

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
объектов по районам области по отношению к областному центру							
Корректирующий коэффициент		0,71	0,71	0,71	1,00	1,14	0,71
Скорректированная Цена		1 817	1 817	2 725	1 700	1 528	3 028
Категория земель	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений
7. Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под пром застройку	под пром застройку	под пром застройку	под пром застройку	под пром застройку	под пром застройку
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		1 817	1 817	2 725	1 700	1 528	3 028
8. Величина участка, га	5,53	1,50	10,00	4,00	1,00	3,17	4,00
	5,0-10,0	1-2,5	более 10	2,5-5	1-2,5	2,5-5	2,5-5
Корректирующий коэффициент		0,89	1,03	0,93	0,89	0,93	0,93
Скорректированная Цена		1 617	1 872	2 534	1 513	1 421	2 816
9. Инженерные коммуникации							
Электричество	на участке	да	да	да	да	нет	да
Газ	на участке	да	да	да	нет	нет	да
Водоснабжение	на участке (скважина)	да	да	да	да	да	да
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,170	1,357	1,000
Скорректированная Цена		1 617	1 872	2 534	1 770	1 929	2 816
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,46	0,38	0,44	0,11	0,22	0,44
Скорректированная Цена		1 617	1 872	2 534	1 770	1 929	2 816
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га, после отсева	2 090						

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.4. Обоснование внесенных корректировок:

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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 15%.Корректирующий коэффициент составляет 0,85.

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 ниже таблице.

Таблица 16. Расчет корректирующих коэффициентов на коммуникации

Показатели	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Электричество	на участке	да	да	да	да	нет	да
Газ	на участке	да	да	да	нет	нет	да
Водоснабжение	на участке (скважина)	да	да	да	да	да	да
Электричество	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,00
Газ	1	1,00	1,00	1,00	1,17	1,17	1,00
Водоснабжение	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,17	1,36	1,00

Разброс результатов расчета скорректированных цен в пределах допустимых значений.

Таблица 17. Расчет коэффициентов вариации

Аналоги	Значение скорректированной стоимости, тыс.руб./га	Квадрат отклонения
Аналог 1	1 617	223 256
Аналог 2	1 872	47 576
Аналог 3	2 534	197 688
Аналог 4	1 770	102 029
Аналог 5	1 929	25 919
Аналог 6	2 816	527 673
Среднее значение	2 090	187 357
Среднее квадратичное отклонение		432,85
Коэффициент вариации		0,21

После отсева коэффициент вариации находится в допустимых пределах (менее 30%).

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 18.

Показатели	Площадь, кв.м	Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га	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	2 090	11 548,0
в том числе:			
Земельный участок площадью 54502 кв.м	54 502,0	3 219	11 388,9
Земельный участок площадью 762 кв.м	762,0	3 219	159,2

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 22 объектов производственно-складской недвижимости на выделенных земельных участках, расположенных в пределах области.

В результате предварительного анализа отобрано 7 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 19. 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
		Помещение 1000 м ²	Производственное помещение, 1595.5 м ²	Производственное помещение, 2954 м ²	Производственное помещение, 16446 м ²	Продам складское помещение, 990 м ²	Продам производственное помещение, 4000 м ²	Помещение свободного назначения, 2600 м ²
Тип	Производственный комплекс (база)	помещение свободного назначения	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад	помещение свободного назначения
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
Разрешенное использование	производственные цели, эксплуатация существующих зданий	для ведения коммерческой деятельности	эксплуатация	эксплуатация	эксплуатация	эксплуатация	эксплуатация	производственно-складское
Площадь участка, га	5,5	0,5	0,52	1,7	1,3232	0,99	0,86	1
Площадь участка, кв.м.	55 264	5 000	5 200	17 000	13 232	9 900	8 600	10 000
Общая площадь, кв.м.	10 489	1 000	1 596	2 954	16 446	990	4 000	2 600
Местоположение	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	прочие населенные пункты
Населенный пункт	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Рязанская область, Советский район, с.Дубровичи	г. Рязань р-н Московский	г. Рязань р-н Октябрьский	г. Рязань р-н Железнодорожный	г. Рязань р-н Октябрьский	г. Рязань Соколовка	Рязанская область, Октябрьский район, с. Кораблино
Дата продажи (предложения)	05.07.2017	05.07.2017	05.07.2017	05.07.2017	05.07.2017	05.07.2017	05.07.2017	05.07.2017
Права на землю	собств	собств	аренда	собств	собств	собств	аренда	собств
Права на здания	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Состояние улучшений	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	нет	да	да	нет	да	да
Водоснабжение	да (скважина)	да	нет	да	да	да	да	да
Цена предложения, руб.		6000000	8000000	22000000	129830071	8000000	33000000	12000000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		6 000	5 013	7 448	7 894	8 081	8 250	4 615
Источник		https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_673194887	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_15955_m_1030375159	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2954_m_1074105889	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_16446_m_1088436578	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_990_m_823699501	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_4000_m_750174775	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pobodnogo_naznacheniya_2600_m_554559480
Контакт		8 915 626-88-88	8 900 904-93-41	8 900 904-93-41	8 927 634-00-10	8 930 878-10-87	8 491 296-19-61	8 910 561-06-92
Номер объявления		673194887						554559480
Коэффициент застройки	0,19	0,20	0,31	0,17	1,24	0,10	0,47	0,26
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
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.		1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18	1,18
Характеристика местоположения	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	прочие населенные пункты
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,57	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50
Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу)		1,40	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	0,88
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	0,74	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00
Площадь участка, га	5,5	0,5	0,52	1,7	1,3232	0,99	0,86	1
Диапазон площадей	5,0-10,0	до 1	до 1	1-2,5	1-2,5	до 1	до 1	1-2,5
Корректирующий коэффициент на площадь участка		1,16	1,16	1,12	1,12	1,16	1,16	1,12
Удельная рыночная стоимость прав на земельный участок в месте расположения объекта оценки, тыс.руб./га, со скидкой на торг		2 090	2 090	2 090	2 090	2 090	2 090	2 090
Удельная рыночная стоимость прав на земельный участок в месте расположения аналога, тыс.руб./га, без скидки на торг		4 012	3 839	4 846	4 846	4 286	5 165	2 423
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, тыс.руб.		2 006 028	1 996 078	8 238 239	6 412 257	4 243 521	4 441 772	2 423 011
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс. руб.		3 993 972	6 003 922	13 761 761	123 417 814	3 756 479	28 558 228	9 576 989
Цена предложения, руб./кв.м		3 994	3 762	4 659	7 504	3 794	7 140	3 683

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 20. Расчет удельной стоимости улучшений, руб./ кв.м

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Цена предложения, руб./кв.м		3 994	3 762	4 659	7 504	3 794	7 140	3 683
1. Объем оцениваемых прав	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		3 994	3 762	4 659	7 504	3 794	7 140	3 683
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		3 994	3 762	4 659	7 504	3 794	7 140	3 683
3. Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		3 994	3 762	4 659	7 504	3 794	7 140	3 683
4. Дата предложения (дата оценки)	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		3 994	3 762	4 659	7 504	3 794	7 140	3 683
5. Разница между ценою предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная цена		3 395	3 198	3 960	6 379	3 225	6 069	3 131
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа сельскохозяй ственных районов	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	прочие населенные пункты
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,57	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50
Корректирующий коэффициент		0,71	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	1,14
Скорректированная цена		2 419	1 823	2 257	3 636	1 838	3 459	3 569
Площадь улучшений, кв.м.	10 489	1 000	1 596	2 954	16 446	990	4 000	2 600
Диапазон площадей	>1000	>1000	>1000	>1000	>1000	300-1000	>1000	>1000
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00
Скорректированная цена		2 419	1 823	2 257	3 636	1 673	3 459	3 569
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	нет	да	да	нет	да	да
Водоснабжение	да	да	нет	да	да	да	да	да
Корректирующий коэффициент		1,00	1,35	1,00	1,00	1,17	1,00	1,00
Скорректированная цена		2 419	2 452	2 257	3 636	1 957	3 459	3 569
Состояние	удовл.	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
Корректировка на состояние, руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		2 419	2 452	2 257	3 636	1 957	3 459	3 569
Учитывается при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да
Среднее значение	2 821							

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Таблица 21. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Электричество	да	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	да	нд	нет	да	да	да
Водоснабжение	да (скважина)	да	да	нд	да	да	да	да
Электричество		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Газ		1,00	1,00	1,00	1,17	1,00	1,00	1,00
Водоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,17	1,00	1,00	1,00

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 15%. Корректирующий коэффициент составляет 0,85.

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 19. Описание аналогов объекта оценки и расчет цены предложения улучшений, скорректированной на стоимость прав на земельный участок. и Таблица 20. 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.

Объект оценки имеет площадь улучшений более 1000 кв.м. Все аналоги имеют площадь улучшений более 500 тыс. 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 аналогов соответствует состоянию объекту оценки.

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

Разброс скорректированных цен аналогов в пределах допустимых значений.

Таблица 22. Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Значение скорректированной стоимости, руб./кв.м	Квадрат отклонения
Аналог 1	2 419	162 063
Аналог 2	2 452	136 224
Аналог 3	2 257	318 419
Аналог 4	3 636	663 370
Аналог 5	1 957	746 630
Аналог 6	3 459	406 655
Аналог 7	3 569	559 280
Среднее значение	2 821	427 520
Среднее квадратичное отклонение		653,85
Коэффициент вариации		0,23

Источник: расчеты оценщика

Удельная стоимость земельного участка как свободного 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 23. Расчет стоимости улучшений в комплексе

Показатели	Значения
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.	10 489
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта, полученная с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	2 821
Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб.	29 593 875

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 24. 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	Кис	Котлап	Ксоот	Ксумм	Доля здания в стоимости комплекса	Рыночная стоимость по сравнительному подходу.
Здание проходной	производственное	КС-7	удовл	21,0	11,7	9,3	1	0,71	0,885	1,000	0,628	0,13%	37 419
Здание компрессорной	производственное	КС-2	удовл	89,1	89,1	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	0,85%	252 706
Здание электроцеха, кузницы	производственное	КС-2	удовл	177,5	0,0	177,5	1	1	0,740	1,000	0,740	1,26%	372 535
Здание материального склада	складское	КС-1	удовл	974,9	972,6	2,3	1	1	0,999	1,000	0,999	9,34%	2 763 318
Здание трансформаторной подстанции	коммуникационное	КС-2	удовл	64,1	64,1	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	0,61%	181 801
Здание техотдела	конторское	КС-1	удовл	165,4	165,4	0,0	1,66	1	1,000	1,000	1,660	2,63%	778 719
Здание механического цеха	производственное	КС-2	удовл	722,4	722,4	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	6,92%	2 048 873
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%	3 774 022
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%	8 310 726
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%	8 351 307
Здание участка сборки транспортеров	производственное	КС-2	удовл	458,3	458,3	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	4,39%	1 299 832
Здание конторы	конторское	КС-7	удовл	388,1	388,1	0,0	1,66	1	1,000	1,000	1,179	4,38%	1 297 321
Здание склада ГСМ	складское	КС-1	удовл	59,7	0,0	59,7	1	1	0,740	1,000	0,740	0,42%	125 298
Всего				10 489	9 613	876						100,00%	29 593 875

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:

$$ПВД = S \times A,$$

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 площади¹ представляет собой отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади. Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости.

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2015 года*

№	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
1. Здания, построенные до 1992 года					
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2. Здания, построенные после 1991 года					
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

Рис. 11. Рыночные данные о коэффициенте арендопригодной площади

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 25. 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	0,92	8 334,74
Неотапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	487,90	0,92	448,87

¹Источник информации: <http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по нижнему значению диапазонов.

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Коэффициенты арендопригодной площади, кв.м.	Арендопригодная площадь для расчета, кв. м
Офисные помещения, кв. м	553,50	0,84	464,94
Итого	10 100,90		9 248,55

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 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 26. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип сделки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Складское помещение	Производственное помещение, 100-5000 м ²	Производственное помещение, 2000 м ²	Производственное помещение, 750 м ²
Функциональное назначение	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения
Местоположение	Рязань, р-н Московский	Рязань, р-н Железнодорожный	Рязань, р-н Октябрьский	Рязань, р-н Советский
Тип населенного пункта	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
Описание	Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, с отоплением, все коммуникации	Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, с отоплением, все коммуникации	Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, с отоплением, все коммуникации	Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, с отоплением, все коммуникации
Условия аренды	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	рабочее	рабочее	Рабочее	рабочее
Общая площадь, кв. м	1 572	500	2 000	750
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, с учетом НДС, руб.	194	150	200	150
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	2 328	1 800	2 400	1 800
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 973	1 525	2 034	1 525
Факт сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата, на которую указана цена	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Продавец	Представитель собственника	Сергей	АН Авеню	Анатолий Николаевич
Контактная информация	8 953 741-78-78	8 910 444-85-55	8 915 603-15-39	8 915 611-32-07
Источник информации	https://www.avito.ru/ryazan/k	https://www.avito.ru/ryazan/k	https://www.avito.ru/ryazan/k	https://www.avito.ru/ryazan/k

	ommercheskaya_nedvizhimo st/skladskoe_pomeschenie_9 27169164	ommercheskaya_nedvizhimo st/proizvodstvennoe_pomesc henie_100- 5000_m_781279546	ommercheskaya_nedvizhimo st/proizvodstvennoe_pomesc henie_2000_m_904300047	ommercheskaya_nedvizhimo st/proizvodstvennoe_pomesc henie_750_m_911108965
--	--	--	--	---

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 сравнения¹:

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 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 каких-либо особенных условиях финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

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

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

5. Скидки к ценам предложений. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Объекты-аналоги были предложены для аренды на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Корректировка принята по данным справочного издания СРД-18, 2016, в размере округленного среднего значения диапазона – минус 10%. Корректирующий коэффициент составляет 0,9.

6. Месторасположение объекта. Все аналоги находятся в областном центре.

Требуется понижающая корректировка. Корректировка принята по данным анализа рынка, приведенным ранее в разделе 2.11.3 в размере 0,58 (см. Таблица 13).

¹Допущение: 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.

Корректирующий коэффициент равен 0,58.

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

7. Назначение. Оцениваемые помещения и все объекты-аналоги представляют собой отапливаемые производственно-складские помещения, корректировка не проводилась. Для неотапливаемых производственно-складских помещений будет применен понижающий коэффициент, для офисных помещений повышающий коэффициент, принятые на основании данных «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», Нижний Новгород, 2014 г.

Таблица 9.2.2.

Наименование коэффициента	Арендная ставка		
	Среднее	Доверительный интервал	
Физическое состояние здания			
Отношение удельной ставки аренды объекта в удовлетворительном состоянии к удельной ставке аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,79	0,82
Отношение удельной ставки аренды объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной ставке аренды такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,74	0,72	0,76
Наличие отопления			
Отношение удельной ставки аренды неотапливаемого объекта к удельной ставке аренды такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Соотношение цен и ставок объектов различного назначения			
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,69	1,58	1,80

165

Рис. 12. Скан страницы справочного издания – корректировки на отопление, назначение помещений, состояние помещений

8. Площадь. Площади объектов-аналогов отличны от площади объектов капитального строительства, однако практика сдачи жилых 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. Уровень отделки, техническое состояние. Рассматриваемые объекты находятся в удовлетворительном (рабочем) состоянии, аналоги имеют удовлетворительное (рабочее) состояние. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

10. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Все аналоги сдаются в аренду без учета коммунальных услуг. Арендные ставки для дальнейших расчетов принимаются без учета коммунальных платежей. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.

Таблица 27. Расчет средней рыночной арендной ставки и потенциального валового дохода от объекта оценки.

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 973	1 525	2 034	1 525
Корректировки по элементам сравнения:				

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,90	0,90	0,90	0,90
Местоположение объекта	0,58	0,58	0,58	0,58
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: уровень отделки, техническое состояние	1,00	1,00	1,00	1,00
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена объекта-аналога, руб.	1 030	796	1 062	796
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	921			
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			
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	672			
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	1 557			
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	8 334,74			
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	448,87			
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	464,94			
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб. в год	8 701 950			

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 соответствующих строках расчетной приведен (Таблица 32).

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.¹ 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 участка². Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 32).

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

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

где: C₁ – страховые платежи, руб.;

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

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

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 28. 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%¹ от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), см. рисунок ниже.

* 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-18, 2016

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.

¹Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №18. 2016, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2016 г., стр. 19.

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 износа 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 32).

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 29. 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				
Поправка на риск вложений в объект оценки, %		3,50%				

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 сделать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

$$K_{л} = 1 - \frac{1}{(1 + r_{\text{безр}})^{CP_{\text{эк}}}}$$

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

Таблица 30. Расчет поправки на ликвидность объекта оценки

Показатели	Значения
Безрисковая ставка	8,33%
Срок экспозиции для объекта, мес	12
Срок экспозиции для объекта, лет	1
Поправка на ликвидность	7,69%

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 31. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Безрисковая норма доходности	8,06%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Риск инвестиций в недвижимость	3,50%	расчет в соответствующей таблице
Поправка на ликвидность	7,46%	расчет в соответствующей таблице
Поправка на инвестиционный менеджмент	1,00%	В среднем риск, связанный с менеджментом, находится в пределах от 0 до 5%.
Ставка дисконтирования	20,02%	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	0,0026%	расчет
Ставка капитализации	20,02%	расчет
Ставка капитализации (значение, принятое для дальнейшего расчета, округленно)	8,06%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936

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

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

Таблица 32. 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

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
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.	25 079 555	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	511 623	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	25 079 555	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	24 567 932	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	24 823 744	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
Налог на имущество, руб.	546 122	
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.	25 079 555	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	24 076	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	8 701 950	
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.	87 020	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	21 253 860	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	20	http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#i51710
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	8,06%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Величина ежегодных отчислений, руб.	55 370	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	8 701 950	
Общие потери по объекту оценки, %	16,67%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	7 251 335	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	546 122	

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
налог на землю, руб.	137 549	
страховой сбор, руб.	24 076	
расходы на управление, %	87 020	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	794 767	
Резерв на замещение, руб.	55 370	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	6 401 198	
Ставка капитализации	20,02%	Расчет
Расчетная рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	31 974 000	Расчет
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб.	37 729 320	Расчет

Источник: расчеты оценщика

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

Таблица 33. 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, с НДС
Земельный участок площадью 54502 кв.м	27,68%	10 444 211
Земельный участок площадью 762 кв.м	0,39%	145 995
Здание проходной	0,09%	34 315
Здание компрессорной	0,61%	231 744
Здание электроцеха, кузницы	0,91%	341 634
Здание материального склада	6,72%	2 534 106
Здание трансформаторной подстанции	0,44%	166 721
Здание техотдела	1,89%	714 126
Здание механического цеха	4,98%	1 878 922
Здание лесопильного и малярного цеха	9,17%	3 460 973
Здание цеха отделки кузовов	20,20%	7 621 366
Здание сборочного цеха	20,30%	7 658 580
Здание участка сборки транспортеров	3,16%	1 192 013
Здание конторы	3,15%	1 189 710
Здание склада ГСМ	0,30%	114 905
Всего	100%	37 729 320

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 34. 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	11 388 900	10 444 211	1	0	11 389 000
Земельный участок площадью 762 кв.м	159 200	145 995	1	0	159 000
Улучшения, расположенные на земельном участке:					
Здание проходной	37 419	34 315	1	0	37 000
Здание компрессорной	252 706	231 744	1	0	253 000
Здание электроцеха, кузницы	372 535	341 634	1	0	373 000
Здание материального склада	2 763 318	2 534 106	1	0	2 763 000
Здание трансформаторной подстанции	181 801	166 721	1	0	182 000
Здание техотдела	778 719	714 126	1	0	779 000

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 механического цеха	2 048 873	1 878 922	1	0	2 049 000
Здание лесопильного и малярного цеха	3 774 022	3 460 973	1	0	3 774 000
Здание цеха отделки кузовов	8 310 726	7 621 366	1	0	8 311 000
Здание сборочного цеха	8 351 307	7 658 580	1	0	8 351 000
Здание участка сборки транспортеров	1 299 832	1 192 013	1	0	1 300 000
Здание конторы	1 297 321	1 189 710	1	0	1 297 000
Здание склада ГСМ	125 298	114 905	1	0	125 000
Всего	41 141 975	37 729 320			41 142 000

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 35. 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.	41,14
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	33,53
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	48,75

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 33,5–48,8млн. руб.

Расчет произведен с учетом НДС. При расчете 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.

Определение расчетного значения НДС произведено для улучшений путем умножения ставки НДС (18%) на итоговое значение рыночной стоимости.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 36. 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)
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино			
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	11 389 000	-	11 389 000
Здание проходной, лит.А, а, назначение - производственное, общая площадь 21 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:004	37 000	5 644,07	31 355,93
Здание компрессорной, лит.З, назначение - производственное, общая площадь 89,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:003	253 000	38 593,22	214 406,78
Здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д, назначение - производственное, общая площадь 177,5 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:006	373 000	56 898,31	316 101,69
Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общая площадь 974,9 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:002	2 763 000	421 474,58	2 341 525,42
Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж, назначение - коммуникационное, общая площадь 64,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:001	182 000	27 762,71	154 237,29
Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общая площадь 165,4 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:013	779 000	118 830,51	660 169,49
Здание механического цеха, лит.Н, н, назначение - производственное, общая площадь 722,4 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:012	2 049 000	312 559,32	1 736 440,68
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	3 774 000	575 694,92	3 198 305,08
Здание цеха отделки кузовов, лит.М, м, назначение - производственное, общая площадь 2953,5 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:011	8 311 000	1 267 779,66	7 043 220,34
Здание сборочного цеха, лит.О, о, назначение - производственное, общая площадь 3018,3 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:010	8 351 000	1 273 881,36	7 077 118,64
Здание участка сборки транспортеров, лит.К, к, назначение - производственное, общая площадь 458,3 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:007	1 300 000	198 305,08	1 101 694,92
Здание склада ГСМ, лит.С, с, назначение - складское, общая площадь 59,7 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:009	125 000	19 067,80	105 932,20
Всего по объекту	39 686 000	4 316 491,54	35 369 508,46
Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино			
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	159 000	-	159 000,00
Здание конторы, лит.Х, х, назначение - конторское, общая площадь 388,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:008	1 297 000	197 847,46	1 099 152,54
Всего по объекту	1 456 000	197 847,46	1 258 152,54
Всего	41 142 000	4 514 339,00	36 627 661,00

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки составляет округленно (включая НДС)

41 142 000

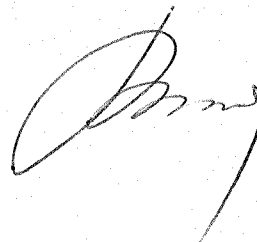
(Сорок один миллион сто сорок две тысячи) рублей

Генеральный директор
ООО «Ваш юрисконсульт»,
Оценщик 1 категории




Е.Ю.Гладкая

Оценщик 1 категории



В.Г.Фомин

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 Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» в редакции от 06.09. 2016г.

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. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. - Н.Новгород.: 2014;
3. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. - Н.Новгород.: 2014.
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
5. Сборник рыночных корректировок (СРК). Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016.
6. Промышленные здания. Справочник оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2015 г. Москва, 2015
7. Общественные здания. Справочник оценщика. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2014 г. Москва, 2014
8. Магистральные сети и транспорт. Справочник оценщика. . Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2014 г. Москва, 2014
9. Складские здания и сооружения. Справочник оценщика. . Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2014 г. Москва, 2014
10. Бюллетень «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест, №91, 2015.
11. А.А. Марчук, Е.А. Бутова (Русская Служба Оценки), Скидки на торг: реалии кризиса. www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=3000
12. М.А. Федотова. Оценка недвижимости. – М.: 2002.
13. Дж. Фишмен и др. Руководство по оценке бизнеса. – М., 2000.

Нормативные и правовые акты

14. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
15. 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;
16. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
17. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
18. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
19. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
20. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.

21. 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/

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

22. Официальный сайт Минэкономразвития РФ (<http://www.economy.gov.ru>).

23. Официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru/>).

24. Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru).

25. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Рязанской области,
<http://www.ryazagro.ru/>

26. Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)

27. Портал услуг Росреестра. Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)

28. Портал Avito.Ru

29. Портал Roszem.Ru

30. иные ресурсы Интернета.

31. Статьи и материалы сайтов Интернета.

32. База данных оценщика.

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Рис. 1 Здание компрессорной, лит.З (1)



Рис. 2 Здание компрессорной, лит.З (2)



Рис. 3 Здание конторы лит.Х (1)



Рис. 4 Здание конторы лит.Х (2)



Рис. 5 Здание конторы лит.Х (3)



Рис. 6 Здание лесопильного и малярного цеха, лит.И, и, и1, и2, и3, и4, и5 (1)



Рис. 7 Здание лесопильного и малярного цеха, лит.И, и, и1, и2, и3, и4, и5 (2)



Рис. 8 Здание лесопильного и малярного цеха, лит.И, и, и1, и2, и3, и4, и5 (3)



Рис. 9 Здание лесопильного и малярного цеха, лит.И, и, и1, и2, и3, и4, и5 (4)



Рис. 10 Здание лесопильного и малярного цеха, лит.И, и, и1, и2, и3, и4, и5 (5)



Рис. 11 Здание лесопильного и малярного цеха, лит.И, и, и1, и2, и3, и4, и5 (6)



Рис. 12 Здание лесопильного и малярного цеха, лит.И, и, и1, и2, и3, и4, и5 (7)



Рис. 13 Здание механического цеха, лит.Н, н, (1)



Рис. 14 Здание механического цеха, лит.Н, н, (2)



Рис. 15 Здание механического цеха, лит.Н, н, (3)



Рис. 16 Здание механического цеха, лит.Н, н, (4)



Рис. 17 Здание проходной, лит.А, а (1)



Рис. 18 Здание проходной, лит.А, а (2)



Рис. 19 Здание проходной, лит.А, а (3)



Рис. 20 Здание сборочного цеха, лит.О, о (1)



Рис. 21 Здание сборочного цеха, лит.О, о (2)



Рис. 22 Здание сборочного цеха, лит.О, о (3)



Рис. 23 Здание сборочного цеха, лит.О, о (4)



Рис. 24 Здание сборочного цеха, лит.О, о (5)



Рис. 25 Здание склада ГСМ, лит.С (1)



Рис. 26 Здание склада ГСМ, лит.С (2)



Рис. 27 Здание склада ГСМ, лит.С (3)



Рис. 28 Здание склада ГСМ, лит.С (4)



Рис. 29 Здание техотдела, лит.Н1 (1)



Рис. 30 Здание техотдела, лит.Н1 (2)



Рис. 31 Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж (1)



Рис. 32 Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж (2)



Рис. 33 Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж (3)



Рис. 34 Здание участка сборки транспортеров, лит.К (1)



Рис. 35 Здание участка сборки транспортеров, лит.К (2)



Рис. 36 Здание участка сборки транспортеров, лит.К (3)



Рис. 37 Здание цеха отделки кузовов, лит.М, м (1)



Рис. 38 Здание цеха отделки кузовов, лит.М, м (2)



Рис. 39 Здание цеха отделки кузовов, лит.М, м (3)



Рис. 40 Здание цеха отделки кузовов, лит.М, м (4)



Рис. 41 Здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д (1)



Рис. 42 Здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д (2)



Рис. 43 Здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д (3)



Рис. 44 Здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д (4)



Рис. 45 Земельный участок под зданиями базы (1)



Рис. 46 Земельный участок под зданиями базы (2)



Рис. 47 Земельный участок под зданиями базы (3)



Рис. 48 Земельный участок под зданиями базы (4)

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельного участка

https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_481878481

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 1.5-hectare industrial plot in Ryazan. The browser tabs include 'Почта' and several 'Участок' tabs. The address bar shows the URL: https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_481878481. The page header includes navigation options like 'Земельные участки', 'Поиск по объявлениям', 'Рязань', and 'Найти'. Below the header is a banner for 'OZON TRAVEL' with several travel offers. The main listing is titled 'Участок 1.5 га (промназначения)' with a price of 4 500 000 руб. and a 'Купить в кредит' button. The listing includes a large photo of the plot, a contact number '8 953 740-26-66', and a 'Написать сообщение' button. The agency information is 'Агентство Рязань', 'Подтвержден', 'На Avito с мая 2012', and 'Адрес: Рязанская область, Рязань'. Below the main photo is a gallery of smaller images. The text below the gallery states: 'Расстояние до города: 3 км; Площадь: 150 сот.' and '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. Возможна аренда с правом выкупа. ОБМЕН.' At the bottom of the listing are social media icons and a 'Пожаловаться' button. On the right side, there is an advertisement for 'Мастеровит' with the text 'ЗАБОРЫ ОТ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ'.

https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_481160618

★ Участок 10 га (промназначения) 30 000 000 ₽

№ 481160618, размещено 26 июня в 16:42 1365 (+6) Купить в кредит

8 953 740-26-66

Написать сообщение

Агентство
Рязань
Подтверждён
На Avito с мая 2012

Адрес
Рязанская область, Рязань

АВТОШКОЛА ОНЛАЙН!

Крупнейшая автошкола Москвы и МО

Обучение от 21.980 руб. Вместе до прав. 100+ филиалов. Удобно. Официально

Идет акция!

Производим монтируем ЛСТК

M Z Производим легкие стальные тонкостенные конструкции для строительства зданий.

Заборы из профнастила недорого

Расстояние до города: 3 км; Площадь: 1000 сот.

Продам земельный участок площадью 10га, 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".
МОЖНО ЧАСТЯМИ от 1га.
Возможна аренда с правом выкупа.
Рассмотрю варианты обмена.

Вконтакте | Одноклассники | Facebook | Google+ | Twitter | Email | Telegram

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_564755189

The screenshot displays a web browser window with the Avito website. The address bar shows the URL: https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_564755189. The page header includes the Avito logo and navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', and 'Услуги'. A search bar is set to 'Земельные участки' in the 'Рязань' region. Below the header, there are promotional banners for 'МАЯК жилой комплекс' and 'МАШИНОМЕСТО В ПОДАРОК!'. The main listing is titled 'Участок 4 га (промназначения)' with a price of '18 000 000 Р'. The listing details include the ID '№ 564755189', the date '2 июля в 10:32', and a phone number '2277 (+6)'. A large photo shows a dirt plot with some construction equipment. To the right of the photo, there is a contact button with the number '8 910 256-71-27' and a 'Написать сообщение' button. The seller's name is 'Продавец Николай', who is 'Подтвержден' and has been on Avito since August 2012. The address is 'Рязанская область, Рязань р-н Московский'. Below the main photo, there are several smaller thumbnail images. The listing text specifies 'Площадь: 400 сот.' and 'Адрес: Рязань, р-н Московский'. A description at the bottom states: 'Участок под строительство в пригороде г. Рязань на трассе М5 (справа при движении в Москву) Все коммуникации проходят по территории участка.' On the right side of the page, there is a sidebar advertisement for 'Участок за 160 000 руб.?' with a blue arrow button.

https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1108438413

Земельные участки Поиск по объявлениям **Рязань** Найти

АВТОШКОЛА ОНЛАЙН! Крупнейшая автошкола Москвы и МО. Обучение от 21.980 руб. Вместе до прав. 100+ филиалов. Удобно. Официально. **Идет акция!**

Все объявления в Рязани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения В каталог Следующее →

★ Участок 100 сот. (промназначения) **2 000 000 ₽**

№ 1108438413, размещено 25 июня в 14:04 279 (+5) **Купить в кредит**

Расстояние до города: 5 км; Площадь: 100 сот.

Земля предназначена под АЗС и т. д. Находиться на федеральной трассе М-6 Москва - Астрахань. Участки зеркальные

ВКонтакте | Одноклассники | Facebook | Google+ | Twitter | Email | Telegram

Пожаловаться

Похожие объявления

8 910 621-62-72

Написать сообщение

Продавец **Андрей**
Подтвержден ✓
На Avito с ноября 2014

Адрес
Рязанская область, Рязань

Своя Квартира за 18834 руб/мес
a101.ru/Новая+Москва/A101

Монолитные дома
На 86% теплее обычных за счет немецкой технологии Pre-Fabric за

https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3.17_ga_promznacheniya_721252011

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Земельные участки Поиск по объявлениям **Рязань** Район [Найти](#)

Кредитная карта Тинькофф Платинум
 ✓ До 300 000 Р
 ✓ Ставка от 15%
 ✓ Вернем до 30%
 ✓ Решение за 2 минуты
 Оформить за 5 мин.

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

Участок 3.17 га (промышленного назначения) **4 999 000 ₽**
 № 721252011, размещено 16 мая в 12:04 [1763 \(+6\)](#) [Купить в кредит](#)

8 910 777-70-22
[Написать сообщение](#)

Агентство **Александр**
 Подтвержден [На Avito с июня 2013](#)

Адрес
 Рязанская область, Рязань, село Ямбирно, При заводская улица

Расстояние до города: 150 км; Площадь: 317 сот.

Адрес: Рязань, село Ямбирно, При заводская улица [Посмотреть карту](#)

Продаю или сдам в аренду земельный участок площадь 3,17 Га. назначение промышленное. Под турбазу, стоянку техники или склад материалов. Место живописное, на берегу реки Цна и с хорошим местоположением, до трассы Москва-Самара 50 метров. Раньше была мини фабрика, электричество на участке. Асфальтовые дороги до участка и на нем. Срочно. Торг. Звоните договоримся.

199 р/день и Solaris Ваш
 Solaris без первоначального взноса. Оформление 1 днём. КАСКО в подарок!

Дачные заборы от 330 руб/пм!
[moskovskie-zabory.ru](#)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_907101995

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_907101995. The Avito header includes navigation links for 'Объявления', 'Магазины', and 'Помощь', along with a search bar and a 'Вход и регистрация' button. The main content area features the Avito logo and navigation tabs for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', and 'Услуги'. Below this is a search filter for 'Земельные участки' in 'Рязань' with a 'Найти' button. A banner for 'Застройщик АО "Интеко"' is visible. The main listing is for 'Участок 4 га (промназначения)' with a price of 20,000,000 rubles. It includes details: 'Расстояние до города: 8 км; Площадь: 400 сот.', 'Адрес: Рязань, Рыбновский район Ходынино', and 'Продажа от собственника'. A 'Похожие объявления' section shows several other land parcels for sale with their respective prices and locations. A large advertisement for 'ЛЕФОРТОВО ПАРК' is also present on the right side of the listing.

Аналоги комплексных объектов

https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_673194887
https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1595.5

[m_1030375159](#)

Надежный | [ieskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1595.5_m_1030375159](#)

Все объявления в Рязани / Недвижимость / коммерческая недвижимость / в продам / производственное помещение

★ Производственное помещение, 1595.5 М² 8 000 000 Р

№ 1030375159, размещено 19 июня в 14:29 201 (+8)

8 900 904-93-41

Написать сообщение

Агентство
АН «Удачный Выбор»
 На Avito с мая 2013

Контактное лицо
 АН

Адрес
 Рязанская область, Рязань р-н
 Московский, ул. Авиационная улица

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

321 объявление агентства

Площадь: 1595.5 м²

Адрес: Рязань, р-н Московский, ул. Авиационная улица [Посмотреть карту](#)

Продается промышленная база в Московском округе г. Рязани (ул. Авиационная). Площадь земельного участка 52 сотки, аренда на 49 лет. На участке расположены 2 здания площадью 660 кв.м и 935,5 кв.м. Электричество 75 кВт. Газ, вода проходят по границе участка. Канализация местная.

Контактное лицо: Денис Николаевич.

Пожаловаться

Другие объявления агентства [АН «Удачный Выбор»](#)

Яндекс
 Новые панорамы Чернобыля
 Смотреть

https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1595.5_m_1030375159/next?back=/ryazan/kommerchesk...

https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2954_m_1074105889

Производственное помещение, 2954 М² 22 000 000 Р

№ 1074105889, размещено 20 июня в 11:48 167 (+10)

8 900 904-93-41

[Написать сообщение](#)

Агентство
АН «Удачный Выбор»
 На Avito с мая 2013

Контактное лицо
 АН

Адрес
 Рязанская область, Рязань р-н Октябрьский, Карцево п

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

[321 объявление агентства](#)

Площадь: 2954 м²

Адрес: Рязань, р-н Октябрьский, Карцево п [Посмотреть карту](#)

Предлагается к продаже промышленная база в р-не Карцево в г. Рязани. Площадь земельного участка 1.7 га (зарегистрирован по праву собственности). На участке несколько зданий:

- Административное здание - 779,1 кв.м
- Проходная - 22,5 кв.м
- Нежилое лит. В - 354,2 кв.м
- Нежилое лит. Г - 112,8 кв.м
- Нежилое лит Д - 698,7 кв.м
- Нежилое лит. Е - 986,4 кв.м

Территория огорожена. Половина территории имеет твердое покрытие. Своя ТП на 160 кВт. Газ, вода, канализация, автономное отопление. На территории расположено 2-х этажное административное здание. Большая часть здания отремонтирована. Также имеются гаражные боксы, складские помещения, ремонтные и производственные помещения.

BRAND SHOP
 КATEGOPИЯ Мужские кепки [На сайт](#)
 ООО «БРЕНДШОП» ОГРН 1147746301537
 115172 МОСКВА КРАСНОКОЛМСКАЯ НАБ. 5/15

Фитнес клуб с бассейном

https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_16446_m_1088436578

Надежный | teskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_16446_m_1088436578

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

★ Производственное помещение, 16446 м²

№ 1088436578, размещено 1 июля в 14:46 89 (+13)

129 830 071 ₽

8 927 634-00-10

Написать сообщение

Агентство LotRf
 Контактное лицо Дмитрий
 Адрес Рязанская область, Рязань р-н Железнодорожный, ул. Чкалова, 19

LotRf
 Реализация имущества банкротов
 135 объявлений агентства

Площадь: 16446 м²

Адрес: Рязань, р-н Железнодорожный, ул. Чкалова, 19 [Посмотреть карту](#)

Реализуется производственная база, в состав которой входит следующее недвижимое имущество:

- Здание, главный корпус Цех №1, 1958 года постройки, 5 этажей и пристройка к зданию, площадь кв. м: 15 091,30,
- земельный участок, в собственности, площадь кв.м.: 10920,
- Здание, трансф. подстанции, 1 этажное, Площадь кв. м: 49,50, Здание, Павильон из 6-ти вольеров Площадь кв. м: 22,80, Здание, Здание мат. Склада Площадь кв. м: 944,30,
- Здание, столовой, 1 этажное, площадь кв. м: 338,30,
- Земельный участок, в собственности, площадь кв. м: 13232,

Виртуальные прогулки по Чернобылю

Попробовать

https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_990_m_823699501

Надежный | https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladsko

Все объявления в Рязани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение В каталог Следующее →

★ Продам складское помещение, 990 м² 8 000 000 ₽

№ 823699501, размещено 30 июня в 04:35 1058 (+11)

8 930 878-10-87

Написать сообщение

Агентство
ООО "Рязань-Этажи"

Контактное лицо
Роман

Адрес
Рязанская область, Рязань р-н
Октябрьский, Механизаторов 1-я

ООО "Рязань-Этажи"

Риэлторское агентство «Этажи» – гарант правильности и последовательности ваших действий, сохранности финансовых средств и успешности любой сделки.

508 объявлений агентства

Площадь: 990 м²

Адрес: Рязань, р-н Октябрьский, Механизаторов 1-я Посмотреть карту

Продается производственно-складская база с офисными помещениями в черте города, район Агропром. Площадь базы - 990 кв.м. Площадь производственно-складской части составляет 409.3 + 416.4 кв.м., площадь офисной части составляет 135 кв.м. База может использоваться под склад, или под различного вида производство. Также имеются офисные помещения. База находится в пяти минутах езды от трассы м5. Удобный и быстрый подъезд для большегрузного транспорта, так же рядом находится железнодорожная станция Лесок. База расположена на асфальтированной улице. Отапливается газом. На крыше здания находится вышка МТС. Обеспечивает дополнительный доход 15000 рублей в месяц. Доп. описание: черновая отделка Номер в базе: 1269475. Район: Лесок

Пожаловаться

Смотреть

https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_673194887

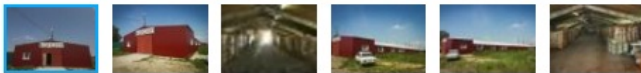


https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_673194887

★ Продам помещение

Договорная

№ 673194887, размещено 18 июня в 21:53 📞 3570 (+5)



Площадь: 1000 м²

Адрес: Рязань, р-н Советский, Рязанская обл. Село Дубровичи



Показать телефон

8 915 XXX-XX-XX

Напис

Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство

Георгий

Подтвержден

На Avito с февраля 2012

Адрес

Рязанская область, Рязань р-н Советский, Рязанская обл. Село Дубровичи



Своя Квартира за 18617 руб/мес

a101.ru/Новая+Москва/A101

Реклама



https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_4000_m_750174775

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_4000_m_750174775. The page title is "Продам производственное помещение, 4000 м²" (Selling industrial facility, 4000 m²) with a price of 33,000,000 RUB. The listing includes a large photo of the industrial interior, a contact number (8 491 296-19-61), and a "Написать сообщение" (Write message) button. The agent is "Недвижимость Рязани" (Real Estate Ryazan), with contact person "Михаил Алексеевич" (Mikhail Alexeevich) and address "Рязанская область, Рязань, Соколовка" (Ryazan region, Ryazan, Sokolovka). A description states: ". Производственно-складской комплекс площадью 4000 кв.м, земельный участок 86 соток в аренде. Все коммуникации, хорошее состояние, удобный подъезд, кран - балки 5 ед., электричество 300 к Ва. Удобное местоположение, возможность подъезда еврофур. Система видеонаблюдения. На сайт выгружается не полная база объектов. Звоните нам и выбирайте нужный Вам объект из всей базы Недвижимость Рязани партнер УК Центральное Агентство Недвижимости. К3083". The page also features social media sharing icons, a "Покаловаться" (Report) button, and a "Другие объявления агентства" (Other agency listings) section with three small images. A large advertisement for "Яндекс Новые панорамы Чернобыля" (Yandex New Chernobyl panoramas) is visible in the bottom right corner.

https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2600_m_554559480

Надежный | https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svc

Все объявления в Рязани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения В каталог Следующее →

★ Помещение свободного назначения, 2600 м²

№ 554559480, размещено 19 июня в 00:26 1806 (+7)

12 000 000 ₽

8 910 561-06-92

Написать сообщение

Продавец
Роман
 Подтвержден
 На Avito с января 2015

Адрес
 Рязанская область, Рязань р-н
 Октябрьский, с. Кораблино
 Рязанского района

Площадь: 2600 м²

Адрес: Рязань, р-н Октябрьский, с. Кораблино Рязанского района
[Посмотреть карту](#)

Рязанский район с. Кораблино 15 км от "Глобуса". Земельный участок 1 га, два склада по 1300 кв.м. каждый (изначально использовались колхозом под отапливаемую стоянку сельхозтехники). Газ, свет заведены. Вода и канализация по границе участка. Кран-балка. Территория и подъезд - асфальт. Вся территория огорожена бетонным забором. Имеется два независимых въезда. Можно частями. Удобный выезд на трассу М5, г. Н-Новгород, г. Владимир. Собственник.

[Пожаловаться](#)

Шкафы-купе на заказ от фабрики

Без предоплаты. Доставка и подъем бесплатно.

[Узнать цену](#)

Новые панорамы Чернобыля на Яндексе

Аренда производственно-складских помещений

https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_927169164

Складское помеще... Производственно... Производственно... Производственно...

Надежный | https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe

Объявления Магазины Помощь | Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям | **Рязань** | Район | Найти

Глубинный дренаж со склада
Полная комплектация. Низкие цены + беспроцентная рассрочка. Только 5 дней!

Аренда офисов от 45 кв.м.
Отделка офиса под арендатора. Потолки до 7 м. 100 метров до метро. Звоните!

Каско, ОСАГО! Акция! Скидка 50%
Первым 10ти клиентам! Каско и ОСАГО! За 2часа! Экономия до 30 000р! Жмите!

Все объявления в Рязани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение | [В каталог](#) | [Следующее](#)

Складское помещение 194 Р в месяц за м²
№ 927169164, размещено 3 июля в 13:57 | 393 (+9) Залог 194 Р

8 953 741-78-78

[Написать сообщение](#)

Арендодатель
Сергей
Подтвержден | На Avito с октября 2015

Адрес
Рязанская область, Рязань р-н Московский, Шабулина проезд, 8

«МИЭЛЬ»
Более 25 лет экспертизы в недвижимости
[Узнать больше](#)

Площадь: 1572 м²

Адрес: Рязань, р-н Московский, Шабулина проезд, 8 [Посмотреть карту](#)

Сдам производственно-складское помещение, отопление, электричество. Возможно разделение на части и сдача по частям от 200 м².

[В](#) [О](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [v](#) [d](#) [e](#) [r](#)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_100-5000_m_781279546

Складское помеш. x Производственно x Производственно x Производственно x

Надежный | https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_100-5000_m_781279546

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

★ Производственное помещение, 100-5000 м²

№ 781279546, размещено 27 июня в 08:48 4453 (+9)

5 000 ₺ в месяц
Без залога

8 910 444-85-55

Агентство
Сергей
Подтвержден
На Avito с октября 2012

Контактное лицо
Сергей

Адрес
Рязанская область, Рязань р-н Железнодорожный, Михайловское шоссе

«МИЭЛЬ»
Риэлторская сеть
№1 в России
[Узнать больше](#)

workki
скидки до 20%!
+7(495) 252 50 05
г. Москва, ул. Бултерова, д. 17, 4 этаж
www.workki.co

Площадь: 500 м²

Адрес: Рязань, р-н Железнодорожный, Михайловское шоссе
[Посмотреть карту](#)

Сдаю в аренду Помещение от 200 кв м Сдается в аренду не жилые помещения от 150 до 5000 кв.м., под любое производство, переработку, пилораму, склад, хранение овощей(картофель, капуста, морковь и т.д), разведение баранов, бычков,птицы(имеется кормовая база),выращивание овощей (теплица, земля от 1 га до 100 га), пищевое производство Электроэнергия,950 кВт,газ,вода, центральная канализация,2-е холодильные камеры,морозильная камера,газовые плиты, варочные котлы,(Охраняемая территория) меется КРАН для разгрузки, МАЗ 25т и ЗИЛ 10 тонн, погрузчик. Ст-ть 50-150 р/м.кв

[В](#) [О](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [@](#) [d](#) [P](#) [Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_904300047

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2000_m_904300047. The Avito header includes navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', and 'Услуги', along with a 'Подать объявление' button. The search bar is set to 'Рязань' and 'Район'. A Mazda CX-5 advertisement is visible above the main listing. The main listing is for a 'Производственное помещение, 2000 М²' with a price of '200 Р в месяц за м²' and '405 (+8)' views. The description states: 'производственно-склад. назначения, с отоплением, все коммуникации, есть еще помещение площадью ну пр. Шабурина 1500 кв.м и 1600 кв.м на ул. Куйбышевское ш., можно по частям'. The contact information is '8 915 603-15-39' and 'Написать сообщение'. The agent is 'АН Авеню' with a verified badge. Below the main listing are social media sharing icons and a 'Пожаловаться' button. A section titled 'Похожие объявления' shows a grid of similar listings with images and brief details. A 'workki' advertisement is also present on the right side of the page.

https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_750_m_911108965

Складское помеш. x Производственно x Производственно x Производственно x

Надежный | https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_750_m_911108965

Объявления Магазины Помощь | Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Коммерческая недвижис. Поиск по объявлениям Рязань Район Найти

NOVЫЙ MAZDA CX-5
НЕОТРАЗИМ СНАРУЖИ

Все объявления в Рязани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение [В каталог](#) [Следующее](#)

Производственное помещение, 750 м² 150 Р в месяц за м²
№ 911108965, размещено 15 июня в 13:25 1018 (+11) Без залога

8 915 611-32-07

[Написать сообщение](#)

Агентство
ООО "Приокский пассаж"
Подтвержден На Avito с сентября 2013

Контактное лицо
Анатолий Николаевич

Адрес
Рязанская область, Рязань р-н Советский, Южный промузел

Площадь: 750 м²

Адрес: Рязань, р-н Советский, Южный промузел [Посмотреть карту](#)

Сдается отдельно стоящее здание идеально подходящее для организации производства с возможностью проживания рабочих без отрыва от производства. Площадь помещения для организации проживания - 250 м², под размещение производства - 500 м². Хороший подъезд к зданию, просторная территория. Рассматривается долгосрочная аренда. Арендная плата обсуждается в процессе переговоров.

Риэлторская сеть №1
Крупнейшее агентство в России

[Узнать больше](#)

OneTab x МинФин РФ, облигации x

← → ↻ Не защищено | www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936

[о проекте](#) | [реклама](#) | [продукты](#) | [новости проекта](#) | [RSS](#)

E-mail: Пароль: **ВОЙТИ**
[Регистрация в системе](#)

БЛИГАЦИЙ | **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.:	62 038 893
Объем в обращении:	62 038 893 000 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:	6790
Дюрация по Макколею, дней:	3595

КУПОН - Фиксированный

Периодичность выплат в год:	2
Текущий купон (всего):	23 (60)
Дата выплаты купона:	16.08.2017
Размер купона, % годовых:	6,9
НКД:	26,47 RUB

ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (05.07.2017)

Цена срвзв. чистая, % от номинала:	90,488 (+0,3120)
Доходность к погаш. эффект., % годовых:	8,059 (-0,0370)
Объем торгов за неделю:	181 191 RUB

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

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

Тел.: (495) 545-3535
Факс: (495) 644-4313



www.uk-eufn.ru

8/М
от 03.07.2017

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 87 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.
1.1. Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Клетино:

№ п/п	Объект	Балансовая стоимость, руб.
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	11 129 000,00
2.	Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общей площадью 165,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:013	634 000,00
3.	Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общей площадью 974,90 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:002	2 249 000,00
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	6 763 000,00
5.	Здание сборочного цеха, лит. О, о, назначение – производственное, общей площадью 3 018,3 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:010	6 796 000,00
6.	Здание склада ГСМ, лит. С, назначение – складское, общей площадью 59,70 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:009	102 000,00
7.	Здание участка сборки транспортеров, лит. К, назначение – производственное, общей площадью 458,30 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:007	1 058 000,00
8.	Здание электроцеха, кузницы, лит. Д, д, назначение – производственное, общей площадью 177,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:006	303 000,00
9.	Здание компрессорная, лит. З, назначение – производственное, общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:003	206 000,00
10.	Здание проходной, лит. А, а, назначение – производственное, общей площадью 21,00 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:004	30 000,00
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	3 071 000,00
12.	Здание механического цеха, лит. Н, н, назначение – производственное, общей площадью 722,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:012	1 667 000,00
13.	Здание трансформаторной подстанции, лит. Ж, назначение – коммуникационное, общей площадью 64,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:001	148 000,00

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

№ п/п	Объект	Балансовая стоимость, руб.
1.	Земельный участок. Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием конторы. Общая площадь 762,00 кв. м. Кадастровый номер 62:04:0830101:435	156 000,00
2.	Здание конторы, лит. Х, назначение - конторское, общей площадью 388,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:008	1 056 000,00

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) 644-4313



www.uk-eufn.ru

8/4

от 03.07.2017

В ООО «Ваш юрисконсульт»

О предоставляемых документах
в рамках проведения оценки по Дополнительному соглашению № 87
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 ЕГРП на текущую дату на Объекты оценки для проведения оценки рыночной стоимости имущества, для проведения работ по Дополнительному соглашению № 87 от 03 июля 2017 года предоставляем копии следующих документов:

№ 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 техотдела, 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, кузницы, 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, общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:003	Свидетельство о государственной регистрации права 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

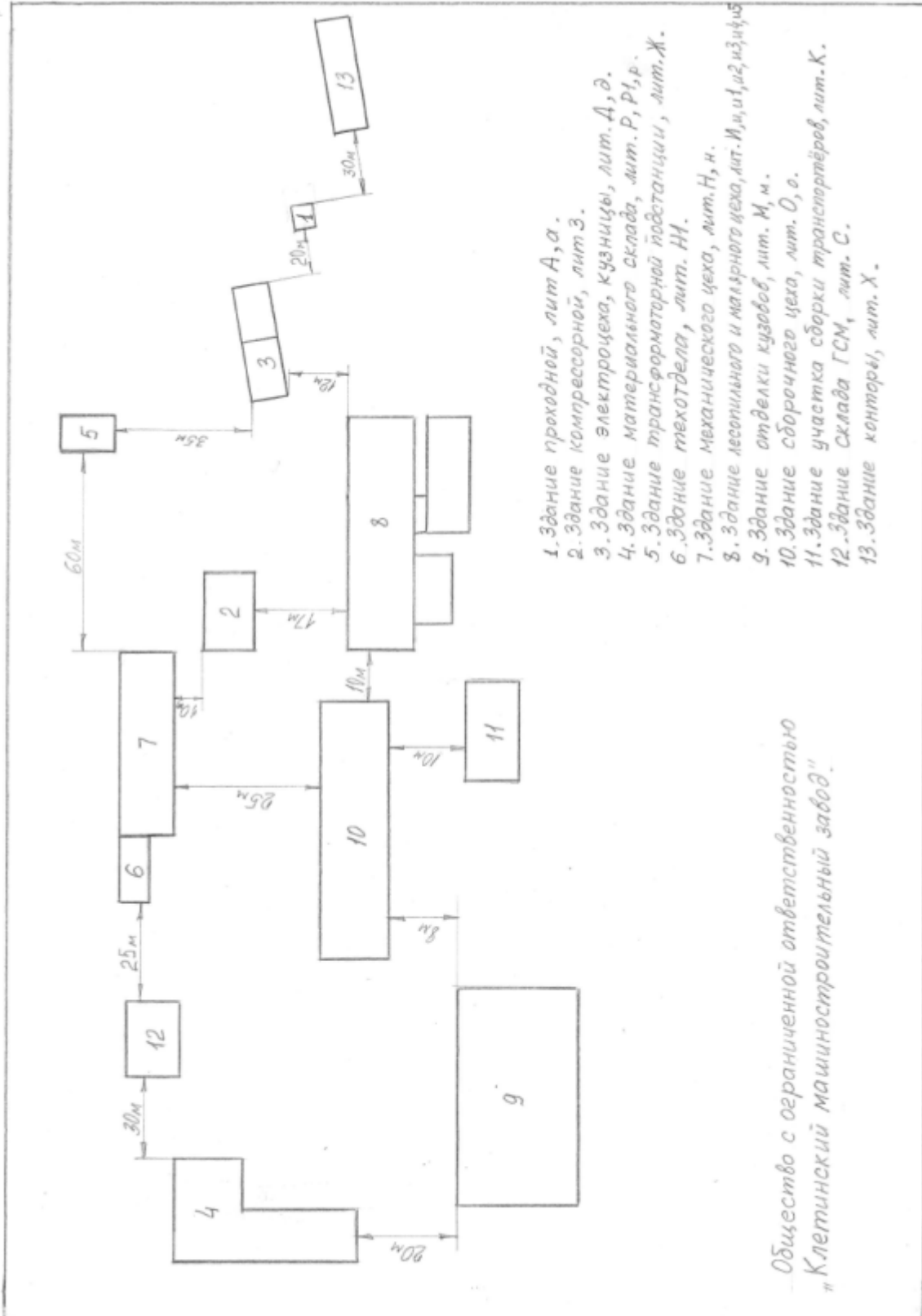
Настоящим подтверждаем, что на дату составления настоящего письма право собственности Акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» на Объекты оценки и сведения об Объектах не изменились.

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.


(подпись)

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 техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общая площадь 165,4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Касимовский район, дер.Клетино

Кадастровый (или условный) номер: 62:04:00:00000:2656:013

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 № 62-62-04/115/2012-270

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калинцева Н.Н.

 (подпись)

62-МД 580493 


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: компрессорная, лит.3, назначение - производственное, общая площадь 89,1 кв.м.
адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Касимовский район, дер.Клетино

Кадастровый (или условный) номер: 62:04:00:00000:2656:003

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 № 62-62-04/115/2012-269

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калинцева Н.Н.  (подпись)

62-МД 580492 


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 проходной, лит.А,а, назначение - производственное, общая площадь 21,0 кв.м.
адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Касимовский район, дер.Клетино

Кадастровый (или условный) номер: 62:04:00:00000:2656:004

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 № 62-62-04/115/2012-268

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калинцева Н.Н.


М.П. (подпись)

62-МД 580491 


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 Калининцева 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 материального склада, лит.Р,Р1,р, назначение - складское, общая площадь 974,9 кв.м.
, адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Касимовский район, дер.Клетино

Кадастровый (или условный) номер: 62:04:00:00000:2656:002

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 № 62-62-04/115/2012-265

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор **Калинцева Н.Н.**  
(подпись)

62-МД 580488 


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 механического цеха, лит.Н,н, назначение - производственное, общая площадь 722,4 кв.м.
адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Касимовский район, дер.Клетино

Кадастровый (или условный) номер: 62:04:00:00000:2656:012

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 № 62-62-04/115/2012-264

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калинцева Н.Н.  (подпись)

62-МД 580487 


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 лесопильного и малярного цеха лит.И,и,и1,и2,и3,и4,и5, назначение - производственное, общая площадь 1396,7 кв.м
, адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Касимовский район, дер.Клетино

Кадастровый (или условный) номер: 62:04:00:00000:2656:005

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 № 62-62-04/115/2012-263

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калинцева Н.Н.  

62-МД 580486 


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 И.Н.  (подпись)

62-МД 580485 



**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 склада ГСМ, лит.С, назначение - складское, общая площадь 59,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Касимовский район, дер.Клетино

Кадастровый (или условный) номер: 62:04:00:00000:2656:009

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 № 62-62-04/115/2012-261



Регистратор Калинцева Н.Н.



М.П. (подпись)



62-МД 580484


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 трансформаторной подстанции, лит.Ж, назначение - коммуникационное, общая площадь 64,1 кв.м.
, адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Касимовский район, дер.Клетино

Кадастровый (или условный) номер: 62:04:00:00000:2656:001

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 № 62-62-04/115/2012-260

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калинцева Н.Н.


И.И. (подпись)

62-МД 580483 


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: для производственных целей, общая площадь 54502 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино

Кадастровый (или условный) номер: 62:04:0830101:505

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 № 62-62-04/115/2012-259

**РЯЗАНСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

Регистратор Калинцева Н.Н.  (подпись)

62-МД 580482 


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИННЫЙ 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 

ТМО N 4 Роснедвижимости по Рязанской области
 (полное наименование органа кадастрового учета земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КВ.1
 № 62:04:0830101:505

1	Кадастровый номер	62:04:0830101:505	2	Лист №	1	3	Всего листов	1
Общие сведения								
4	Предыдущие номера:	62:04:0830101:434	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	Разрешенное использование/назначение: <u>весь</u>							
9	Разрешенное использование/назначение: <u>Для производственных целей</u>							
10	Фактическое использование (характеристика деятельности): <u>-</u>							
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/кв.м):	14	Система координат: Госсистема 1963г.	
		54502±12 кв.м.	574725,06	10,14				
15	Сведения о правах:		Вид права			Особые отметки		
			Правообладатель					
			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 "Землеустроительная фирма"				
			18.3	09.10.2008				

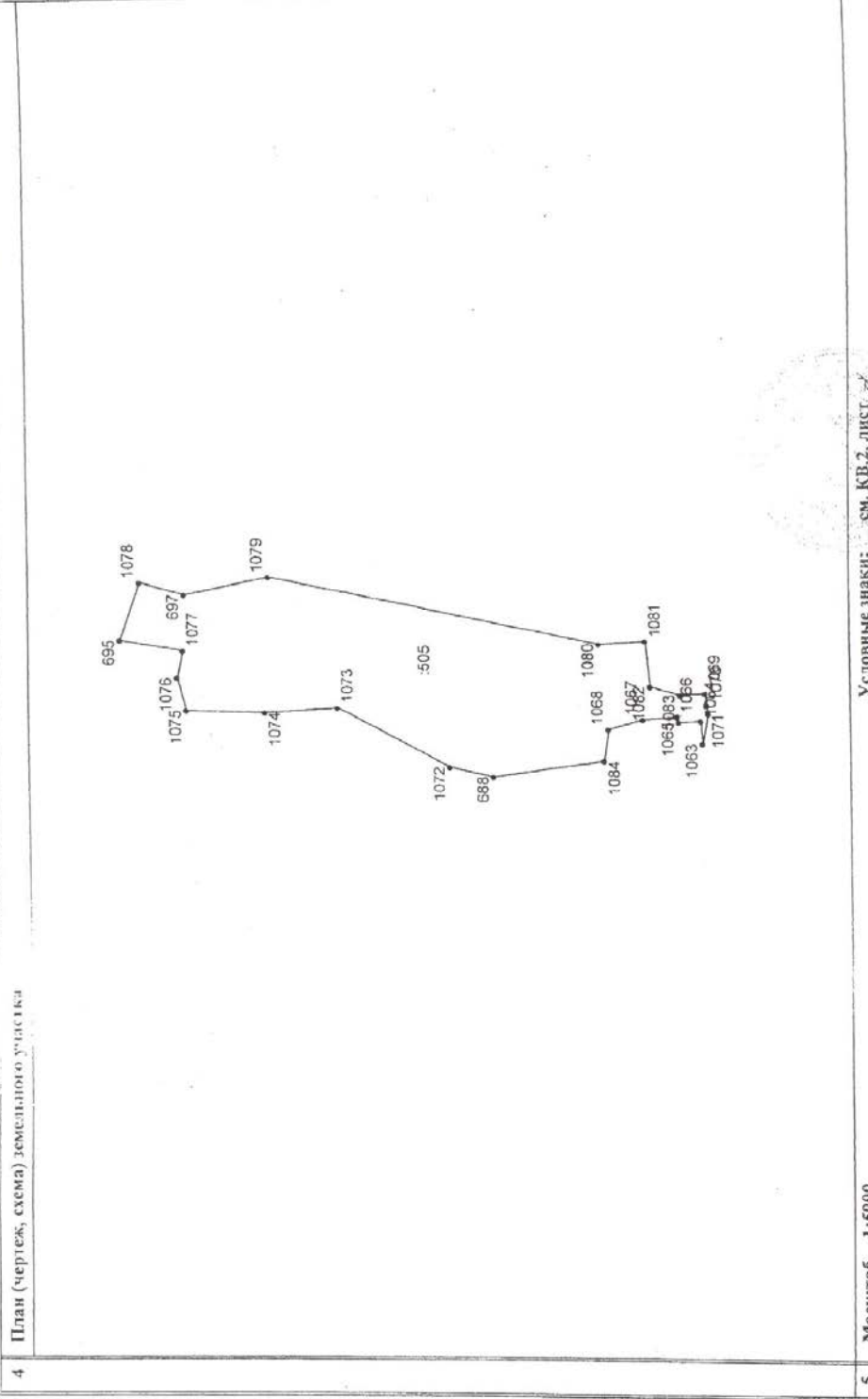
Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл.
 (наименование должности) М.П.


 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	3
---	-------------------	-------------------	---	--------	---	---	--------------	---



5 Масштаб 1:5000

Условные знаки: см. КВ.2, лист 3

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

М.П. М.П.

Бычкова В.С.
(инициалы, фамилия)

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

1	Кадастровый номер	62-04-08.0101-505	2	Лист №	3	Всего листов	3
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 граница, имеющаяся сведения о котором достаточны для определения его прохождения на местности	■	земельное пользование, имеющаяся сведения о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности	□	земельное пользование, имеющаяся сведения о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности	—	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности	—
участок граница, имеющаяся сведения о котором не достаточны для определения его прохождения на местности	○	земельное пользование, имеющаяся сведения о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности	□	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	—	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	—
точка граница, имеющаяся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности	●	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	□	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	—	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	—
номер точки граница	26	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	□	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	—	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	—
номер точки граница, расположенной за пределами внутренней рамкой	3	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	□	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	—	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	—
номер земельного участка	: 8	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	□	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	—	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	—
номер учетной части земельного участка	: 8 2	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	□	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	—	единое землепользование с преобладанием объектов земельных участков, имеющихся сведения о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности	—

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

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


ГМО № 4 Роснедвижимости по Рязанской области
(полномочное отделение кадастрового учета)

В.1


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

№ "север" 2009 г. № 6.04.0830101-435


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, 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:	Для ведения личного подсобного хозяйства							
10	Фактическое использование (характеристика деятельности):								
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	7726.68	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²):	10.14	14	Местная
15	Сведения о правах:	Вид права: Правообладатель Государственная собственность: 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 оформляемые земельные участки:	18.1	Номера образованных участков: -						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: -						

М.П. 

Особые отметки:

М.П. 

Вытыкова В.С.
 (подпись, фамилия)

М.П. 

М.П.

Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл.
 (полномочное отделение)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

1	Кадастровый номер	62:04:0830101:435	2	Лист №	3	Всего листов	А
4	План (чертеж, схема) земельного участка:						
5	Масштаб	1:1000			Условные знаки:	см. В.2, лист А	

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

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

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

20 г. №

62:04:0830101:435

1 Кадастровый номер

Лист № 3

2

3

Всего листов

5 Условные знаки:

Условные знаки для участков, размеры, которые могут быть переданы в масштабе

Условные знаки для участков, размеры, которые не могут быть переданы в масштабе

участок граница, имеющаяся сведения о которой не достаточно определены его прохождение на местности		земельное пользование, имеющиеся сведения о границах которого достаточно для определения их прохождения на местности	
участок граница, имеющаяся сведения о которой не достаточно для определения его прохождения на местности		земельное пользование, имеющиеся сведения о границах которого не достаточно для определения их прохождения на местности	
точка граница, имеющаяся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности		единое земельное пользование с преобладанием обоим областных участков, имеющиеся сведения о границах которых достаточно для определения их прохождения на местности	
точка граница, имеющаяся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности		единое земельное пользование с преобладанием обоим областных участков, имеющиеся сведения о границах которых достаточно для определения их прохождения на местности	
номер точки граница:	26	единое земельное пользование с преобладанием обоим областных участков, имеющиеся сведения о границах которых не достаточно для определения их прохождения на местности	
номер точки граница, расположенной за пределами втуленной развет	3	единое земельное пользование с преобладанием обоим областных участков, имеющиеся сведения о границах которых достаточно для определения их прохождения на местности	
номер учетного земельного участка	: 8	единое земельное пользование с преобладанием обоим областных участков, имеющиеся сведения о границах которых достаточно для определения их прохождения на местности	
номер учетной части земельного участка	: 8 : 2	единое земельное пользование с преобладанием обоим областных участков, имеющиеся сведения о границах которых достаточно для определения их прохождения на местности	

М.П. Бычкова В.С. (инициалы, фамилия)

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

-/-
РОССИЯ

КОПИЯ

сборочный цех

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

Технический паспорт

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

район Касимовский
город (пос.) д. Клетинко
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

Дата регистрации права собственности	Имя лица, владеющего объектом недвижимости	Суть сделки, условия приобретения права собственности с указанием ММ, КВ, Д. П. и даты совершения сделки	Кол-во объектов	Ссылка на документ
03.09.03. 21.10.2003	Гне. Кастарский	Тема приватизации от 13 июля 1992 г. «Завес»	1	Лист
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью «Батсюр»	Договор купли-продажи от 24 декабря 2003 г. «Батсюр»	1	Лист



II. Экспликация земельного участка — кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопрвод	Канализация	Отопление				Ванны				Газоснабж.			Лифты — ш	
		от ТЭЦ	от группов. (квартирн. котельной)	от собственн. котельн.	от АГВ	печное	Централизованное горячее водоснабжение	с централизованным горячим водоснабжением	столовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жилищное	электро-снабжение	пассажирск.
2734.6	2734.6	2734.6										2734.6		

-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	3.20
					всего: по I этажам;		2872.040.5							2872.5	2512.5	
а			конкурс	брендовые	15.25 x 18.60								283.7		283.7	

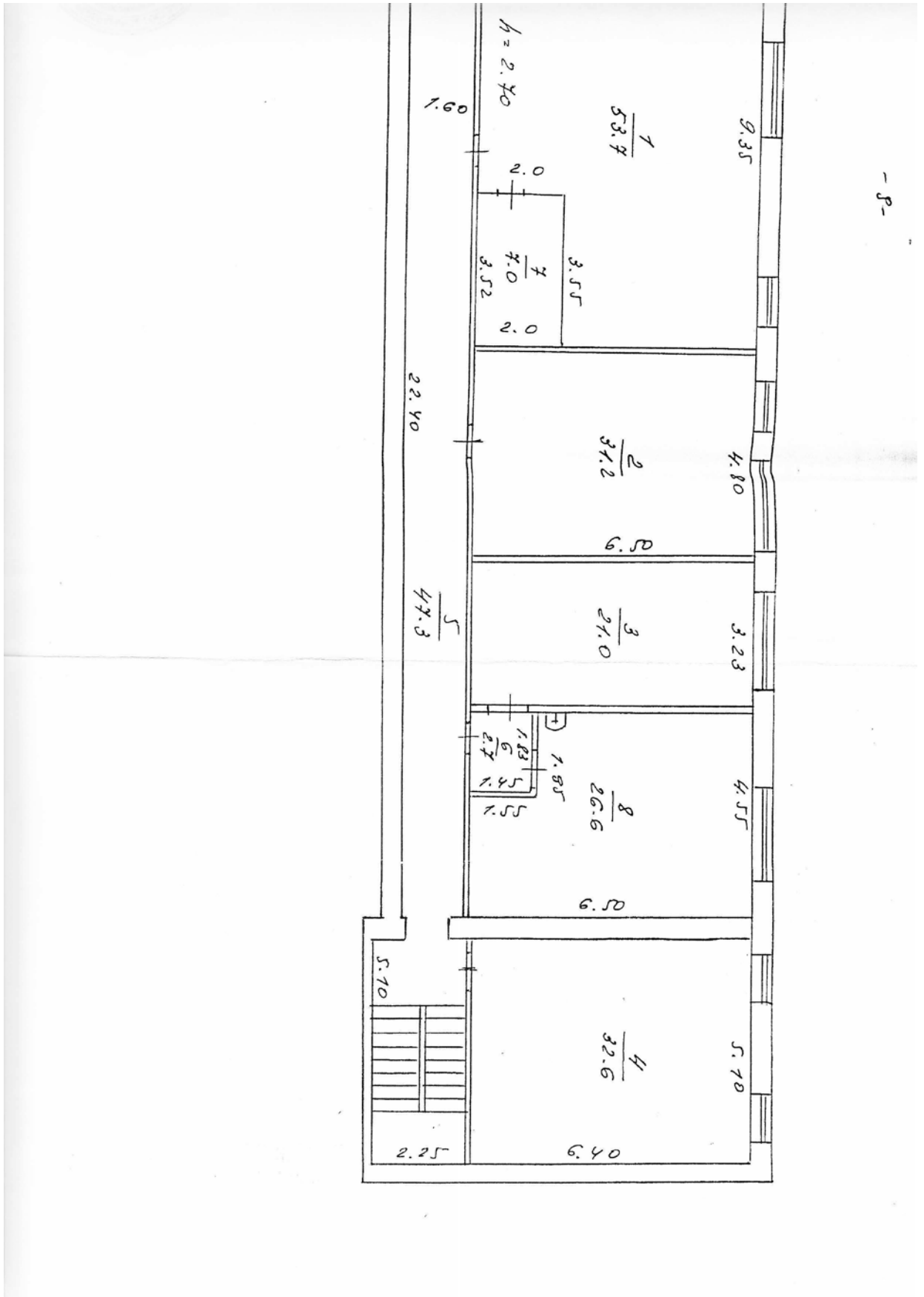
Техник РК Бригадир С.В. 29

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) г. Валуйки по улице (перекрестку) _____

дом № _____

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначенная под помещения										17	
						ЖК-СТ/Т/Д/ЖК		торговые		И		О		С			В
Дата записи 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, кабинетное помещение, классная комната, боковая планка, кухня, коридор и т.д.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	11	12	13	14	15	16	Высота внутренняя	
28.10.03	II		1	осветное	9.35 x 6.50 - 3.55 x 2.0	53.7							53.7	53.7	2.70		
			2	осветное	4.80 x 6.50	31.2							31.2	31.2	2.70		
			3	осветное	6.80 x 3.23	21.0							21.0	21.0	2.70		
			4	осветное	5.70 x 6.40	32.6							32.6	32.6	2.70		
			5	вспомогат.	1.60 x 22.40 + 2.25 x 5.10	47.3							47.3	47.3	2.70		
			6	вспомогат.	1.83 x 1.48	2.7							2.7	2.7	2.70		
			7	осветное	3.52 x 2.0	7.0							7.0	7.0	2.70		
			8	осветное	4.55 x 6.50 - 1.95 x 1.55	26.6							26.6	26.6	2.70		
					Итого по II этаж.	192.1	50.0						192.1	222.1			
					Всего:	2544.1	190.5						2544.1	2734.6			
					Всего с кол. чертвр:	2644.1	190.5						2644.1	2934.6			



-10-



РОССИЯ

КОПИЯ

Склад ГСМ

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал государственного государственного
унитарного предприятия «Касимовтехинвентаризация»
на территории Республики Р.О.

Технический паспорт

на здание *много* *шмб с*
(назначение нежилого строения)

район *Касимовский*

город (пос.) *г. Касимов*

улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № *2656*

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 575

Склад ГСМ
"С"

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд 100

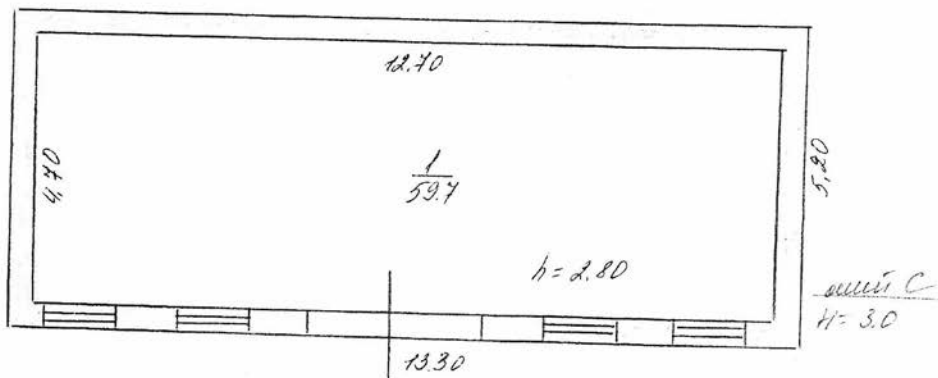
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельств. прав. записи
01.09.03. 21.10.2003	ООО "Калининский машиностроительный завод"	Лицевая декларация от 13 июля 1993г. 	1	<i>[Signature]</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батлер"	Договор купли-продажи от 16 декабря 2003 года № 2640 	1	<i>[Signature]</i>

II. Экспликация земельного участка кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водоприток	Вентиляция	Отопление			Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Лифты-п					
		от ТЭЦ	от группов. (квартирн., котельной)	от собственной котельн.		от АГВ	тепловое	с централиз.	горячая водоснабж.	с раздельн. ваннами	с совмещенн. ваннами	централизов. котельн.	владельц. котельн.	элеватор-снабжение	массажирск.	грузовые



Филиал Федерального государственного унитарного предприятия "Центр оценки недвижимости" по г. Казани, ул. Коммунальная, 11-А		
Лист	№	Масштаб
	линей С	1:100
№	ул. Коммунальная	
Дата	11.09.01	
Исполнитель	Мамеева Т.Б. Влад	
Проверенный	Сергеев А.А. Влад	
Утвержденный	Мамеева Т.Б. Влад	

-9-

Залеркидзе не читат, вписанному верить

Описание конструктивных элементов здания о пределе износа _____

VI. Литера С Год постройки 1988 1956 Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки краска



№	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.	Износ в %	Формула по г. Калашникову	% износа в %	Тек. изм.	износ в %	к строп.	
													1
1	Фундаменты	<i>камень</i>	<i>хорошо</i>	19	1	19	40	4.00					
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичное</i>	<i>хорошо</i>	32	1	32	40	12.80					
	б) перегородки												
3	Перекрытия	чердачное	<i>каменное</i>	<i>хорошо</i>	8	1	8	40	3.20				
		междуэтажное											
		подвальное											
4	Крыша	<i>битумная</i>	<i>хорошо</i>	6	1	6	40	2.40					
5	Полы	<i>деревянные</i>	<i>хорошо</i>	10	1	10	40	4.00					
6	Проемы	оконные											
		дверные	<i>деревянные</i>	<i>хорошо</i>	10	1	10	40	4.00				
7	Внутренняя отделка	<i>штукатурка, краска</i>		3	1	3	40	1.20					
8	Сан. и электрические уст.	отопление											
		водопровод											
		канализация											
		водоснабжение											
		ванны											
		электроосвещ.	<i>сеть</i>		8	1	8	40	3.20				
		радио											
телефон													
вентиляция													
лифты													
9	Прочие работы	<i>раствор</i>	<i>хорошо</i>	4	1	4	40	1.60					

Итого: 100 × × 40.0

9. износ, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 40\%$

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	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								
		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 × × ×

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

- 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												
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	наименование	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объем м ³ площ. м ²	восстанов. стоимость в рублях	%, плюса	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	1	30	см ³	24 00 10						24 00 108	5616	40	3330	

15

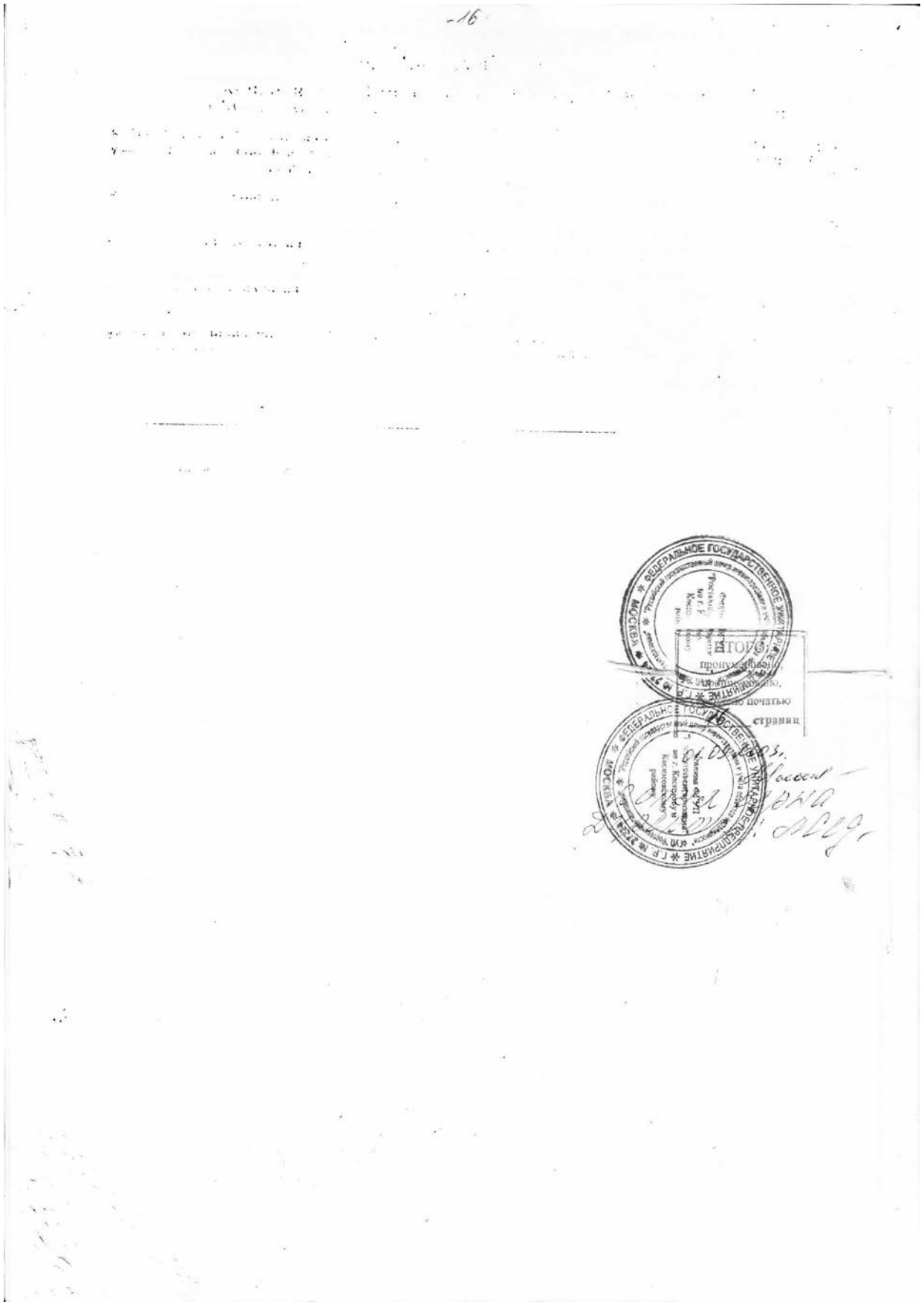
**РЯЗАНСКОЕ МЕЖРАЙОННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ВЫПОЛНЯЕТ ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ**

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.

Начальник отдела 2001 г.



РОССИЯ

КОПИЯ

*Удостоверение
инженера*

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

Технический паспорт

№ _____ *инвентарный* _____ *лист 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

- 3 -

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд 100

Дата записи	Имя правообладателя учреждения, государственной организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, совершившего запись
03.09.2003 21.10.2003	ООО "Космический завод"	План приватизации от 13 июля 1993г	1	<i>Сидя</i>
				
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батзор"	Договор купли-продажи от 16 декабря 2003г	1	<i>Сидя</i>
				

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

Площадь участка		Незастроенная площадь				
по документам	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	печи	с централиз. горючим во-доснабжен.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизо-ванное	жидким газом	электро-снабжение	пассажирск.
458.3		458.3									458.3			

ЭКСПЛИКАЦИЯ

дом № _____

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Косовице по улице (переулку) _____

Дата записи и литеры по плану	Этажи (включая 1-го этажа и концы мезонинном)	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 в кв. м. в том числе предназначена под помещения										
						жилые			торговые		Прочие					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Д/09	Т	1	1	основное	24,35 x 11,92					185,4						185,4
03.		2	2	основное	11,34 x 4,50					89,0						89,0
		3	3	основное	11,81 x 4,10					63,9						63,9
					Итого:					458,3						458,3

- 9 -

Описание конструктивных элементов здания о пределе износа

VI. Литера К Год постройки 1970 Число этажей 5
 Группа капитальности Вид внутренней отделки кроссбаль

№	1	2	3	4	Удельный вес		8	9	10	11	
					по объему	по массе					
1	Фундаменты	каменные	каменные	9	1	9	55	4,95			
2	а) Стены и их наружная отделка б) перегородки	кирпичные, силикатные	кирпичные	19	1	19	55	10,45			
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	20	1	20	55	11,0			
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	плоская		11	1	11	50	5,5			
5	Полы	цементные	бетонные	6	1	6	60	3,6			
6	Проемы:	оконные		10	1	10	60	6,0			
		дверные	кроссбаль								
7	Внутренняя отделка			6	1	6	50	3,0			
8	Сан. и электрические уст.	отопление	нет								
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение	нет								
		ванны									
		электроосвещ.	нет		18	1	18	50	9,0		
		радио									
		телефон									
вентиляция											
9	Прочие работы	разное	бетонные	1	1	1	60	0,6			

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

- /0 -

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера	Год постройки	Число этажей									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты										
2	а) Стены и перегородки										
	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: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

- 11 -

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

VI. Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Форма планировки _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Удельный вес	Вид	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Удельный вес	Всего износа	
												в %	в кг
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	№	№ 1			№ 2			№ 3			№ 4		
		вес	удельн. вес	поправки	вес	удельн. вес	поправки	вес	удельн. вес	поправки	вес	удельн. вес	поправки
Итого		100	X		100	X		100	X		100	X	

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	№ Литера	№ 1			№ 2			№ 3			№ 4		
		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.	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.
Итого		100	X		100	X		100	X		100	X	

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование постройки	№ сборника	№ таблицы	измерителя	стоимость измерения по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерения с поправ.	количество объем кв. площ. м ²	восстанов. стоимость в рублях	%, износа	действит. стоимость	
						удельн. вес	Групп	капит							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
K	нежилая	4	1	ед	16,90	1,0					16,90	1976,50	94	54	233

- 13 -

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный 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	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный 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 измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объемов м ² площ. м ²	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

РОССИЯ

РОССИЯ

ТЕХПАСПОРТ

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

Технический паспорт

на здание кемпло лит. Н4
(назначение нежилого строения)

район Кашинский

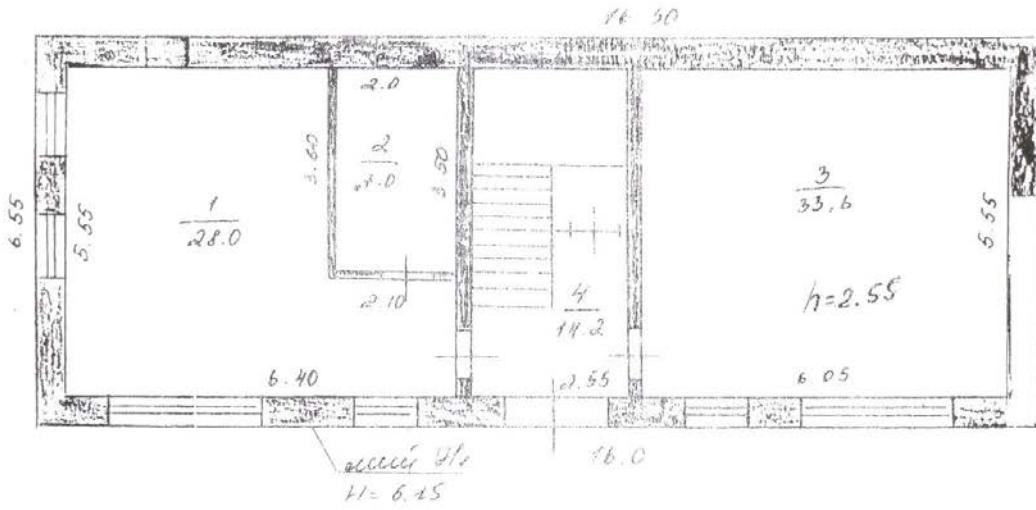
город (пос.) д. Клемя

улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № 26.56

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

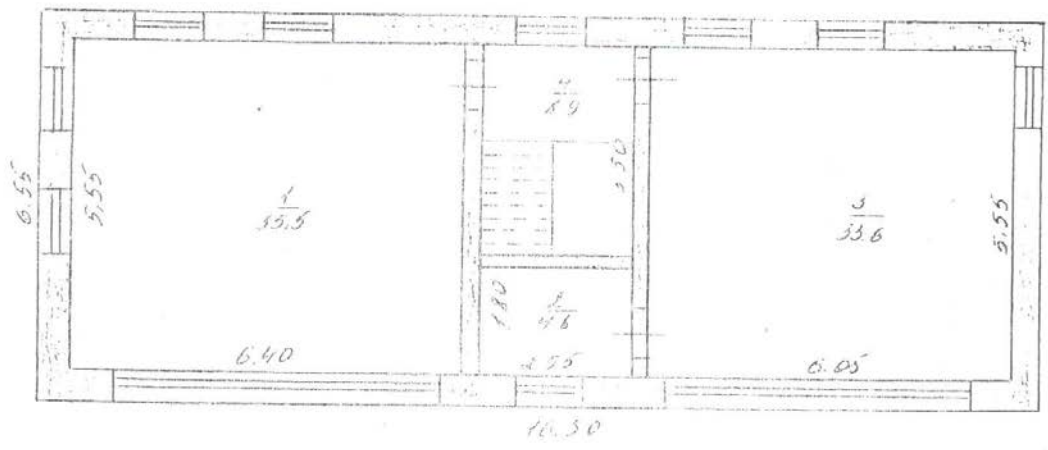


г. Зеленино
7 айытан

03.09.03. Гусеникова Т. А. *[Signature]*
Серова Л. А.
Мошалева Т. В. *[Signature]*

- 8 -

$h = 3.0$



Копия № 1
Удостоверение № 16
Выданное 16.09.04
Судья И.И. [Signature]
Исполнитель Т.В. [Signature]

- 73 -

Описание конструктивных элементов здания в зависимости износа

VI, Литера Ж Год постройки 1965 Число этажей 5
 Группа капитальности 7 Вид внутренней отделки плоская

№ 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 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	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	Цоли	железобетонные		6	1	6	25	1.5		
6	Проемы	оконные	деревянные	10	1	10	25	2.5		
		дверные	деревянные							
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окрашенная		6	1	6	20	1.2		
8	Сан. и электрические уст.	отопление	нет							
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещ.	нет							
		радио телефон вентиляция лифты				15	1	15	20	3.8
9	Прочие работы	плоская		1	1	1	25	0.25		

Итого: 100 %
 % износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{23.75 \times 100}{100} = 23.75\%$
 * 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 %	% изн. к строен. гр. 7 и гр. 8	Тек
									износ
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							
		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 X X X

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

Описание конструктивных элементов здания в пределах 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 конструктивных 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	челдачное								
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сан и электрические узлы	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		ванная								
		электроосвещ.								
		радио								
телефон										
	вентиляция									
	лифта									
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 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	изменителя	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объем м ³ площ. м ²	восстанов. стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость	
						удельн. вес	Групп. капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Д7	Железобетонное здание	7	1	м ³	16.701						1610	66570707	24	11	

- 17 -

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	I =			II =			III =			
	Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Литера	удельн. вес с поправ.	поправки	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	X		100	X		100	X	

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	I =			II =			III =			
	Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Литера	удельн. вес с поправ.	поправки	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	X		100	X		100	X	

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление восстановительной и действенной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	измеритель	количество элементов	Нормы и стоимости коэффициента				стоимость восстановительная с поправ.	количество объемов по площ. м ²	действит. стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость в рублях	
						узел	группа	кач.	к						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

- 3 -

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 593)

Фонд 100

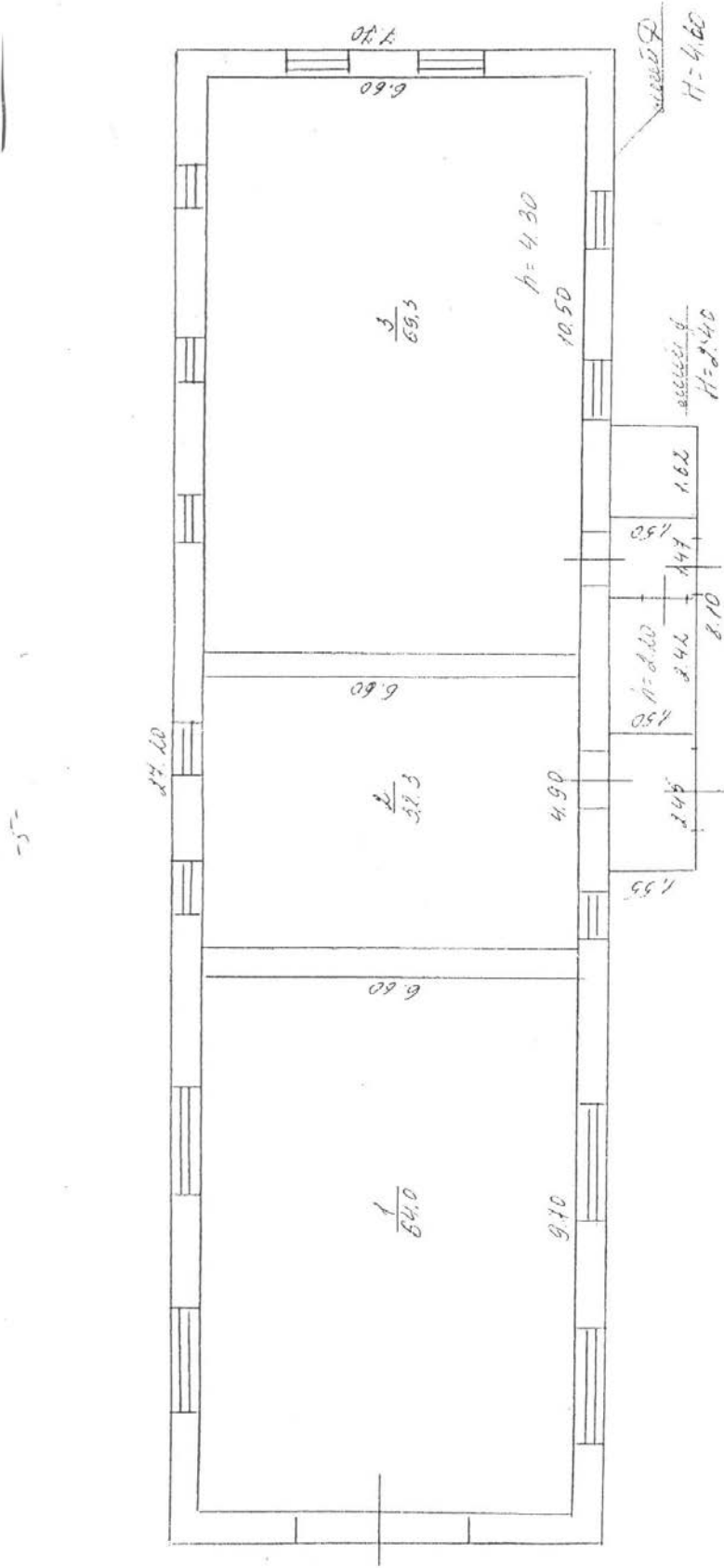
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельств. прав. записи
01.09.03. 21.10.2003	ФАП, Костромская «Ветеринарно-санитарная станция от 13 июня 1993 года «Искра»	Лесной приватизации 1 № 10/03 № 10/03 № 10/03		Иванов
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью «Батор»	Договор купни-продажи № 10/03 24 октября 2003 № 10/03	1	Лас

II. Экспликация земельного участка кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление			Централизованное отопление	Ванны		Газоснабж.		Лифты-и			
		от ТЭЦ	от группов. котельной	от собственной котельной		от АГВ	очное	с газовыми колонками	с газовыми котлами	центральные	отдельные	электроснабж.	пассажирск.
											105.6		



Федеральное государственное учреждение
«Федеральное бюро технической инвентаризации»
по г. Кемерово
Инст. № 1
№ 1180
№ 09/01
Инженер В. Коваленко
Масштаб 1:600
07.09.2017
В. Коваленко

-4-
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Кавказском по улице (переулку) _____ дом № _____

Дата записи и литеры по плану	Этаж (включая с 1-го этажа и концы мезонинном)	Номер помещения, квартиры, торгового складского и т.п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридор и т.д.	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, 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	
						жилое	торговые	иные	жилое	торговые	иные	жилое	торговые	иные	жилое	торговые		иные
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
01.09	Т		1	Особняк	970 × 6.60						640							
02.			2	Особняк	490 × 6.60						323							
			3	Особняк	1050 × 6.60						693							
											165.6							
			4	Возв. крыш	245 × 1.50 × 242 × 1.50 × 147 × 1.50 × 162 × 1.50									11.9				
											165.6			11.9				

-9-

Описание конструктивных элементов здания с определением износа
 VI. Литера Д Год постройки 1953 Число этажей 7
 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 конструктивных элем. с поправ.	Износ в %	% износ. к строен. гр. 7 к гр. 8	Тек. изм.	
									износ в %	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<u>бутовый</u>	<u>хорошо</u>	21	1	21	70	14,7		
2	а) Стены и их наружная отделка	<u>кирпичные</u>	<u>хорошо</u>	21	1	21	70	14,7		
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	<u>деревянное</u>	<u>хорошо</u>	13	1	13	70	9,1	
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша	<u>шифер</u>	<u>хорошо</u>	8	1	8	70	5,6		
5	Полы	<u>каменное</u> <u>гравийное</u>	<u>хорошо</u>	13	1	13	70	9,1		
6	Проемы	оконные	<u>деревянные</u>							
		дверные	<u>деревянные</u>	<u>хорошо</u>	3	1	3	70	2,1	
7	Внутренняя отделка	<u>штробная</u> <u>штукатурка</u>		3	1	3	70	2,1		
8	Сан. и электрические уст.	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		подоснабжение								
		ванны								
		электроосвещ.	<u>свет</u>		12	1	12	70	8,4	
		радио								
		телефон								
вентиляция										
9	Прочие работы		<u>хорошо</u>	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

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 и гр. 8	Тех. изм. износ в %	
									элементы	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								
		подвала/базы								
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 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 конструктивных элем. с поправ.	Износ в %	% износ к строен. гр. 7 к гр. 8	Тех. изм.	
									износ в %	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены в 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: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

-12-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	И = Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	И = Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	И = Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный 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	И = Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	И = Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	И = Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный 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	коэффициент	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объем м ³ площ. м ²	поставоч. стоимость в рублях	K _д индекса	действит. стоимость	
						удельный вес	Грунт	капит							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
С	нежилая	4	38	1.50	10						1650	963	15820	10	476
Г	жилье 1-й кат.	2	281	0.70	10						0.70	30	251	10	23

- 13 -
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»
по г. Касимову Московской области, Россия

Технический паспорт

на здание жилищное лист 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 ЛОС

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
01.09.03. 21.10.03.	ООО "Косметический завод"	Листы приватизации от 13 июля 2003 года № 100/03 Директор <i>С.В.С.</i>	1	<i>С.В.С.</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Базис"	Договор купли-продажи от 16 декабря 2003 г. № 7603 Директор <i>С.В.С.</i>	1	<i>С.В.С.</i>

II. Экспликация земельного участка кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водоприток	Комплексы	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванна			Газоснабж.		Лифты-ш	
		от ТЭЦ	от группов. котельной	от собственной котельной	от АГВ		нет	с газовой колонкой	с газовыми котлами	с газовыми котлами	централизованное	индивидуальное	электрические
89.1					89.1								89.1

-9-

Описание конструктивных элементов здания о пределе износа
 VI. Литера З Год постройки 1954 Число этажей 7
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки штукатурка

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гилья 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	каменные	штукатурка	17	1	17	45	4.65		
2	а) Стены и их наружная отделка	штукатурка	штукатурка	37	1	37	45	16.65		
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	штукатурка	8	1	8	45	3.60	
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша	железо		7	1	7	45	3.15		
5	Полы	штукатурка	штукатурка	4	1	4	40	1.60		
6	Проемы	оконные								
		дверные	штукатурка	штукатурка	9	1	9	35	3.15	
7	Внутренняя отделка	штукатурка		7	1	7	40	2.8		
8	Сан. и электрические уст.	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		ванны								
		электрооспец.	сеть		4	1	4	40	1.60	
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	штукатурка	штукатурка	7	1	7	45	3.15		

Итого: 100 × × 43.35
 % износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{износ (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ = 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 %	
									элемент	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								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы									

Итого: 100 × × ×

% износа, приводимый 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 _____
 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 %	% кап. 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	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 × × ×

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

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
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
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	измерителя	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объем м3	постоянн. стоимость в рублях	%, износа	действит.
						удельн. вес	Грун. клинт							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Б	нежилая	1	15	м ³	1540,10					1540,10	438	6745	43	

IX. Техническое описание служебных построек

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.
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.
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	×			100	×			100	×	

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление остаточной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ оформления	№ по таблице	коэффициента	стоимость за вычетом износа по формуле	коэффициента				стоимость по формуле	стоимость по формуле	стоимость по формуле	стоимость по формуле	стоимость по формуле	
						Удельн. вес	Группа	капит	капит						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

-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 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.

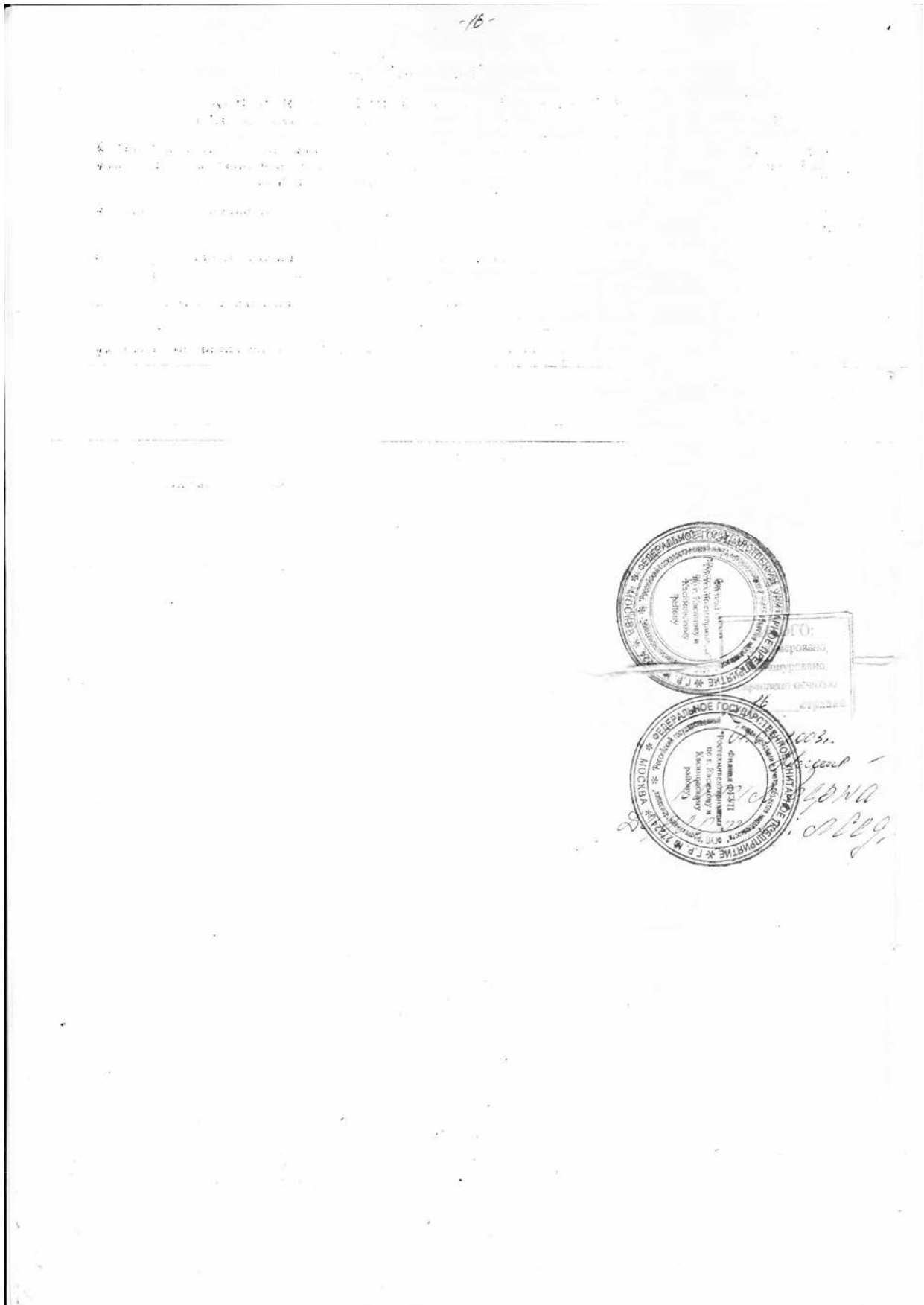
ВЫДАЕТ:

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.

30М

Насим. тип. 2001 г., в. 2003 г. 1000х5



РОССИЯ

КОПИЯ

МАТ. СКЛАД

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

Технический паспорт

на здание Касимовское швейцарский

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"

W

I. Регистрации права собственности

(реестровый № 393)

Фонд 100

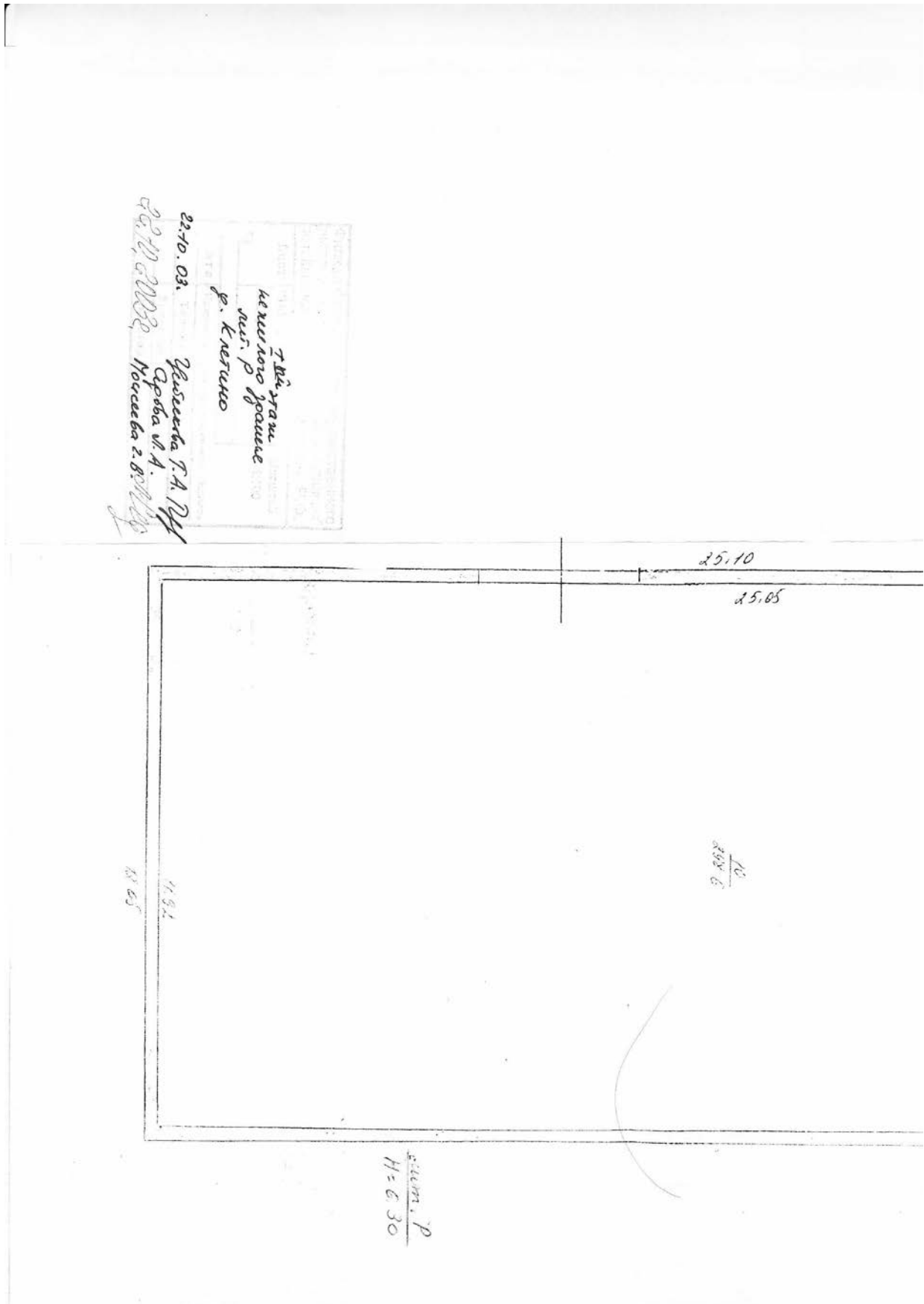
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельств. прав. записи
03.09.03. 21.10.2003.	ООО, Калининский машиностроительный завод	Декрет приватизации от 13 июля 1993г.	1	<i>[Подпись]</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Базис"	Договор купли-продажи от 24 сентября 2003г. № 7609	1	<i>[Подпись]</i>

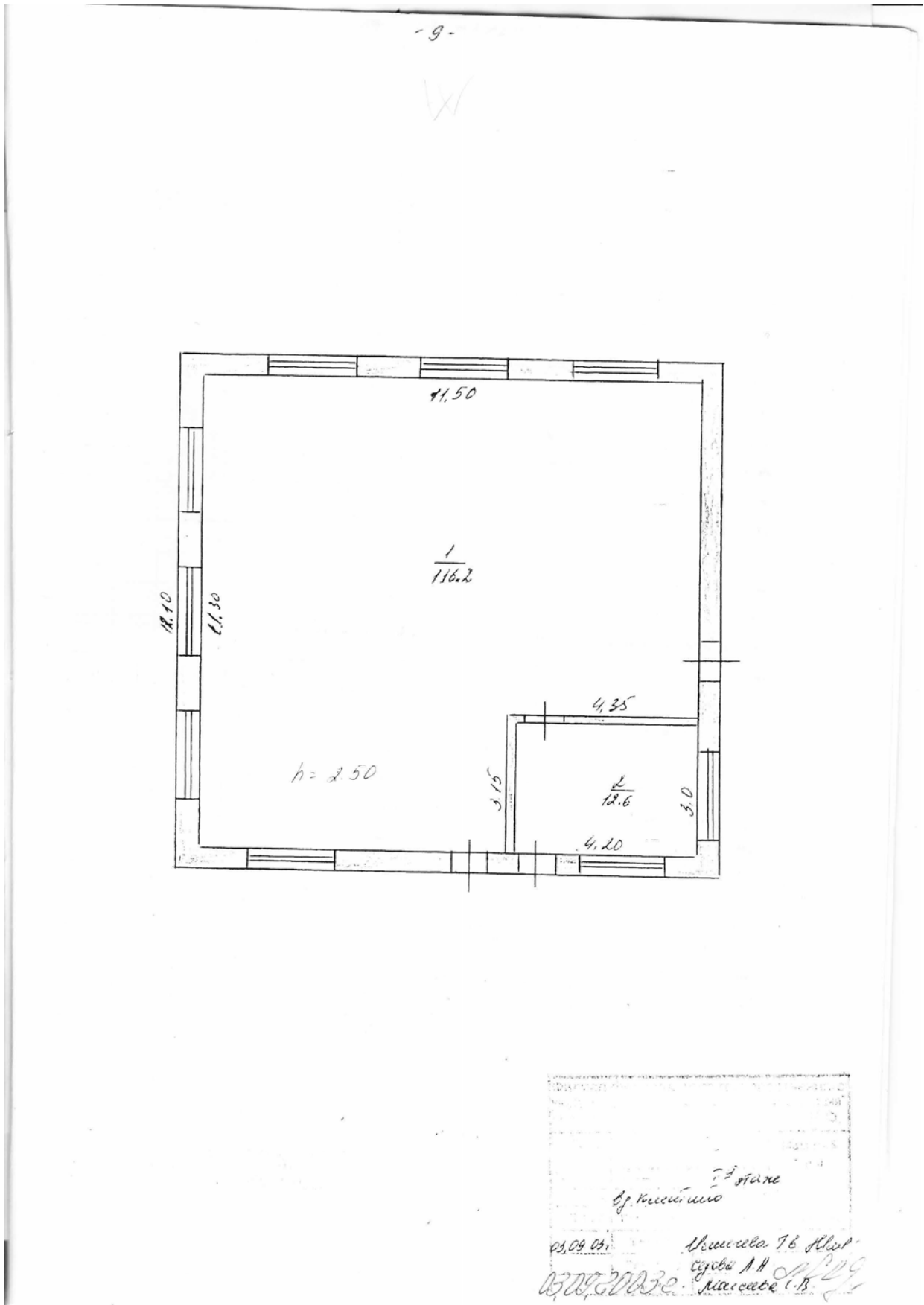
II. Экспликация земельного участка — кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопроток	Капитализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны				Газоснабж.			Лифты—ш	
		от ТЭЦ	от грунтов. (квартиры, котельной)	от собственной котельн.	от АГВ		вечное	с централиз. горячим водоснабжен.	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизо- ванное	жидким газом	электро-снабжение	пассажирск.	Грузовые
972.6			972.6										972.6		





-13-

Описание конструктивных элементов здания с определением износа
 VI. Литера: Р, Р1 Год постройки: 1980 Число этажей: 6
 Тип здания: универсальное

Элементы	Материал	Состояние	Количество	Единица измерения	Средний износ, %	Итого	% износа
1	Фундаменты	каменные в хорошем состоянии	8	шт.	15	120	
2	а) Стены и их наружная отделка	каменные в хорошем состоянии	31	шт.	15	465	
	б) перегородки	каменные в хорошем состоянии					
3	Перекрытия	каменные	17	шт.	15	255	
	междуетажное						
	подвальное						
4	Крыша	каменная	7	шт.	15	105	
5	Полы	каменные в хорошем состоянии	9	шт.	15	135	
6	Проемы	оконные	8	шт.	15	120	
	дверные	каменные в хорошем состоянии					
7	Внутренняя отделка	каменные в хорошем состоянии	4	шт.	15	60	
8	Сан. и электрические уст.	каменные	3	шт.	15	45	
	отопление						
	водопровод						
	канализация						
	водоснабжение						
	ванны						
	электроосвещ.						
	радио						
телефон							
9	Прочие работы	каменные в хорошем состоянии	13	шт.	15	195	

Итого: 100 × × × 19,0
 % износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 15\%$

14

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

М.П. Инвентаризатора: _____ Год постройки: _____ Число этажей: _____
 Категория недвижимости: _____ Вид помещения: _____

№	Наименование	Коэффициент износа				Итого		
		1	2	3	4			
2	а) Стены в их наружной отделке б) перегородки							
3	Перекрытия: чердачное междуэтажное подвальное							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Прочие: окна двери							
7	Внутренняя отделка							
8	Сан. и электрические уст. отопление водопровод канализация водоснабжение ванны электроосвещ. радио телефон вентиляция лифты							
9	Прочие работы							
		Итого: 100				×	×	×

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

VII. Техническое описание построек и других частей здания

№	Наименование	1 кв. м		2 кв. м		3 кв. м		4 кв. м		5 кв. м	
		по табл. № 1	по табл. № 2	по табл. № 3	по табл. № 4	по табл. № 5	по табл. № 6	по табл. № 7	по табл. № 8	по табл. № 9	по табл. № 10
	Фундаменты										
	Стены и перегородки										
	Перекрытия										
	Колонны										
	Лесты										
	Полы										
	Потолки										
	Отделочные работы										
	Электроосвещение										
	Прочие работы										
	Итого	100	×					100	×		

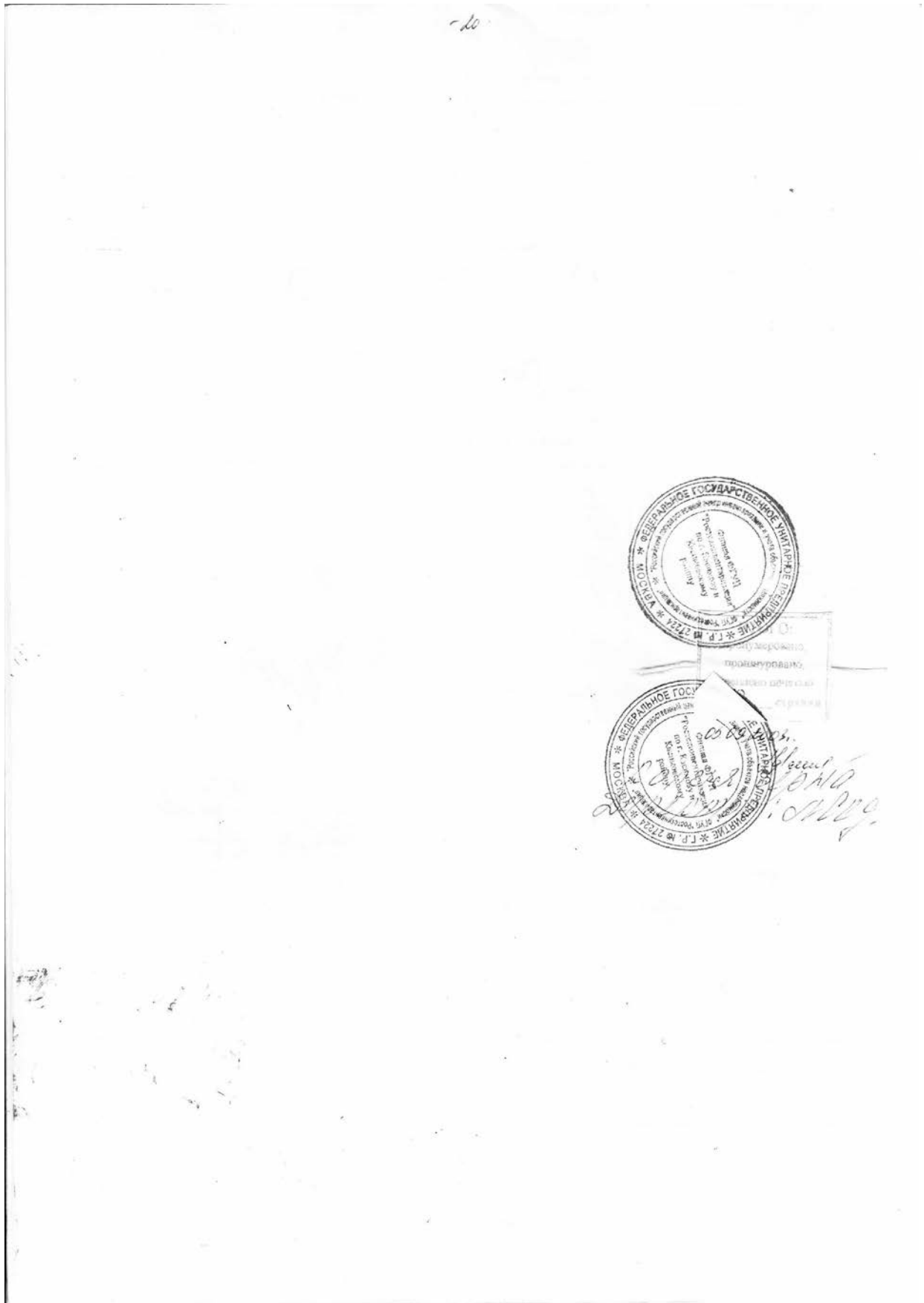
Формулы для подсчета площади объема

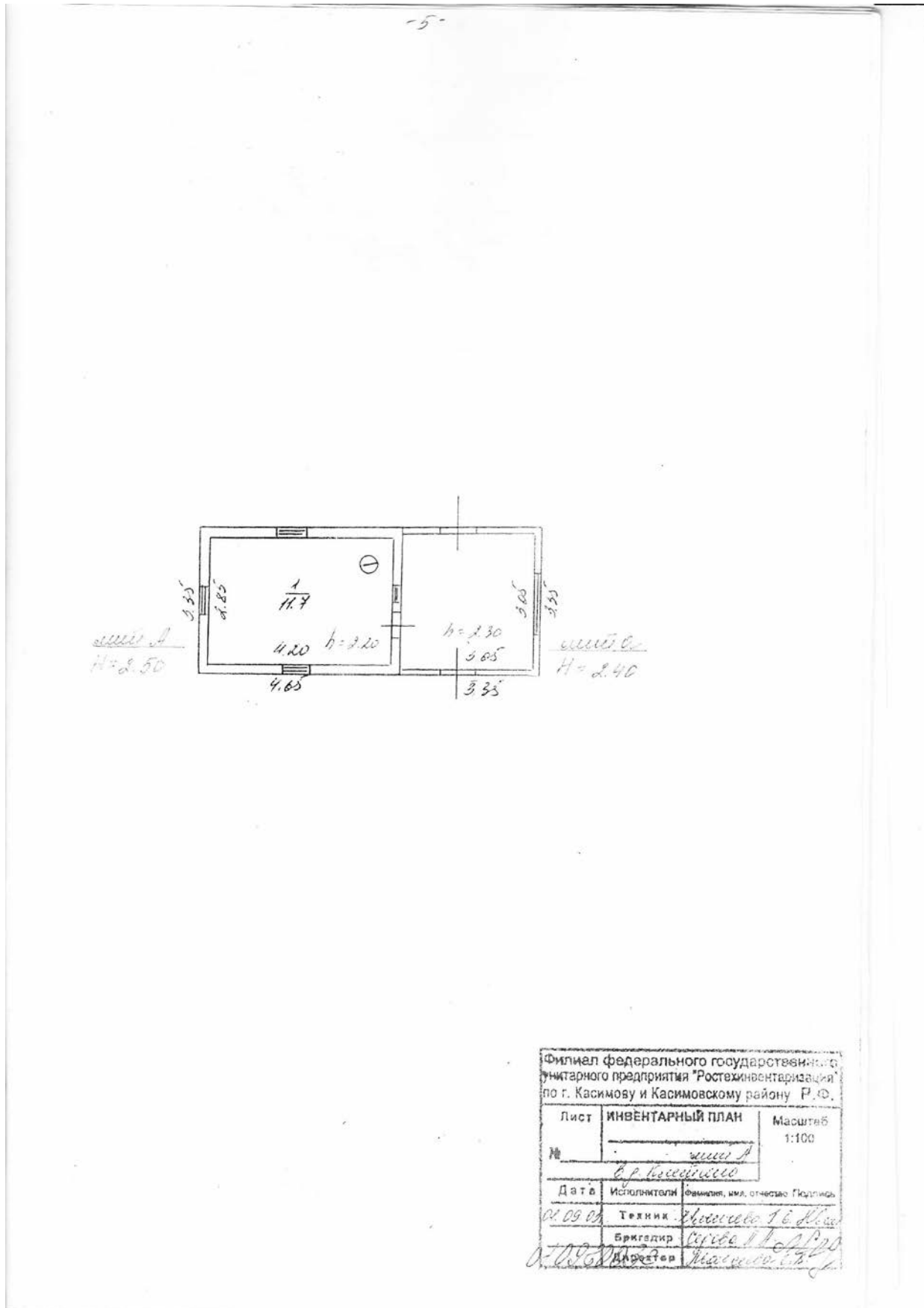
Наименование конструктивных элементов	Н = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	Н = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	Н = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Колонны												
Лесты												
Полы												
Потолки												
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	изменения	стоимость измерителя по таблице	Поправки и стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объем м ³ площ. м ²	восстанов. стоимость в рублях	%, износа	действит. стоимость в рублях	
						удель. вес	Грунт капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
P.P.	цеховое	1	22	01 ³	13-10	10					13-10	5782	45089	15	13816
P.	хол. ир. ка	2	231	01 ³	970	10					970	6	58	15	49





ЭКСПЛИКАЦИЯ

в постановочному плану строения, расположенного в городе (поселке) Календарь по улице (переулку) _____ дом № _____

№ п/п	Дата записи в книгу учета по плану	Этажи (подвальный, цокольный и прочие)	Номер комнаты, квартиры, помещения государственного и т.д.	Номер по плану строения, комнаты, участка, коридор	Назначение частей помещения, жилая комната, нежилая комната, складские помещения, боковая комната, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения						Итого	Высота внутренняя			
							основная жилая	вспомогательная	основная торговая	вспомогательная	11	12			13	14	15
1																	
2																	
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	

- 9 -

Описание конструктивных элементов здания о пределе износа

VI. Литера А Год постройки 1957 Число этажей 1
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки штукатурка

№ 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.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<u>бутовый</u>	<u>штукатурка</u>	16	1	16	70	11,2			
2	а) Стены и их наружная отделка б) перегородки	<u>брусчатый</u>	<u>штукатурка</u>	40	1	40	60	24,0			
3	Перекрытия	чердачное	<u>деревянное</u>	5	1	5	60	3,0			
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	<u>железо</u>	<u>штукатурка</u>	4	1	4	50	3,5			
5	Полы	<u>деревянные</u>	<u>штукатурка</u>	4	1	4	60	4,2			
6	Проемы	оконные	<u>штукатурка</u>	8	1	8	60	4,8			
		дверные	<u>штукатурка</u>								
7	Внутренняя отделка	<u>окр. крас.</u> <u>штукатурка</u>		5	1	5	60	3,0			
8	Сан. и электрические уст.	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещ.	<u>нет</u>		8	1	8	60	4,8		
		радио									
телефон											
9	Прочие работы	<u>штукатурка</u>	<u>штукатурка</u>	4	1	4	60	2,4			

Итого: 100 × 400 = 40,0

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 61\%$

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												
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	наименование	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество измерителя м3	количество измерителя м2	восстановительная стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость
						удельн. вес	Грунт	капит							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A	капитальное	1	52	28-00	1.0						18-00	39	1001	61	42
B	пол. ир. по	2	181	10-30	1.0						10-30	24	242	40	10

- / -

РОССИЯ

КОПИЯ

*Лесопильный
малярный*

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

Технический паспорт

на здание жилое (лит. 21)
(наименование нежилого строения)

район Касимовский
город (пос.) д. Клеткино
улица (пер.) _____

квартал № _____
инвентарный № 2656

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

**Лесопильный
+ малярный
"И"**

33 -

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд 200

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. #10.2003	ОАО Хлестинский машиностроительный завод	Листы приватизации от 13 июля 1993 года	1	<i>Иванов</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батор"	Договор купли-продажи от 24 декабря 2003 г. № 7606	1	<i>Иванов</i>

II. Экспликация земельного участка кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

Полировка	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны	Газоснабж.			Лифты—ш		
		от ТЭЦ	от групповых (квартирных)	от собственной котельной	от АГВ			прочие	с централизованным	индивидуальное	отдельное	электромеханические	электрические
42.7		1442.7											1442.7

- 4 -

Запрещается не читать, внимательно читать.

IV. Общие сведения

Назначение: лесопильный цех и склад

Использование: по назначению

Количество мест (мощность): _____

а) _____

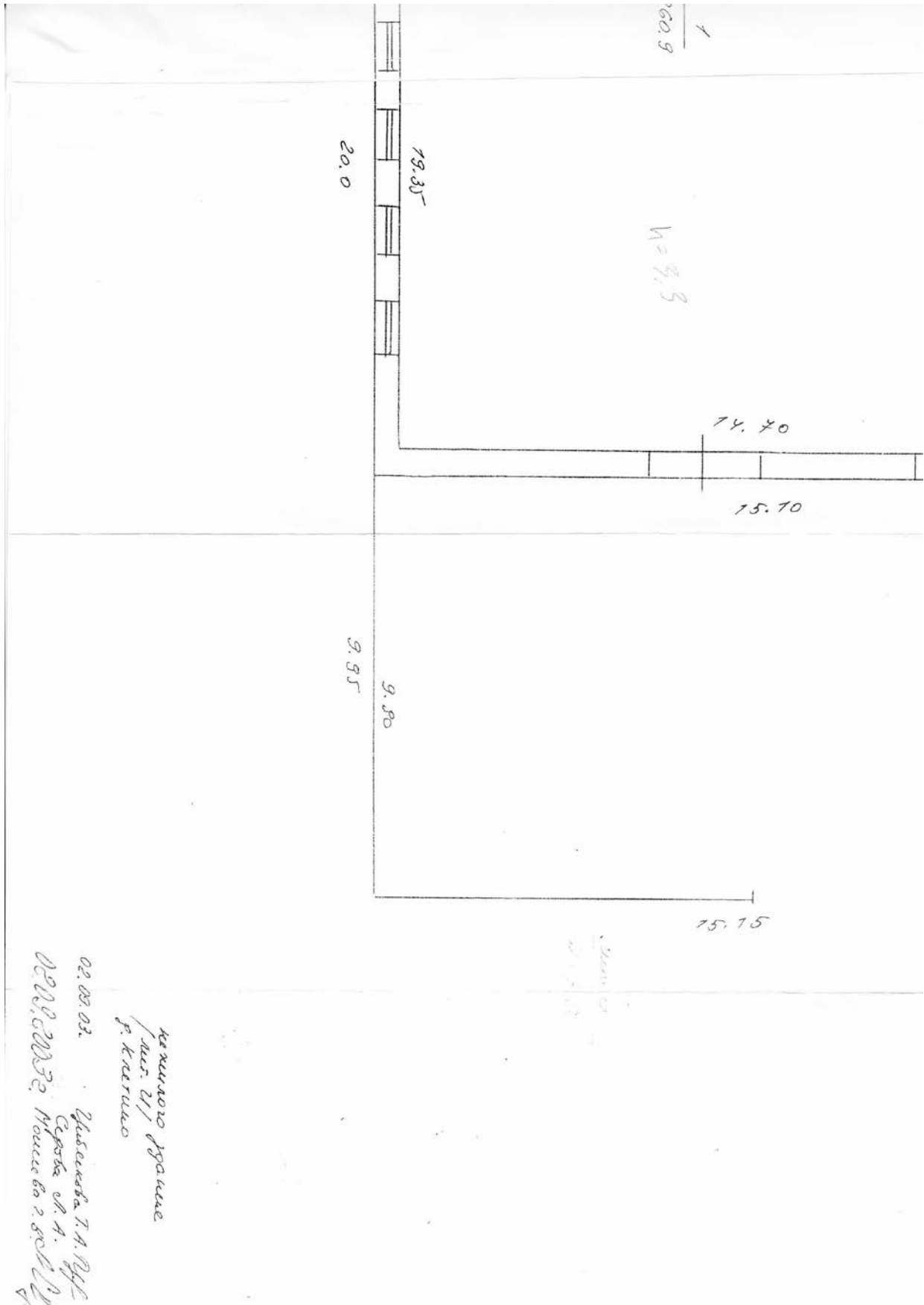
б) _____

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	47.70×16.0 $11.70 \times 22.30 + 2.55 \times 4.15 +$ $+ 20.0 \times 13.0 + \frac{3.3 + 2.55}{2} \times 1.6$	763.2 536.2	3.80	4938
ч	холодная пр-ка	9.95×15.15	150.7	3.5	527
ч1	холодная пр-ка	13.50×6.40	86.4	3.10	268
ч2	холодная пр-ка	1.6×2.32	3.7	2.60	10
ч3	холодная пр-ка	1.55×1.55	2.4	2.60	6
ч4	холодная пр-ка	1.55×1.60	2.5	2.60	7
ч5	холодная пр-ка	2.80×3.95	11.1	2.60	29



- 7 -

Э К С П Л И К А Ц И Я

к постановке оцену строения, расположенного в городе (поселке) г. Калмыкия по улице (переулку) _____ Дом № _____

1	2	3	4	5	6	7										17							
						Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначенная под помещения																	
Дата записи в журнале по плану	Участки (включая с 1-го участка и конца межевания)	Номер помещения, кадастровый номер, кадастровый и и.п.п.	Эксп. вид помещения (квартира, комната, офис, коридор и т.д.)	Назначение (частное пользование, жилая комната, нежилая комната, складские помещения, торговые помещения, офисы, коридоры и т.д.)	Формула площади помещений по внутреннему обмеру	8		9		10		11		12		13		14		15	16	17	
						основное	вспомогательное	основное	вспомогательное	основное	вспомогательное	основное	вспомогательное	основное	вспомогательное	основное	вспомогательное	основное	вспомогательное				
02.09.21			1	основное	19.35 x 14.70 - 10.7 x 2.20	260.9																	
03.			2	основное	10.2 x 2.20	22.4																	
21			3	основное	15.3 x 24.0 - 3.65 x 2.25 - 0.25 x 0.65	402.4																	
			4	вспомогательное	3.6 x 2.2 - 0.25 x 0.25	7.8																	
			5	вспомогательное	3.45 x 2.15 - 0.17 x 0.65	8.4																	
			6	основное	10.70 x 21.30	227.9																	
			7	основное	9.10 x 3.76 + $\frac{1.8+2.8}{2} \times 1.30$	30.7																	
			8	вспомогательное	2.90 x 3.80	11.3																	
			9	основное	3.80 x 4.20 - 0.4 x 0.55 - 0.8 x 0.15	15.3																	
			10	вспомогательное	2.55 x 4.20 - 0.4 x 0.55 x 2	10.3																	
			11	основное	3.85 x 7.30	28.8																	
			12	основное	8.05 x 14.40	115.9																	
					21 м.о.	740.6	38.4																

Загерметизировать не удастся, висящему верить.


-3-

Эксперт: *М.В.С.*

Описание конструктивных элементов здания и определение

Литера 21 Год постройки 1954 1931

Группа капитальности II Вид внутренней отделки 5



№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция) отделки и прочее)	Техническое состояние (обсидка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка на удельный вес	Удельный вес конструктивных элементов	Изд. гр. 7 х гр.	%	Тек. изм.		
									износ в %	к строит.	
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>кирпичное</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>деревянные</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>штукатурка</i>		3	1	3	70	2.1			
8	Сист. и Застроенные уст.	отопление	<i>га</i>								
		водопровод	<i>га</i>								
		канализация									
		водоснабж.									
		ванны									
		электроосвещ.	<i>га</i>			12	1	12	70	8.4	
		лифты									
		прочие работы	<i>разное</i>			5	1	5	70	3.5	
								100	63.3		
								63.3 x 100	63%		
								100			

-12-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	х.сл.кр-ка			х.сл.кр-ка			х.сл.кр-ка					
	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н = Литера	удельн. вес с поправ.	поправки	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки			
Фундаменты	р/ст	11	1	11	р/ст	11	1	11	р/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	хслеро	13	1	13	хслеро	13	1	13	хслеро	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	х.сл.кр-ка			х.сл.кр-ка			х.сл.кр-ка					
	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н = Литера	удельн. вес с поправ.	поправки	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки			
Фундаменты	р/ст	11	1	11								
Стены и перегородки	тегов.	26	1	26								
Перекрытия	дерев.	4	1	4								
Крыша	хслеро	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

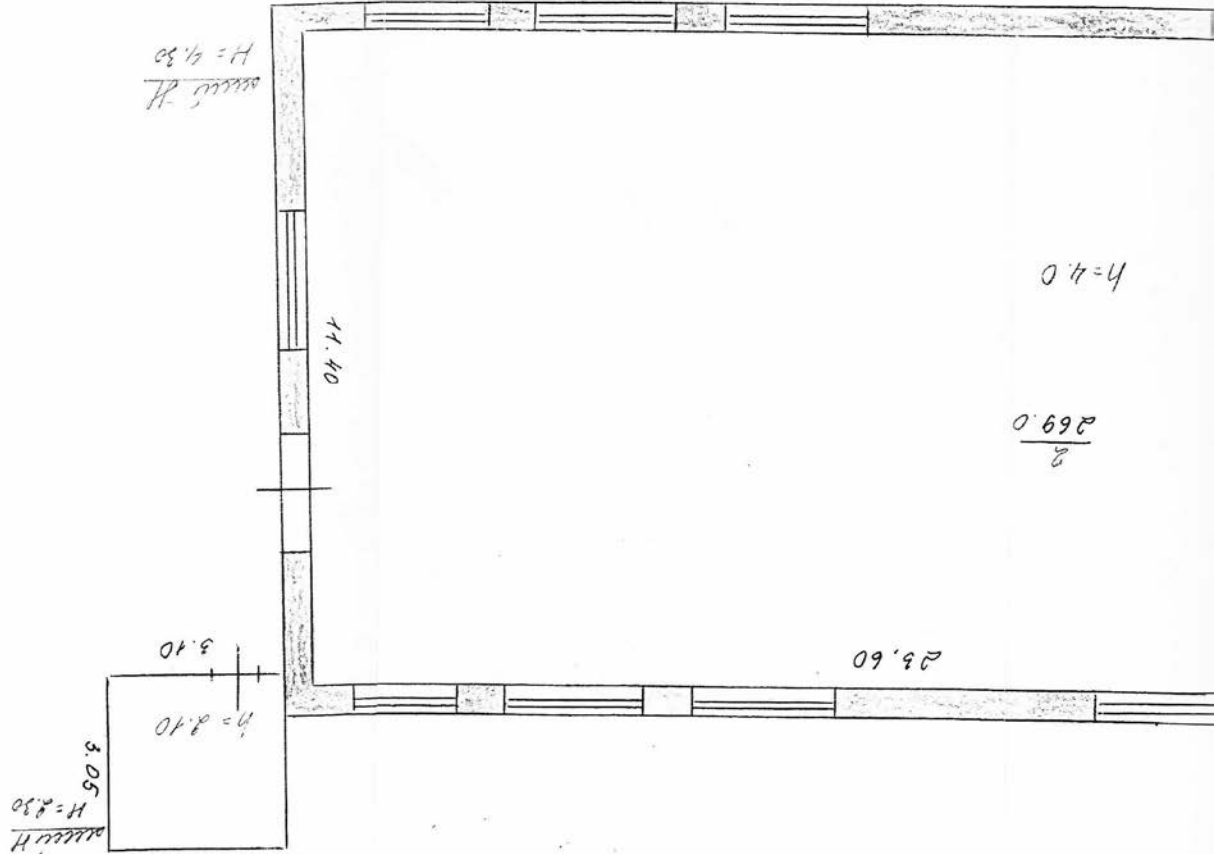
X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	измерители	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объема м ³ элем. м ²	восстановит. стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость в рублях
						удельн. вес	Груп. капит.							
21	тех. все здание		6	м ³	11.3	1				11.3	4938	55793	63	2064
4	х.сл.кр-ка	2	283	м ³	10.3	0.54				5.56	527	2930	70	879
4 ₁	х.сл.кр-ка	2	283	м ³	10.3	0.54				5.56	268	1490	60	596
4 ₂	х.сл.кр-ка	2	283	м ³	10.3	0.54				5.56	10	56	20	45
4 ₃	х.сл.кр-ка	2	283	м ³	10.3	0.54				5.56	6	33	40	20
4 ₄	х.сл.кр-ка	2	283	м ³	10.3	0.54				5.56	7	39	20	31
4 ₅	х.сл.кр-ка	2	283	м ³	10.3	0.54				5.56	29	161	0	161
											27508	223		

-16-



03.03.2017
№ 03/17
Кассир: [Signature]
Инв. №: [Signature]
[Stamp]



-8-

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

Техник Мещеряков Бригадир Мещеряков

- 9 -

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

VI. Литера Ж Год постройки 1965 Число этажей 5
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки кроссбаль

№ 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 %	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	20	1	20	11.0		
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша	асбестоцементная	хорошо	12	1	12	45	5.40		
5	Полы	деревянные	хорошо	6	1	6	45	2.70		
6	Проемы	оконные								
		дверные	деревянные	хорошо	10	1	10	45	4.50	
7	Внутренняя отделка	обои	хорошо	6	1	6	50	3.0		
8	Сан. и электрические уст.	отопление	нет							
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение ванны								
		электроосвещ.	нет							
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	разное	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 И = Литера И	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	
													поправки
Фундаменты	ф. сн												
Стены и перегородки	ст. сов.												
Перекрытия													
Крыша													
Полы	пол.												
Проемы	проем.												
Отделочные работы													
Электроосвещение	осв.												
Прочие работы													
Итого		100	×			100	×			100	×		

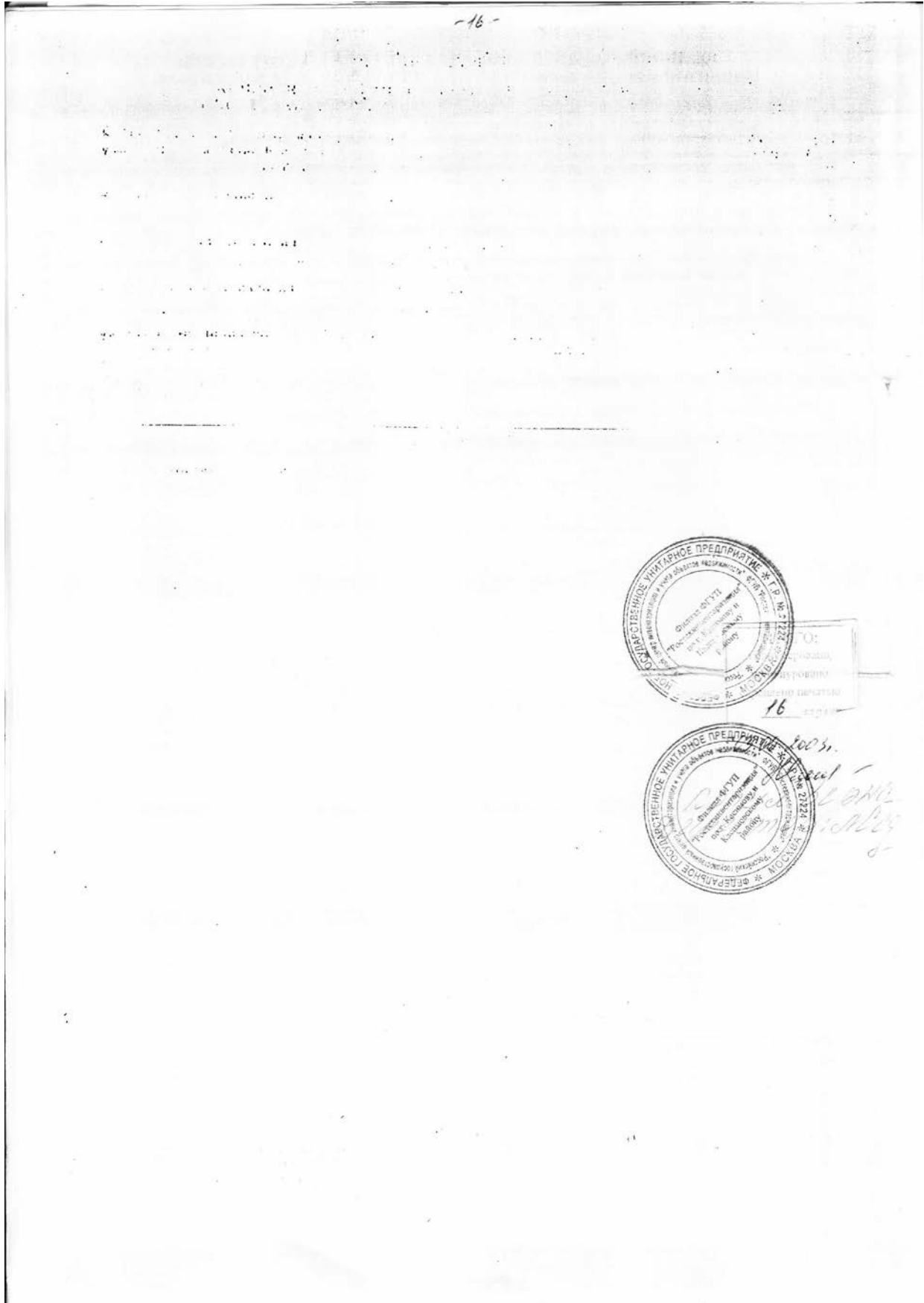
Формулы для подсчета площади объема

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	
													поправки
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 измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объема м3 площ. м2	востанов. стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость	
						удельн. вес	Грун. кацит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
И	стенные	7	1	м ³	16.10	1.0					16.10	447	55980	49	2855
И	пол. ир-ко	2	281	м ³	9.40	1.0					9.40	22	213	20	140



I. Регистрация права собственности

(реестровый № 193)

Фонд 100

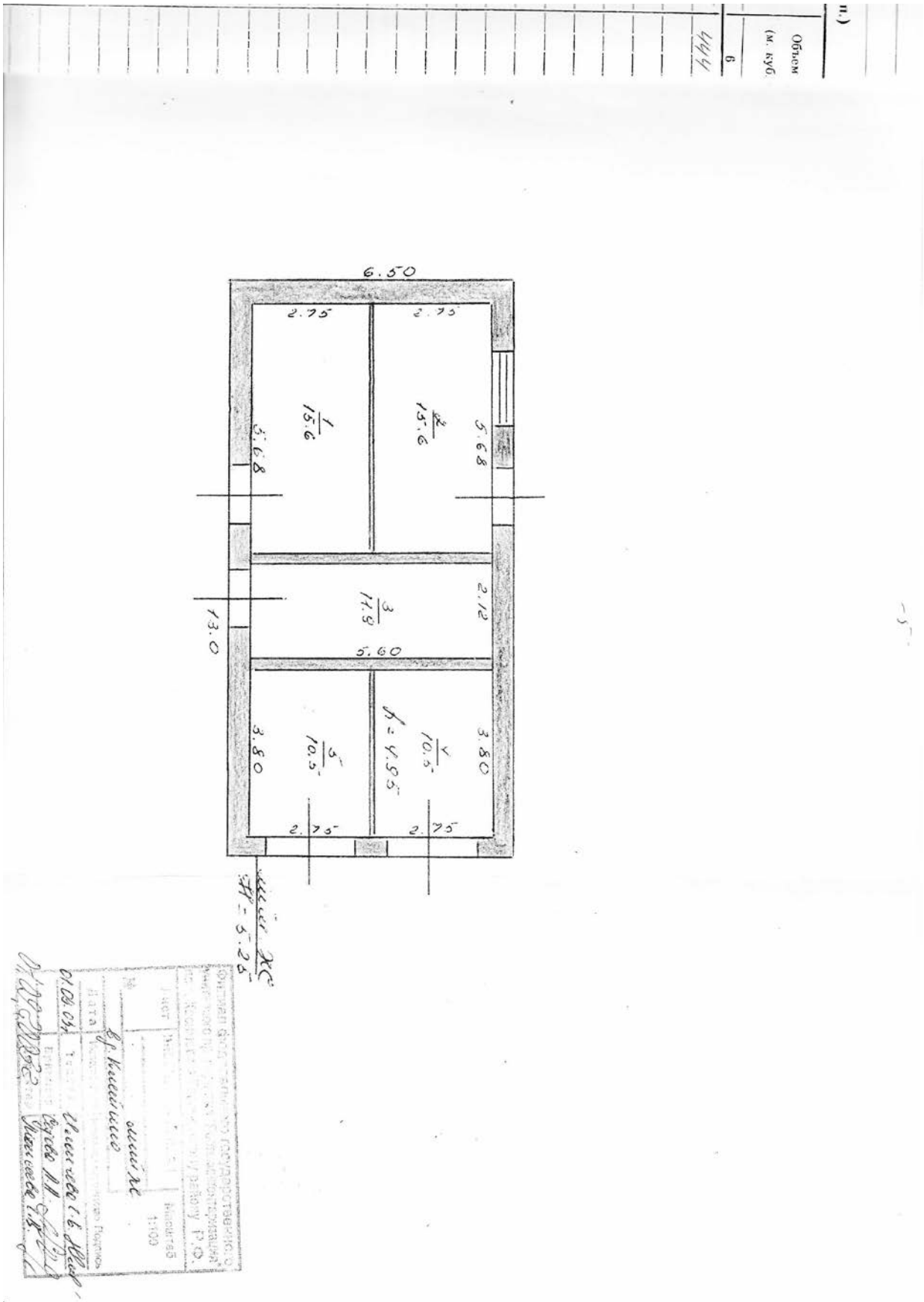
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельств. прав, записи
16.09.2003	ФАП Кемьский машиностроительный завод		1	
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью от 24 октября 2003г. "Батсюр"	Договор купли-продажи № 614	1	Лав

II. Экспликация земельного участка кв. м.

Площадь участка по документам	Площадь участка					Позастроенная площадь	
	фактически	застроен,	замощен,	озеленен,	прочая		

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопривод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение с централизованным горячим водоснабжением	Ванны		Газоснабж.		Лифты-п		
		от ТЭЦ	от группов (квартирн. котельной)	от собственной котельн.	от АГВ	лучное		с газовыми колонками	с газовыми колонками	с кровными колонками	центральное	личное	электроснабжение	пассажирск.
											64.1			



Описание конструктивных элементов здания о пределе износа

VI. Литера ИС 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 %	% изн. к строен гр. 7 к гр. 8	Тек. изм.		
									износ в %	к строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<u>ка. массив</u>	<u>нормальное</u>	18	1	18	55	9,9			
			<u>шпатель</u>								
2	а) Стены и их наружная отделка	<u>кирпичные</u>	<u>шпатель</u>	26	1	26	55	14,3			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	<u>деревянное</u>	11	1	11	55	6,05			
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	<u>железо</u>	<u>нормальное</u>	8	1	8	55	4,40			
5	Полы	<u>линолеумные</u>	<u>шпатель</u>	7	1	7	55	3,85			
6	Проемы	оконные									
		дверные	<u>шпатель</u>	<u>шпатель</u>	11	1	11	55	6,05		
7	Внутренняя отделка	<u>штукатурка</u>		2	1	2	50	10			
8	Сан. и электрические уст.	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещ.	<u>гилья</u>		5	1	5	55	2,75		
		радио									
		телефон									
вентиляция											
9	Прочие работы	<u>радиус</u>	<u>шпатель</u>	12	1	12	55	6,60			

Итого: 100 × × 54,9

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 55\%$

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.
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	×			100	×			100	×	

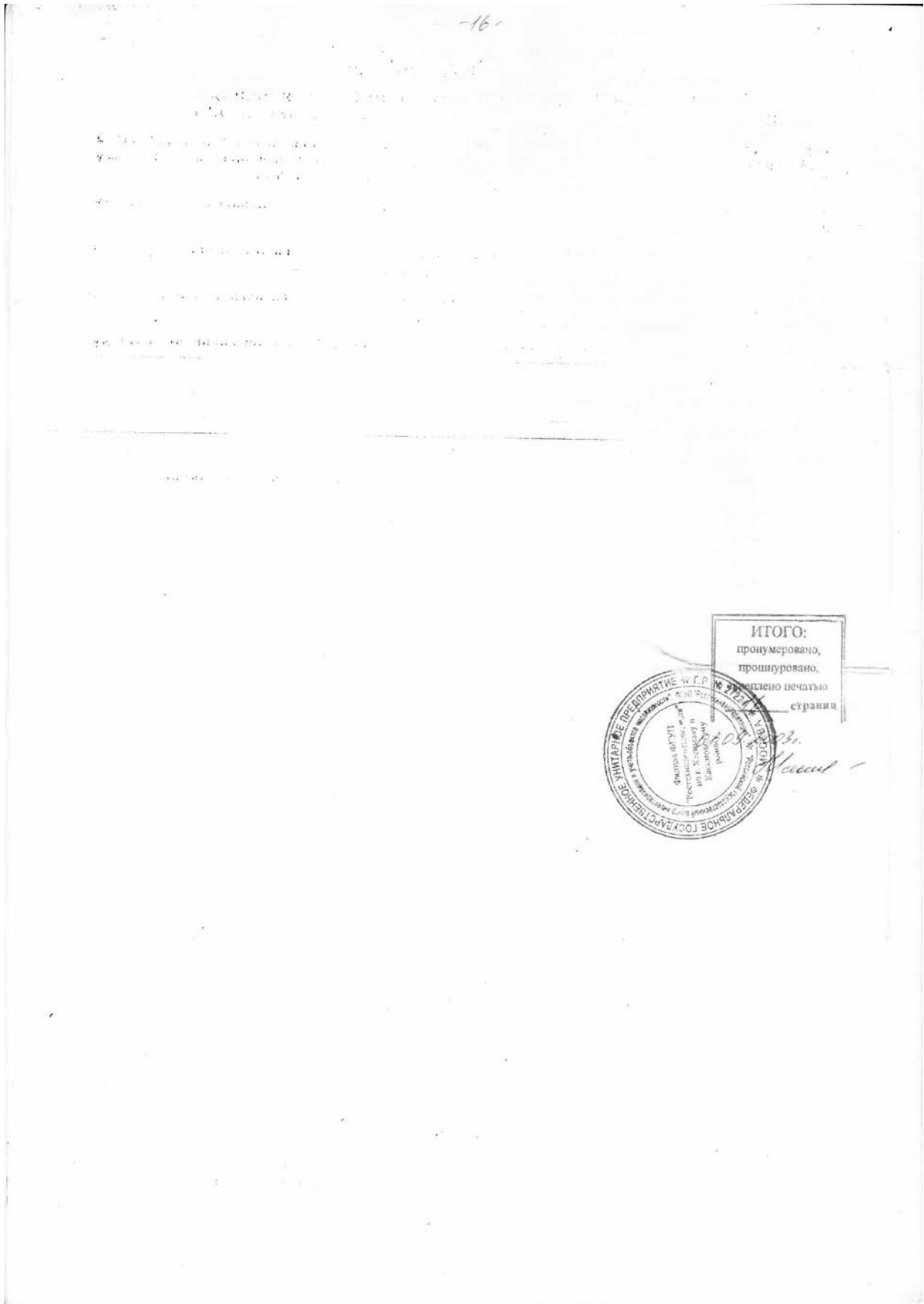
Формулы для подсчета площади объема

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.
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	измерителя	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объем м3 площ. м2	восстановит. стоимость в рублях	%, износа	действит. стоимость в рублях	
						удельн. вес	Грунт	капит							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Кс	ИЖС	4	82	19.70	20						19.70	144	2838	55	593



-1-

КОПИЯ

РОССИЯ

контора

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

Технический паспорт

на здание *жилое (м. 2)*
(назначение нежилого строения)

район *Касимовский*

город (пос.) *р. Клетинно*

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 на каком номере выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц, видящих прай, запись
02.09.03. 21.10.2003	САО "Клетинский машиностроительный завод"	Титул приватизации от 13 мая 2003 года № 4611	1	<i>[Подпись]</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батор"	Договор купли-продажи от 24 октября 2003 года № 4611		<i>[Подпись]</i>

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

Площадь участка					Незастроенная площадь	
по документам	фактически	застроен.	замошен.	свободн.	прочие	

III. Благоустройство здания — кв. м.

Инвентаризация	Состояние	Строительные работы		Внутреннее благоустройство		Внешнее благоустройство		Итого
		площадь	стоимость	площадь	стоимость	площадь	стоимость	
		386.7						386.7



- 7 -

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) р. Кемлицко по улице (переулку) _____

дом № _____

1	2	3	4	5	6	7							17					
						8				9				14	15	16		
Формула подсчета площади по внутреннему обмеру						Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначенная под помещения							Высота внутренняя					
						жители		торговые		Прочие								
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	и др.	и др.	и др.						
1	основное	4,95 x 2,60	12,9															
2	основное	4,95 x 3,70	15,3															
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 ²	основное	4,43 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 3,30	17,7															
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	вспомогат.	3,80 x 5,0	19,5															
16	вспомогат.	2,9 x 4,4 + 7,2 x 1,8 + 2,4 x 2,9 + 3,6 x 1,75	39,1															
17	вспомогат.	1,78 x 4,55	8,1															

- 9 -

Описание конструктивных элементов здания о пределе износа

VI. Литера Ж 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, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элем. с поправ.	Износ в %	% износ к строен. гр. 7 и 8	Тек. изм. износ в %	
									элемента	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменной	трещина	5	1	5	70	3.5		
2	а) Стены и их наружная отделка	бревенчатые	трещина	23	1	23	70	16.1		
	б) перегородки	кирпичные	трещина	6	1	6	60	3.6		
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	10	1	10	65	6.5		
		междуетажное								
		подвальный								
4	Крыша	железо	ржавчина	9	1	9	55	5.0		
5	Полы	дощатые	трещина	11	1	11	60	6.6		
6	Проемы	оконные	сборные	10	1	10	70	7.0		
		дверные	простые	трещины						
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска		9	1	9	60	5.4		
8	Сам. и электрические уст.	облицовка	да							
		вентилятор		5	+4.0	9.2	60	5.5		
		канализация								
		водоснабжение								
		ванны			6	1	6	70	4.2	
		электрооборуд.	да							
радио	да									
телефон	да									
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	разное		6	1	6	70	4.2		

Итого: 104.2

67.6

В. износ, произведенный в % по формуле: $\frac{\text{износ (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

$$\frac{67.6 \times 100}{104.2} = 65\%$$

-12-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

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

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	Н = Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	Н = Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	Н = Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Поли												
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	N строения	N таблицы	восстановительная стоимость элементов по таблице	коэффициент	Поправки к стоимости коэффициента				восстановительная стоимость с поправ.	количество объем м ³ поли, м ² поли, м ²	восстановительная стоимость в рублях	%, понос	действительная стоимость в рублях	
						удельный вес	Грунт	капит							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
X	Жилое здание	4	4.9	2510	1.042	1					26.05	1432	37304	65	130.5

-16-

ИТОГО:
промуштровано
промуштровано
сверлено и др.
16 шт.
02.08.03.
[Handwritten signatures]



-1-

россия

КОПИЯ

цех отделка кузовов

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

Технический паспорт

на здание *не имею (лит. М)*
(обозначение по плану (проект))

район *Касимовский*
город (пос.) *д. Телетино*
улица (пер.) _____

квартал № _____
инвентарный № *2656*

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

Цех ОТДЕЛКИ КУЗОВОВ
(прессовый + кузовной)
"М"

3-

(реестровый № 393)

Фонд

Дата	Сторона	Содержание документа	Листы	Подпись
04.09.03	ОАО Железнодорожный	Лица приватизации	1	Иванов
21.10.03	машиностроительский завод	от 1993г		
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Базис"	Договор купли-продажи от 24 октября 2003г № 7615	1	Иванов

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопрвод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение с централизованным горячим водоснабжением.	Ванны		Газоснабж.		Лифты—ш	
		от ТЭЦ	от группов. котельной	от собственной котельной	от АГВ		лентное	с дровяными колонками	с газовыми колонками	центральное	индивидуальное	электроснабжение
2864.0	2864.0									2864.0		

ОСЦЕНКА

дом № _____ расположенного в городе (поселке) Кастиско по улице (перулку) _____

№ п/п	Назначение объекта недвижимости	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначенная под помещения				Площадь по внутреннему обмеру в кв. м.				Высота внутренняя		
			основная	вспомогательная	торговая	вспомогательная	И	С	В	Т			
1	Жилая	6,05 × 4,65	28,8							2,2	28,8	2,2	28,8
2	Жилая	4,65 × 4,35	20,2							2,2	20,2	2,2	20,2
3	Жилая	4,6 × 3,5 × 4,2 × 5,20 - 4,0 × 5,30 - 3,45 × 5,40	712,3							2,2	712,3	2,2	712,3
4	Жилая	10,6 × 7,50	83,7							2,2	83,7	2,2	83,7
5	Жилая	7,30 × 8,70	63,5							2,2	63,5	2,2	63,5
6	Жилая	4,55 × 10,70 × 1,75 × 7,45	61,7							2,2	61,7	2,2	61,7
7	Жилая	3,04 × 10,50	31,9							2,2	31,9	2,2	31,9
8	Жилая	5,70 × 10,50	59,9							2,2	59,9	2,2	59,9
9	Жилая	5,60 × 10,50	58,8							2,2	58,8	2,2	58,8
10	Жилая	3,0 × 10,50	31,5							2,2	31,5	2,2	31,5
11	Жилая	10,70 × 10,50 - 0,7 × 0,55 - 0,23 × 0,55 - 0,55 × 0,55	111,5							2,2	111,5	2,2	111,5
12	Жилая	9,35 × 10,50	98,2							2,2	98,2	2,2	98,2
13	Жилая	8,10 × 23,05	463,3							2,2	463,3	2,2	463,3
14	Жилая	14,40 × 56,60	815,0							2,2	815,0	2,2	815,0
15	Жилая	11,57 × 10,50 - 0,23 × 0,55 - 0,7 × 0,55 - 0,55 × 0,55	120,7							2,2	120,7	2,2	120,7

- 8 -

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
04.09.03.																	
М	16		основное	3.28 x 4.72		15.5								15.5 / 0.5			
	17		основное	3.50 x 5.23		20.4								20.4 / 0.4			
	18		основное	4.03 x 3.09		13.1								13.1 / 0.1			
	19		основное	9.15 x 9.15		84.0								84.0 / 0.4			
					Всего:	265.1 / 208.9								265.1 / 0.4			
М			холодное пристройка	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								19.5 / 0.4	265.1 / 0.4		

Техник РК Бригадир С.С.С.

- 8 -

Средства, использованные на приобретение объекта в пределах лимита
 № 11 1966
 Простая

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменные	мелкие трещины	9	1	9	40	3.6		
2	а) Стены и их наружная отделка б) перегородки	кирпичные	мелкие трещины	19	1	19	50	9.5		
3	Перекрытия	чердачное	железобетонные	20	1	20	40	8.0		
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша	железо, шифер	гальванико тегел	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	штукатурка		6	1	6	40	2.4		
8	Сан. и электрические уст.	отопление	га							
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение	га	18	1	18	40	7.2		
		ванны								
		электроосвещ.	га							
		радио								
телефон										
вентиляция	га									
лифты										
9	Прочие работы	разное		1	1	1	40	0.4		

Итого: 100
 Итого: 400
 Итого: 42.45
 Итого: 400
 Итого: 42.45
 Итого: 100
 Итого: 42.45
 Итого: 42.45

%, износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 42.45\%$

- // -

Состояние конструктивных элементов здания и определение износа

2	а) наружный отделка	карнизный							
		отделка							
3	б) перегородки	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									
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	×	100	×	100	×
-------	-----	---	-----	---	-----	---

Формулы для подсчета площади объема

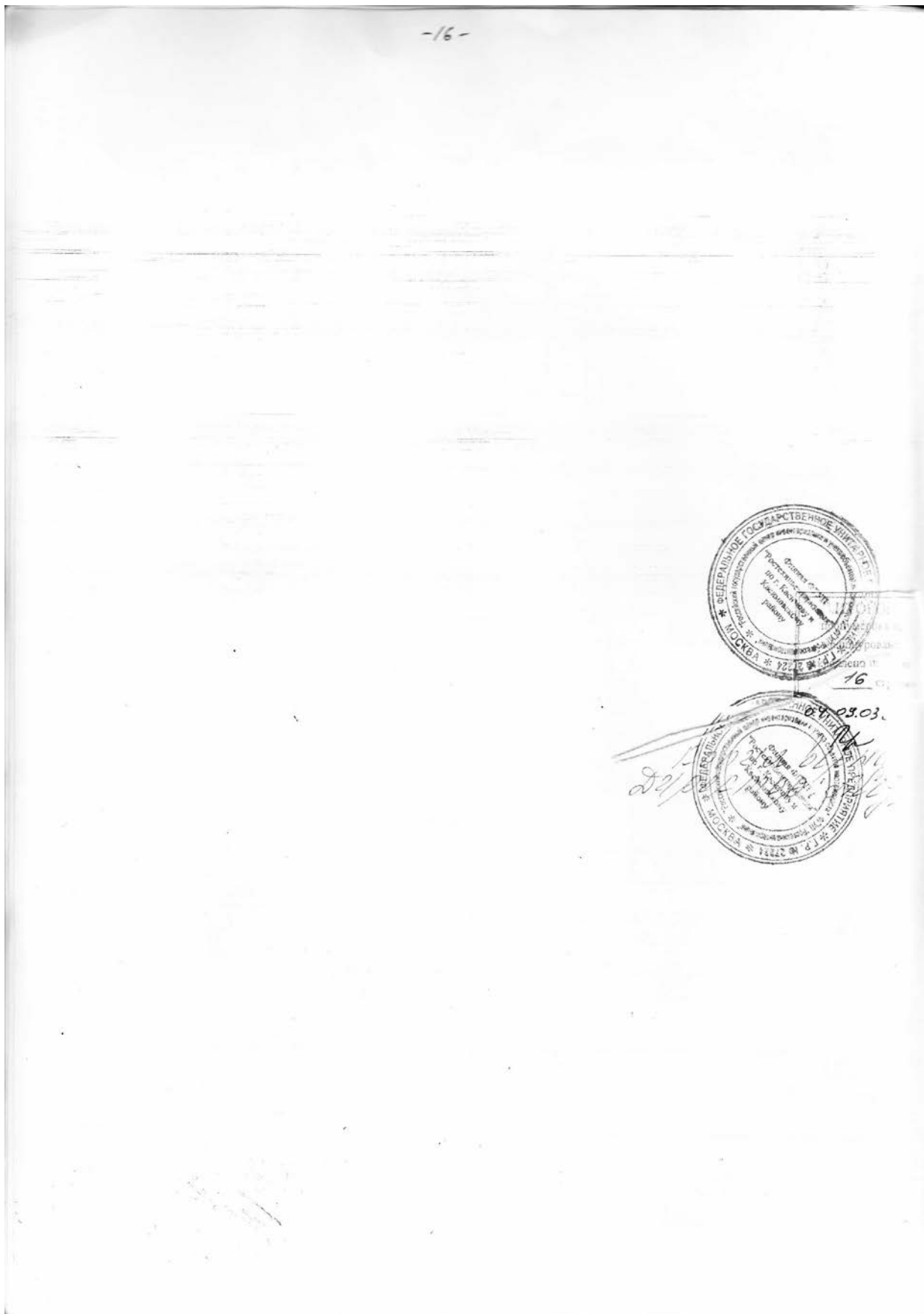
Наименование конструктивных элементов	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправлен	удельн. вес
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Внесены												
Освоительные 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	измерители	стоимость измерители по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерители с поправ.	количество объем м ³ площ. м ²	восстанов. стоимость в рублях	%, износа	действит. стоимость в рублях	
						удельн. вес	Групп. канит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
М	Жилое	7	1	м ³	16.9	1					16.5	16725	2826	42	163939
М	холодная														
	пристройка			м ³	15.02						15.02	372	5587	50	2794
												288240			166733





П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).

 <div style="float: right; font-size: small;"> Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование») 1-й Мухоморовский переулок, дом 14, г. Москва, 1232983 Т/Ф: 8(495) 940-14-00 info@absolut.ru www.absolut.ru </div>	
ПОЛИС № 022-073-000384/16 страхования ответственности оценщика	
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000384/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Гладкая Елена Юрьевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	125414, г. Москва, ул. Дыбенко, д.6, корп.1, кв.341
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:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»; 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г.
Страховщик: ООО «Абсолют Страхование» Начальник Управления Комплексных продаж на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.  (Милорадова Т.М.) М.п. «05» октября 2016г.	Страхователь: Гладкая Елена Юрьевна  (Гладкая Е.Ю.) «05» октября 2016г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Евгению Юрьевичу Гладко (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 16 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Московском государственном университете технологий и дизайна им. Л.С. Вышнепольского (наименование образовательного учреждения (образовательной организации) профессионального образования) по программе "Сущность деятельности" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения слал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Изучение дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>2. Дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговой комплексной экзамен</u>		<u>лично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) ИПТ (наименование предприятия, организации, филиала)

выполнил(а) иную работу на тему ИМ (наименование темы)

Город Москва год 2012

Директор (директор) Р.В.П.
Секретарь

Регистрационный номер 5559

ИПТ, Москва, 2012.





Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 Т-9 (Информационный ресурс) 47 375 987 38 38 ИФНС 7729172935
 гон. № 50, с. Москва 123290 www.absolutins.ru ИНН 77-8961001

ПОЛИС № 022-073-000385/16
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000385/16 от 05.10.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 14.09.2015г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Фомин Василий Георгиевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	127349, г. Москва, ул. Лескова, д.6, кв.174
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:	4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «05» октября 2016 г. по «04» октября 2017 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартное и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 05.10.2016г.

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
 Начальник Управления Комплексных продаж
 на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

Страхователь:
Фомин Василий Георгиевич

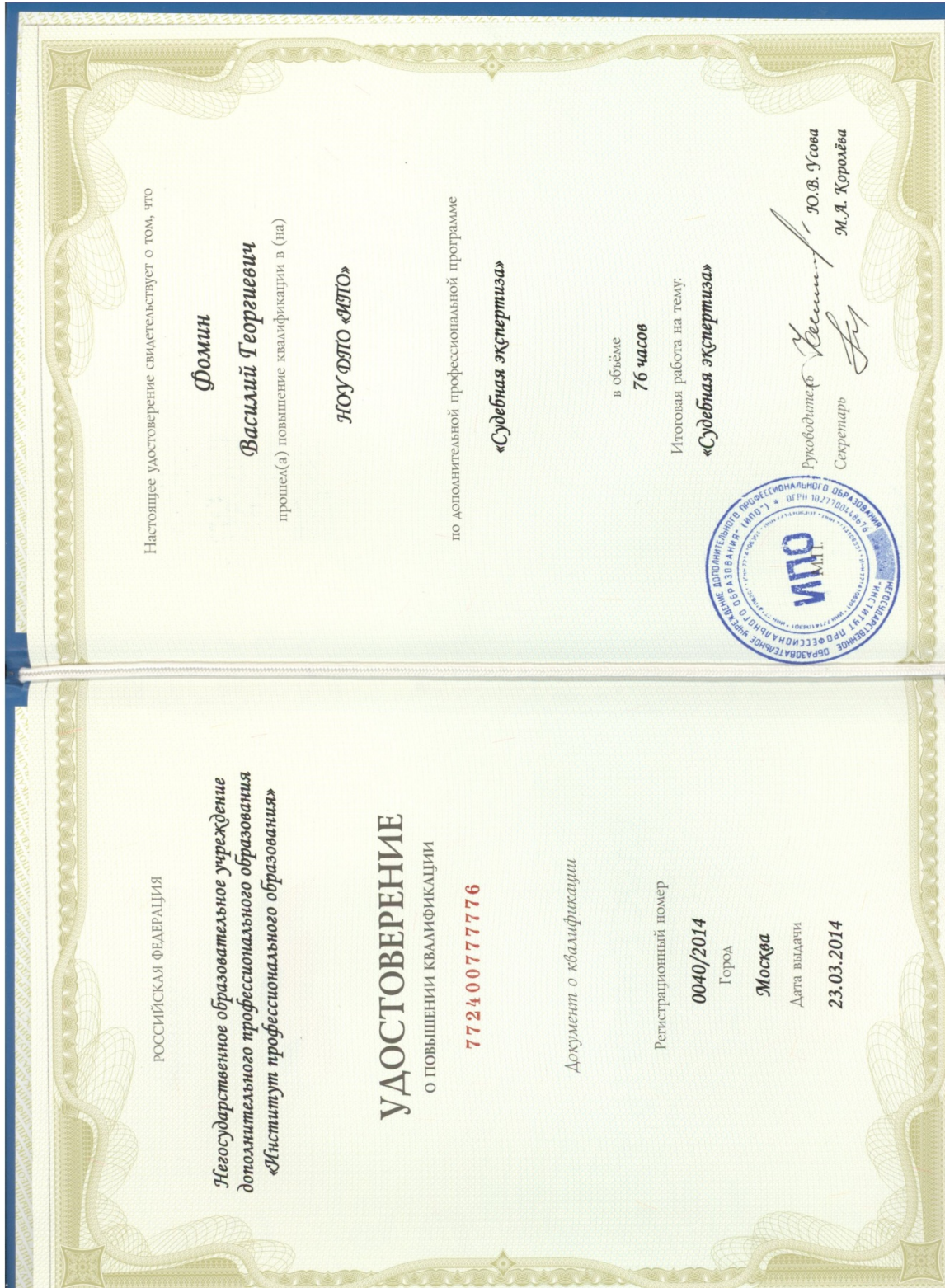
М.П.
 «05» октября 2016г.

(Милорадова Т.М.)

(Фомин В.Г.)

«05» октября 2016г.





ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР



Гладкая Е. Ю.

Прочитано и пронумеровано
287 Весни Васильевской ссыль.
листов.