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. O	СНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1.	Объект оценки	
1.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов и	к оценке5
1.3.	Итоговая величина стоимости Объекта оценки	5
1.4.	Задание на оценку	6
1.5.	Сведения о Заказчике и Оценщике	
1.6.	Используемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их 11	применения
1.7.	Вид определяемой стоимости	
1.8.	Принятые допущения, ограничения и пределы применения	
резуль	mama	12
1.9.	Последовательность проведения оценки	12
2.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫ	ЛОК НА
	(УМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТ	
XAP	АКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	
2.1.	Перечень документов, использованных при проведении оценки	
2.2.	Краткая характеристика объекта оценки	13
2.3.	Имущественные права на объект оценки	14
2.4.	Обременения, связанные с объектом оценки	14
2.5.	Физические свойства объекта оценки	14
2.6.	Состояние и текущее использование объектов оценки	15
2.7.	Износ и устаревания объекта оценки	
Memod		
Расчеп	п величины физического износа объекта оценки	18
	т величины функционального устаревания объекта оценки	
	п величины внешнего устаревания объекта оценки	
	т совокупного износа	
2.8.	Балансовая стоимость объекта оценки	
2.9.	Количественные и качественные характеристики элементов, входяи	
	па оценки	
2.10.	Описание местоположения объекта оценки	
	Общие положения	
	Описание области	
2.11.		
	Классификация объектов коммерческой недвижимости	
	Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оце	
	Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости	
	Анализ влияния общей политической и социально-экономической о	
	- Анализ - влияния - общей - политической - и - социально-экономической - о е и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки	
	и регионе расположения объекта оценки на рынок объекта оценки Цены земельных участков Рязанской области под индустриальную зас	
	Цены производственных комплексов (баз) Рязанской области	
	Аренда	
	Выводы	
	АЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗО	
3.1.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земелы	
	DECOMPOSIO CONTRACTOR OF THE C	
3.2.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земелы	
	иениями	
	ІИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИ	
	ДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТ	
	МЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
4.1.	Общие положения	Jo

4.2.	Затратный подход	
4.3. 4.4.	Доходный подход Сравнительный подход	
4.4. 4.5.	Выводы	
5 CB	. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТ ОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.	KA KAK 42
5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке	
5.2.	Выбор аналогов	
5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка	46
5.4.	Обоснование внесенных корректировок:	47
5.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной	стоимости
земел	льных участков	49
	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В І	
	АВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	
6.1.	Методология	
6.2.	Выбор аналогов	
6.3. 6.4.	Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки	
6.5.	Обоснование внесенных корректировок:Определение расчетного предварительного значения рыночной	
	иений	
7	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНО	ТВАНИИ
πО	ХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ	56
7.1.	Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Вь 56	ібор метода
7.2.	Определение потенциального валового дохода	57
7.3.	Расчет действительного валового дохода	
7.4.	Расчет чистого операционного дохода	62
7.5.	Расчет ставки капитализации	
7.6.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходно	
,	те недвижимости	
8. 0	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	69
9. I	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	71
10.	СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ	72
11.	ПРИЛОЖЕНИЯ	73
	П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕ	СКИХ
	ТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	
	2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
	З. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ	
Π.4	I. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	100
П.5 (СТ	Б. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ РАХОВОГО ПОПИСА. СЕРТИФИКАТОВ И СВИЛЕТЕЛЬСТВ ОПЕНЬ	ОЦЕНКИ

# 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:

Nº 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. 3, 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:

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

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 «Ващ юрисконсульт» 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:

N <sub>2</sub> n/n	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 площалью 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. 3, 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, и, 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:

N2 n/n	Объект
1.	Земельный участок. Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием конторы. Общая площадь 762,00 кв. м. Кадастровый номер 62:04:0830101:435
2.	Здание конторы, лит. X, назначение - конторское, общей площадью 388,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:008

# 2. Имущественные права на объекты оценки:

Право общей долевой собственности.

#### 3. Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

#### 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 изстоящего 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 оценциков 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, РR, 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 «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер»

этиг недвижняюети четиж

Генеральный директор

М.П.

/М.В. Ефимов/

исполнитель:

енеражиний дир

ООО «Ваш юрисконсульт»

# 1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

Заказчик	Акциорнерное 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
0	«НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162
Оценщик	Гладкая Елена Юрьевна. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2001 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 426690, регистрационный номер 665 от 23 апреля 2003г., Московским государственным техническим университетом «МАМИ».
деятельности	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
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Ваш юрисконсульт". Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001.
	Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА
4.4	к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Гладкая Е.Ю. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 941 от 29 октября 2007г.
Сведения о страховке	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 3010181010000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
Степень участия в оценке	Идентификация и описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, оформление Отчета, проверка Отчета
Оценщик	Фомин Василий Георгиевич. Стаж работы в области оценочной деятельности с 1996 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	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
Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью "Ваш юрисконсульт". Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001.
	Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА
	к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
Информация о саморегулируемой организации оценщиков	Фомин В.Г. является членом следующей Саморегулируемой организации: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» - свидетельство № 1000 от 16 ноября 2007г.
Сведения о страховке	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

Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	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 4070181040000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.  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.
Степень участия в оценке	Анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление текстовых разделов Отчета и таблиц
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

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

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности 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 форме<sup>1</sup>.

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

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

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:(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

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-Ф3.

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, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКПИСАНИЕ 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

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

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

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.

	Ταοπαία Ζ. Χαρακιπ	еристики 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.

	тиолици от хириктеристике								ana	ogenadaembix yily lacilaa				
№ 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	A, a	произв.	бревенчатое	бутовый	1954	KC-7	21,0	11,7	9,3	нет	26,8	1	66
2	Здание компрессорной	3	произв.	кирпичные	каменный	1954	KC-2	89,1	89,1	0	нет	115,3	1	438
3	Здание электроцеха, кузницы	Д, д	произв.	кирпичные	бутовый	1953	KC-2	177,5	0	177,5	нет	222	1	993
4	Здание материального склада	P, P1, p	складское	ж/бетонный	кирпичный/ жб	1980	KC-1	974,9	972,6	2,3	нет	912,5	1-2	5738
5	Здание трансформаторной подстанции	Ж	комму- никационное	кирпичные	каменный	1966	KC-2	64,1	64,1	0	нет	84,5	1	444
6	Здание техотдела	H1	конторское	кирпичные	каменный	1965	KC-1	165,4	165,4	0	нет	108,1	2	665
7	Здание механического цеха	Н, н	произв.	кирпичные	каменный	1965	KC-2	722,4	722,4		нет	818	1	3499
8	Здание песопильного и малярного цеха	И, и, и1, и2, и3, и4, и5	произв.	кирпичные	каменный	1931	KC-2	1396,7	1142,7	254	нет	1486,2	1	5785
7	Здание цеха отделки кузовов	М, м	произв.	кирпичные	каменный	1966	KC-1	2953,5	2864	89,5	нет	3248,8	2	17097
10	Здание сборочного цеха	0, 0	произв.	кирпичные	жб	1988	KC-1	3018,3	2734,6	283,7	нет	3154,6	2	16666
11	Здание участка сборки транспортеров	К	произв.	кирпичные	каменный	1970	KC-2	458,3	458,3	0	нет	513,1	1	2976
	Здание конторы	Χ	конторское	бревенчатое	каменный	1932	KC-7	388,1	386,7	1,4	нет	434	1	1432
13	Здание склада ГСМ	С	складское	кирпичные	каменный	1956	KC-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	Оборудова- ния
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарнотехническим 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

	помещение пригодно к использованию				
	по функциональному назначению, не				новое или не
Отличное	имеет дефектов, не более одного года	Улучшенная	частично импортное или	новая или не	требует
ОПИЧНОЕ	после ремонта по отечественной	ллучшоппал —	отечественное	требует ремонта	
	технологии с использованием				замены
	отечественных отделочных материалов.				
	помещение пригодно к использованию				
	по функциональному назначению без				
	проведения ремонта, имеет				
	незначительные дефекты отделки			6	6
Нормальное	(волосные трещины и сколы	Улучшенная	частично импортное или	не требует	не требует
	штукатурки, единичные повреждения	,	отечественное	ремонта	замены
	окрасочного слоя, царапины, отдельные				
	мелкие повреждения покрытия стен и				
	полов).				
	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			требует	требует
Удовлетворительное	между плитами перекрытий; следы	простая или	отечественное	косметического	частичной
3 довлетворительное	протечек и ржавые пятна на площади	улучшенная	OTENECTBERROE	ремонта	замены
	до 20% поверхности потолка и стен;			ремонта	Salviendi
	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).				
	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				требует
Неудовлетворительное	трещины в плитах перекрытий;	-	-	требует ремонта	
	отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных				ремонта
	протечек на площади более 20%				
	•				
	потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей;				
	1 1 2				
	материал пола истерт, пробит, порван,				
	основание пола просело; требуется				
	ремонт заполнений оконных и дверных				
	проемов с их частичной заменой.				
	Требуется восстановление отделки.				
	помещение не пригодно к				
	использованию по функциональному				
	назначению, необходимо принятии				
	неотложных мер для его капитального				
	ремонта: нарушена гидроизоляция;			требуется	требуется
Аварийное	постоянные протечки через	<u>-</u>	-	капитальный	полная
	междуэтажные перекрытия; требуется			ремонт	замена
	замена дверных (оконных) проемов и			p =	
	полов, а также замена инженерных				
į l	· - ·				
	сетей. Требуется полное				
	сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.				

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

№ 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

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

# 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:

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

где: AD – накопленный износ, %;

В – физический износ, %;

*FO* – функциональное устаревание, %;

*EO* – внешнее устаревание, %.

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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

Внешнее (экономическое) устаревание(externalobsolescence) – потеря стоимости,

обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

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

# Расчет величины физического износа объекта оценки

Исследуемые здания построены в разное время. Здания требуют ремонта части основных конструкций. В связи с вышесказанным, в рамках настоящегоисследования величина физического износа определялась экспертным методом, с учетом оценки технического состоянияпо 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 повышении 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 городовне 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.

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

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	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%
физического износа													1
Коэффициент	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%
функционального													i
износа													i
Коэффициент	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%
внешнего устаревания													i
Коэффициент	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%
совокупного износа													

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 компрессор ной	Здание электроцеха , кузницы	Здание материальн ого склада	Здание трансформа торной подстанции	Здание техотдела	Здание механическ ого цеха	Здание лесопильно го и малярного цеха	Здание цеха отделки кузовов	Здание сборочного цеха	Здание участка сборки транспортер ов	Здание конторы	Здание склада ГСМ
	KC-7	KC-2	KC-2	KC-1	KC-2	KC-1	KC-2	KC-2	KC-1	KC-1	KC-2	KC-7	KC-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 компрессор ной	Здание электроцеха , кузницы	Здание материальн ого склада	Здание трансформа торной подстанции	Здание техотдела	Здание механическ ого цеха	Здание лесопильно го и малярного цеха	Здание цеха отделки кузовов	Здание сборочного цеха	Здание участка сборки транспортер ов	Здание конторы	Здание склада ГСМ
	створные,	двери	двери	створные,	двери	двери	двери	двери	двери	двери	двери	створные,	двери
	двери простые	простые	простые	двери простые	простые	простые	простые	простые	металл	простые	простые	двери простые	простые
Внутренняя отделка	окраска	штукатурка	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска	штукатурка	штукатурка, окраска	штукатурка	штукатурка, окраска	штукатурка	окраска	окраска	штукатурка, окраска	штукатурка, окраска
Инфраструктура	9/0	9/0	9/0	9/0	9/0	э/о, отопление	э/о, отопление	э/о, отопление, водопровод	э/о, отопление, водоснабжен ие, вентиляция	э/о, отопление, водоснабжен ие, канализация, телефон	э/о, отопление, водоснабжен ие	э/о, отопление, радио, телефон	9/0
Прочее 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, Ряжск — 21,7.

Экономические преимущества и недостатки. Природные условия наиболее благоприятны для ведения разнообразного сельского хозяйства. Из минеральных ресурсов можно выделить торф и бурый уголь Подмосковного 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», «Ряжск — 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 рынке  $^1$  приближена к мировым стандартам с разделением на классы - A, B, C, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам A и B, а в последнее время - и C) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

Офисы класса A – 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 Е – 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 -

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup>«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

NI- /	Таблица 8. Классификация складо			
№ п/п	Необходимые условия Основнию хоронтористичи оклопоких помощений углоров «Ан»	Наличие		
	Основные характеристики складских помещений класса «А+» Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич панелей, предпочтительно	Обязательно		
	прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не	Ооязательно		
	менее 24 метров.			
2.	Площадь застройки 40-45%.	Обязательно		
	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно		
	Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7	Обязательно		
	ярусов).			
	Регулируемый температурный режим.	Обязательно		
	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно		
7.	Наличие системы вентиляции.	Обязательно		
	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно		
	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Обязательно		
	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dockshelters) с погрузочно-разгрузочными	Желательно не менее 1		
	площадками регулируемой высоты (docklevelers).	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	Обязательно		
	персонала).			
15.	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Обязательно		
16.	Оптико-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	Обязательно		
	прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не			
	менее 24 метров.			
	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		
	Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.	Обязательно		
5.	Регулируемый температурный режим.	Обязательно		
	Система вентиляции.	Обязательно		
	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.	Обязательно		
8.	Система охранной сигнализации и система видео наблюдения.	Обязательно		
	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dockshelters) с погрузочно-разгрузочными	Желательно не менее 1		
	площадками регулируемой высоты (docklevelers).	на 700 кв. м		
	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.	Обязательно		
	Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно		
	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно		
13.	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для	Обязательно		
	персонала).			
	Оптико-волоконные телекоммуникации.	Обязательно		
	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	Обязательно		
	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно		
	Профессиональная система управления.	Обязательно		
	Опытный девелопер.	Желательно		
	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.	Желательно		
	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	Обязательно		
	реконструированное.			
	Площадь застройки 45-55%.	Обязательно		
	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.	Обязательно		
	Высота потолков от 8 метров.	Обязательно		
	Регулируемый температурный режим.	Обязательно		
	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
	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
	Наличие офисных помещений при складе.	Обязательно
	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для	Обязательно
	персонала).	CONSCIENTIO
	Оптико-волоконные телекоммуникации.	Обязательно
		Обязательно
	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.	
	Расположение вблизи центральных магистралей.	Обязательно
	Профессиональная система управления.	Обязательно
	Опытный девелопер.	Желательно
	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	Обязательно
	реконструированное.	
	В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников,	Желательно не менее
	грузоподъемностью не менее 3 тонн.	на 2000 кв. м
	Высота потолков от 6 метров.	Обязательно
	Пол - асфальт или бетон без покрытия.	Обязательно
	пол - асфальт или оетон оез покрытия. Система отопления.	Обязательно
	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Обязательно
	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Обязательно
	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Обязательно
	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
	Автономная электроподстанция и тепловой узел.	Желательно
	Ж/Д ветка.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «С»	
	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.	Обязательно
	Высота потолков от 4 метров.	Обязательно
	Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.	Обязательно
	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.	Желательно
	Ворота на нулевой отметке.	Желательно
_	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
	Система вентиляции.	Желательно
	Система отопления.	Желательно
	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
10.	Офисные помещения при складе.	Желательно
	Ж/Д ветка.	Желательно
	Пандус для разгрузки автотранспорта.	Желательно
	Охрана по периметру территории.	Желательно
	Телекоммуникации.	Желательно
	Наличие вспомогательных помещений при складе.	Желательно
	Основные характеристики складских помещений класса «Д»	
	Основные характеристики складских помещении класса «д» Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары.	Обязательно
	подвальные помещения или объекты го, не отапливаемые производственные помещения или ангары. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
	·	
	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
	Система отопления.	Желательно
	Система вентиляции.	Желательно
	Офисные помещения при складе.	Желательно
7.	Ж/Д ветка	Желательно
0	Телекоммуникации.	Желательно
8.	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	

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, относится 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	рынок земельных участков под	не классифицируется
Земельный участок площадью 762 кв.м	недвижимость Рязанской	индустриальную застройку площадью	
	области	свыше 1 га	
Здание проходной		производственные/ складские помещения	D
Здание компрессорной			D
Здание электроцеха, кузницы			D
Здание материального склада			D
Здание трансформаторной подстанции			D
Здание техотдела		офисные помещения в составе	D
		производственного комплекса	
Здание механического цеха		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		офисные помещения в составе	D
		производственного комплекса	
Здание склада ГСМ		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 уторгование при продаже земельных участков под индустриальную застройку (неактивный рынок) составляет 14-16%. среднее значение 15%.

Диапазон корректировок на уторгование 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%.



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

								-		т 2016 г., %
		Жи	пая	Ton	овая	Офн	сная	-	дственн	
Населея	ный пункт			rop		Oqu		0-CKT	дская	е участки
		Аренда	Продаж	Аренда	Продаж	Аренда	Продаж	Аревда	Продаж	Продажа
		•	1	L'rearen	ые города	-	а	•	2	
			10-15	9-12	14-17	_	11-16		13-20	
Воронеж		-	(12.5)	(10,5)	(15,5)	-	(13.5)	-	(16,5)	-
Екатерин6ур	-	8-11	9-14	7-11	12-16	9-12	10-14		13-18	13-15
Ежатериноур	br.	(9,5)	(11,5)	(9)	(14)	(10,5)	(12)	-	(15,5)	(14)
Краснодар		9-12	11-16	10-14	10-17	8-11	12-18	8-12	13-19	-
-77		(10,5) 8-13	(13,5)	(12)	(13,5) 14-20	(9,5)	(14)	(10)	(16) 12-19	10-17
Москва		(10.5)	10-14 (12)	10-17 (13,5)	(17)	9-13 (11)	12-18 (15)	10-16 (13)	(15,5)	(13.5)
		9-11	11-16	9-11	12-16	· · ·	13-18	· · ·	12-18	11-14
Ростов-на-Д	ORTY	(10)	(13,5)	(10)	(14)	-	(15,5)	-	(15)	(12,5)
Санкт-Петер	Star		5-12*	9-11	12-18	10-13	13-20	11-14	12-17	9-14
			(8,5)	(10)	(15)	(11,5)	(16,5)	(12,5)	(14,5)	(11,5)
	март 2016 г.	10,1	11,9	10,8	14,8	10,6	14,4	11,8	15,5	12,9
крупным	март 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
городам	ноябрь 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
		7-10	10-15	Среди	ве города 14-18	9-11	11-16	8-12	12-17	
Владивостов	K.	(8.5)	(12.5)	-	(16)	(10)	(13.5)	(10)	(14,5)	-
			8-11	9-14	10-18	(10)	9-16	9-12	10-16	12-18
Новосибирс	K	-	(9,5)	(11,5)	(14)	-	(12,5)	(10,5)	(13)	(15)
Омск		7-9	10-12	9-12	12-15	8-10	11-16		14-17	-
Ottal		(8)	(11)	(10,5)	(13,5)	(9)	(13,5)	-	(15,5)	
Ставрополь		6-10	12-16	9-14	10-17	10-14	12-18	8-15	12-20	14-19
		(8)	(14,0)	(11,5)	(13,5)	(12)	(15)	(11,5)	(16)	(16,5)
Тамбов		6-9 (7.5)	(12.5)	-	13-16 (14.5)	-	10-18 (14)		13-19 (16.5)	13-16 (14,5)
		6-9	9-14	8-10	12-16	9-13	11-16	9-11	14-18	13-16
Тверь		(7,5)	(11.5)	(9)	(14)	(11)	(13.5)	(10)	(16)	(14,5)
Среднее по	март 2016 г.	7,9	11,8	10,6	14,2	10,5	13,7	10,5	15,2	15,1
средним	март 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
городам	ноябрь 2014 г.		7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
						ные пунк				
	март 2016 г.	8-12	11-18	9-11	12-16	10-14	11-16	10-16	13-19	13-15
Massassas		(10) 5-6	(14,5)	(10)	(14)	(12)	(13,5)	(13)	(16)	(14)
Московская область	март 2015 г.	(5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9.5)	(12.5)	10-15 (12.5)	(12.5)	12-14 (13)
COMMETS		3-5	8-11		8-12	6-10	9-12	7-11	9-12	10-13
	ноябрь 2014 г.	(4)	(9.5)	7	(10)	(8)	(10.5)	(9)	(10.5)	(11.5)
*R Canem-	Петербурге ск	3.7	V 2	пасс кваг	57	5-7	V/	5.7	V	

<sup>\*</sup>В Санкт-Петербурге скидки на эконом-класс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитног жилье 9-12%

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.

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.

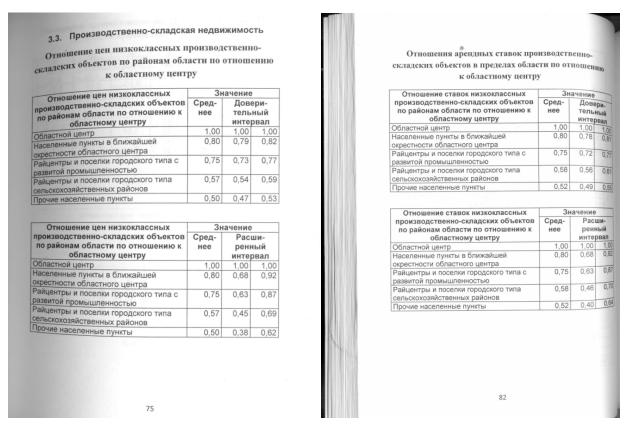


Рис. 6. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на местоположение относительно областного центра.

# 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.

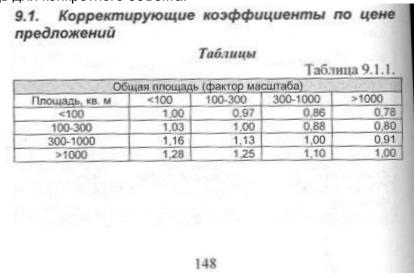


Рис. 7. Скан страницы Справочника оценщика недвижимости. Поправки на масштабный фактор для производственно—складских зданий. Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А. и др. Н.Новгород, 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	Диапазоны площадей объекта оценки, га					
площадей объекта аналога, 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.

Сред- Довери-			ери-	Наименование коэффициента	Значение Сред- Расш		
	нее те		ный рвал				ный
передаваемые имущественные права				Передаваемые имущественные права			heat
ошение удельной цены замельной цене аналогичных	0,86	0,85	0,87	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,75	0,9
ораткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной	0,78	0,75	0,81	Отношение удельной цены земельных участков в кракткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,55	1,0
теприомение относительно автоматистрати				Расположение относительно автомагистралей			
Отношение удельной цены земельных участков, ывсположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных ывшстков, расположенных на удалении от крупных	1,29	1,24	1,35	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	1,7
напичие коммуникаций				Наличие коммуникаций			
отношение удельной цены земельных участков с впактроснабжением, к удельной цене аналогичных впактков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18	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 частков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,15	1,19	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 доснабжением и канализацией	1,15	1,13	1,16	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 у	частке			Наличие железнодорожной ветки на земельном у	частке		
Отношение удельной цены земельных участков с э́д веткой к удельной цене аналогичных участков шах ж/д ветки	1,14	1,13	1,15	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)				Площадь (фактор масштаба)			
откошение удельной цены земельного участка площадью 10 га к удельной цене такого же объекта прощадью 1 га	0,83	0,81	0,84	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.

Наименование коэффициента		Цена		
паименование коэффиционы	Среднее	Доверительный интервал		
Общая площадь (фактор масштаба)			0.00	
Отношение удельной цены объекта поощадью 1000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,78	0,77	0,80	
Материал стен		ASCINEDIAS	0.05	
Отношение удельной цены объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же иврличного/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			1905	
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75	
Соотношение цен и ставок объектов ра-	зличного на	значения	Bar Albar	
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,57	1,75	

Наименование коэффициента		Таблица Цена		
палменование коэфунциона	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 сендвич-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 раз	вличного наз	начения		
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,66	1,25	2,25	

15

149

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 регионов<sup>1</sup>.

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

ООО «Ваш юрисконсульт»

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup>Большинство 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 поступлений<sup>1</sup>.

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

		Январь 201	7	<b>И</b> юль 2017		
Показатели	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 пунктов.

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.	7242.2411	7.1.07.12 20 11
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

ruonugu 12.	i delipedesicilde lipodsoddeliideli	TIBIX ous no fisiouquou ysty fuicifuu
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

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup>Бизнесмены 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 составили1,1— 40 тыс. руб. за квадратный метр общей площади, средняя цена по области, включая областной центр составляет 12,6 тыс.руб./кв.мдо 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, составляет4,2 млн. руб./гадо 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 непременными 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.

-

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> 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 (b) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства. Основным рынком для данного объекта является рынок недвижимости, цена сделки на котором определяется методами сравнительного подхода. Вторым наиболее выгодным рынком является рынок сдачи объектов в аренду.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО-№1, а также ст. 14 Ф3-135 «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:

$$V_{PC} = \sum_{i}^{K} \alpha_{i} \times V_{PCi},$$

 $V_{PC}$  рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

К- количествоаналогов

 $V_{PCi}$  рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-so объекта-аналога;

 $a_{i-}$  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

где Рі- цена і-го объекта-аналога;

N- количествоценообразующих факторов;

*DPij*- значение корректировки цены *i-го* объекта-аналога по *j-тому* ценообразующему фактору в денежном

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 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 каждог 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 содержаться 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 отличатся 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:

$$Var = \frac{\sigma}{\overline{x}}$$

где — X среднее значение,  $\sigma$  — среднеквадратичное отклонение по выборке. Выборка считается однородной, если Var ≤ 30 %.

### 5.2. Выбор аналогов

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в рзделе «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

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	3У	3У	3У	3У	3У	3У	
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения	промназначения	
Вид разрешенного использования участка	производственна я деятельность, эксплуатация сушествующих 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), Зкм 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. Ряжск	Рязань, село Ямбирно, Призаводская улица	Рязань, Рыбновский район Ходынино	
Зона	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйств енных 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 сельскохозяйств енных 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	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
показателя							
вспомогательны	предположении	целей оценки					
х улучшений	как свободный	(постройки,	(постройки,	(постройки,	(постройки,	(постройки,	(постройки,
	от построек	влияющие на					
		СТОИМОСТЬ	СТОИМОСТЬ	СТОИМОСТЬ	СТОИМОСТЬ	СТОИМОСТЬ	СТОИМОСТЬ
		участка,	участка,	участка,	участка,	участка,	участка,
		отсутствуют)	отсутствуют)	отсутствуют)	отсутствуют)	отсутствуют)	отсутствуют)
Контакт		8 953 740-26-	8 953 740-26-	8 910 256-71-	8 910 621-62-	8 910 777-70-	8 920 991-08-
		66	66	27	72	22	88
Источник		https://www.avito.	https://www.avito.	https://www.avito.	https://www.avito.	https://www.avito.	https://www.avito.
		ru/ryazan/zemeln	ru/ryazan/zemeln	ru/ryazan/zemeln	ru/ryazhsk/zemel	ru/ryazan/zemeln	ru/ryazan/zemeln
		ye_uchastki/ucha	ye_uchastki/ucha	ye_uchastki/ucha	nye_uchastki/uch	ye_uchastki/ucha	ye_uchastki/ucha
		stok_1.5_ga_pro	stok_10_ga_prom	stok_4_ga_promn	astok_100_sotp	stok_3.17_ga_pro	stok_4_ga_promn
		mnaznacheniya_	naznacheniya_48	aznacheniya_564	romnaznacheniya	mnaznacheniya_	aznacheniya_907
		481878481	1160618	755189	_1108438413	721252011	101995

### 5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 15. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

					ной стоимос	ппи земельне	SIX Y ACIIINOS
Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га	y mores	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
Скорректированн ая 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
Скорректированн ая Цена	14 0047	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
Скорректированн ая 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
Скорректированн ая 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. Ряжск	Рязань, село Ямбирно, Призаводская улица	Рязань, Рыбновский район Ходынино
Характеристика местоположения	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйств енных 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 сельскохозяйств енных районов	прочие населенные пункты	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Отношение цен низкоклассных производственно -складских	0,57	0,80	0,80	0,80	0,57	0,50	0,80

земель 7. Разрешенное использование прои я де экс суш Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 9. Инженерные	и поселений ізводственна вятельность,	0,71 1 817 земли поселений	0,71 1 817	0,71	1,00	1,14	
по отношению к областному центру Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена Категория земяль 7. Разрешенное использование я де экс суш Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 8. Величина участка, га Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 9. Инженерные	зводственна	1 817		·	1,00	1 14	
областному центру Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена Категория земель 7. Разрешенное использование я де экс суш Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 8. Величина участка, га Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 9. Инженерные	зводственна	1 817		·	1,00	1 1 /	
центру Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена Категория земяль 7. Разрешенное использование я де экс суш Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 8. Величина участка, га Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 9. Инженерные	зводственна	1 817		·	1,00	1 14	
Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена Категория земль 7. Разрешенное использование я де экс суш Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 8. Величина участка, га Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 9. Инженерные	зводственна	1 817		·	1,00	1 1 /	
коэффициент Скорректированн ая Цена Категория земель 7. Разрешенное использование Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 8. Величина участка, га Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 9. Инженерные	зводственна	1 817		·	1,00	1 1 /	
ая Цена Категория земель 7. Разрешенное использование  Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 8. Величина участка, га  Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 9. Инженерные	зводственна	-	1 817			1,14	0,71
земель 7. Разрешенное использование я де экс суш Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 8. Величина участка, га Корректированн ая Цена 9. Инженерные	зводственна	земли поселений		2 725	1 700	1 528	3 028
использование я де экс суш  Корректирующий коэффициент  Скорректированн ая Цена  8. Величина участка, га  Корректирующий коэффициент  Скорректированн ая Цена  9. Инженерные	* *		земли поселений				
борректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 8. Величина участка, га Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 9. Инженерные		под пром застройку	под пром застройку	под пром застройку	под пром застройку	под пром застройку	под пром застройку
Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 8. Величина участка, га Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 9. Инженерные	сплуатация цествующих	застроику	Sacrporky	Sacrponky	Sacipoliky	Sacrporky	застроику
коэффициент Скорректированн ая Цена 8. Величина участка, га Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 9. Инженерные	зданий						
ая Цена  8. Величина участка, га  Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена  9. Инженерные		1	1	1	1	1	1
участка, га  Корректирующий коэффициент  Скорректированн ая Цена  9. Инженерные		1 817	1 817	2 725	1 700	1 528	3 028
Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 9. Инженерные	5,53	1,50	10,00	4,00	1,00	3,17	4,00
Корректирующий коэффициент Скорректированн ая Цена 9. Инженерные	5,0-10,0	1-2,5	более 10	2,5-5	1-2,5	2,5-5	2,5-5
Скорректированн ая Цена 9. Инженерные		0,89	1,03	0,93	0,89	0,93	0,93
9. Инженерные		1 617	1 872	2 534	1 513	1 421	2 816
коммуникации							
	а участке	да	да	да	да	нет	да
	а участке	да	да	да	нет	HET	да
Водоснабжение н	а участке скважина)	да	да	да	да	да	да
Корректирующий коэффициент	лважина)	1,000	1,000	1,000	1,170	1,357	1,000
Скорректированн ая Цена		1 617	1 872	2 534	1 770	1 929	2 816
Общая чистая		0,46	0,38	0,44	0,11	0,22	0,44
коррекция (по модулю)		0,40	0,30	0,44	0,11	0,22	0,44
Скорректированн		1 617	1 872	2 534	1 770	1 929	2 816
ая Цена Участие при		да	да	да	да	да	да
взвешивании	2.000						<del>                                     </del>
Средневзвешенн	2 090						
ая цена за							
единицу площади объекта							
площади ооъекта оценки, тыс							
руб./га, после							
отсева							

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 использованиемсправочных 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	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
	участок						
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 ценв пределах допустимых значений.

Таблица 17. Расчет коэффициентов вариации

Аналоги	Значение скорректированной	Квадрат отклонения
	стоимости, тыс.руб./га	
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	2,85
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,	55 264,0	2 090	11 548,0
KB.M			
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 продажи22объектов производственно-складской недвижимости на выделенных земельных участках, расположенных в пределах области.

В результате предварительного анализа отобрано7 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. Аналог 1 Аналог 5 Аналог 6 Аналог 7 Наименование Объект оценки Анапог 2 Анапог 3 Анапог 4 Продам Помещение Помещение Производствен Производствен Производствен Продам  $1000 \, \text{M}^2$ HOE HOE HOE скпалское производственн свободного помещение. помещение. помещение. помещение, ое помещение. назначения. 16446 m<sup>2</sup> 990 m<sup>2</sup> 2600 м<sup>2</sup> 1595.5 м<sup>2</sup> 2954 m<sup>2</sup> 4000 м<sup>2</sup> Тип Производствен помещение помещение произв-склад произв-склад произв-склад произв-склад произв-склад ный комплекс свободного свободного (база) назначения назначения Тип земель Земпи Земпи Земпи Зепи Земпи земпи Земпи Земпи населенных населенных населенных населенных населенных населенных населенных населенных пунктов пунктов пунктов пунктов пунктов пунктов пунктов ПУНКТОВ Разрешенное производствен производственн для ведения эксплсущстр эксплсущстр эксплсущстр эксплсущстр эксплсущстр использование ые цели, коммерческой но-складское эксплуатация деятельности существующих зданий 0,5 1,3232 0,99 Площадь участка, га 5,5 0.52 1,7 0.86 Площадь участка, 55 264 5 000 5 200 17 000 13 232 9 900 8 600 10 000 кв.м Общая площадь, 10 489 1 000 1 596 2 954 16 446 990 4 000 2 600 кв.м Местоположение областной областной областной областной областной райцентры и населенные прочие поселки пункты в центр центр центр центр центр населенные городского типа ближайшей пункты сельскохозяйст окрестности венных областного районов центра г. Рязань р-н г. Рязань р-н Рязанская г. Рязань р-н г. Рязань р-н г. Рязань Рязанская Населенный пункт Рязанская область, область, Московский Октябрьский Железнодорож Октябрьский Соколовка область, Октябрьский Касимовский Советский район. район. с. район. Кораблино д.Клетино с.Дубровичи Дата продажи 05.07.2017 05.07.2017 05.07.2017 05.07.2017 05.07.2017 05.07.2017 05.07.2017 05.07.2017 (предложения) Права на землю собств собств аренда собств собств собств аренда собств Права на зданияя собств собств собств собств собств собств собств собств Условия обычные обычные обычные обычные обычные обычные обычные обычные финансирования рабочее рабочее рабочее рабочее рабочее рабочее рабочее рабочее Состояние улучшений Ж/д ветка нет нет нет нет нет нет нет нет Электроснабжение да да да да да да да да Газ нет ла да да да нет да да Водоснабжение да (скважина) да нет да да да да да Цена предложения, 6000000 8000000 22000000 129830071 8000000 33000000 12000000 руб. 6 000 7 448 8 250 Удельная цена 5 013 7 894 8 081 4 615 предложения, руб./кв.м https://www.avito https://www.avit https://www.avit https://www.avit https://www.avit https://www.avit https://www.avit Источник .ru/ryazan/komm o.ru/ryazan/kom o.ru/ryazan/kom o.ru/ryazan/kom o.ru/ryazan/kom o.ru/ryazan/kom o.ru/ryazan/kom ercheskaya\_ned mercheskaya\_n mercheskaya\_n mercheskaya\_n mercheskaya\_n mercheskaya\_n mercheskaya\_n vizhimost/proda edvizhimost/proi edvizhimost/proi edvizhimost/proi edvizhimost/pro edvizhimost/pro edvizhimost/po m\_pomeschenie zvodstvennoe\_p zvodstvennoe\_p zvodstvennoe\_p dam\_skladskoe\_ dam\_proizvodst meschenie\_svo \_673194887 omeschenie\_15 omeschenie\_29 omeschenie\_16 pomeschenie\_9 vennoe\_pomesc bodnogo\_nazna 446\_m\_1088436 54\_m\_10741058 90\_m\_82369950 henie\_4000\_m\_ 95.5 m 103037 cheniya\_2600\_ m\_554559480 750174775 5159 89 578 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 Контакт Номер объявления 673194887 554559480 0.47 0.19 0.20 0.31 0,17 1,24 0.10 0.26 Коэффициент застройки 1,00 1,03 1,00 1,00 1,00 1,03 1,00 Корректирующий коэффициент на состав прав на

землю

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 сельскохозяйст венных районов	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	прочие населенные пункты
Отношение цен низкоклассных 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

						dividenta yi		
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 ценаю		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
предложения и ценой продажи				•				
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	населенные	областной	областной	областной	областной	областной	прочие
	поселки	пункты в	центр	центр	центр	центр	центр	населенные
	городского	ближайшей						пункты
	типа	окрестности						
	сельскохозяй	областного						
	ственных	центра						
	районов							
Отношение цен низкоклассных	0,57	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50
производственно-складских								
объектов по районам области по								
отношению к областному центру		0.74	0.57			0.57		
Корректирующий коэффициент		0,71	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	1,14
Скорректированная цена	10.100	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

								<i>y</i>
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.иТаблица 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 участкапозволяют 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 улучшенийболее 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 аналоговсоответствует 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	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,	2 821
руб.	
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 соответствющих 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.	Отапливаема я площадь, кв.м	Холодная площадь, кв.м	Кназн	Ккс	Котапл	Ксост	Ксумм	Доля здания в стоимости комплекса	Рыночная стоимость по сравнительно му подходу,
Здание проходной	производственное	KC-7	удовл	21,0	11,7	9,3	1	0,71	0,885	1,000	0,628	0,13%	37 419
Здание компрессорной	производственное	KC-2	удовл	89,1	89,1	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	0,85%	252 706
Здание электроцеха, кузницы	производственное	KC-2	удовл	177,5	0,0	177,5	1	1	0,740	1,000	0,740	1,26%	372 535
Здание материального склада	складское	KC-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	KC-2	удовл	64,1	64,1	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	0,61%	181 801
Здание техотдела	конторское	KC-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	KC-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	KC-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	KC-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	KC-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	KC-2	удовл	458,3	458,3	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	4,39%	1 299 832
Здание конторы	конторское	KC-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	KC-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:

$$Cp = \frac{NOP}{R}$$

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 формулеметода капитализации дохода.

### 7.2. Определение потенциального валового дохода

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

$$\Pi B \Pi = S \times A$$
,

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

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

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2015 года\*

	Назначение и классы качества	Коридорный коэ	ффициент	Коэффициент арендопри	годной площади				
Nº	доходных зданий и помещений	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, построенн	ые после 1991 год	ца					
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

таолица 25. Распребеление площабей боъекта по типам площабе						
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			

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup>Источник информации: http://statrielt.ru/index.php/statistika-rynka/itogi-iv-kvartala-2014-goda/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-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	Производственное	Производственное
		помещение, 100-5000 м <sup>2</sup>	помещение, 2000 м <sup>2</sup>	помещение, 750 м <sup>2</sup>
Функциональное	Производственные и	Производственные и	Производственные и	Производственные и
назначение	складские помещения	складские помещения	складские помещения	складские помещения
Местоположение	Рязань, р-н Московский	Рязань, р-н	Рязань, р-н Октябрьский	Рязань, р-н Советский
		Железнодорожный		
Тип населенного пункта	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
Описание	Сдается в аренду здание	Сдается в аренду здание	Сдается в аренду здание	Сдается в аренду здание
	производственно-	производственно-	производственно-	производственно-
	складского назначения, с	складского назначения, с	складского назначения, с	складского назначения, с
	отоплением, все	отоплением, все	отоплением, все	отоплением, все
	коммуникации	коммуникации	коммуникации	коммуникации
Условия аренды	С учетом НДС,	С учетом НДС,	С учетом НДС,	С учетом НДС,
	эксплуатационные расходы	эксплуатационные расходы	эксплуатационные расходы	эксплуатационные расходы
	и коммунальные платежей	и коммунальные платежей	и коммунальные платежей	и коммунальные платежей
	оплачиваются отдельно	оплачиваются отдельно	оплачиваются отдельно	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	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
цена	7.13.12 20 11	7.10.12 = 0 11	7.10.12 = 0 1.	
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 РазделомVII. «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. Учитываяпередачуидентичных правуобъектов капитального строительства иобъектов-аналогов правааренды, корректировка поданному факторуне проводилась.
- 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (видоплаты, условия кредитовая, иные условия). Продажа и аренда объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая от сутствие информации оналичии какихлибоособенных условий финансирования сделок порассматриваемымобъектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.
- 3. Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, а также для приведения цены предложения к цене сделки. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.
- 4.Изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки.Поправкаучитываетрост арендных ставок нарынкенедвижимости.Арендныеставкивсехобъектов-аналоговпредставленыпосостоянию 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 предложеныдля 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 по данным анализа рынка, приведенным ранее в разделе 2.11.3 в размере 0,58 (см. Таблица 13).

ООО «Ваш юрисконсульт»

-

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup>Допущение: при расчете потенциального валового дохода не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщиков, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

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.

Наименование коэффициента		Арендная ставка			
	Среднее	Доверите интер			
Физическое состояние здания	CLUB I S	A SECTION	50198		
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	DOLLAR STATE	are and to the Are	100		
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 р	азличного наз	начения	Suiversi		
Отношение удельной ставки аренды административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной ставке аренды производственно-складской части комплекса	1,69	1,58	1,80		

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

- 8. Площадь. Площадиобъектов-аналоговотличныотплощади объектов капитального строительства, однакопрактика сдачинежилых помещений (за исключением торговых помещений) варендупоказывает, чторазличия вплощади, как правило, невлияют наставкуаренды, посколькуарендодателиготовы сдавать помещения, как почастям, такиполност ью, для арендодателя главное— общая наполняемость площадей, анеколичество арендаторов. Корректировка принята равной
- 9. Уровень отделки, техническое состояние. Рассматриваемые объекты находятся в удовлетворительном (рабочем) состоянии, аналогиимеют 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 5 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

		оовекта оцетка:						
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:								

нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

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 помещения, кв. м	8 334,74	_	_	
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно- складских помещения, 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 приведеннижев 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. Норма амортизации рассчитывалась от срока экономической жизни. Расчет налога на имущество представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода».

Земельный налог.Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка<sup>2</sup>. Расчет земельного налога приведен ниже(Таблица 32).

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

$$C_1 = Vp \times Ip \times K$$

где: СІ – страховые платежи, руб.;

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

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

ООО «Ваш юрисконсульт»

\_

Vp – страховая сумма имущества, руб.;

Ір – базовая страховая премия, %;

К – 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 A++ «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.

Центоповолно комполии	Диапазон значений базовой страховой премии, %					
Наименование компании	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 объектомПодуправлениемкоммерческойнедвижимостьюпонимаетсяследующийкомплексмероприятий: поиск и привлечение арендаторов, взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов, представление интересов собственника, юридическое сопровождение, бухгалтерское сопровождение, подготовка отчетности. Расходы на управление составляют 1-5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), см. рисунок ниже.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. <u>Для Управляющих компаний вознаграждение</u>, 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.

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

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

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	динамичный			1			
законодательства							
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 делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

$$K_{\pi} = 1 - \frac{1}{\left(1 + r_{\delta e s p}\right)^{CP_{3\kappa}}}$$

где: r<sub>безр</sub>- безрисковая ставка;

СРэк – 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%
Мотолици	COLORIDA DI UURO OLEVEROLUIGI IA DOGUGELI OLIOLUILIIA

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 становит 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:

К – 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%	ОФ3-46020-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	8,06%	ОФ3-46020-АД, дата погашения 06.02.2036,
для дальнейшего расчета, округленно)		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	6			
аренду, мес.				
Средняя частота смены арендатора, мес.	36			
Скидка на недозагрузку	16,67%			
Потери, возникающие в результате неуплаты	0,00%	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит		
арендной платы недобросовестными		от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю		
арендаторами		·		

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Общие потери по объекту оценки, %	16,67%	
Среднее значение годовых		
амортизационных отчислений		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Отавшийся 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	17.
Расчет резерва на восстановление	07 020	
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%	ОФ3-46020-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 платежей 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	31 974 000	Расчет
оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.		
Рыночная стоимость оцениваемого	37 729 320	Расчет
объекта, с учетом НДС, руб.		

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.

OOXOONOEO HOOXOOU K OGEN					
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 присвоитьдоходному 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 производенс 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  Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский	Таблица 36. И Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
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.3, назначение - производственное, общая площадь 89,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:0000:2656:003	253 000	38 593,22	214 406,78
Здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д, назначение - производственное, общая площадь 177,5 кв.м. Условный номер: 62:04:00:0000:2656:006	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: 62:04:00:0000:2656:013	779 000	118 830,51	660 169,49
Здание механического цеха, лит.Н, н, назначение - производственное, общая площадь 722,4 кв.м. Условный номер: 62:04:00:0000:2656:012	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, 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, 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, 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
Bcero	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

Оценщик 1 категории

"Ваш Юрисконсульт**е ю. гладкая** 

москва 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-Ф3.

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/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e3150214 37c/

#### 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.3 (1)



Рис. 3 Здание конторы лит.Х (1)



Рис. 5 Здание конторы лит.Х (3)



Рис. 2 Здание компрессорной, лит.3 (2)



Рис. 4 Здание конторы лит.Х (2)



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



Рис. 25 Здание склада ГСМ, лит.С (1)



Рис. 27 Здание склада ГСМ, лит.С (3)



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



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



Рис. 26 Здание склада ГСМ, лит.С (2)



Рис. 28 Здание склада ГСМ, лит.С (4)



Рис. 29 Здание техотдела, лит.Н1 (1)



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



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



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



Рис. 30 Здание техотдела, лит.Н1 (2)



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



Рис. 45 Земельный участок под зданиями базы (1)



Рис. 47 Земельный участок под зданиями базы (3)



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



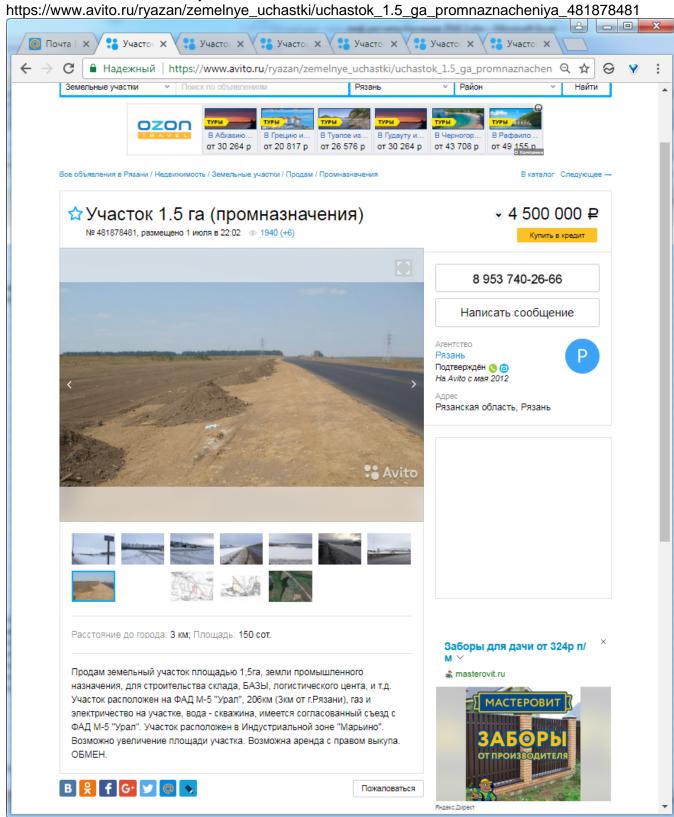
Рис. 46 Земельный участок под зданиями базы (2)

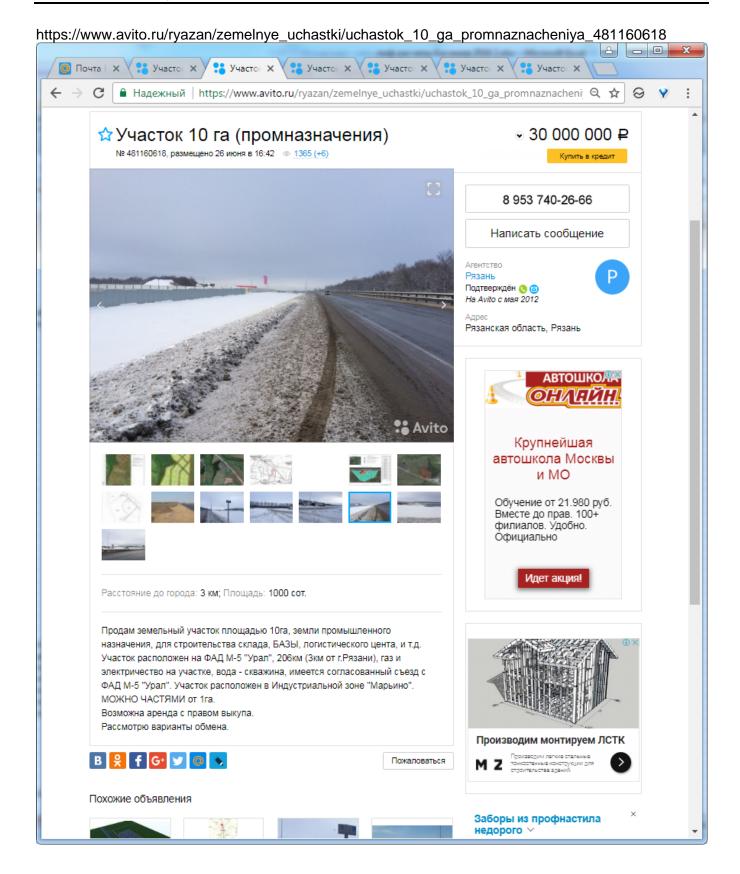


Рис. 48 Земельный участок под зданиями базы (4)

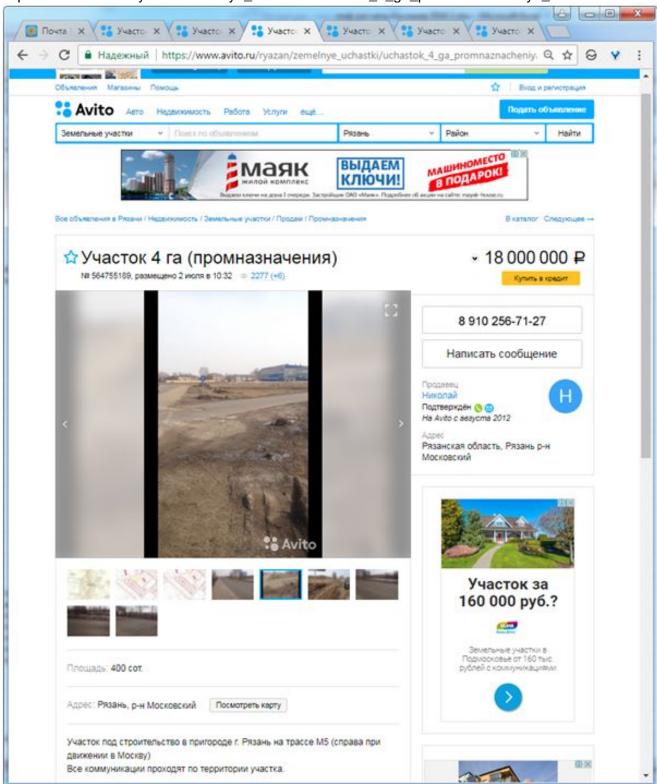
## П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельного участка





https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4\_ga\_promnaznacheniya\_564755189

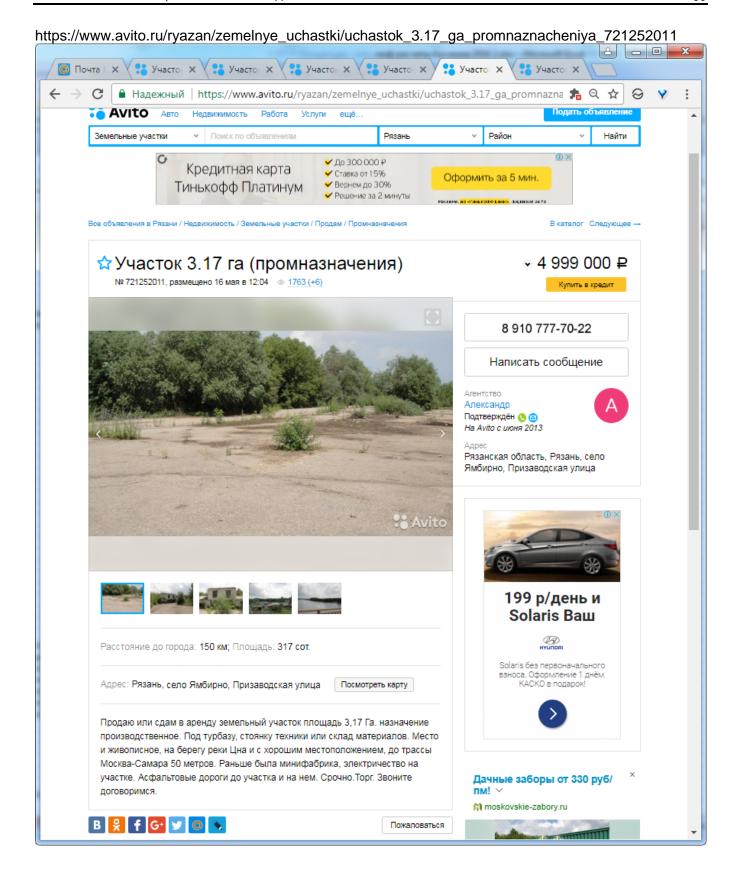


https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_100\_sot.\_promnaznacheniya\_1108438413 © Почта × Участо × 🗎 Надежный | https://www.avito.ru/ryazhsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_100\_sot.\_promnazr 澹 🍳 🧍 C Ряжск Земельные участки (I) × **АВТОШКОЛА** Крупнейшая автошкола Москвы и МО Идет акция! Обучение от 21.980 руб. Вместе до прав. 100+ филиалов. Удобно. Официально В каталог Следующее -2 000 000 ₽ ☆ Участок 100 сот. (промназначения) № 1108438413, размещено 25 июня в 14:04 Ф 279 (+5) Купить в кредит 8 910 621-62-72 Написать сообщение Андрей Подтверждён 🔇 🗟 На Avito с ноября 2014 Рязанская область, Ряжск Своя Квартира за 18834 руб/ а101.ru/Новая+Москва/А101 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 B 🕺 f G+ 💟 📵 Пожаловаться

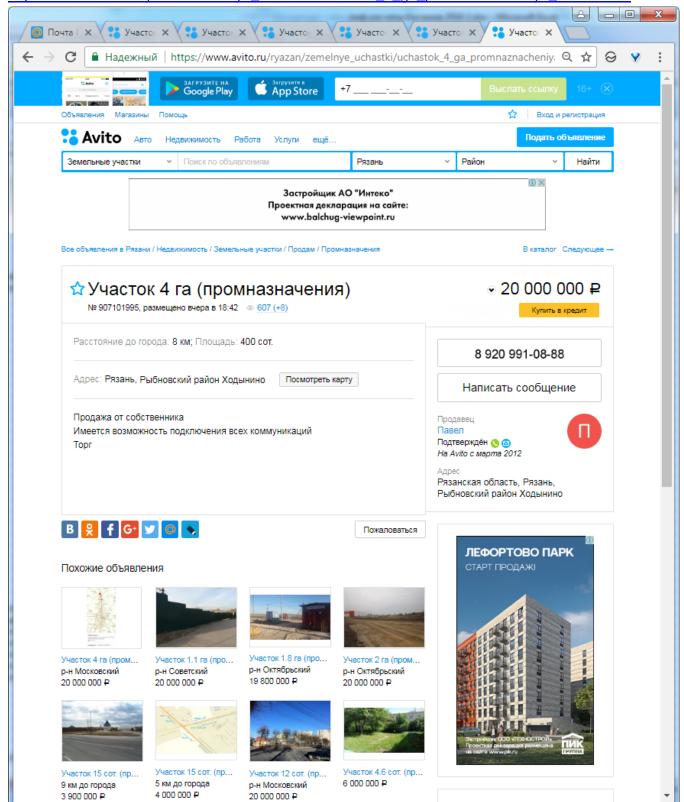
> Монолитные дома

На 86% теплее обычных за счет вмецкой технологии Pre-Fabric за

Похожие объявления



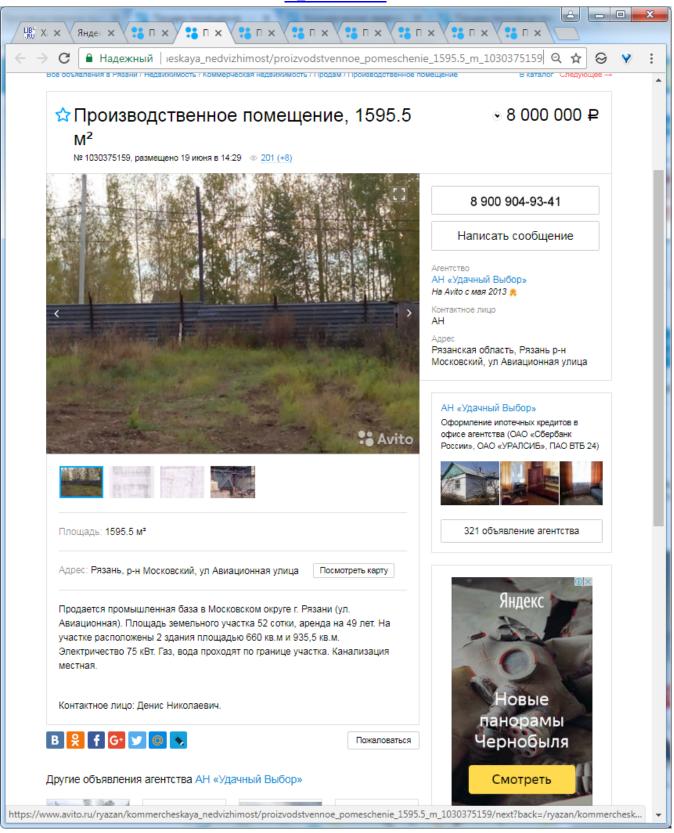
https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_4\_ga\_promnaznacheniya\_907101995



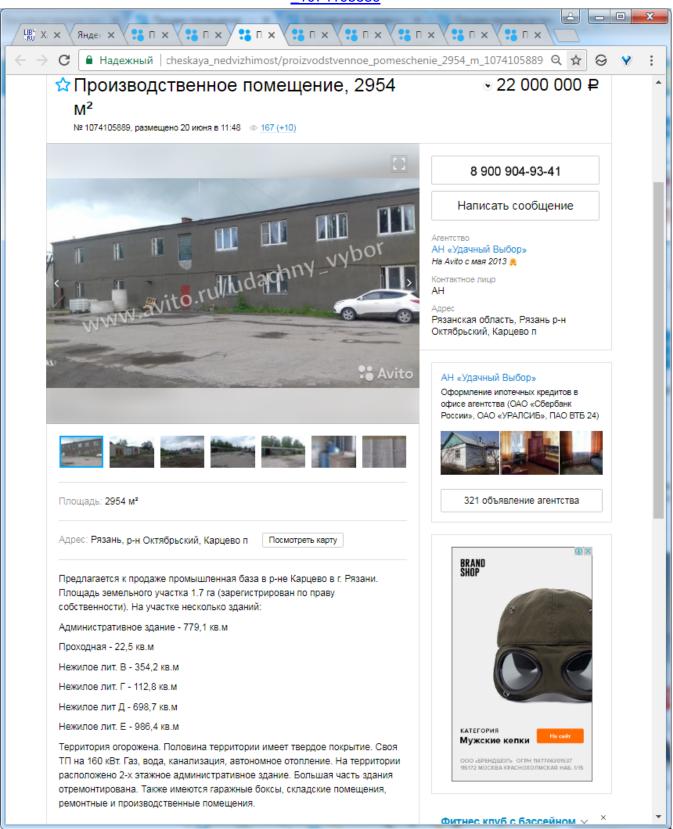
#### Аналоги комплексных объектов

https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_pomeschenie\_673194887 https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_1595.5

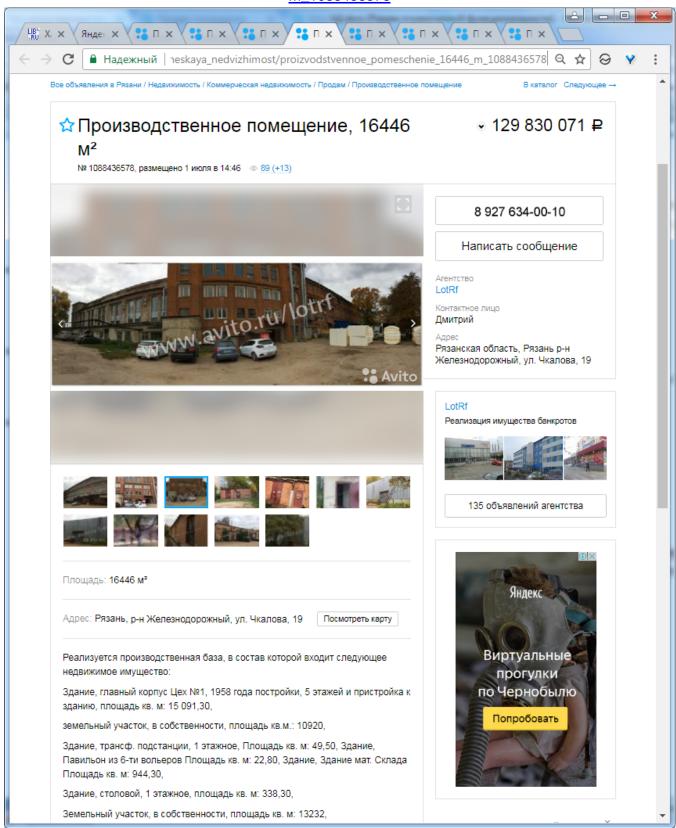
#### m\_1030375159



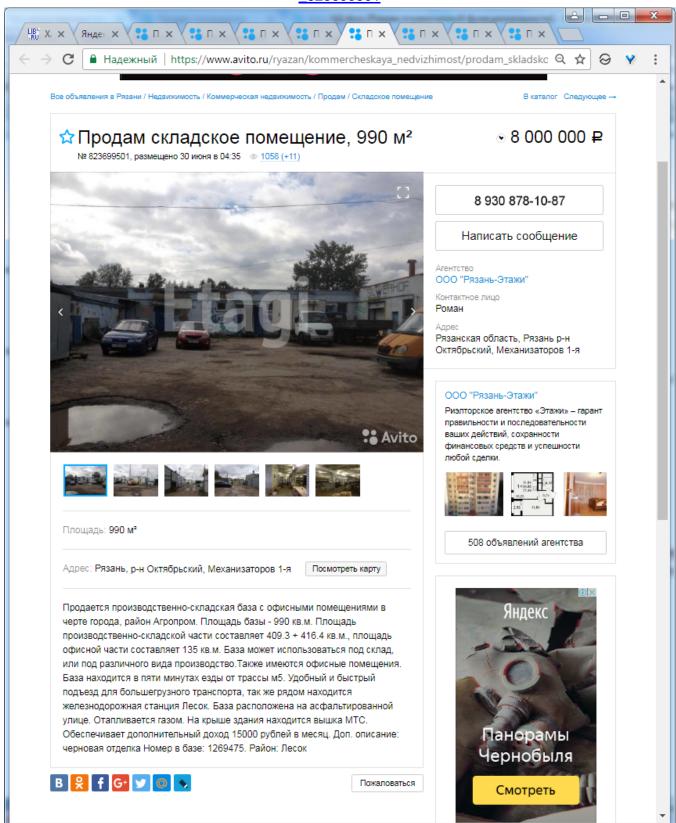
https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_2954\_m 1074105889



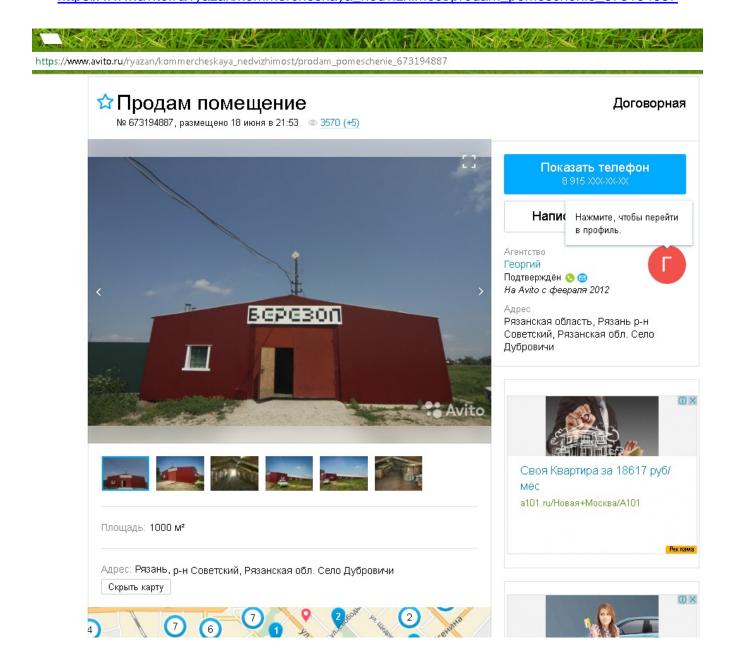
#### https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_16446\_ m\_1088436578



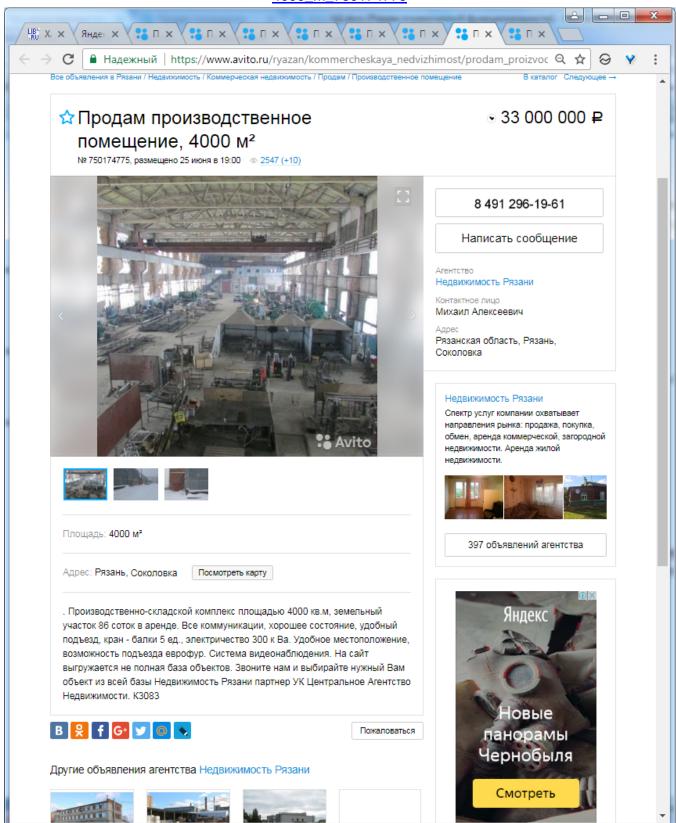
https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_skladskoe\_pomeschenie\_990\_m 823699501



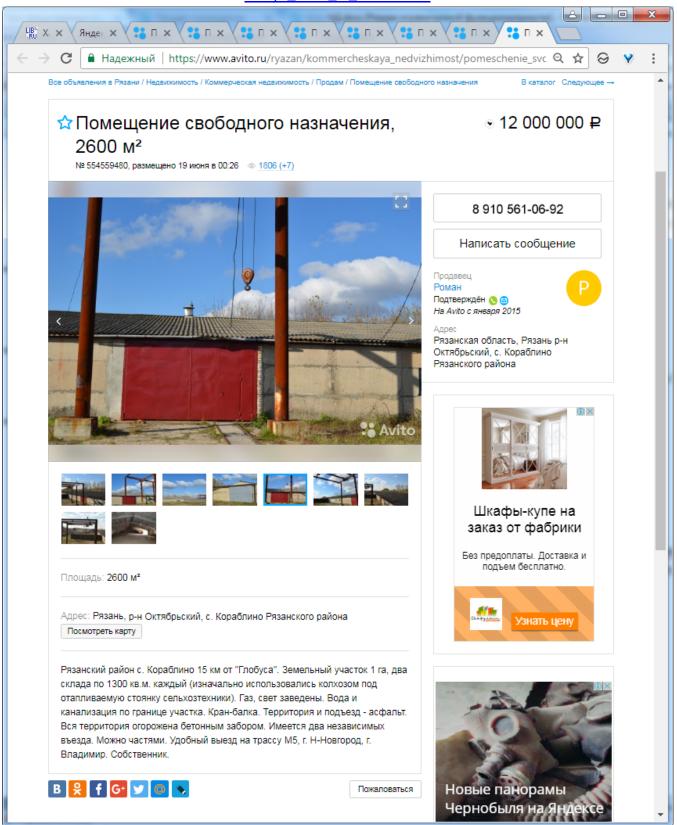
https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_pomeschenie\_673194887



https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_proizvodstvennoe\_pomeschenie\_4000 m 750174775

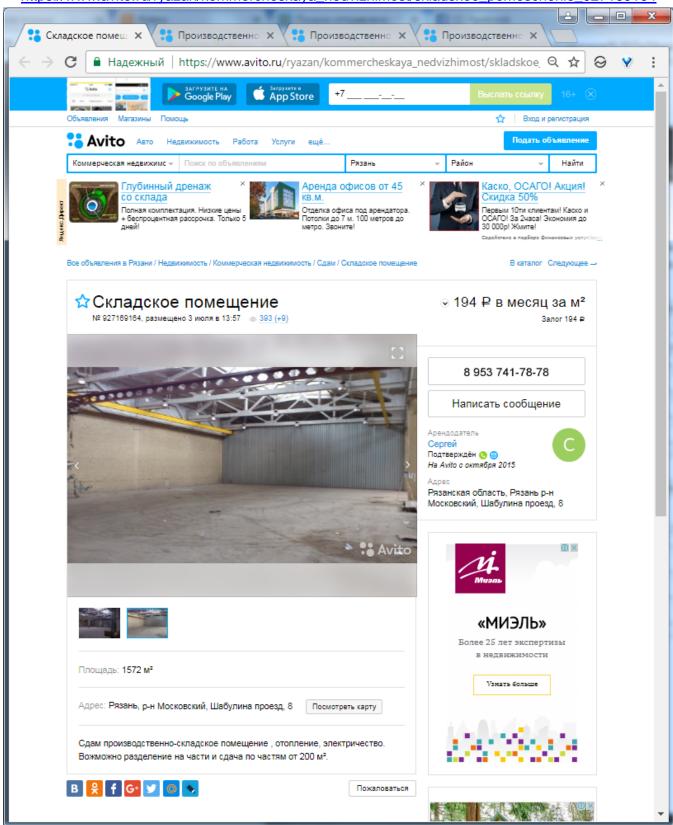


https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_2600\_m\_554559480

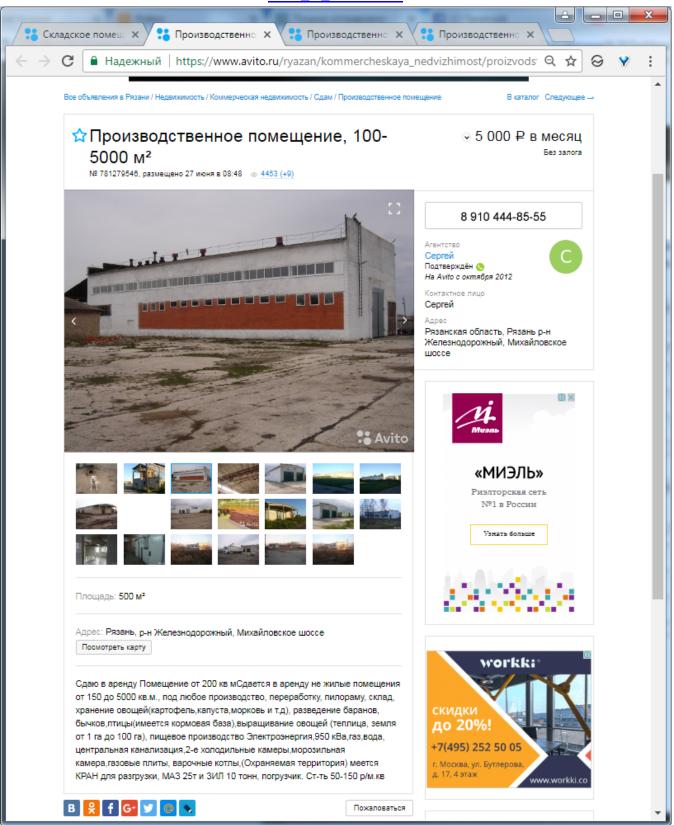


#### Аренда производственно-складских помещений

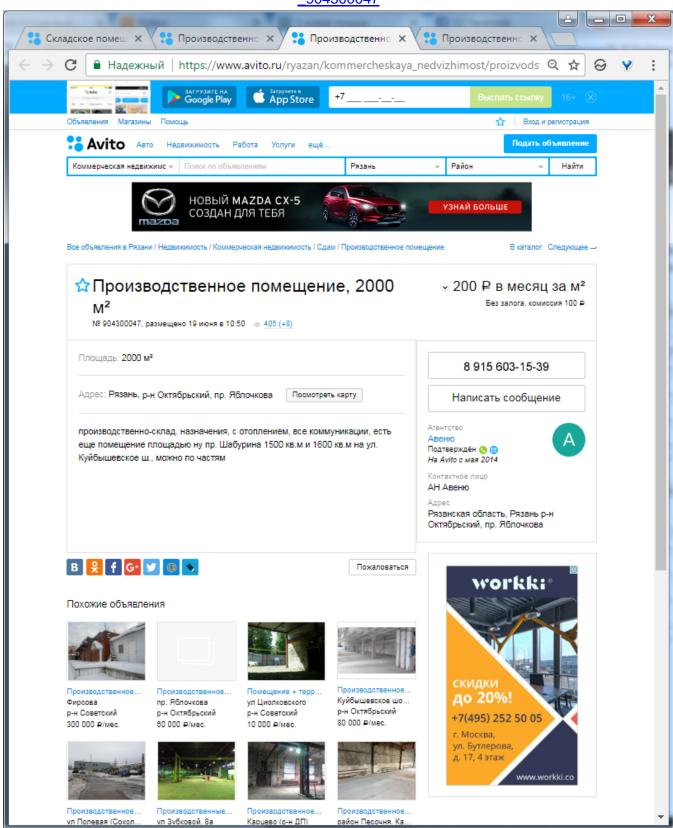
https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_927169164



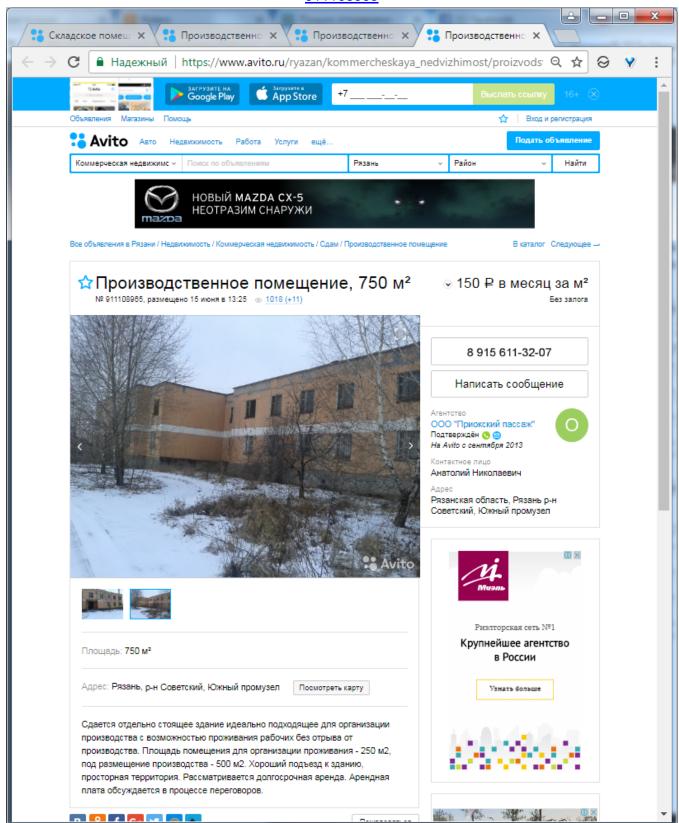
## https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_100-5000 m 781279546

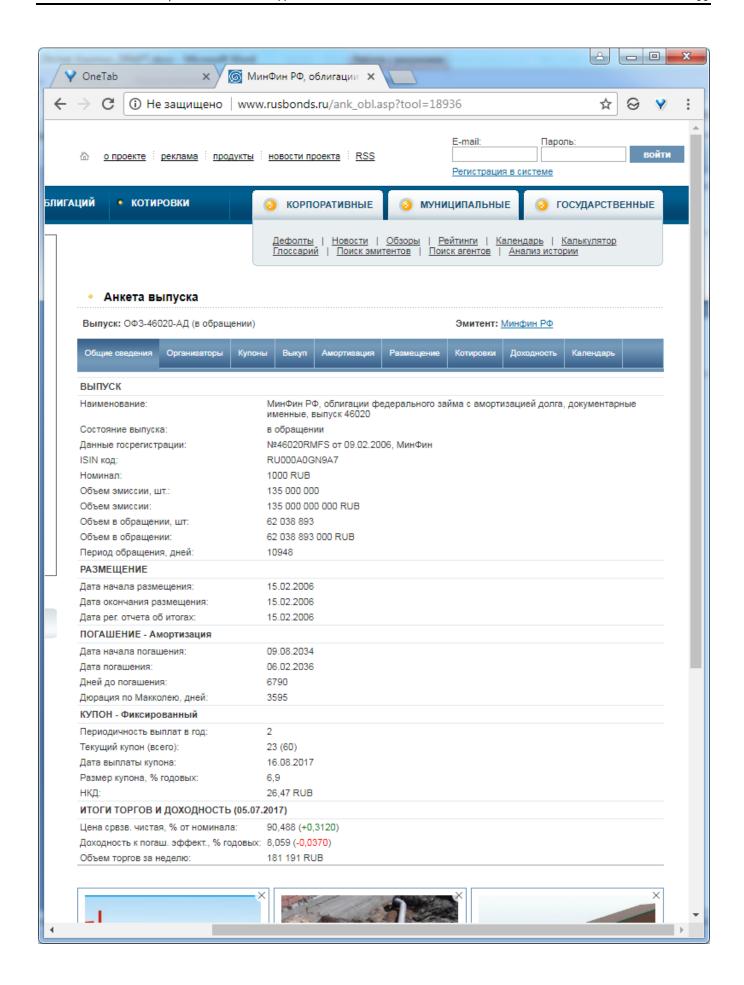


https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_2000\_m 904300047



https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\_pomeschenie\_750\_m\_911108965





### 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/H 5 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:

<b>№</b> 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 62:04:00:0000:2656:011	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. 3, назначение — производственное, общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:0000:2656:003	206 000,00
10.	Здание проходной, лит. А, а, назначение – производственное, общей площадью 21,00 кв. м, условный номер 62:04:00:0000:2656:004	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:

Nº 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. X, 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

управляющая компания ЕВРОФИНАНСЫ

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 on 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. 3, 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

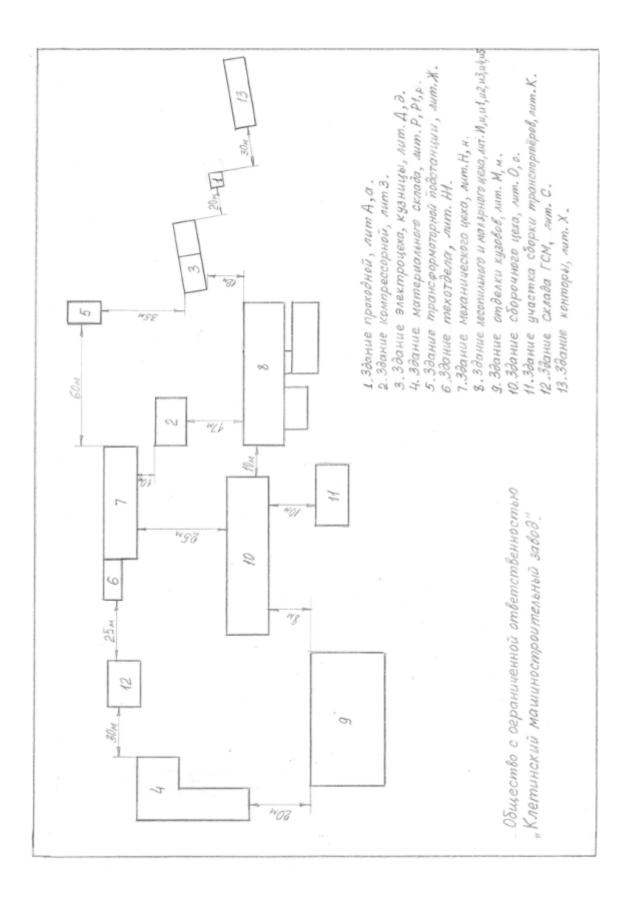
10	Здание проходной, лит. А, а, назначение –	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г.
	производственное, общей площадью 21,00 кв. м,	
	условный номер 62:04:00:00000:2656:004	Серия 62 МД 580491,
		Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г.
		№ 62-62-04/115/2012-268
11	Здание лесопильного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



























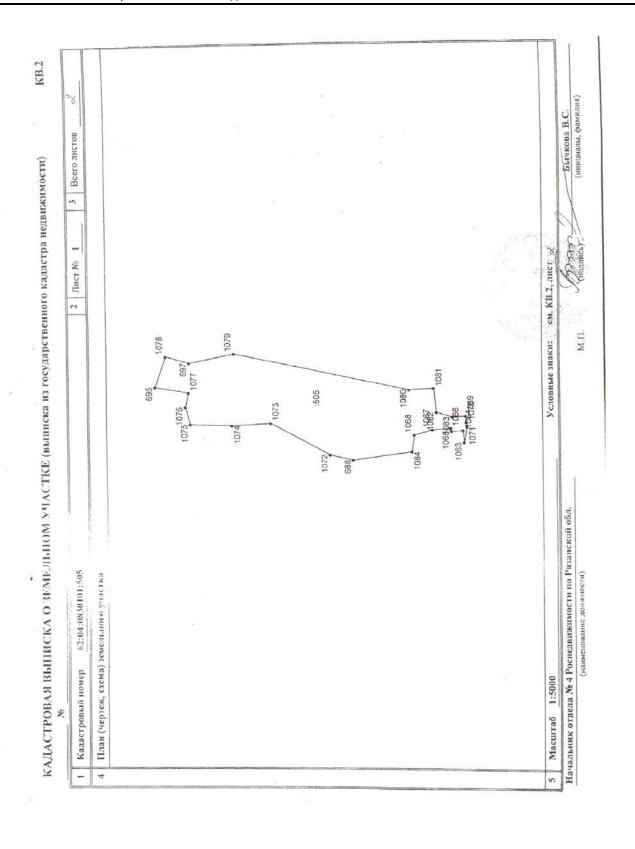






ТМО N 4 Роснедвижимости по Рязанской области

Категория не установлена (полное наименование органа влеветривнего учета, осуществляет государственный кадастровый учет земельных участков на территорки соответствующего кадастрового округа) Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: (инипиалы, фамилия) Особые отметки Гос.система 1963г. Бычкова В.С. Земля запаса КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) Всего листов BOLHOFO Земли Система координат: лесного Земли фонда Кадастровый номер 62:04:0830101:505 равнозначен кадастровому номеру 62:04:083 01 01:0505 3 Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке) -Земельный участок носит временный характер. территорий и Земли особо охраняемых объектов Администрация Касимовского 14 09.10.2008 Правообладатель муниципального района Удельный показатель кадастровой Лист № 10.14 обеспечення космической деятельности, земли обороны, Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, безоплености и земли иного специального назначения ралионещания, телевидения, информатики, земли для 9 M.II. стоимости (руб/м²): N Для производственных целей 18.2 МП"Землеустроительная фирма" обл. Рязанская, р-и Касимонский, д. Клетино 13 Фактическое использование /характеристика деятельности/: Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл. Кадастровая стоимость (руб.): 574725.06 18.3 09.10.2008 Кадастровый номер 62:04:0830101:505 62:04:0830101:434 Вид права Разрешенное использование/назначение: населениых 18.1 пунктов Государственная собственность 12 Дополнительные сведения 12 CA 7 NO CUCKE ельскохозяйственного Предыдущие номера: Сведения о правах: Местоположение: Общие сведения Категорыя земель Особые отметки: 54502±12 кв.м. Площадь: 8.2 10 П 15 16



KB.2 (инициалы, фамилия) Бычкова В.С. Всего листов Условные знаки для участков разыеры, которых не могут быть КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬПОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) границах которых не достаточны для которык достаточны для определения преобладанием условных участков, преобладанием условных участков, границел которых достого чив для сведения, о границах которого не участков, имеющиеся сведения, о достаточны для определения их земленользование, имеющиеся достаточив для определения их определения их прохождения на имеющиеся сведения, о границах имеющиеся сведения, о границах земленользование, имеющиеся определения их прехождения на участков, имеющиеся сведения, определения их прохождения на преобладанием обос обления. преобладанием обособления п сведения, о границах которого eguinoe realinemonation and equipe их прохождения на местности 3 equinoe realitements and a committee c единов земленользование с э анновотатим положиние с которых не достаточны для прохождения на местноств прохождения на местности 34 Лист № 777 переданы в масштабе M.H. Условные знаки для участков размеры, которых могут быть переданы в масштабе точка граница, имежнився спедения о номер точки границы, расположенной сведения о котором /метаточны для для определения его проходдения на точка гравилы, иметовиется съедения номер учтенного земельного участка сведения о котором не достаточны которой не невезяют одночно Начальник отдела № 4 Роспедвижимости по Рязанской обл. определения его прихождения на номер учтенной части земельного синдиомал познолены однольних за пределами внутренней рамки участок гранива, именецився участок граница, имеюниеся определять естьоюжение на определить ее новожение им 62:04:0830101:505 corter retail thanna. (наименование должности) Кадастровый помер .8.2 56 .. Условные знаки: 2 10

ратер 62:04:0830101:435  а. 0435  а. 04435  а. 04435  а. 04436	50	КАДАСТРОВЫЙ ПАС	CHOPT 3EN 20091	КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) "1f "2008 я. ———————————————————————————————————	дарст	венного кадас	тра недв	ижимость	11	B.1
Общие сведения           Предылущие номера:         0435           Предылущие номера:         06л. Рязанская, р-и Касиминский, д. Клетино           Категория земель:         Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, назначения         Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, неформатики, земли для объенения космической деятельности, земли пото специального назначения         Земли промыш занаса фонда         Фонда         фонда         фонда           Разрешенное использование:         Дяя велении личного подсобного хозяйства         Занаса фонда         Донда         фонда         фонда	_	/ Кадастровый номер	62:04:083010	2	Лист М	-	3	Всего листо	B /	
Предыдущие номера: 0435  Местоположение: обл. Рязанская, р-и Касимивский, д. Клетино  Категория земель: Земли промыниленности, энергетики, транспорта, связи, назначения пунктов обеспечения космической деятого назначения обеспечения постой пунктов обеспечения пининого специального назначения объектов объекто		Общие сведения								
Местоположение: обл. Рязанская, р-и Касимивский, д. Клетино Категория земель: Земли промыниленности, энергетики, транспорта, связи, земли промыниленности, энергетики, транспорта, связи, территорий и фонда безопасности и земли иного специального назначения безопасности и земли иного специального назначения весь весь запаса безопасности и земли иного специального назначения объектов безопасности и земли иного специального назначения объектов запаса прикатов безопасности и земли иного специального назначения объектов запаса прикатов безопасности и земли иного специального назначения объектов запаса прикатов безопасности и земли иного специального назначения объектов объек	-	Предытущие номера:	0435							
Местоположение: обл. Рязанская, р-и Касиминский, д. Клетино   Категория земель: Земли Земли Земли Земли земли промыниленности, энергетики, транспорта, связи, объестечных радновещения госметеской деятельности, земли для объестечния косметеской деятельности, земли дороны, территорий и фонда фонда объестечния приктов объестечния пото специального назначения объектов объ	10				9	Дата внессиия но 16.05.2005	мера в госу	дарственный	й кадастр не	цвижимости:
Категория земель:  Земли Земли Земли Земли Земли земли деноготор населенных назначения пунктов весь  весь  Вазрешенное использование:  Дяя велении личного подсобного хозяйства	-	Местоположение: об	л. Рязанская.	, р-н Касимовский, д. Клетино						
Земли Земли земли промыниленности, энергетики, транспорта, связи, земли посного земли земли земли земли сепьскохозяйственного населенных рациовещания, телевидения, ниформатики, земли для обеспечения космитеской деятельного назначения пунктов безопасности и земли иного специального назначения облектов весь весь запаса за запаса запаса запаса запаса запаса запаса запаса запаса запаса з	on	Категория земель:								1
Разрешенное использование: Для ве	-	Земли зельскомозя йственного назначения	Земли населенных пунктов	Земян премынцленности, энергетики, транспорта, св радновещания, телевидения, информатики, земли добеспечения космической деятельности, земли оборк базопости и земли иного специального назвачее	связи, гдля роны, ения	Земли исеñо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	запаса	установлена установлена
Разрешенное использование: Для ведении личного подсобного хозяйства	-	,	Ref.	OSNIGATION IN THE SECOND IN TH			,	A STATE OF		
and the second s	1 -	Разлешенное использо					State 15%	September 50	W. 77.	(Brook
	T			The state of the s			15	1000	13330	12.00

1	Государственная собственность	нность		муниципального района	а			
10	Особые отметки: Кадастровый номер 62:04:0830101:435 равнозначен кадастровому номеру 62:04:083 01 01:0435	тровый не	омер 62:04:0830101	:435 равнозначен кадаст	ровому номеру	7 62:04:083 01 01:0435		
7								
×			<ul> <li>18.1 Номера образованных участков:</li> <li>18.2 Номер участка, преобразованног</li> <li>18.3 Номера участков, подлежащих ск</li> </ul>	Номера образованных участков: - Номер участка, преобразованного в результате выдела: - Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: -	ате выдела: -	3: -		
=	пучастки Начильник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл.	оснедвижимості	ти по Рязанской об	Гол.	2	Confined .	Бычкова В.С.	

Эсобые отметки

Местиая

7

Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ): 10.14

13

Кадастровая стоимость (руб.): 7726.68

12

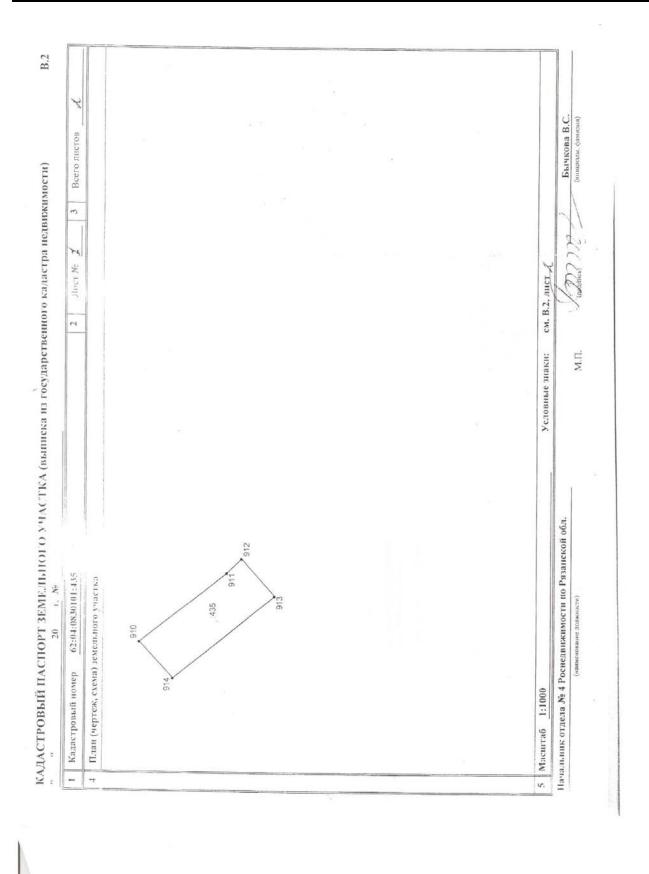
Ξ

Администрация Касимовского

Правообладатель

Вил права

Сведения о правах: 762±4 KB.M.



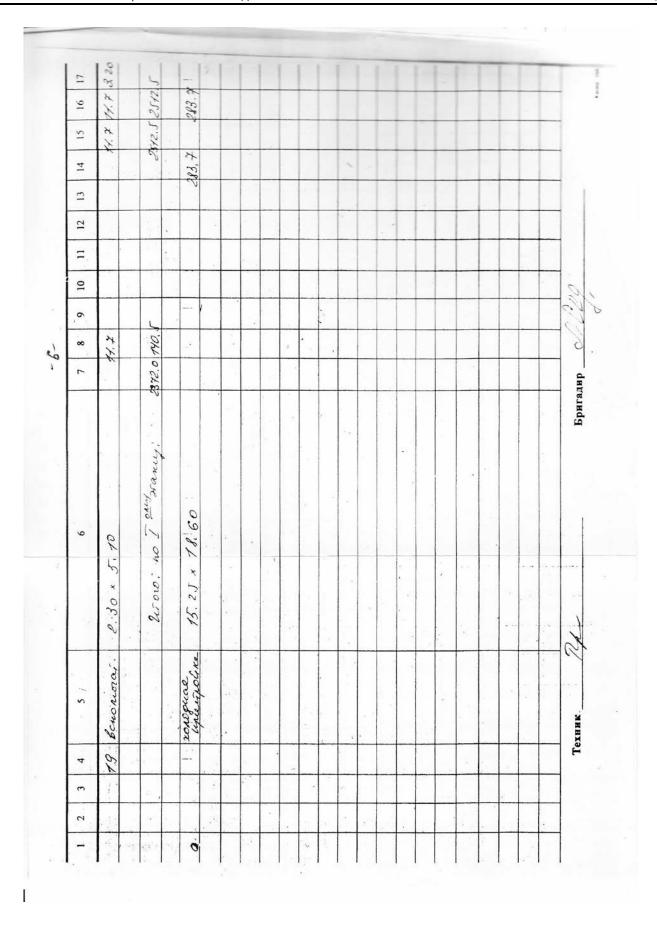
	The second second second	62.04.0830101.435	2	JIRCT Nº X 3 Beero Juctob
	Vallaci possin nonch	We of the Control of		
	Alobible shakii.		Условные знаки для учас переданы в масштабе	Условные знаки для участков размеры, которых не могут быть переданы в масштабе
~ w	условные тнаки для учас в масштабе	условные знаки для участков размеры, которы», могут овить мередалы. В масштабе		зергиепельтовлине, имеющиеся
-			0	сведения о границая которого
1105		участок гранции, имеющинеся		достаточны для эпределены ил
		CERTEHIN O NOTOPORA NO TATO THE LATE		прокращения на местности
		Oliver and the constant of the		Description of party and seem of the second
		one design		SENTETIONES OF STATES, ASSOCIATION OF SENTENCES
		Washington Transmitti masterinice		TO TOTAL THE OTHER PRINTINGS ICK
-		Сведения о котором не достато чины		прохождения на местности
		для определения его промеждения на		
		Mechochi		
		C. Daniel Carlot		преобладанием осогожными
		TOHKS IDCHAMBI, MISTRALING A CECACAMA O		ytachtob, macionimeta theptemia, o
_	0	котором не поэколиют однозначно		границах которых достагочны для
		определить ес положение на		определения их промождения на
		MecTHoCIE		местности
		TOWKS TO SEGUE THE PAINTECE OF CHEMICS O		eminos velumento un o Entide C
		WIND TO BE OF SECTION		moseofinanautzem odocoś network
		определить ее положение на	0-0-0-0	VHACTKOB, MMEDILERECH CEGLESHIN, 0
		MecTHOCTM		праницах которых не достаточны для
				определения их прохождения на
	5.0	номер точис гранцы		MECTHOCTH
	1	номер точки границы, расположенной		emiliae remileno.ikaob.unie c
	•	SA IDEAL MANDE BRYTDERHEIF DAMEST		преобладанием условным участков,
_				имеющиеся сведения, о границах
mouss	\$	номер учтенного земельного участка		которык достаточны для определения
				ик прохоздения на местности
_	:8:2	номер учтенной части земельного		
_		ywactwa		единое земленодва овлене с
_				
-			7 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 -	имеющиеся сведения, о границах
-				KOTODEEN HE JOCTATO THE LANS
SI III				отредения их прохождения на
_				MecTHOCTH
_				11000000
-				
-				
_				Non-mark
- :	roof b oN enemy value	П		Бычкова В.С.
	CHANNE OLDERS OF THE			( ) ) ) ) ) ) ) ) ) ) ) ) ) ) ) ) ) ) )

РОССИЯ Филиал Федерального Государственного Унитарного предприятия «Ростехинвентарибация» по г. Касимову и Касимовскому району Технический паспорт район <u>Канильовский</u> город (пос.) <u>д. Яглемино</u> улица (пер.) инвентарный № 26.56 Форма технического наслорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г  $N_2$  576 Сборочный цех

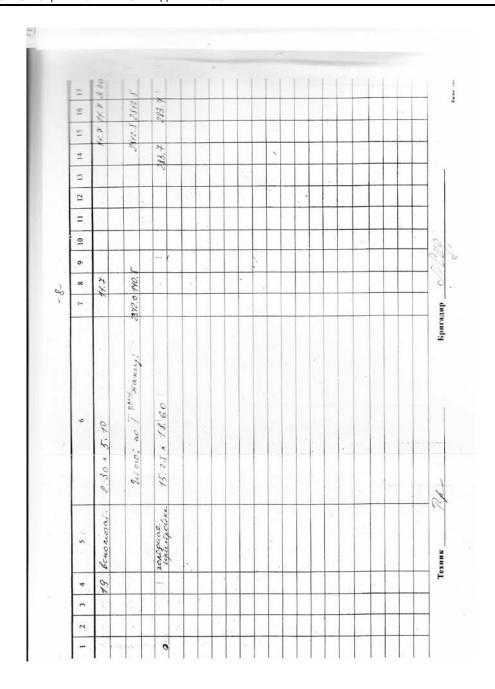
		an Ne	35	93 1		I. 1'	CINCT	рация	upasa	2000	e cuit	,cin		Фа	11/1 1		
			12 cor	or Property of the Property of	in tity	HUTRY		Planyste storet	HISTORY,	THEY	8-21 Jan 18	TI NUM		ompres Opil ver	orks or	1 100000	2018 JN 2019 (7 10 17(D)
03.7	9 02	64	c.	Kner	nce.z	cru	÷.	Te	au	nhu	ban	nuza	yuv	7	/	a	her
		12 Cece	c et éc	cerp	049	CA66	corci	om	13	elia	el 1	1993	2				
		70	60,	4			-fig	E YHUTAP	OE TOE	To the same of the		Dog				-	
							15 C	Ourses of Special Spec	OT THE THE	*	0//6	19	-			-	
							100 TOO		AND				+				
							1/2	AUGENIA.	18								
								* 1	OCKO				_				
16.	.12.	Obu	seco	nbo	C			20	robe	p	Kys	rull	=	7		Au	e'
a	003	Оби	anu	eres	ens	sie	_	nho	gar	uu	0	m				-	
			Tan		4	mog	gue.	A A	aux.	eop	8 2	003	2				
-		# 00		coji		154 **	1	STATE OF THE STATE OF	Alu	Seu	sop	0/2	2.02	0			-
7						18 27	1500	Under State Land	Children Children				</td <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>				
-					-	1/2	100	TOPING COM BOUND					1_			1	
						53	2400	-1	10 /2		4.0						
					П. 3	Экспл	икац	H BENY	ибног								11.00
	10	цадь уч		застро	-			озелен			строен	— КВ. ная пл				<del></del>	-
п докуме	10	цадь уч фактич		застро	-	Экспл		MEERA		Неза	строен						1
	10			застро	-			MEERA		Неза	строен						1
	10			застро	-			MEERA		Неза	строен						
	10			застро	-			MEERA		Неза	строен						1
	10			застро	-			MEERA		Неза	строен						
	10			застро	-	замог	цен.	озелен	ен.	проч	астроен ная	ная пл					
	10				pell.	замог	цен.	MEERA	іство	Неза проч	астроен ная	ная пл	ОЩЯДЬ				
зокум	ю ентам	фактич	оски	Отоп	-	замог	цен.	озелен	іство	Неза проч здани здани	я —	кв. м. Газос			Лифт	(M-11)	
зокум	ю ентам	фактич	оски	собствен.	ление	замої	цен.	озелен	іство	Неза проч здани здани	я —	кв. м. Газос	набж.	электро-			
вомономо	Канализация	фактич	Or Pymros. (Kapyanah.	от собствен- пой котельн.	ление	замог	цен.	озелен	іство	Неза проч здани здани	астроен ная	ная пл	на 6ж.	электро- снабжение	пассажирок.	<u> Р</u> —іл	
вомономо	(апализация — — — — — — — — — — — — — — — — — — —	фактич	оски	от собствен- пой котельн.	ление	замої	цен.	озелен	іство	Неза проч здани здани	я —	кв. м. Газос	на 6ж.	электро- снабжение	пассажирок.	<u> Р</u> —іл	
вомономо	Канализация	фактич	Or Pymros. (Kapyanah.	от собствен- пой котельн.	ление	замої	цен.	озелен	с централиз. горячим во-	Неза проч здани здани	я —	кв. м. Газос	на 6ж.		пассажирок.	<u> Р</u> —іл	

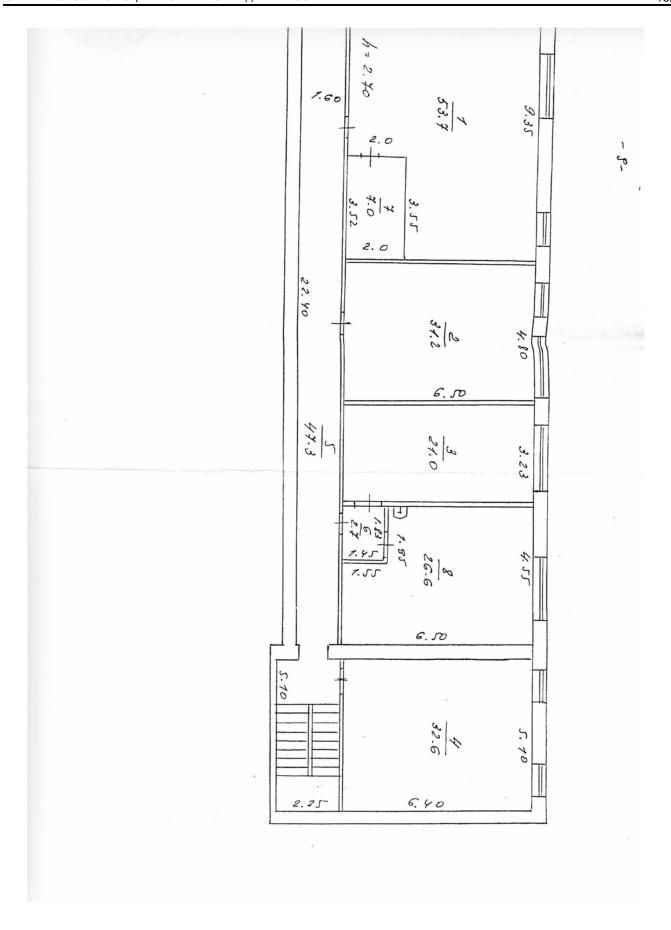
•	сборогия	не гигал в писациону в уехIV. Общие сведения уех установания в писациония в писаци	100 be 6	,000	8
Назначен	ille	he hapmare metal a posterior and the	W SS ST		
Использ	эвание	LE CELLONIA	18 C S S S S S S S S S S S S S S S S S S		
Қоличес	гво мест (мощность)				
a)		#-MOGK	0		
6)		August Ray	may won	u y	ed"
в)	3 arepreny roe	. yracsok ne reisars fra	THE YEAR OF THE PARTY OF THE PA	KDD.	epusi
r)		- 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	NATION PROPERTY	оек и т. 1	1.)
V.	Исчисление площаде	й и объемов зданий и его частой (пол			Ī
Manufacture Confessional		Формулы для подечета плоточе	o flavyto	Высота	Oft
Литер по плану	Написнование здания	по наружному обмеру	THE REAL PROPERTY.	(M)	(M. E)
Лит поп	и его частей	- GA	* 1313	- 5	
1	2	3	4	1	1
0	gaune.	73.20 x 26.20 + 6.40 x 6.40 +	2870.9	5 40	155
		132.80×20.4 + 28.25 × 8.6			116
0	холодиае пристройка	18.60 × 15.25	285,7	7.70	1
					-
		1 ( NO. 200 - 10 )	N .		-
-		AS May are s			
		1000 - 1000			
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·					
<u></u>					
				-	
				The state of the s	
,					
A Transaction					
*					
· . —					
	1		-		
3					
			J.		

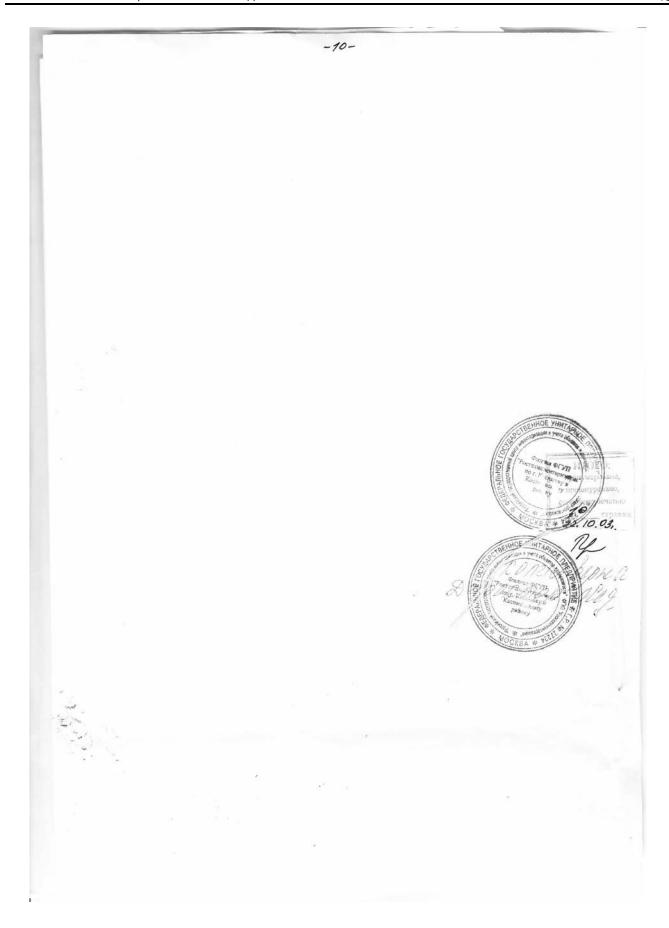
	Дит адино и дитера п	-	14.10	03,	0		I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	E	I	
	THEMS (BU)	12	4								L	L	L	Ŀ	E	L	L			L
писния, торгового и т. п.	Номер поме квартиры, складского	w										L	L		L			L	L	
плану комнаты, кд. и т. д.	Номер по строения, к кухни, кори	4	1	0	S	1	5	0	K		0	0	14	100	13	14	3	16	77	8
Назначение частей помещения; жилая комната, канцелярское	помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корилор и т. д.	5	ocusbuse.	ocusbuse	burniora.	benoriozas.	Beneriora.	bene ricia,	bene rionas.	всио питай	benezionas	benevias.	bene words.	benorwas.	beno reoras.	Основное	Quobicoe	Enounas.	the moras.	Enouveras.
	по внутрен		72.20 × 25.	9.15 x 8.10	4.05 x 7.70 - 2.	2.15 x 2.78	2.56 x 4.20 + 10.	5. 35 x 2. 75	8. 15 x 2.35	2.78 x 3,05	0. 45 x 3,05	2.65 × 2.80	0, 85 × 2.65	1.3 x 1.30	12 1 7.30	34.80 × 13.50	5.80 x 6.18	0.9 4 7.53	0.8 x 7.53	0.95 × 1.53
Формула подсчета плошади	по внугреннему обмеру	6	20 7.		30 x 2.95		48x8, 52 - 2.8x 2.52									4				
mou	основная	7	4.818	1.46						/					,	442.0	36.5	,		
BT Works	вспомога- тельная				24.4	5.3	44.5	2	19.2	28	2.3	1.4	2.5	1. 7	0			1.4	4.4	5
Площадь по внутреннему обмеру в кв. м в том числе предназначена под помещения 77 горговые	основная	9								6		*								
	вспомога- тельная						6									,			,	
внутреннему обмеру в кв. м. предназначена под помещения е		=									ι						,			
му обм сна под		12																		
сру в		13	,						7				(6)							
кв. м.	COLEO	14														1				
z	07075	-15	18184	1.64	5.10	5.9	5.11	2	- 1	7	8.3	7	5.3	7. *	9.	0.54	6.5		2	2
D D	07900	16	1	744	440	5	44.3	2	192		2.3	7 7	5.0	1. 4	2.1	442	85.5	\	7	7
гренняя	Высота внут	17		30	_	4	*	۲.	*	*	4	+	4	*	1	040	0,0		4	1



Вата записы интера по плану отрення кончах с поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) р. Жлепильо в порядка с троения кончах менения польну троения, кончах менения польну строения, кончах менения			11						0	034	.9	_	Дата запис и литера г	no n		к поз
му плану строения, расположенного в гороле (поселке) р. Жле план выправнение частей поменения и частей поменения, маниему момента, маниему момента, маниему момента, маниему момента, моментам, мом				-				L			17	12	1-го этажа мезонином	ик	ончая	тажно
						0		L			-	ω	квартиры, складского	тор	гового : п.	му ш
Проения, расположенного в гороле (поселке) р. Жлепия <b>Н</b> азивчение частей помещения, жиних момнити, каниелюров, кансил момнити, коринор и т. л. в. в. в. в. формула полечета плошали по внутрениему обмеру по и г. м. в. м				8	*2		1		a	16		4	строения, к	KOMH KJ. k	ну ENISI, И.Т.Д.	ану с
ЭКСПЛИКа  Формула полечета площали  по внутрениему обмеру  6  9.35 г. 6.50 - 3.55 × 2.0  4.80 г. 6.40  7.60 г. 22.40 г. 2.25 г. 5.70  1.83 г. 1.45  Всего г. Бего г. Всего г.				осиевиос	ocustinos	cuorioras.	cuo riora.	основное	осиовное	основное	cusbuoe	5	помещение, классная комната, больничная палата, кухия, корилор н т.л.	канцелярское	Назначение частей помещения;	гроения, распол
	cero e roy nonest	Beero;	no Trong stancy;	80-1.95+1.	*	7.	x 22.40 + 2.25 + 5.	6.	×	× 6.50	35 x 6. 50 - 3,55 x 2.	6		Формула подсчета площади		поженного в городе (поселке) д. Жлегии
2 1 1 0 0 0 0 to to 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	1900.	_	50.		,	4.5	47.		-			8	ВСПОМОГЗ- Тельная	KING!		ули
19 30 50 , The Belloword Technique			0				S					9	основная	тор.	пошали	іе (пе
190 98 50 7.2 4.7 BECHOMOTE- 201 TENDAMA 201 TENAMA 201 TENDAMA 2												10	вспомога- тельная	говые	, по вн	реулк
190 50 7 7 4 7 8 BCHOMOT2-												11	4	٦	утренн сливзна	
190 98 50 7.2 4.7 BECHOMOTE- 201 TENDAMA 201 TENAMA 201 TENDAMA 2												12			сму обл чена по	
190 98 50 7.2 4.7 BECHOMOTE- 201 TENDAMA 201 TENAMA 201 TENDAMA 2												13			иеру в д поме	
190 98 50 7.2 4.7 BECHOMOTE- 201 TENDAMA 201 TENAMA 201 TENDAMA 2	13.7		1.									14	GOT Z O	_	кв. м.	
Площаль по внутреннему обмеру в кв. в том числе предназначена под помещени торговые вспомогательная 9 10 11 12 13 1		3.4.5.6.	222	26.6	2.0	2.7	. \	3.6	0		53.4	15	0704	z		ДО
Улище (переулку)  Площаль по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения  вспомога- тельная  9 10 11 12 13 14  213 24  32 25  32 27  32 27  32 27  32 27  32 27  33 27  34 35  35 36  36 37  37 37  37 37  38 37  39 37  30 37  30 37  30 37  30 37  31 37  32 37  33 37  34 37  35 37  37 37  37 37  38 37  39 37  30 37				36	**	0	~	32	6	2	53			-		No.
Площаль по внутреннему обмеру в кв. м.  в том числе преднадначена под помещения  в о основная тельналя преднадначена под помещения  в о основная тельналя преднадначена под помещения  в о основная тельналя преднадначена под помещения  в о о о о о о о о о о о о о о о о о о	 3	346	10	0	7	7	4		0	-	4	5 17				



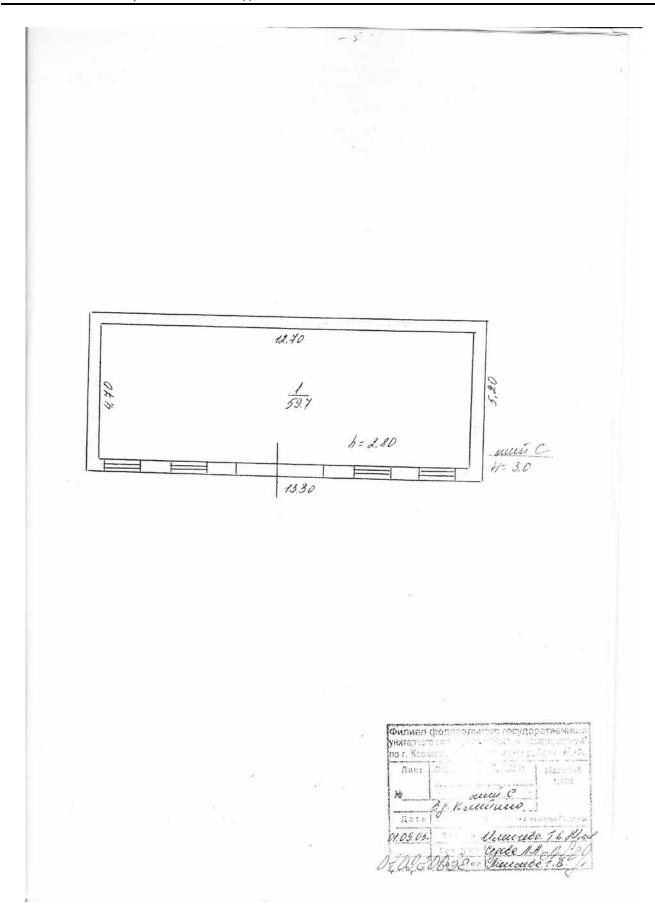




· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	РОССИЯ	KOIII
*	acceed TCM.	
Дочернее Федерал	льное Государственное Уннтарное предприятие «Касим	овтехинвентаризация>
a.a.	очние предержитель госудерственного редерственного предержания пр	
	O WELLAND & SANATA PROPE	ann an bhu man
	ехнический пасі	торт
на здание	ul naveroe en	ui e
	(назначение нежилого строения)	
	10	
район	Kalleno benner	
район	у Киешино д Киешино	
город (пос.)	у Киения	1
город (пос.)	у Киения	
город (пос.)	д. Киешилио	
город (пос.)	д. Киешилия квартал инвента Форма технического пас	рный № <u>2656</u>
город (пос.)	д. Киешилио	рный № <u>2656</u>
город (пос.)	у Киешилие квартал инвента Форма технического пас МЖКХ РСФСР от 29 д	рный № <u>2656</u>
город (пос.)	у Киешилие квартал инвента Форма технического пас МЖКХ РСФСР от 29 д	рный № <u>2656</u>
город (пос.)	у Киешилие квартал инвента Форма технического пас МЖКХ РСФСР от 29 д	рный № <u>2656</u>
город (пос.)	у Киешилие квартал инвента Форма технического пас МЖКХ РСФСР от 29 д	рный № <u>2656</u>
город (пос.)	у. Киешилие  квартал  инвента  Форма технического нас МЖКХ РСФСР от 29 д	рный № <u>2656</u>
город (пос.)	у Киешилие квартал инвента Форма технического пас МЖКХ РСФСР от 29 д	рный № <u>2656</u>

()	реестро	і імавс	№	393	)			_							Фонд	ı	10e
	Дата записи		учро	эждени	наимс ия, пр эганиза	пование едприятия цин	н	KOL	ументы, бетнени да и за приятиє	OCTH C	указа	инсм :	ком.	при	ое участ общей гвенност	100	Подпись свидетелься прав. запи
4.	09.03,	. 05	40	Keu	einer	nenco	£37.	A	cails		y ba	muz	agun	,		Ì	Thuy
1.	10.20	03	ue	eruo	aurh	auni	16	on	13	ecco		1993			1		<u> </u>
-		100	Ú.	jan	60g ".		制刻			. Seture							
				// 	0		0	14	UK M		0/	12/2	2	409)	<del></del>		
		-					-	ON BOH	PEPERATE			0					
6, 7	12,20	03 0	Биз	recn	rbo	C		- 8	Doros	rop	щ	nuu		7	/		Sac-
70		огра	ни	ren	noi	ность		nf	iogar	nu		em					
_		arre	ber	ner	-вен	нось	Sen I	REAL FA	E COL	usp	us .	200	3 200	a			
_		-11 8	Bar	nco	h"		CO CO	N 3	670								
		-					4	6	ape	elec.	6	10	19		10 minutes		
						HAGE WASH	1		Priton	KOK W			7 1				
		-				11/2		A 8 4									
								PHOE	MA3430	/							
_																	
		1				400000							ļ				
					1.	. Экспл	икац	(ия з	смелы	1000	<b>участ</b> і	(а кв					
		адь уча					-						м.	-			
OK	HO.	1		1		T		T		1		1	м.	Hesac	троенна	131 11	лукунок
	ио ументам	diame.		380	троси,	замощ		T	ленев,	1	рочая		м.	Hesac	строенна	isi ii	лувром
	ио ументам	diame.		380	троси,	T		T		1				Heaac	строенна	ия п	адврион
	по ументах	diame.		380	троеп,	T		T		1				Head	гроенна	n Ri	лощадь
	шо ументам	diame.		380	троеп,	T		T		1				Hesac	строенна	n RA	лондадь.
	шо ументах	diame.		1 380	троен,	T		T		1				Hesac	троенна	131 II	лондадь
	ио ументах	diame.		1 380	троен,	T		T		1				Heaac	троенна	th it	лондадь.
	по ументам	diame.		380	троен,	T		T		1				Пеэас	строенна	I III	лощадь
	ио ументах	diame.		380	троен,	Замонц	(en.	036	ленен,		квроч			Hesac	строенца		лощадь
1	по ументам	diame.				T	(en.	036	Acticu.	Даниз	квроч	В. м.		Hesac			лоцадь. 
	ументах	факти	гчески	Отоп		Замонц	aroyc	трой	ACTER,		кырод	B. M.		Hesac	Лифты		лощадь.
	ументах	факти	гчески	Отоп	Teline	Замонц ПП, Бла	aroyc	трой	ACTER,	Дания	рочая	B. M.	наби:		Лифты	-10	лощадь.
	ументах	факти	гчески	котсяни од	VLB ention	Замонц ПП, Бла	aroyc	трой	ACTER,	Дания	рочая	B. M.	наби:		Лифты	-10	лощадь
	до ументам	diame.	гчески	Отоп	Teline	Замонц	(en.	трой	Acticu.	Даниз	квроч	В. м.		Hesac chabacum chabacum			лопрадь
	ументах	факти	гчески	котсяни од	VLB ention	Замонц ПП, Бла	aroyc	трой	ACTER,	Дания	рочая	B. M.	наби:		Лифты	-10	лощадь.
	ументах	факти	гчески	котсяни од	or AFB	Замонц ПП, Бла	aroyc	трой	ACTER,	Дания	рочая	B. M.	наби:	олемера- спабиелие	Лифты	-10	лощадь
	ументах	факти	гчески	котсяни од	or AFB	Замонц ПП, Бла	aroyc	трой	ACTER,	Дания	рочая	B. M.	наби:	S. Grenzon.	Лифты	-10	лондаль
	ументах	факти	гчески	котсяни од	or AFB	Замонц ПП, Бла	aroyc	трой	ACTER,	Дания	рочая	B. M.	наби:	S. Grenzon.	Лифты	-10	попрадь.

Konus	ство мест (мощность)	no najuo reneno			
		tellal " Sein length of the length of the length			
a)					
6)					
в)				•	
г)					
	<ol> <li>Исчисление площадей</li> </ol>	й и объемов зданий и его частей (под	валов, прист	роек и т. п	.)
>	I		T	1	
Лятер по плану	Наименование жания	Формулы для подсчета площадей	Площадь	Высота	Объем
Jar	и его частей	по паружному обмеру	(м кв.)	(м)	(м. куб.
	2	3	4	5	6
C -	ueneu ecce	13.30 x 5.20	69.2	3.0	208
		The state of the s			
				-	
		Salano.			
		1-1-4/ × 523.8 /8/3//			
		<u> </u>			
		,			
-					
	` _ `				
					-
					1
					-
					-
-					
-		A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH			
					-
	<u> </u>				
		,			



																06.	000		Дата записи и дитера по	mas	ay	×
		+	1	1	1	1	7	1	H	Ħ		1		1			-1	12	Этени (вклк 1-го этежа и мезонином	0428 KOH	C PK28	оэтаж
		1	1	1	1	1	1							1					Номер помец квартиры, т складского и	орго т. п	Я, ВОГО	юму л
		1	1														1	4	Номер по п строения, ко кухни, корил	лану мнат (. и	т. д.	лану с
																	Dandinge	5	помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корилор и т. д.	жилая комната,	Назначение частей помещения;	троения, располог
							,								Bello:		Ot 12 1 01, 21	. 6	по внутреннему обмеру	Формула подсчета площали		поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Веленгение по
					8	¥																inno
																	_	7	основная	жилые		0
																		00	вспомога- тельная	-	Плош	улице (переулку)
																		9	основная	торговые	инсле таль по	переу
																		10	вспомога- тельная	ые	предн	лку)
															£65	ļ,	59.7	=		1	Площаль по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения	
			,										_				1	12			обмер	
																		13			у в кв	,
								× .				1					1	14	70220	, =	Кин	
																		15	0704	z	,	дом №
-	+	+	+	+	1	1	$\top$	1		T	Τ.			T	597		59,	16	0760	В		18

		раС	окцирае не гисконструктивных элемен Год постр Вил внугрен	ойки <i>1980</i> ней отделки <u></u>		THE	no ere	жен.	Congress of the second	
н		Надменовацие конструктавлых влементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция отделка и прочес)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправка к	Pera oči, tr	Characa Contraction		ек. изм. ос в оу
1	ļ	2	3	4	5	6	7	8	9 1	0 11
1		Фундаменты	re/beier.	бресущия	19	1	19	40	4.60	
2	1	Степы и их паружная отделка перегородка	- xupuwanon	шрендини.	32	1	32	40	12.80	
-		чердачное	ж рейонное	is fergueros	8	1	8	40	3.20	-
3 -	Перекрытая	междуэтажное			0	,		40	3. XU	
	Пе	подвальное						6		
4		Крыша	Eurigen	из ресущие	6	1	6	40	2.40	-
5 .		Полы	ijememetrusee	in percy receive	10	1	10	40	4,0	
_	Проемы	Okonnste								
6	Про	дверные	upoceis oce	igen	10	1	10	40	4.0	
7		Впутрениян отделка	anning racis,		3	P	3	40	1.20	
ږ	Сан. и электрические уст.	отопление ведопровод капализация водоспабжение ванны электроосвещ. радно телефон вептилянся	CUA6_		8	1	8	40	3,20	
9	II	рочне работы	pajure	in perguesse	4	1	4	40	1.60	

	Груп	па ка	питальности	Год постро Вид внутренн	ей отделки		Thur	Jalan	nen _			,
	н н		Найменование спструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материел, копструкция, отделка и прочео)	Техническое состояние (осадка, трепципы, гниль	0	Поправка к удельному весу в 0%	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	% # o	изн. к строен. 7 х гр. 8	темента в темента	
	2.				и т. п.)	Удел по т	Попр удел весу	Удел конс элем	Износ в	% nr 7.71	элем	l
	1		ž	3	4	5	6	7	8	9	10	-
	1		Фундаменты									
	2	01	тоны и их аружная гдолка			. **,						
		0)	ерегородка	-								-
		ия.	чердачное									-
	3	Перекрытия	мендузтажноо									The same of the party of the same of
		-	нодкальное									the same and the same of the same
	4		Крыша									-
	5		Полы									-
	6	Проежы	окопшче									-
		E	двершае									-
	7		Ниутреннял отделка		,							
		yct.	отбиление ведопройод канализация									-
÷,	8	электрпческае	вайшы вайшы эмектроосиепц. радио									-
		Сан. и элен	радио пентилиция лифты									
										-		_
	9	1 '	Ірочие работы		Hroro: 100	×	1	, ×	1	1 ×	1	
	Ğ,	взнос	за, приведейный к	100 по формуле: $\frac{q_s}{y$ дельно				w/ m/ mmmmmm				

руг	ша к	апитальности	Год постройки Число этажей Вид внутренней отделки												
í í		Наименование конструктивных элементов	Описание ноиструк- тивных элементов (материял, конструкция,			Удельный вес конструктив. влем. с поправ.	% в	к строеп.	Тен изно	с в о <u>/</u>					
ri Z			отделка и прочес)	(осадка, трещины, : тниль и л. п.)	Уделы по таб	Попраз удельн весу в	Удельн констр элем.	Износ	% изн. гр. 7 х г	элемента	и строен.				
1	_	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11				
-1-		-		** ***********************************											
	a) (	Стены и вх													
2		таружная тдеяка					1								
	_6)1	перегородки													
		чердачное													
3	Перекрытия	междуэтажное													
		подвальное							-						
4		Крыша													
5		По́лы	23												
-	Проемы	оконпые					_								
6	Про	дверные													
7		Внутрениян отделка													
-		отопление													
	электрические уст:	ведопровод канализация водоснабжение						-							
8	и электриче	ванцы электроосвещ. радио телефой													
	Сап. г	вецтиляция лифты													
9 .	11	рочне работы		,,			-	-							
OĮ.	износ	а, приведенняй к	100 по формуле: Од изпос удельный	Hroro: 100 ca (rp. 9) x 10()	NX.		×	t	×						

	Павмениюние конструктивных элементов			Вес	K	Bec.		лес гице		Bec aB.	1		Bec	1.3	1.0
			и = Литера	удельн, вес по таблипе	поправки	уделья, вес с поправ.	Н = Литера	удельн, вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Лите		удельн. вес по таблице	поправки	уделья, вес
	Фун	Даменты				-			1						No
	Степ	на и перегородки		_											-
	Перс	крытия		-											_
	Кры	ına													-
	Пол	4													
	Прос	мы													
	Отде	лочные работы													
	Элек	гроосвещение													
	Проч	ве работы			v 1										
		Итого	11	100	×			100	×				100		
	m non	улы для подсчета ади объема						1 100		-			1,100	X	
		Паименование		удельн. вес по таблице		удельц. вес с поправ.		удельи, вес		удельи, вес с поправ.			рес		Dec
	1:	опструктивных Элементов	ш=	таб	поправки	льп.	H =	THOS.	поправит	тыт.	H =		удельп, вес по таблице	поправки	
	-		Литера	NA OH	1011	уде	Литера	y ye	поп	удел	Литер		удел	поп	удельн.
	Фунд	амента													
	Crem	: и перегородки													
	Перекрытия														
	Прып	ıя.												-	
	Полы														
	Hpaes	41.4													
	Отдел	ючные работы													
	Daesc	poocuentenne													
	Hpers	іс работы													
		Hroro		100	×			100	×				100		
	Форм	улы для подслета или объема		- 110				: 100 1				-	100	X	
	-		числение	ROCCES	IOU HTO		н действ		~ ~~			-	The William Was In	North and James	
	-						Топравки к								1
	Литера	Пакменование	сборинка	таблицы	памерителя	1100	коэффиц	нента	ora .		стоимость измерителя с поправ.	объем м <sup>3</sup> плоц, м <sup>2</sup>	посетанов. стоимость в оублих	патіоса	действит.
	Ę	построек	95	2	CTOH	TO NO.	сль Груп вес капит				13Me	06.5e	TOTOL TOTOL	Se Se	rony
		2	3	4	5	6	7   - 8	9	- 10	11	12	13	14	15	16
	C	ueneuecel	_ 1_	30 0	u3 14	-00 1.	0				4-00 2	08	5616	40	337
			<u> </u>												
	····														
*					Ì						1				

,	наименование жонструктивных элементов	Н = Литера	удельи, вес	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера	Удельи, вес по таблиц	поправки	удельн. вес	L lioupan.	H =	уделья, вес	10 таблице	топравия Удельн. жео с поправ.
Фуц	даменты			_								1		1 1 20
Стоп	ы и перегородки	<u></u>	_											
Перс	екрытия						-							
Кры	ша	<u>-</u>												
Поль	1													
Прос	NOST .									_			-	
Отдел	почные работы												_	
Элект	гроосвещение								_	1-				
Проч	ис работы						-	7		-				
	. Итого		100	×			400	~		-		-	-	
Форм	улы для подсчета ади объема		1 100	1 //	<u> </u>		100	X	!	-		100	IX	
тион	ади ооъема		100											
F	Наименование онструктивных		удельп, вес по таблице	HEH	удельп. вес с поправ.		удельи, вес по таблице	KE	удельи, вес			удельи, вес	=	pec nn.
	элементов	Н = Литера	catr Ta	поправки	Holl	H =	таб	поправки	поп	Н	=	Tabi.	попранки	удельи, ве
		em repa	3 =	1 2	150	Литера	A ou	1011	Уде	Jhe	repa	уде		УДС.
	аменты													
	и перегородки													
Іерек	рытия													ĺ
рыш	a												-	
олы	-		-											
росм	ы													
тдело	очине работы													
лектр	ооспещение													
рочн	е работы													
	Итого		100	~	-				-					-
орму	лы для подсчета Ди объема		100	×			100	X		1		100	X	
	V Hamma									-		-		activity asserting and
	Х. Исчисление	восстан	овител	тьной	и дей	ствитель	ной сто	Оимос	тн з	данн	я и е	го ча	стей	
ba	Наименование	THERE	таблицы	Геля	5 2:	оправки к	- стоимос		1	=	1	1	E.	
Литера	построек	сборинка	табы	памерителя	rafy	риффсон	пента	-	_	стоимость измерителя с поправ.	2 4		пэппоси	действит. стоимость в рублях
3		2	2,		5 B	оль Груп капит	-			CTON H3MC	илош. площ.	CTOH!	1 %	reiler rroun b py
	2	3	4	5		7 8	9	10	11	12	13	14	15	16
													<b>B</b> 1700000000	
														ACCIONAL MARKAGE
					į						10		** * *********************************	
						i-								

		XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках  Наименование Материалы, Размеры											1	_	_
	Наимен ограж; н соор		ование Депий ружепий	Материа. копструк		длина	шприна,	Площадь м. кв.	№ сборн.	№ табл.	Измерат.	Стоимость пэмерит. по табл	Поправ.	Восстан, стоимость	Процект
															-
															_
													_ <u>:</u> _		
	В	ценах	Основные	Строения	Слуг		с стро		1	Сооруж	Eouna	-			
		икого ода	Восстано- вительная	Действи- тельная	Восстано- вительная		апо- Пействи-		Восстано-		Действи-				
		969,							вител	ьпая	тель	нан	56	16_	Де тел
٠												-			
			PANDHOE TOCYTE	*C. 134			T24.	1							
	0.1 "	cerely for	Minused not Kacy Sacance Sacance	ем спол	кия о	Men	seuf	_(	llou	ure	60, V	16.			-
4	01.0	CLA FI	MANNE * L.P.	Дирек	тор _	0/2	29	(6	190	086	Ofg.	8.			
	Дата	обеледован		Отметка		следу 		000	гедова						
		The second second second second		*				, ,		. 21	00	4	*	Total Base	
, -	бследова	И				***************************************									
. 11	роверия		* 1. *				1								

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

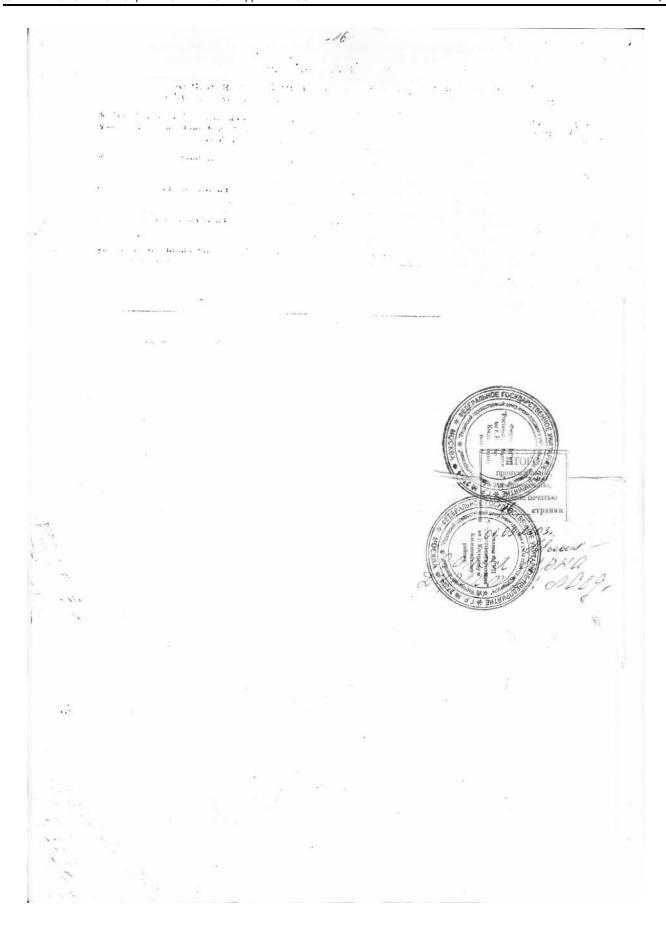
- Учетно-оценочные работы на территории всей Рязанской области (для совместных предприятий
  производит оценку недвижимости по официальному курсу, коммерческому и специальному валютному
  курсу. Паспорт объекта может быть составлен на языке иностранного партнера).
- 2. Техническую экспертизу состояния объекта жилищию-коммунального и социального назначения с выдачен акта.
- Контрольные обмеры жилой и вспомогательной площади квартир жилого фонда города по заявкам квартиросъемщиков с выдачей планировки 'и структуры площади.
- Регистрацию права собственности: восстановленное право устанавливающих документов на жилой дом и жилых помещений, других строений.
- 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.

Danza ika 2001 r - mara Britan



россия

копия

Section of the

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

### Технический паспорт

143 TEATHER WEALTH CLOC

район <u>Камиемо вежний</u> город (пос.) <u>f. Кемиимию</u> улица (пер.)

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

ООО «Ваш юрисконсульт»

**./*	реестр	овыі І	No	393	)		n en kasılının		и пра	noncontrata	Pot menula co	a. ( '04. 04. 17. 14. 44	14 71 <b>3</b> F da 100 a 1		Фонд_	- 1	10C
for No. or	Прод аниен		2.4116	April 1 de la	entistati A nger Prantiti	orfait rabnarasi seenes	1.	17.5	ументи фетиен ализа	BEKTH.	C YKAR	3000031	KCAI,	пра	ос учас общеб всиност	1 1	Памина з вамиста прав. Зап
03.	09.20	03	040-	Koa	tie	uchu	10	7	ua u	nh	460	mu	au			1	Skeep
11.	10.20	03,	ca to	certo	occés	pour		0	m /	3 cu	sel.	199	32	1			N
-		4	wir	10	box	- //56/14	SE YHUT	APHI	DE DO								
_		_		0	0		Bi	4/		oh	: 0/1	129					77.7
_							CHINAR C	Spins	#:ta" p n		-1216	de					
		_					Кастипас	кому		7	-						
						City of	03/d. \$t	WINE CH		/						1	
						11	MOCK	BN		-			1			$\neg \vdash$	
5, 7	12,20	23	050	Hec	mb	00 C		Do	nohe	1	u u		nla	202111	,	- -	
		0	rhas	u	иен	nou	0	1	781 by	BX:	S. o. S.	600	1003	ancu	1	-	lac
		a	unbe	emo	me	веннось	BAR	100	761	De la	1100	rus -					
					cop		11/4/8	1	ONERCHE ORCHOPEN WHOSEN	Hall San	100			POK 1 (0) 1 (0) 10		-	
							UPW91	(	Dech	37 30 C		0.1	000		-	1	
							Jan Jan	1		1			7			-	
							-	1	THHA SO	HH38109	9				*****	-	
					11.	Эксплика	ция з	ем	ельно	го уч	астка	— кв	. м.				
	Пло	щадь	участк:	8						per many manuscript		иная п		.ь			
ку	по чентам	фак	тически	заст	жен,	замощен.	03	еле	пен.	пре	мая					1	
			-	<u> </u>			+-	-						1		+-	
							_									-	
		1000					+			-							
				-				-					-				
							-	-							-	-	
							-			-				-		-	
		-	-													_	
-						111. Бла	гоуст	100	ство :	здани	ISI I	кв. м.			77.		
	55	-	1		ление	1 1	- 1	516	В	зины		Газос	набж. І		Лифт	PI 171	
	заци		1708. 175H.	собствен-			ТИЗОВ	бжен	30- 30- (eH.	MH	BIME	130-		20 00	рск.	61	
	(анализацил	ПЭП:	от груплов. (квартальн. котельной)	от собствен. ной мотельн.	ALB	Trequipe	Централизован-	водоснабжение	с централиз, горячим во- доснабжен.	с газовымн юлонками	с дровяными колонками	централизо- ванное	жидким газом	электро- снабжение	пассажирск.	грузовые	
	2	6	P . 0	HOH	5	TIE.	Lle	вод	rop	CLA	слі	зап	жи	эле	Пас	rpy	
			458.3											458.3			
3										1							
-								_	-								

		- 4 -			
		IV. Общие сведения			
Назнач	ienne	участок сборки тр	nuewahu	Tebol	
Henous	aomaiste :	по париачению	mi tot je to	1	
er gageren	mins was freezingering		-		
23					
iš)		A Annah in the second	* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *		
u)					
L)					
V ,	. Исчисление площаде	ві и объемов зданий и его частей (под	цвалов, прист	роск и т. 1	п.)
P TANK	Наименование здания	Формулы для подсчета площадей	Площадь	Высота	Ойъе
Литер по плану	и его частей	но наружному обмеру	(м кв.)	(11)	(м. кус
1	2	3	4	5	6
K	ulneceipe	25.15 × 20.40	513.1	5.80	1976
					0000
		The second secon			
		8			
		Name Name Name And Advanced Control orders and Advanced Spring Spring States Spring States And Advanced Springs Spring			
			-		

	RRIIIIS		o → a Bricoria	16 17	435.4	0.68	83.9		258.3							-	+	+		
			0 - 0	51	000	O.	*0		3	T										
	- m		0720	14					+	+						-	1	7		
	Плошаль по внутреннему обмеру в Кв. м. в том числе предиданачена под помещения			13	-								-							-
	меру в	1		12 1				-		+		-							1	
	тему об	-	· ·	11	7.	0			w	-	-	-							1	
	Плошаль по внутреннему обмеру в кв. в том числе предналначена под помещен		тельная		4.85.4	8.90	17	9	458,	-	-	-			_				-	
по улице (переулку)	no Br	торговые	вспомога-	10	_	-	-	-		+	-	-	-	-						_
2	лошаль том чи	тор	основизя	$\vdash$		-	-	-		+	-	-	-					-		
улиц	E 8	жилыс	BCHOMOTS- TCALLAR	80	_	-		-		+	-	-	-	-	-		_			_
2		X	основная	7			_			-	1		-	_	_					
к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке)?. Лесглянист	5	Формула полечета площали	по внутреннему обмеру	9	0 /10 4.5	14.35 × 11.32	11.84×4.50	11.84 × 4 10	Misso :											
троения, располо	Назначение	частей помещения; жилая комната,	классная комната, больничная палата, кухня, корклор	सं म	0	scuoluse	ocuobuse	oucobuse												
ту сл	·u	IN THIS	мер по пл кин, корил.	ITO	4	-	89	2												
му пл	0.10	T. II.	мер помеш артиры, то	CK1	2			1												T
0			ажи (вклю о этажа и онином	MC	7	(-														
гажно	81	A MEL	OHUNE) NAKE																	

	1	1		I	1	e.	ı	ı	ı		E	10	E.	1	E	6	1	1	1	ř.	1	11	17	00	1:
1								_			L	_	_					1				_	1_	1	
1	2		_																				-		
-	2															_			19						
2																Section									
- 2	2																								
2	4																								
=	:												,												
5	2																					T			000
0																									67
0	,																						•		Š
-	1																								<u>a</u>
			8																						Бригадир
4																								3	Newall !
5								8				c													Техник
4											,														Te
m																		26							
7																									
-	+		-	-	7	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-			-	-	-	$\dashv$	

П.	TODA	K	иструктивных элемент Год постро	йки 19.70		Ulman		roit	T		
		штальности.	. Вид вичтоени		u	bocci	Jau	2			
1		0-		1 707 - 401 (100 )]	1	i .		000	2 1	**** · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
					K = 1		100				
			to the explorer of	a 7, 10.)	10.00	Hos.					
- 1					123	JIJ.	NORTH MORE SACS	Dans	25.00	11000	1
1		2	3	A	5	6	7	8	9	10	
9		Рупдаменты									
9		7170000000	Ka ellemoli	иресции	9	1	9	55	4.95		
	а) Ст	сиы и их									ľ
- 1		ружная	миринение	uncellace	19	,					
2		делка	emmanew wer	. in preguer	13	1	19	33	10,45		
1	б) п	ерегородив							1. 1		1
-	1		1,8110	1.2.11	-						-
		чердачное	gepobeluise	inference							-
	E		1	7	20	1	10	50			
3	PETTE	менидуатанное			RU	1	RU	55	11.0		1
0	Перократая	делудулгамное									-
	ŭ:										1
- 9	-	подвальное									1
-								-	-		+
$J_{k}$		Rpana	nicerejo		11	1		100			1
			0	-	11	1	11	30	5,5		-
			ye ene mé more	uiperguen							1
5	ļ	Полы	year manne	ur peus un	6	1	6	60	3.6		
											-
	Misi	оконные		-	-	Ì		-	1		i
6	Проемы		простые		10	1	10	60	6.0		
	-	дверные									
		Впутренияя			-						
7		отделка			6	1	6	50	3.0		1
									0,0	4	
		отопление	elcer6.	-	-						
	yc7.	ведопровод канализация		-	-			1			1
	кие	подоснабжение	cect		i	i	1	1	1		İ
	atec	вациы									1
8	электрические	электроосвещ.	ecctro	-	- 18	1	18	50	9.0		
	эле	радио телефоп			-	1	1		0,0		1
	14	вентилиция			-	1					1
	Сан.	лафты			_	1					
			-		-						
	-	1	papioe	и ресяшем	-	-	-	-	-		-
9	1 1	Прочне работы	1000	THE STATE OF THE S	-11	11	1	60	0.6		

V1. Л	HTC	Описание	none ip	J	17	Syleni	enron	здан	H BHI	onp	едел	CIII	с и	3110	ca	0-5		
1	(1.2.)	Colored or Artist			1.11	11116.1	Chone	11			-	UII	c,rn	эта	OKei			
	1			156		IN PH	·imati	460.40	771071									
							- 8			1	8		9			1		
			27															
12							9									1	1	
1		1	-		i.		-1-			[	3		-1-	2 %	1 =	1		12 -
- 1			1						4	r J.	ā.	1	- 1	ï	1 8	1	9	10
1		there is a comme	1								i		1	1		1	1	
			1				- 5- 1		77.00		1		1	1			- 1	
- 1	a) (	Steins was					-		-		- 1	-	-			-1	. 1.	
. 1		тарукцан								-						1	ĺ	
2			-							-			i			1		
	0	тделка				71.00							1				- 1	- 1
	5) 1	перегородин		Conservation .										v		1		
-		1	-	-									1	1		1		
		чердачное					_						-	-		1	- -	
	<b>j</b>	SAMA NO STATEMEN	-				-		1					1				
	Перекрытыя		-		u u las			-									1	
3	Kpt	мендуатанное	-		_		-			-	i			1		1	İ	ĺ
	epe		-	-			-			-								- 1
				-	-		-			-								1
		подвальное					1-			-							1	1
						_	-	-		-	1			1			1	1
1									-	-		-	-	- -		-		-1
4		Прыша					-	-	1000	-	1				1		1	- 1
							1-			-								1
1							-	-		1	-	-	~	-				
5		Honia					-							ı.d	-		1	- 1
1												- 1			-		1	- 1
	T										200				- 1		1	ĺ
	Проемы	OROHHIDE																
6	pod											- 1						
		двершае									1	-		1			1.	5
-	1																	
		Внутранави															1	1
7		отделия	-	-				455							- 1			
							-										1	1
	1	отопление									-			-			-	-
	-	ведопропод					-								1		1	
	yer.	канализация			-	17.007	-	-										
1	anyonendivare	водоснабжение					7				i	i		1	1		i	
000	- 1	Ramma								1								
- Constitution		электрооспещ.						on the second	-								1	
101	-	радио																
2 1 27	6 1	телефон			12.00		-							1				
	100	венталиция лифты									1			1				
. 0	3 -	stath to:		-	-									1				1
	-																	80
	-						-				-		-				_	
	Пре	очие работы -																-
				-				_	100			_	- 1100	1				1

VI.	Ли	repa		иструктивных элемен Год постр	эцки		Числе	этан	cii			-
For	11111	1000	ura ut unami	Bus mayrpen	пой опложия							
					i-	1				E	Tes.	
	1				To promote a	1 8	1		8	30	icane	11
										1		8
			121	oraceura a traceuro)	1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1, 1	1 7 7	1545	158.	Tenne	2	9316339	
ų.	7					144	Tip on	282		장근	97.6	
	1				A	5		7	S	9	10	
1	1		- 4		Annual State of the State of th		1		action 7.6		1	
1	i	1	Sugamenta									
												_
		at Co	enia u ux		-							
			1									
2	-		ружная		-			1				
			денка		-							
		6) 11	eperapotita							-		_
					-	-					1	
	1		чердачное		_	4					1	
	- 1	1,1			-	-			ì	1		İ
	.	Перскрытал	междуэтажиое			-				1		
	,	pex	междувижное			1			1	1		1
	1	IIe			1.					1		
			подпальное						1.71			
					_			-	-	-	-	-
V)						-						1
	4		Крыша			-	1			1		
-		-				-						-
	5		Полы									
						_	_	_	-	-	-	
	-	35	оконные			-	1				i	
	(i	Проемы	Ottomuse			-			1			1
	Į1	Пр	дверные			-	1					1
		-	1					_		_		
			Внутревиня									1
	7		отделка -									
(1202		-				_		_			-	
			отопление			-			1			
		yct.	ведопровод			-					1	
1		ite 3	водосиабжение			- i	i	i	j.	Î	1	1
		eck	ванны	_								1
		puq	электроосвещ.									
	8	элентрические	радио			_	10					1
			телефов			_						
		112	вентиляция			-			1			
		Сан.	итфии	_	_				-			
-		_										
	9	1	Прочие работы									
-				и 100 по формуле: <u>од</u>	Итого: 1		X	×		>	<	

- 12 -

11-	Listing to the treat of		36.3	-	1 * 5	1		исэн и	ht	B.P.	ì		Вес	1.	1
	, ad., a <sub>1</sub> ,		1 8			1 11				1 -	11		. H = 1	70	i
			*								•				
ri — irij	Action 100 feet	250 (27 000)=	-	1-			1979		1100	-	-				
past-13			-		1										-
Name					i		2011/02/2011								
poesti	ı														
гделго	чиме работы		_												
лентр	оосвещение									·					
iporne	работы			-		-									_
	Итого		100	<u> </u> ×	1			100	×				100	×	
іорыу. ілотпа)	ны для подсчота п объема														
16:	шисповаще	***************************************	удежыт, пос по габлице	=	PECC.	1		уделыг, пес	55	удельи, нес с поправ.			уделыт, вес по таблице	=	B.C.C
1000	оструктивных элементов		Paú.	поправки	удельи, вес	11	==	Tag.	поправии	льи.	H =		TAG	nonparten	удельн.
-		Литора	1 2 3	] B	1 20	Jin	гера	N OH	поп	N C	Лите	pa	No.	8	YI
Бунда	менты				-	-									_
уены	и перегородію			-	-	-									
Aeper:	HATTIE		-												
Spiding	,					-					-	*			
To Hal				-		-									-
Іноем	.1		_												
	чине работы			-	-			ļ			-				-
	послендение					-									-
Прочи	е работы		-			-				-	-				-
	Итого		100	l ×	1			100	X	1	-		100	X	
	лы для подсчета ди объема														(Sections)
	VIII. Ис	числение	восст	анови	тельно	ой и'д	цействи	ительн	ой ст	оимос	ти зд	ания	и сго	часте	Ĥ
ec.	Паименование	сборинка	таблицы	теля	стоимость дзиерители по таблипе	Hou	н иниво ранки к	стоимя иента	ости	## P# 7# () C - C - C - C - C - C - C - C - C	стоимость измерителя с поправ.	M3	1НОВ. ОСТЬ ПЯХ	попосо	out.
Литера	построек	N. c501	Ne Tag	жэмерителя	стоммость измерштел по таблип	удель	Груп капит				стовмость измерител с поправ.	количество объем м <sup>3</sup> площ, м <sup>2</sup>	восстанов. стоимость в оублях	25	действит.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	. 13	14	15	_
K	ueneuecoe	4	1	eers	16-90	1.0					16-90	1976	50194	54	di
		_	4												-
															-
							1	1					1 '		
															-

		17	. Техн	ricen	oc om	10000									
itti	анменопацие вструктичних жиежентон	li	TACTUL BEC	HOLFURKE	Vacatan Bec	11 Jin	tiona 	VACALA Bec	IDE - dHO?	SINCIBLI, Bec	li Jim	ropa	уделья, вес чоты! лице	поправия	VACALH. Bec
Dyn gae	selliti.			1-		ļ					ļ				
Стенна	и перегородии										<u> </u>				
Перекрі	RHTHA				-										
Крыша			- 7												
Полы			-												
Проемы	I														
Отдело	чные работы														
Электро	оосвещение														
Прочие	работы			1144			*								
	liroro		100	×				100	×				100	×	
Формул	ны для подсчета	i				-									
RAGIIIAA	и объема ************************************	The contract	90	The the Market	18	1	CHE SAIT WATER	0.0		1 %	173-11-155- 836		0 0 1	ton comme	0
	анасносине. вструкт запых		1 H	100	1 1 1 1	-	-	FORMER BE	1				3 H	100	уделин вес с поприя.
	мементон	H== Unrept	удельд, лес по таблице	попредан	удельи, вес с попека.		— тера	удельн. зес по таблице	подпол	yreards, sec	H= Jim		yterth, bec	nonthesea	TACH!
maner er er	erin samulan narah projekt dippearin and co	in and the second		S CN SHAP	(				es d'orations						
Фундак С				Angelie to a											
	и перегородки														
Перекр	ИТИЯ			-	-	1					-				
Крыша			1		<u> </u>	-			-						
Полы					-										
Проемь	ŋ		-		-	-			-		<u> </u>				
Отдело	чные работы		-		-	-				-	-				
Электр	оосвещение		-	-											
Прочие	работы	-	-		-										
	Итого		100	×	1			100	×				100	X	
Форму. площад	лы для подсчета ци объема	a	9												1
-	Х. Исчислен	не восстан	ювител	ьной	и деі	йствит	гельно	й сто	имост	и зд	ания	и его	часте	й	
m	Наименовани	e   HG	TREE	E E	CTb ITEMS	<u> </u>	Поправ	ки к сто	опмост чита	11	CTb Tean	M, M, M, M, M, M, M, M, M, M, M, M, M, M	× 5 00.	oca	. E
Литера	построек	л сборника Месборника	№ таблицы	измерителя	стоимость измерителя по таблице	удель	1				стоимость намерителл с поправ.	количество объем м <sub>1</sub> плош, м <sup>2</sup>	восстанов, стонмость в рублях	% износа	действит.
-1	2		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
18					1										1
										-					İ
						i	1				<u> </u>	-			1
					-		-			-	-				1-
										19 =					
															ļ

		X1. (	and the same of th	e (new ngg f	Pin		P.4: 4: ******								
F. STITE	orpa	елований ждений ружений	Материа конструк		dates	Control of Control	Hantana M. Ka.	∴ coopa.	22 1267.	Пжеры	Croum.	Harpan	T. T. T. T. T. T. T. T. T. T. T. T. T. T	Процент	Tenern
								2 (24)		1000					
														-	
				бшая	стои	MOCTI	R DV	Блах							
	41.274715.	Основни		71 CHR2100	195000		men was to make to		Cours	- Kenny		-	g <sub>e</sub>	eria.	-
Constitution of any	акого года	Восстано- вительная	Действа- тельная		етапо	Relie To the			Tallo- Tellasi		Tim-	Восет	alio-	Tel.	
79	69+.											502	94	831	33
					-								_		
															-
			ON THE PARTIE AND THE	CYRAGO	<u></u>										
	Percer		Pocytical Pocyti	<b>р</b> лип вери	тор ор	Meio	ecft.	(-	Weso	ee ce		6.	200	2 /2	
03 »	PLAGE	200000		a /	//0//	0.		V		_ (-	0	0.00	Cid	P.	
03.»	PLAN	28296	Hala	MODEL STORY	к Ојор вследу		обсл	едова	хиния						
25°×4	ОСЛЕДОВА	1.00000	Had	1800			*	едова	аниях 199	9r.	*	3		199	_
25°×4	ССАС. обследова	1.00000	Ha	1800	вследу		» обсл	<b>Тедов</b> а		9r.	*	2		199	_

DOCCUM

Y. Deskir

7600000

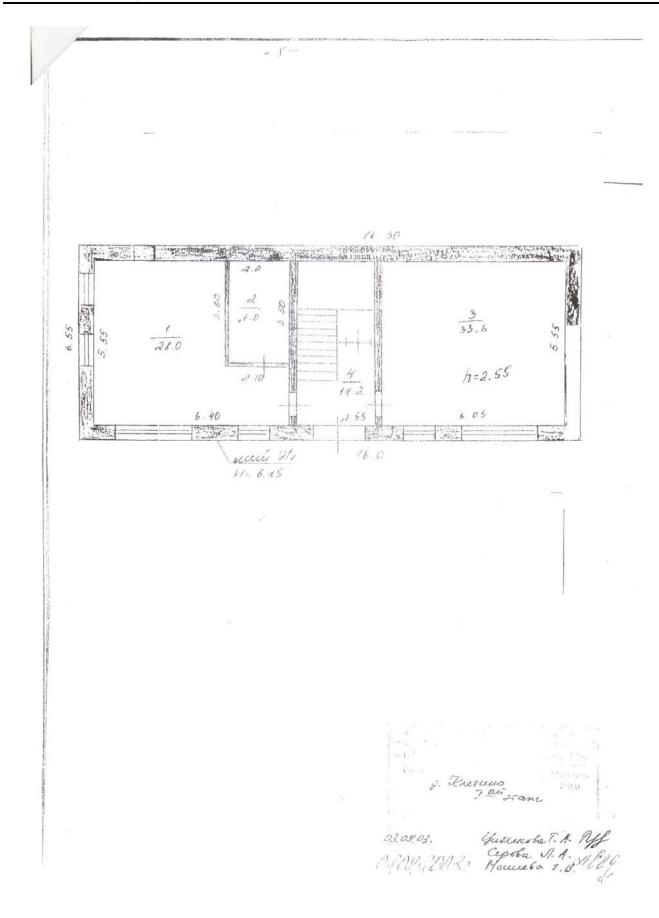
Филиал Федерального Государственного Упитарного предприятия «Ростехинвентаризация» по г. Касимову и Касимовскому району

# Технический паспорт

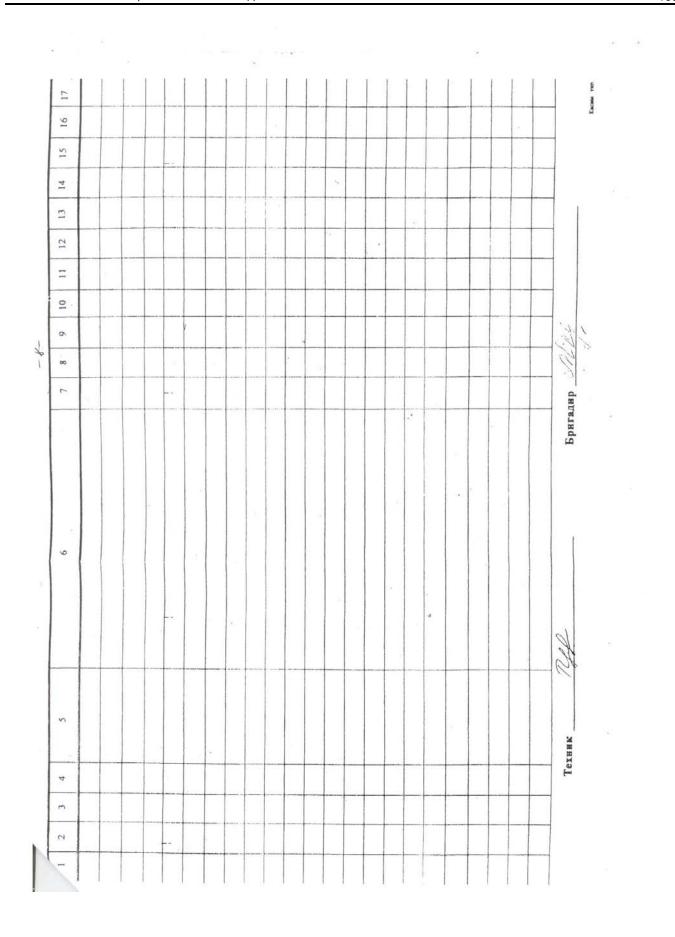
на здание	Kenunce	rum. Hy
	(пазначение нежилого строе	ини)
		8
район	Угановский	
город (пос.)	g. Kresceno	
улица (пер.)		
2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	(****	
	пвартал №	
	инвентари	ый №26.56
	Форма технического на МЖКХ РСФСР от 29 д	спорта утверждена приказом цекабря 1971 г. № 576

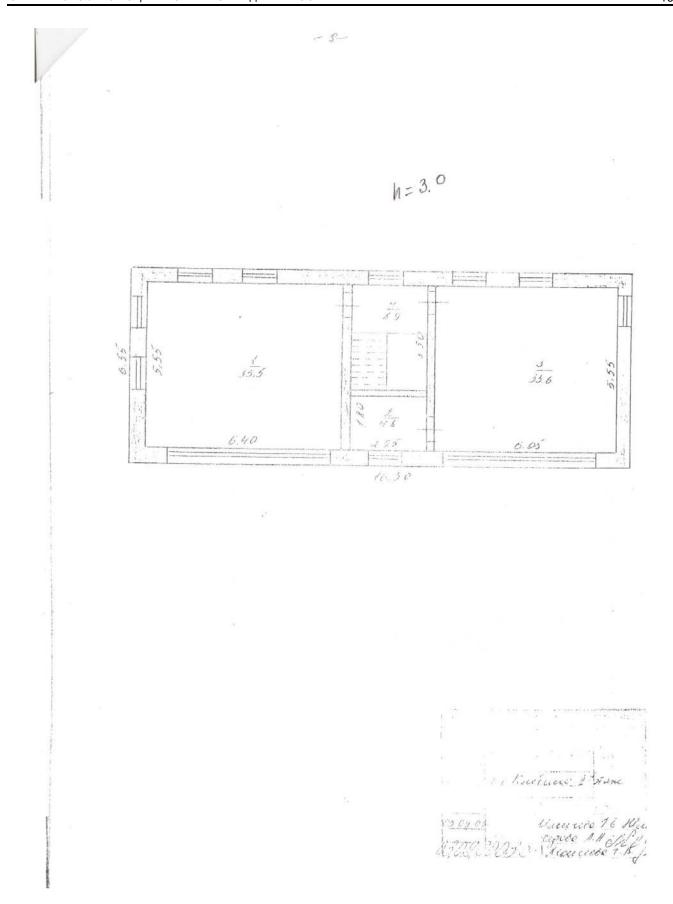
(peec	трові	лй No	_35	P31 1									Фон	лд 🗼	21 2
Да	та		Полн учрежд	ре нан	редпри	RHYRH	cone	енты, ус твеннос в за ка	74 C Y	казани	ем кем		олевое при об обствен	учас <b>тне</b> цей ностн	Бодпись ли овидетельств прав. запи
13.0.	5.03.	04	20.0	Bar	**********************	Corceer,	The	era , som	nhu	bom	036	min e leteroprom	1	(	du
11.10.0	1003,	na	uere	0-617	tetter i	0.981200									
			060		Tell, one on the	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			es		1811	Ġ,			, , , , , ,
						1/2/200	The amount								
10 1	9 90	72	05		0		DOT 30H					+	1		Sac
70.10	(,au	2/	con	sec.	200	o e	701	orchi	2/2	reys	zell	-			Once
		orn	Lon	ren	. Ro	C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	Min De	ogas	nec.	0 1	2003				
		urri	Too	nos	11	Salar Shream	797	Comp o	con	43 9	Mary 2	-			
		77	Jus	neg		Property	200								5
				- 4		Racingon	a of J. I. a.c.		- B.	-	13.15	0			
		-				18	- 100			~=		_			
						MOCKRA	781	<i>f</i>							
					11. 3	Экспликац	ия зем	ельног	о учас	тка -	- кв.	м.			
N. (40 )	Плог	цадь :	участка	Miles de la company de la comp	enego menigera	CONCESSION DEVERORESTATION	A (************************************	COLUMN STREET, SOUTH STREET, SA	Head	строен	ная пл	ощадь			
л док у м	о ситам	факті	ически	элстре	ен.	замощец.	озеле	nen.	проч	8.90					
					-	THE MINISTER OF THE ABOVE THE REAL PROPERTY.	DECEMBER REPORTED	Market Market	Mark Strategy of the Strategy		derman derma obtone	-			
										-	- 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1				
								-	1648						
											to the second				
											- 141	*******	14 10012		
						Ш. Благ	OVETDO	йство	здания		(B. M.			-	
				Отоп	ление			-	анны		Галос	набж.		Лифти	4— 1U     UI
п	E	-	1.	1	- Name of the last		SSAE-			=					
рово	Канализация	TEI Jo	ат группов. (кварталы котельной)	OT COOCTBEH	01. AEB	Betribe	Пентрализован ное горячее золосивойжение	с централиз горячки во- доснабжен.	с газовыми колонизмя	с дровяными колоеками	LENTOSSASS BASSICE	ACMINEM CRICK	электро- снабжение	пассажирск	10.00 BNe
Волоправед		,	65.4	BENEATH BUT			***********	-	METERS AND A	T1121 ATREMET AND	VEICHOUSTIA	-	165.4	1	
. Волоп			/				-				_				
. Волоп							1.63	The state of the s			1	1	Principal Section 1		
. Волоп			71111 A. T. C.												

	- 4-			
	IV. Общие сведения			
Назначение	nexomper.			
Использование	мекотуел			
Количество мест (мощнос	ть)			
a)				
б)				-
в)				
r)				
The state of the s	дей и объемов зданий и его частей (под	цвалов, прист	роек и т.	n.)
Анденование здания и его частей него	Формулы для подсчета площадей	Площадь	Высота	061
и его частей	по наружному обмеру	(м кв.)	(M)	(M. K)
1 0				
The same of the sa	1 5 5 5 6 3	4	5	6
org ye received	6.55 × 16.50	108.1	6.15	665
- Journe				
		-		
		_		
				-
The second secon				
				-,
		_		

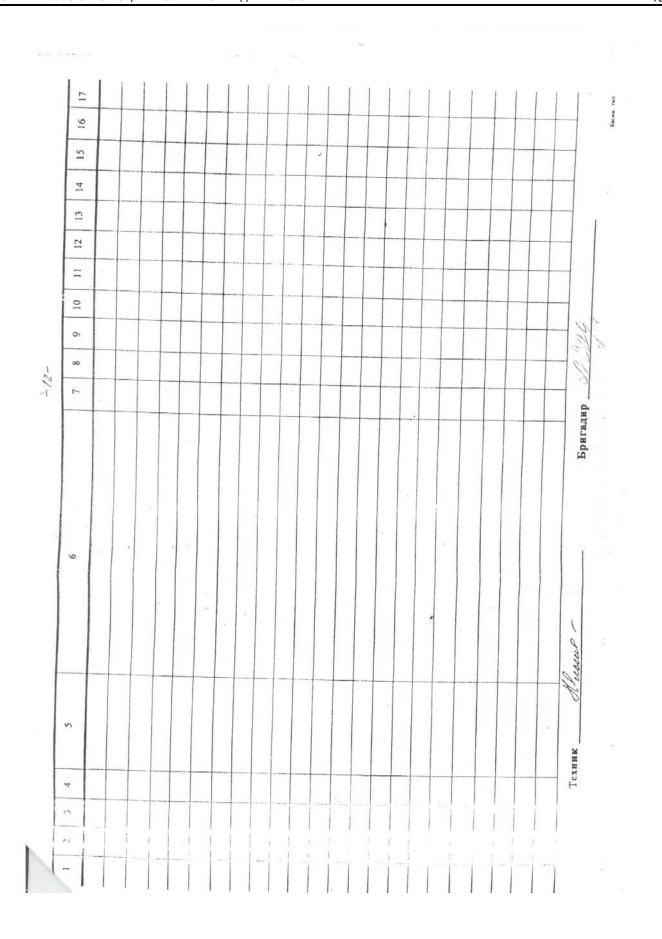


38-111		16	7 8.0		0	00	100		-	-				-	+	+	-		
		-15	1 1	4	20	100	14		-	+	$\vdash$	-	-	+	1	1			
2 5		77	-	-	-	+	-	-	-	-	-		-	1	-		1	7	
s zs s		13	-					ŀ		1		1		1	1				
active not			-		- 1	61	10 // 07	1	-		-	t	-	1				7	
			0	6	0.0	11	0	0		-		1		1					
вау тревном предназначем	3 - Energinal	- 03	ν.'	C.	33		1	771			T	1	-	1					
Площаль по в том числе	PERMOTON SELECTI	0	7		-					1				1					
приоп в	40 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	00								1									
and the second second	жкипоноо				16 TH 1 18 TH														
	Формула полечета плошали пе внутремнему обмеру	9	5.55 16.40 -3.80 3 18	1	7	17-5.5	1	21 mic 20 7 chas warren					o						
		1			41	19.		- 1	ij										
Нажение	VACTOR TOMOGRAPIA.  WHITH MOMENTA.  RAHIOLINGTO.  ROMERICANO.  COLDENIES BYNEETE.  COLDENIES INTERIE.  WOMEN. MERREDO.	4 V)	Centh uce	1	3000000	Scar recessor	The state of the s		The second second second										
Назначение	SACTE EDMESTOR STATE STA	10 4	1	1	-														
Наменение	да и пиндох лих/ хии, корил, и т.	(N) (N) (N) (N) (N) (N) (N) (N) (N) (N)	1	`	-														
Н2жене	мертиры, торгово омер по пивну респия, комняты, ухин, корыц, и г.	Ci Th	1	57	11 6									4.					





	es <sup>1</sup> i fone in terminal in the contract		10	No	No.		525			-	-	-		
	to an emission of the	1-	3	4	199			LS				-	 	
		_											1	
													,	
1,4		3.1												
48 TOT 1:		13				27	6	1 3	1 1		T			7
эн тренеску третназагачена	581 5 116		35.5	373	10		31	1			-			
1000	remostring	9	18.3	1		-	181	3			-			-
Плотавъ по зеттренеску обес.	псионин В	- 6							-	-	-	-	 -	+
Taces a	nananat	00		-				-	-		+	-	+	+
	BCHOROTZE-	_							-		-		 +	+
	инионос							<u> </u>		-	-			4
75.	Oopsigua nonesera intoliacia no asytpossory obsepy as.	10	5,55 1 6.00	455 4 630	B. Ch. V. D. S. S.	1.50 . 4.55	10000 no 11 0 sey at their	10000		4.				
1 3 "	w S	50	mokua	coulus	Buchuse	Louis escon.								
1 10 1	Помер по плин строейни, компи кухии корил п	4	1	8	cr.	*								
. A	кивртиры, торг скинденого и г	3												
0.1000	Помер помешен													
0.1000 0.1000 71	Этажи (включа» (-го жизе и ко монинова Помен помением	5	04.09.03 5						1				1	



1	руп	1a Ka)	THTO JUST TO SERVE OF THE STATE	Вид виутрени	THAT THE PERSON HAVE HAVE AN ARREST AND A	ECONOMINA AUTOR	PERSONAL TOTAL PROPERTY.	2000	(100.450-8887.3	строен.	Теп	-
	N H. H.		Пажменерание онструктивных эломентов	Описание поиструп- тивных элементов (материал, конструкция, отделяя и прочес)	Телическое состоиме (осадия, трепции:, гампь м у п.)	Удельдый в	Поправна к удельному весу в 0%	Удельный в конструктив злем. с поп	Извос в од	ом взя. и ст гр. 7 х гр. 8	элемента	
	1		2	3	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	5	6	7	8	9	10	
	9	(	<b>Бу</b> пдаменты	raneumen		9	7	5	25	2.25	-	
	2	56 01	сены п ях ружила делка грегородка	Kuphurione		17	1	17	2.5	4.25		
			пердачное	x/servume		20	/	20	2.5	5.0		
	3	Перекрытия	междуэткжөөе									
	4	П	подвальное									
			Крыша	nierejo		10	1	12	25	3.0		_
	5		Наям	poryame		6	1	6	2.5	1.5		
	6	Провим	оношные	expue		10	,	10	20	2.5	_	
		E	дверные	mounte.		-[			( )	2,5		
	7		Впутренияя отделка	oupaulus		6	1	6	20	1.2		
	8	Сан. я электрические уст	отопление педопровод канализации водоснябжение вання электрооспещ, радно телефон вентилицая лифты	eca		15		15	20	3. 4		
	9	-	Прочие работы	Majuri		- 1	-	1	25	-0.2. ×=	1	-

-/4ентов з

рупп	а ка	питальности		йки		числ	О этал	тен _		1501
		Навменование конструктивных	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	-	у	й вес тав. поправ.	8	к строен.	HS
№ п. п.		элементов	(материал, конструкция, отделка и прочее)	(осадка, трещины, гинль к т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка удельном весу в 0/	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в	0% жэн. э гр. 7 х г	атомопе
1		2	3.	. 4	5	6	7	8	9	1
1		Фундаменты								
2	01	тены и их аружная гделка								
	б) п	ерегородки								
		чердачное								
3	Перекрытия	ментдунтанное								
	Пе	подпальное								
4	-	Крыша								
5		[[олы								
	Проемы	уынножо								
6	Про	дверные								_
7		Внутрениня отделка								2
	0.000	отопление								
	4	кедопровод			i	İ				
- 1	ycT	капализация				!	1	ļ	1	
	SID 6	подоснабжение					1			
1	rec.	ваниы						1	1	
8	электрические	электроосвещ						1		
	e KT	радио								
		телефон								
	В	вентилиции			11					
1	Can	лифты								
	O									
										_
9	1	Грочие работы								
			I.				× '		×	

-		HIRMONDIOCEN -	Вид впутрени	ем отдельи	AND DESCRIPTION OF THE PARTY AND	PATRICIA PROGRAMME	THE PERSON OF	-	/ commonweal	-	-
- 1	e)/usukintenko i	MENTE CREATIVE THE PARTY OF A THORNE THE PRINCIPLE OF THE PARTY OF THE	A THE PROPERTY OF THE PARTY OF	The second secon	0		9.8		OEB.	Тек.	
			Описание колструк-	Техинческое состоязие	a sec	Ψ.	BB. Onp.	6	crp	износ	
м п п		Баменование иструктивных эдементов	тавных элементов (маторием, конструкция, отделка и прочен)	focamen	Удельный ве по табляце	Поправка удельному весу в 0%	Удельний зес конструктив, элем, с поправ		од изв. к строев. гр. 7 х гр. 8	элемента	THE CATOORE
1	r-remarkation	2	1 3	nacross secundosmicinas interpretamentes	5	6	7	8	9	10	
1	e)	Бупламенты									
	а) Ст	епи из									
	па	ружная									
2	от	делка									
	6) n	ерегородия									
		Company of the Compan									
		чендачине				1					
	E E									1	
3	Перекрытия	междуятажнов									
	[eda]		-								
	-	подвальшою		b							
		DayGory attent									-
4		istoria 21			-						
-	-		. 20 gas 1 min		-	-					-
5	1	Полы									1
0	1	e versee of			-						
-	-	I			-	-					
2	Проемы	оконные			-						
6	Про	двершые		-	-						
	-	1		-	-	-	-				
-		Внутрения			-						
7		отделна -		-	-						
	-	отопление			-		-	-			-
		ведопровод									
-	yer	канавизация						1	1	1	1
	ментринеская	водоснабжени	e								
1,60	)i.iid	электроосвещ.									1
8	Pitt	радио									1
	1	толефия			-			1			
	2	нентиляция			-						
	100	лифты									
				7.						_	
	-	D									
	: I	Прочис работы		Frace, 1			×				

	Наименование		a di	таблице	E.	Bec &B.	1	(6)	Bec	F H	360	in in			Bec	ОКЦЕ	el .
	онструктивамк элементов	И = Митера	уделья	по таб	поправки	удельн. вес	JI	H =	уделье, вес	поправия	делья.	с поправ.	Н = Лите		удельн. вес	Taon	non passe
Oyn;	даменты								1	1	1					1	2
Степ	ы и перегородки										_						
Пере	крытия															-	
Крып	ша															1	
Полы											-	1			1		
<b>H</b> poex	мы												-	-		1	
Отдел	очные работы									1					-	-	_
	роосвещение									-	-	7		_	-	-	
Прочг	не работы	/ /	-							-	-	1	-		-	-	-
	Итого		100		×				-	-	-	-		_	-	-	-
Рорм	улы для чолсчета		1100			!	-		100	1 X		1		-	1 100	IX	1
моща	ади объема		1 0 0	b .													
I-	Наименование опструктивных		уделья, вес	The state of	n l	удельн. вес с поправ.			удельн. вес по табляце	KZ	удельн, вес				удельи вес по таблице	EX	1
-	элементов	Н = Литера	ельв	TA SOLUTION	in h	поп			таб	поправка	HOLL.		H =		таб	поправки	1
-		житера	Y Y			Y o	JIи	тера	удоп	101	, XA	Л	итера		УДе	TOIL	
	аменты(		-	-	- -									_			-
Этены	и перегородки		-		_ _							_					
Терек	рытия													_		-	L
Срыцп	a			-	_ _								-			1	1
Іолы																	
Троем	ы																1
)тдел	очные работы																1
мект	оосвещение																
lpoun	е работы																1
	Итого	•	100	- ×					100	×					100		1
орму	лы для подсчета ди объема			1 /					1 (00		-				100	I X	1
					-												_
	VIII. Uc	исление п	восста	нови			и д	ействи	тельн	ой ст	оино	сти з	здан	ия	и его	часте	ей
	Павменование	ITES	ицы	БЕЗВ	CTOMMOCTL	пипе	onp	авки к	стоимо	сти		Тъ	B.	M2 N2	E C X	000	Ī
Литера	построск	сборипка	таблицы	язмернтеля	NOC	табл	ко	эффици Груц	teura			стоимость	с поправ.	EM H, N	косстанов стоимость в рубиях	износа	1
1-3		- 2	8	ЖЗУ	C10	S B		капит				CTO	с п	площ.	80CC CT01	9,	Tao Gomestie
-	2	3	4	5	-		7	8 1	9	10	11	-	2	13	14	15	
4,	Устилое	- 7	1	NI 3	16.	101	-					610	EC	55	10707	24	-
	- fraune	-							-		h		- -				-
					-		_						-				-
					-	_	_										-
		1 1	- 1		1	1	- 1	c M	1			E :		- 1			1

. конст	менование груктивных ементов	Н — Литера	уделья, вес по табляще	Ехаготот	уделья, вес с поправ.	Hist		уделья, вес	TOTOBERE	удельн. зес	Н = Лит		удельн. вес по таблице	поправка	удельн. вес с поправ.
Фундаме	ערדו				(4×29000188	THE CHO SHAPE						- IN HISEYOM			
Стены и	перегородки								******						
Перекрыт	ия														
Крыша	_								-		d hartested galactics				
Полы	-														
Проемы															
Отделочи	ые работы														
Электроо	свещение						- 10-1-1								
Прочие г	аботы														
	Итого		100	X		4	¥1114144	100	×				100	X	
Формулы площади	для подсчета объема														
KOHC	менование труктивных ементов	H= Aurepa	удельн вес	наевстра	упельн вес	II-	ena	удельн зес по табляше	поправки	удельн. вес с поправ.	Н - Лит		удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.
Фундаме	HTG.	A TRUE TO THE OF STATE	-		No.	********	- 015- <b>30</b> 7 L 016(01	THE P. S. D. S. CONTROLLER	MES TRADESI	TAMA TITELY	***************************************				
	перегородки		To the state of		1										
Перекры		-			i									c.i.e.a gotom	*****
Крыша	-	-													-
Полы								4.000	-						
Проемы								-				7 7		-	
	пые работы				-	-			-						
	освещение									1					
Прочие						-									
7.1	Итого		100	×				100	×	-			100	×	
	ы для подсчета объема		-	E . 53		7 77			1 -2	ļ			1 1111	_^_	
12/01(13/2)	Х. Исчислени	e paccara	reservan	n anne ve	namerical last		0.01.10	e chelinin	******	e e minor					
		STREET, ST. T. ST. STREET, ST. ST. ST. ST. ST. ST. ST. ST. ST. ST.	Selection (selection)	1919/90 E 74.75 M	r kristernana i	7196674 (7.364	THE RESTORAGE	MH K ST	THE RESERVE	MEDICANDS CA			* 2011 W. HING	-	
E-	Панменование	Ne coupules a	1 15	63	A STATE OF S		RUD	anhanta	eirra		JATE.	100 H	SHOR ADCTE	нзиоса	BHT.
Титера	построек	1 %	No TECTRUM	HI MEETTE	Strains Strains		труя. капя		1		CTOKNOCTE REMEDETERA	REARRIGING OGSERIANS OGSERIANS	поскланов, стоимость в рублях	15	действит.
1	2	3	1	- 5	6	7.7	- 8	9	10	11	12	13	14	15	16
			*1***				7,00	1							
					1	i .									
								1							
	V 680										1			1	

-18-XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках Наименование ограждений и сооружений Размеры Площадь ж. кв. Материалы, № сборн. ширина, высота длина номер № табл. конструкций Общая стоимость в рублях В ценах какого года Основные строения Служевные строения Сооружения Всего Восстано-вительная Действи-тельная Восстано-вительная Действи-тельная Восстано-вительная Восстано-вительная Дейст 7565. 10707 Гачальник бюро: 📿 Утметка о последующих обследованиях 199 199 Дата обследования **О**беледовал

Проверил

Начальник РМОТИ

РОССИЯ



my jours to

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал фодерання это государственного унитариого срад в отк в "Рестемнентаризация" по г. Касила су и басте слекому району Р.Ф.

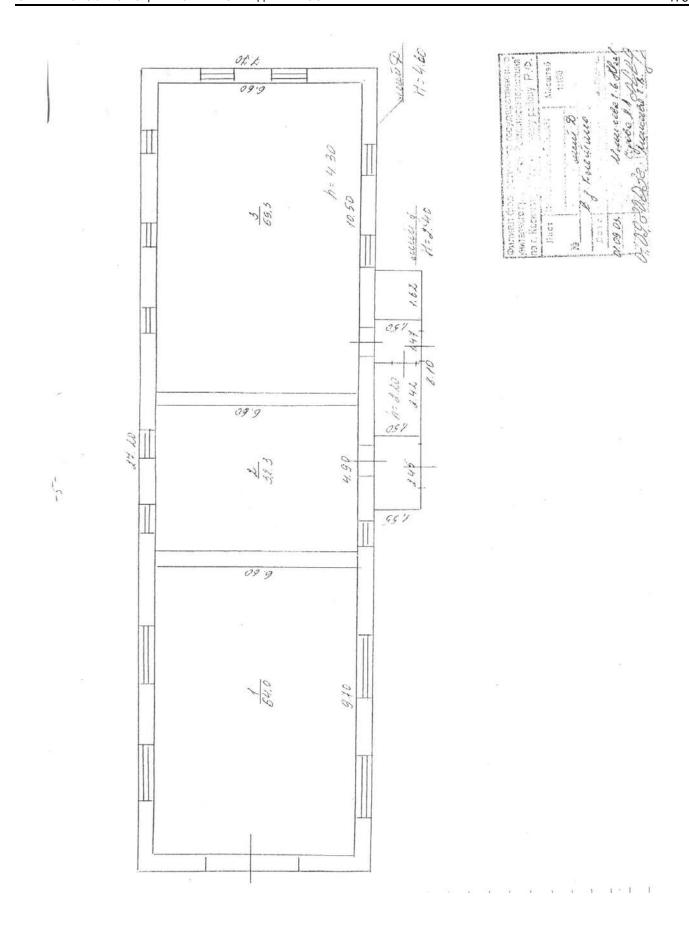
## Технический паспорт

на здание	LE RELECTE	eiceit D
	(назначение пежилого строени	or)
1.411		
район	Kacuewolonur	<u> </u>
город (пос.)	y. Kelettures	
улица (пер.)		
		квартал №
		инвентарный № 2656
	Форма техн МЖКХ РС	ического паспорта утверждена приказом ФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

-3-

																	-	
									-					165.6		-		-
	Халализоция	пед то	(Kunpranen, Koreabnof)	OT COOCTBOIL	or AfB	печное		Пентрализован посторячее	с пентразист горитим подостибнец	г. газовыми колонжами	с дровявыми колопозми	цеитрадизо. ваниое	ACHERICAN	эмектре-	нассажирск	TPV30Bble	14.74 Mile) 18.00	
	оция		08, GH,	TED.				103311 66		1.	1		I I		Лифт	m-m		
	1			Отоп	ление			-	-	Ванны			набы,		Las			
						111.	Благоу	crno	иство			-1						7
						-		-	-			-		- -				
						-		-		-								-
				-		-				-								
				-		- -		_										e new
		_		-		Ī		1		1		-		+				-
док	ио ументал	фа	ктическ	а за	строен	.   36	змощен,	0:	веленен,	1,	грочал	T		Heaa	строеп	шая п	пощадь,	
_	Плоп	адь	участка	}			CHARLE	WELANI.	- portent	PHOLO	участ	ка кв	. M.					
		L				) (C. 11)	CUMP	Pacietal 20	1 34 34 13 3 1 1 3 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	/						-		_
-						1	100	S. Salah			90	VIL	79	c				-
_			11 00	ar	reof	2 1833		98	78						_,	5.00		-
-		- 6	4nb	emo	mi	lens	c nu	TIMPOY!		24 6	urie	Spie .	LOCE	2				-
30.00		_	orpe	ани	re	un	ni	K	you	u-	nho	2 pan			1		Na	a .
6.1	2,200	23	00	Type	Con	Eo				0	P							
-		- -				1		STS54		//								
-					-	# 0EBF97	100 A 100	100 m	To and									n
_						LE AST	100	0.00	A STATE OF THE PARTY OF THE PAR		0//	1	,					_
			letter.	7/1	vog	- /	ON DATE	CTEEHI AND ONTE	OE HAR	<b>\</b> /-	-0	120	0	-				-
11.	10. da	-32	eittet.	tick	(()()	1/6	icure	16.	om.	13 ec	uns	199	3200	4				7
	1.09.0	3,.	DAL	Ke	circo	rhei	cccó		Tecc	211	here	am	200	de	1		The state of	7
-	занис	it	y	пожие	пия, органі	mount	BERTE THEFT		окумент собстве когда и	HIMOUTE	C. 3716	TOTAL SERVICE		n	еное у ри об бствени		Подп свиде прав	ете
		,		www.ustill	ое наи	MEHOR			OMERSHOUSE	The same								

		-4-	ace 2 200 000	ac coins	
Назнач	ение	перистов. IV. Общие сперовой выста	Zu Xe Je	b. O. L.L.	
	зование	no nama remeno	Market Ma	genera	
	ство мест (мощность)	The state of the s			9
a)		100 MINO	HAUTE 12 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10		
6)			ed all the second secon		
в)					
r)		1			
۸	V. Исчисление площаде	ей и объемов зданий и его частей (под	двалов, прист	роек и т. п.	)
- A	l v		1000	1 -	05
Латер по плану	Наименование здания и его тастей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	(м ки.)	Высота	Объем (м. куб.)
L CH	n cro noten	по паружному номеру	(M Nb.)	187	( 11,0.7
1	2	3	4	5	6
2		24 10 x 4 40	209.4	4.60	963
-f-	sever up ko	8.10 + 1.55	12.6	2.40	30
		Add to 19 2001			
-				-	-
				-	
				-	
-					
	_				
				_	



# Экспликация

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

DOM No

RRIG	Т	Высота вну	17	0	3		o,		-	
	m	0 0 1 0	16	64.0	32.3	693	12	11.9		C KIK
	Z	1000	15							
В. м.	Е	DOLZA	14					8.74		2.7
ру в к помеш			13							
у обме на под	18		12							
Площаль по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения	whouse	ν.	11	64.0	32.3	6.9.3	165.6			6.53
те предпа	Beic	вспомога- тельная	10							
щаль т м числ	торговые	основияя	6							
D. 8	Jie.	вспомога- тельная	95							
	**************************************	основняя	7							
	Формула подсчета площади	по внутреннему обмеру	9	970, 6.60	4.90 / 6.60	1050 , 6.60	1000 000:	2451150-2421150-1147120	9	hueco
Назначение частей помещения	жилая комната, канцелярское	помещение, классная комната, больничная палата кухня, коридор и т. д.	5	Derebuse	verebuce	Denobuce		100 m 100		
19.11	PHNO	Номер по г строения, к	4	_	8	2		1		
OROLO	T N	квартиры, складского складского	3					7-1		
HIJUN HIJUN	ом и	Этажи (вкл 1-го этажа мезонином	7	-						
	eru c	изипи: втвД оп яфэтиц и		ON 09.	03,				П	

/1 01			-			-	-											-	
15		ritypus —							ļ		-	-			-			-	-
14												-	-			-	-	-	
13																			1
12				1															
11									Ι.				T						
10																			000
6														- (%)					67
00	i i								1									1	2
7	- 1																		(ир
9		×			180														Несем Бригадир
2																			Техник
4									1.										Ĭ
2																			
7						-				*									

руц	па ка	питальности	Год постро Вид внутренн	ней отделки		Числ					
				1	1	1 10	;	E	Ter	. E	
		Надменование	Описание конструк-	Техпическое	Удельный вес по таблице	×	B.		строен.	изпо	
N H		влементов	тивных элементов (материал, конструкция отделка и прочес)	состояние (осадка, трещины, гимль и т. и.)		Поправка з удельному весу в 0%	Удельный вес колструктав.	Износ в од	0% изн. к с. гр. 7 х гр.	элемента	
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	-
1		Фундаменты	Sychobour	шрееции	21	1	21	70	14.7		
2	о п	тены в их аружная тделка перегородив	киринение	in peces icesse	21	1	d1		14.7		
-		i						-			_
	TH.	чердачное	jepetermer	ii: pecificie	13	1	13	70	9,1		
5	Перекрытия	мендуэталиюе									
		подпальное					ν.				
4		Крыша	levely of	in persueces	8	1	8	40	5.6		
5		Поды	forganiere-	rispensiones.	13	1	13	70	9.1		
G	Проемы	ОКОППЫР	leccineci		3		,				
	<u> </u>	двојинае	upsecione	use see		1	3	40	2.1		
7		Внутренная отделка	опран.		3	1		HO	2.1		
R	Сан. и электраческие уст.	отопление педопровод капализация подоснабжение ванны электроосвещ, радио телефон вептилиция лифты	21.16		12	1	12	70	84		
9	r	рочне работы		inferigiere	6	1	6	70	4.2 *40		
				Итого: 100	9X		- 1		7150		13.5

рупп	а каг	итальности	Вид внутрени	ей отделки		-			-		
№ п. п.		Гайменование эпструктивны с элементов	Описание конструктивных элементов / (материал, конструкция, отделка к прочео)	Техническое состояние (осадка, трещины, гикль ж т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в 0/,	Удельный вес конструктив. алем. с поправ.	Износ в %	0% изн. к строен. гр. 7 х гр. 8	Тен изпо	
1		z	3	4	5	6	7	8	9	10	1
1	Фундаменты  а) Стены и их  паружная  отделка  б)- перегородки										1
2							- 1				
1	bt.	черд <b>л</b> чпоо									
3	Перекрытия	м ейсд у этайсное									
	п	нодважьное									
4		Крыша									-
5	Цолы										
6	Проемы	okoninae									-
	IIp	двериье					ļ		_	-	-
7	Впутренива отделка				-						
8	электрические уст.	отбиление ведопровод канализация водоснабжение ванны электрообвещ.									
8	Cau u saek	инфты пенталция инфты									
9		Прочие работы		-	-						

ООО «Ваш юрисконсульт»

pyn	па ка	питальности	Вид внутренн	ей отделки				-			-
					1		, i		ен.	Ter	t, 2
№ п. п.		Наименование конструктивных элементов	Описание ноиструк- тивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочес)	Техническое состояние (осадиа, трещины, глиль и л. п.)	Удельный вес по табляце	Поправка к удельному весу в 0/.	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в 0%	9, изн. к строен. гр. 7 х гр. 8	из влента	CI
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	-
1		Фундаменты									
	a) C	тены в вх				-					-
		аружная	7811							10)3	-
2		гделка					- 1		1		
-	A										
1	_0)11	перегородия									-
1											-
		чердачное					1				
	Перекрытия										
3	кры	мендуэтажное									
	ebe										
	-						1				
		подвальное					1	- 1		1	
								-			_
4		Kpiania					1	1			
								- 1			j.
. 5		Полы	-					1			
								1			
	-										-
	eMb	оконные						1			
6	Проемы	Дверные						1			
		Acception									
		Внутренияя									
7		отделка									
		отоиление									
	yer:	ведопровод									
		капализация					1		1		1
	электрическае	ванны ванны									
	рид	электроосвещ.									
8	THEIRT	радио									
	ис и	телефой									
		вентилиция									
	Сан.	лифты						ł			
0				1				_			-
9	I	Грочие работы									

-12-

Наеменование конструктивных		льв. вес	3 KE	елья вес- поправ.			5лице	n s	n. sec			п. вес	BKK	T. Bec.
элементов	H = Intopa	уделье.	поправки	уделья с попр	H = Hwre		удельн. нес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	II = Jurel		удельн. вес по таблице	поправки	уделья, вес
ундаменты												-		
тены и пересородии											.			
ерекрытии														_
рыпа														
олы														
роемы														
тделочные работы													1.31	6.55
лектроосвещение														
рочие работы														
Итого		100	×				100	×	-			100	X	
ормулы для подечета вощади объема												7.00-000-00-00		
		вес	Ī	B 8 C	l		вес	_	3. 3.		1	удельи, вес по таблице	p	386
Паименование конструктивных	-	таблипе	поправки	ba. oupp			удельн. вес по табляце	поправки	ьи. опра			табл	поправка	15 B.
элементон	Harepa	удельи. по табл	поп	уделья, вес	H =		удел по	поп	удельн, вес с поправ.	Н = Литер		удел	11011	уделья
Рупдаменты														
тень: и перегородки														
Ісренратия														
Срыция						_							-	
Іолы														
tanearu														
Угделочные работы						,								
Глектрооспецение														
Ірочие работы						-								
Итого							100	×				11111	×	
рормулы для подечета глинасы объема		1 100	1 ×				1 100	1 ^						
	числение	восста	нови	гельно	й и де	йств	ителы	10ii C7	оимо	ти зда	ания	и его	часте	гñ
		ACTION AND DESCRIPTION AND DES	unicated biometric of				CTORM					1	C	1
ностроек ностроек	сборппка	тиблицы	измерителя	pare pare	K0:	ddinu	исита		1	стоимость измеритсии с поправ.	0 "	nocetanon crammorti u byčanty	1111	действит.
noctbook	00 St	2,	ESM	стоивность измерителя из таблице	удель вес	Груп капит				CT01 H 3 M	полите объем площ.	110C	ਣਾਂ	дей
1   2	3	4		<i>t</i> ;	7	8	13	10	11	12	(13)	14	15	1
ch mexicasoe	4	38	18.50	10						16.50	263	15890	20	
of second up to	(2. d	381	9.70	10						9-70	30	251	10	4
								-		-				-
			1	10	10.							1	1	

-13-

Напиенование			вес	K	вес		T	вес	- 100	0 0	m	-	1 8	1 0 H	
нопструктивных элементов	H =	n .	ужильв, вес по табляце	поправки	удельв. ве с поправ.	H ==	-	уделья, вес по таблице	поправки	TEL	с поправ.	Н =	ti di	по таблаце	поправки
Фундаменты			2.0	H	No.	Литера	+	K E	100	N SHE	0	Литера	2 2	9	поп
Степы и перегородки										-			-		
Перепрытия			*****				- -			-				- -	
Крыша										-	-		- -	-	
Полы							-						- -	- -	
Проемы							-	-		-	- -				
Отделочные работы		-						-			-			- -	-
Электроосвещение										-	-				-
Прочис работы.		-					-	-			-		_	- -	_ _
Итого							- -	-	C+.0++1				_		
Формулы ппп полено	та	1	00	X	1		10	0	× I		1		100	Lx	
илоцади объема	1	1 .	0.60												
Наименование конструктивных		1	по таблице	E SE	упельиг, пес с полран.		удельн вес	пяще	ы	удельн, вес с поправ.	1		Dec	T	Bec
элементов	Н = Литера	1	Ta	поправки	TOTAL	Н =	TPH.	таб	поправки	пън.	- I		удельи, пес	поправки	уделья,
	- I	-   -	3 =	=	80	Лигера	уде	110	1001	y Ae	Ли	тера	y.i.e.	HOII	унеа
Рупдаменты															
тены и перегородки		-		-	-		ļ	_							
Герекрытия		-			-		_	_							
рыша	-	-	- -	-								- 11			
ыко		-	- -				<u></u>								
росмы		-		-		-									-
гденочные работы		-	- -												-
пектроосвещение													-		1
рочие работы		-													-
Итого	1	100	0 >				100	×					1	-	-
ормуды для подсчета популы объема													1 100	X	-
Х. Исчислеви	HC POCCTA	. O D		-				-	-				T SHEWEL STREET,		
Х. Исчислен	1 8	1001	I CALLER	OH H	деис	гвительн	той (	стон	MOCTI	И З	дани	я и е	го час	стей	
наименование в построек	сборияна	таблицы	пэмерителя	Crematocra	Поп	правки к коэффици	стоих	иости		1	ть сля В.	Trno M3	8 E N	5	1
построен	900		33160	Creamocre	₹ удел	ь Груп	Cuita	1	T	-	стоимость нэмерителя с поправ.	поличести объем м3 площ м2	лосстанов. Стонмость в публях	nancen	TBICT
2	$-\left \frac{2}{3}\right $	2	5	5 9	E Bec			l	-		CTO H3N	теплигие объем ляощ	POCC CTOI B II	92	действит.
			1	1	1	1 8 1	9	10	4	111	12	13	14	. 15	16
				-	1				-	-					
			<u> </u>	-	-				-						
										-	-				
					1	- Index or Index				- -					

-14-

н сооружений жовструкции не ображений жовстру	на кламат, район Восстан, стоимость	в рублях Процект
Общая стоимость в рублях		
В денах какого года Восстано Действи Восстано Действи Восстано Действи Восстано Действи Восстано Действи Восстано Действи Восстано Действи Восстано Восстано Восстано Восстано Восстано Восстано Восстано Восстано Восстано В	Вс	Дей
1960	16/8/	500
1 » Подательной в пополния весоно выставо в в		
г. исполнил — Серобо С		
Дата обследования 200_г «		
дедован		
перил		
сктор		*

#### вниманию деловых людей!

- 115

### 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 жилищио-коммунального и социального назначения с выдачей акта.
- Контрольные обмеры жилой и вспомогательной площади квартир жилого фонда города по заявкам квартиросъемщиков с выдачей планировки и структуры площади.
- Регистрацию права собственности: восстановленное право устанавливающих документов на жилой дом и жилых помещений, других строений.
- 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 логоворных пачалах.

Касим. тип. 2001 г., з. 2063 т. 1000х5

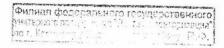
3

РОССИЯ

копия

Компрессорная

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»



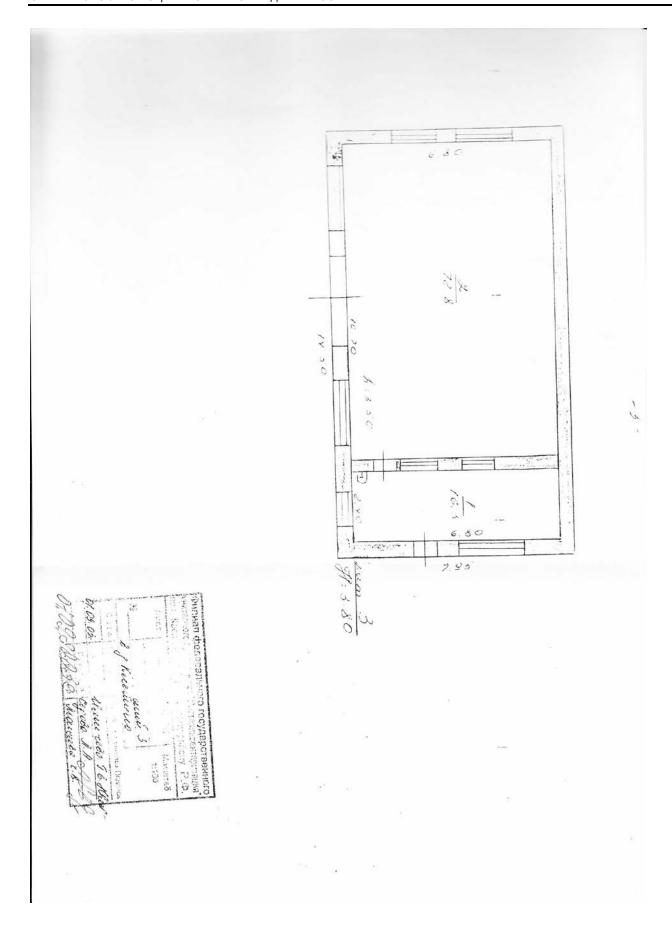
## Технический паспорт

на здание	universe	vicuei 3
	(назначение пожилого ст	
×		
район	Касили вений	·
город (пос.)	g. Kecquicerno	
улица (пер.)	<i>U</i>	
		, e
		квартал №
* (3)	ų v	инвентарный <b>№</b>
	вмдоФ УУЖМ	технического паспорта утверждена приказом Х РСФСР от 20 докабра 1971 г. № 576

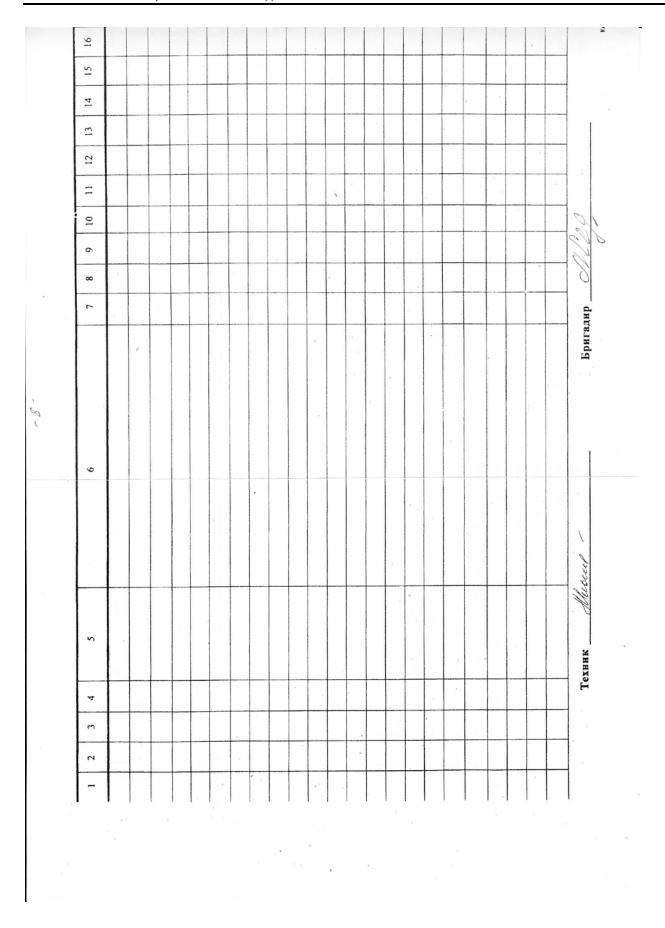
Компрессорная

(pee	стров	ый №	3.93_)							Фонд _	10
	ата пися	учрег	лное наимен кдения, пре и организан	дириятия	собсти	пиости	с указа	инсм кез	м, пр	и общей	Под свид пра
01.09	03.	010	Keckter	HE KEEL	Ten	eunj	urbe	amuy	9-		1
21.10	032	e <del>uduce</del>	necespe	uce Electe	sum					/	
		our	jabog.	OF YHAT API	191	3200	24				
			0 0		T 200	Jeu.	mol	/	129	. 854 - 9-04	72.
				DATE OF TOWNS	MORY W	6			07		
-				W Kacras	967	5					
				College Workson							
				* 1							
6.12.2	003	Osus	ecmbo	nou	Doro	вор	ку	nu -		/	0/4
		orpan	ween	rou	nhog	anu	4 6	em	име право имя кем, м выданы собственно собс		
		ember	nembe	иностра	THOE THE AR	Krue	Spis	2003	2		
Million and Co.		11 80	roscop		N 760						
				PCTBE	Succession of the Control of the Con	Seco	pb 0	ALL	9		
-					Series C. W. P. Series C. P.						
			II	Экспли	Mayon engantable				1	1	
	Ілощал	ць участка		- Sacrana	KROED, FUIC	9901010	участі	ка кв. м			,
по докумо		фактически	застроен,	замощен.	озелене	. 1	рочая	T	Heat	строенная	Плои
	1		I	1	1		7.071.11	<u> </u>			
											-
						-		-			-
		<del></del>					- -	ļ			
		·				-					_
-									_		-
								l			1
	_+						я — к	B. M.			
				П. Благоу	стройство	зданн			-	Лифты-ш	_ [
			Этопление			Ваниы		Галоснаб	5uc.	The second secon	3
			Этопление			Ваниы		2		5	
			Этопление		трализован- горитес спабякение итразия,	Ваниы		2		awa per.	
Воден рокод	The state of the s				+ n	Ваниы		2		пассажирск.	
1800 outpoint		or repunes. (seapransi.	Этопление		трализован- горитес спабякение итразия,	Ваниы		5 100.2	танумом ганом влечтро- спабиение		
	The state of the s	or repunes. (seapransi.	от АГВ 100 горогия 100 гороги		трализован- горичес спабякение итразия,	Ваниы		2	танумом ганом влечтро- спабиение		
	THE CONTRACTOR OF THE CONTRACT	or repunes. (seapransi.	от АГВ 100 горогия 100 гороги		трализован- горичес спабякение итразия,	Ваниы		2	танумом ганом влечтро- спабиение		The state of the s

Исполь	зование	no nagnorience	H KNOW BONH TO Y	H-dinks	
Количе	ство мест (мощность)	11518	MAJA Mental Sold		
a)		1/2/	Paris de la constitución de la c		
			CHANTA NAME OF THE PARTY OF THE	/	
6)					
в)					
г)					
4	V. Исчисление площад	ей и объемов зданий и его частей (под	валов, прист	оек и т. п	.)
Латер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по парукному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем
	2	3	- 4	- 5	6
3	Land to the same of the same o	14.50 × 4 95		380	138
	menes eene	44,00 4 49	110,5	000	1750
		<del></del>	-		
		THE RESIDENCE OF THE RESIDENCE OF THE PERSON			
A 7 . W			-		
100					
190					
			1		
		*			
				100000000000000000000000000000000000000	
				#	
					-
	200				
				la esta	



												7	2	- 1	Запа папнон и зипера по			к поэ
				1								1	-	0 1	PLEKE (BUIK I-OD STEKE E MESCHIERON	PER I	Piccas	тажи
1	-			1										- 1	Намер помоз квартиры, т складового и	opro T. I	BOTO:	эму п
1			7		1						26	,	1	4	Номер по п строения, ко кухни, ворил	HENY MINZ	T. J.	шу
											200000000000000000000000000000000000000	Difference Property and	konomonin				Назначение частей помещения;	строения, располож
									MCCCCC.	Reserve	10.00 1 6.00		089 1 0118	6	по внутреннему обмеру	Формула подечета плошали		потлажному плану строения, расположенного в городе (поселке). Кысыйные
														7	основная	жилыс		по улице (переулку)
														8	вспомога- тельная		Плои	ице
														9	основная	торговые	в том числе предназначена под помещения	(переу
										12		12		10	вспомога- тельная	sie .	внутр	лку) _
										872		8.64	7	=	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	-	значен	
								_		16,3			163	12		1	обмеру	
														13			у в кв.	
														14	rozzo	= =	E K	
											7			15	0 7 0 4	z		дом №
										168		87.8	16.3	16	0700	8		
	T	-			-		Γ				p1.21.50			17	Высота в	нутр	ккинэ	



		a	Год постро	ойки · 1954		Числ	о эта	жей _	7		. ,	
pyr	ная капитальности  Наименование конструктивных элементов  2 Фундаменты  а) Степы и их наружная отделка  б) перегородив  чердачное  иодвальное  Крыша  Нолы  Внутренняя отделка  отделка  оконные дверные  Внутренняя отделка  отделка  отделка  оконные дверные  внутренняя отделка  отделка  отделка  оконные дверные  внутренняя отделка  отделка  отделка  отделка  отделка  отделка  отделка  отделие ведопровод канализация водоснабжение ваним электроосвещ радио телефон	Вид внутрени	ней отделки	u	poece	Tar	e					
М п. п.		конструктивных	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция отделка и прочес)	Техническое состояние (осадка, трещины, гияль и т. и.)	Удельный вес по таблице	Поправна к удельному весу в 0%	Удельный вес конструктив.	Износ в 0%	0, изн. к.строен. гр. 7 х гр. 8		ж строен.	
1_		2	3	4	5	6	7	8	9	10		
5		Фундаменты	каенения	ит ресущим	17	1	17	45	7.65	) -		
2	о .	аружная тделка	жир шысшие	и распиш	37	1:	37	45	16.63			
+		1						927 7.				
	RH	чердачное	gepel et impe	in pression	8	1	8	45	3.60			
3 -	Терекрыт	междуэтажное										
	П	подвальное										
4.		Крыша	Поды Вид внутрен Вид внутрен прочен подвальное подваль		7	1	7	45	3.15			
5		Фундаменты КО  Стены и их наружная  отделка перегородкв  чердачное  нодвальное  крыша	ipene un une	брендина	4	1	4	40	1.60			
6	роемы	6Kountie	4000								,	
	-	двершые	- up o ecer oce	iyever	9	1	9	35	3.15			
7			aucinjunces.		7	.1	7	40	2.8			
G	трические уст.	доводподен вираєвисяная эвпэжданзоров минаа	prestite		4	1	4	40	1.60			
8.		радио телефон			7							
9	, II	рочие работы	pajuoc	и ресуши	4		4	45	3.15			
				Ifteen till		7 1	7		V// 1			
			÷ 1/21/0	2 Hroro; 160	×		×		3.15	5		

r pyn	па ка	апитальности	Год постро Вид внутренн	ей отделки							
№ п. п.		Наймеціовацие копетруктивных элементов	Описание конструктивых элементов (материал, конструкция, отделка и прочео)	Техническое состояние (осадка, тренципы, гниль и т. п.)	Удельный вес по табляце	Поправка к удельному	Удельный вес конструктив.	Износ в %	% изн. к строен. гр. 7 х гр. 8	темента напо	
_1_		2	3	4	5	6	7	8	9	10	1
t		Фупдаменты		-							
2	0	лены к ик аружная тделка порогородкя									
		чердачное									-
3	Перекрытия	мейдуэтайнов									
	П	ноднажьное									
4		Крічша									
5		Полы									
6	Проемы	оконные									
-	ĬÏ.	дверные									_
7		Впутрениял отделка									
8	. и электрические уст.	отбиление ведопровод капализация водоспабжение вайны электрообвещ, радио телефоп									
	Сап.	лифты									-
9	- [1]	Грочие работы	- 3	Итого: 100	×		×		×		

			Вид внутренн								
		Наименование	Опвсание ноиструк- тивных элементов (материал, ноиструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в 0%	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Изпос в %	% изн. к строен. гр. 7 х гр. 8	тек.	и строен.
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-		Фундаменты									
	a) C	тены и вх									
	Ò	Нанменование конструктивных элементов  2 Фундаменты  Стены и вх наружная отделка перегородия  чердачное нодвальное Крыша  Полы  Оконные дверные Внутренняя отделка  отопление ведопровод канализация водоснабжёние ванны электроосвещ радио телефой									
-		ерегородки									
	и	чердачное									
	Перекрытия	междуэтажное									
	Пе	подвальное									
		Крыша									
		Полы	8)								
_		1									
	Проемы								1		
						-					
						100					
	ycr:										
	еские у	водосна6жение									
8	электрические	электроосвещ.					1				
	Сап. и э	вецтиляция									
	0	Zinq/tbi									
9	·ĭ	Грочие работы									
			100 по формуле: <u>Од</u> изн удольн	Итого: t00 оса (гр. 9) x 100			×		×	-	

		Наеменование опструктивных		удельн, вес	по таблице	удельв, вес			удельи, вес по таблице	ВКП	удельн. вес с поправ.			удельп. вес по табляце	BEE	1
٠.		элементов	Литера	удел	поп	удел	Н = Лите	pa	удель по т	поправки	удель с по	И Лит	= repa	удель по т	поправки	
	Фущ	цаменты														i
	Степ	я и перегородки		_												1
	Пере	пития	ļ	_	_											1
	Крып	18		_ _												1
	Полы				_											1
	Проем	ин	3												, ,	1
	Отдел	очные работы	-3													1
	Элект	роосвещение													100	1
	Прочи	е работы														1
		Итого	* * - * ***	100	×			-	00	×				100		1
	Форы	улы для подсчета иди объема		1100	1 20	•		t)(i	^	-			1.100	×	1	
	-		1	l sec	1	o .	1	1 3	1 110		00 .	1		l de c		Ī
		іанмецование ліструктивных		удельп, вес	поправки	удельн. вес с поправ.			по таблице	BKII	удельи, вес с поправ.			удельи, вес по таблице	вки	
		элементов	и = Литера	пели	опри	дель	H =	a i		поправки	дель	Н Лит		дель	поправки	-
	Фунда	(Meteric		1	T	100	İ				>,0					<u> </u>
		и перегородка							-							1
	Перек								-							1
. ,	Крыш															-
	Полы		-5													ŀ
	Проем	w.													-	-
		 вчитае доботы														-
		роосвещение		_	-	-										-
				-												ŀ
	Прочя	е работы		-	-	-	ļ				-	-				1
	Danko	Итого илы элок подечета		100	IX	ļ	1	į 1)	00	X	1	1		100	X	Į
	площа	Ди объеча							here's	-		OF STREET	TRANSPORT DISA	CM TANAL BANK		
		VIII. Ис	числение	восст	анови	гельно	й и дей	ствите	льно	й ст	оимос	ти зд	ания	и его	часте	ìЙ
	e	Пакменование	сборинка	ra6nmusi	теля	стоимость измерителя по таблице	Поправ	ки к ст фициен	0013100	стц		стоимость измерителя с поправ.	THO M3	on. T.	панова	Ī
•	Литера	полтроек	cop	ra6z	нзмерителя	ra6	- 1	руп	1.4			пимостерия	количество объем м <sup>3</sup> площ, м <sup>2</sup>	посстанов. стоимость в оублях		,
			2	2	The second second		Bec Ki	пит				CTO	1001 1001 1111	0 E	7	2
	1	2	3	1 4	5	6	7 [	S		10	11	12	1 13	14	15	-
	3_	nentueral		1	eli³	15-40	1.0		_			15-40	438	6443	43	-
		The same of the sa	-													-
91									-							-
							-									
																Ì

Наименование конструктивных элементов	Н — Литера	удельи, вес по таблипе	поправкк	удельн. вес с поправ.	H = Литера	удельи, вес по таблице	поправка	удельн, вес с поправ.	Н = Литера	удельн. вес по табляце	поправки	удельн. <b>вео</b> с поправ.
Фундаменты	1	1	1	1	İ	1 24		1 20	интера	1 2 2	l H	1 1 20
Стопы и перегородыя						-		-				-
Перекрытия							-		<del> </del>			-
Крыша								1			-	-
Полы							-				-	
Проемы			-				-	-				-
1918			-			-						
Отделочные работы Электроосвещение		-				-				-		
						-						
Прочве работы		-								_		
Итого Вормулы для подсчета	1	100	L×.			100	×			100	Х	
площади объема												
Паименовацие		удельи, вес по таблице		Their William		удельи, вес по таблице	-	B.		nec		
конструктивных элементов	H =	Taő.	поправка	Streams C config	II =	табл	поправки	<b>ьи</b> , опра		101 10 0 211	1000	
	Литера	улс. по	11011	3776	la tepa	удел	поп	удельи, вес с пограв.	Н = Литера	уделия, вес по таблице	nonpaoku	Marchael .
Уулдаменты		1									T	
тены и перегородки		1										
ерекрытия												
рына	**											
олы												
роемы												
тделочные работы				-								
лекуроненцение					-11							
речие работы				- +								
Итого   Сфиулы для подсчет		100	× I			100	X			100	× 1	
ощали объема	and and the second											
Х. Исчисление	OCCTASO	вител	ьной	u toć	Thurs II.	~~~		*********				
	9.1		= 7	2 2 .	C + BH I CZIBR	OH CI	эимос			о час:	LC II	
В Наименование построек		Cadamin Car	итыерителя стримость	To Stoamne	опданки к приффесси	стоимос ента	TH		памерителя с поправ. Водичестии объем м <sup>3</sup>	08. T.L.	13110021	. A E
— построек —			gout grant	a P Vite	ni Ppyn	1	T		repn repn rece	восстанов. стиммость. в вублях	13	Character Character
	2 - 3	2		71						0 6 5	d l	3 =
				1	8	9	10	111	12   13	14	15	111
					-1		-					
						-	-  -	_				
		-	200									
					ĺ							
			1		2							

		Наим	CHORATIVO	Ограждени		Pas	вмеры	1	1		-			
	Литера	огра	ждений оружений	Матери констру		длина помер	e,	Площадь	№ сбори.	№ табл.	Измерит.	Стоимость измерит.	по таол. Поправ. на климат. район Восстан	стоимость в рублях Процент
				<del> </del> -										O A I
														-
				<u>-</u>										
19/1227			,	06		——I	·				-		L	
	D		1 0		1		ость —		<b>блях</b>					
	153	ценах akoro ода	Восстано-	строения Действи-	-	-	е строе		C	oopya	спин		I	Bcero
		169,	пительная	тельная	Восствител	гапо- выпая	Дейст тельи	гви- ая	Восстві витель	10-	Дейст тельн		Восстано-	Дей Тель
		031.											6445	
														- 30:
														-
														-
														-
										+		-		
										Ŧ	-			
5										- -		-		
9							-	-			-	-		
			тосудалств				-	-		-				
4	01 = 0	STATE	The state of the s	1		72	fol	-1-	Julie.	rich	2 16	-0-		
	9		TO THE PARTY OF TH	исполн		reice	ecl-		leuce		01	3		
4	011		200	S711		01	0 , 1	-6-	,	2				
		Maria de		<b>Д</b> . Директ			19	-6	1000	200	Col .			
		1777	AT 1 STATE STATE	Отметка	о пос.	ледую	Яцих о	бслег	тования	R.K.				
	lie e	~					1		-		-			
	Дата (	обследовани	л 🗼		20	0r								
277						1.5						*	'	
06	пинодокал							-						
He	nnepara						-							
113					s" o									-
211	proteins;													
				2									-	

#### вниманию деловых людеи!

-15 -

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

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

#### выдает:

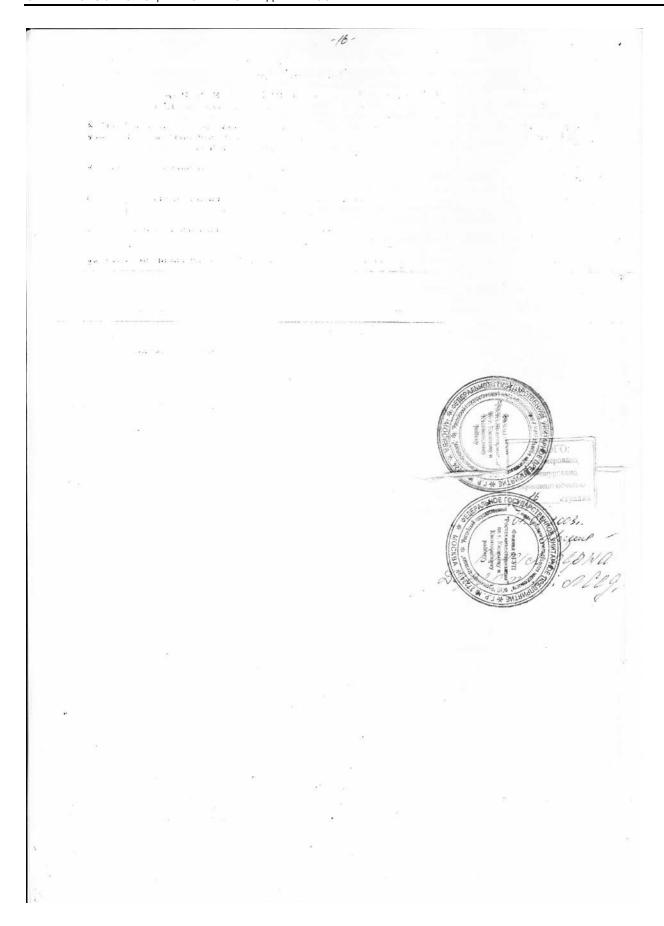
- 1. Абоненты на право пользования архивом.
- 2. Справки по исполнительным и прошедшим регистрацию событиям.

Расчеты с постоянными заказчиками выполняются по льготному тарифу, по остальным на оворных началах.



30M

Касим. тип. 2001 г., в. 2063 г. 1000x6



россия



MAT CKARL

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

Технический пас

MACHORT

na acouse tentisciol cinei f

район <u>Каленевовениев</u>
город (пос.) <u>f. Кененвение</u>
улица (пер.)

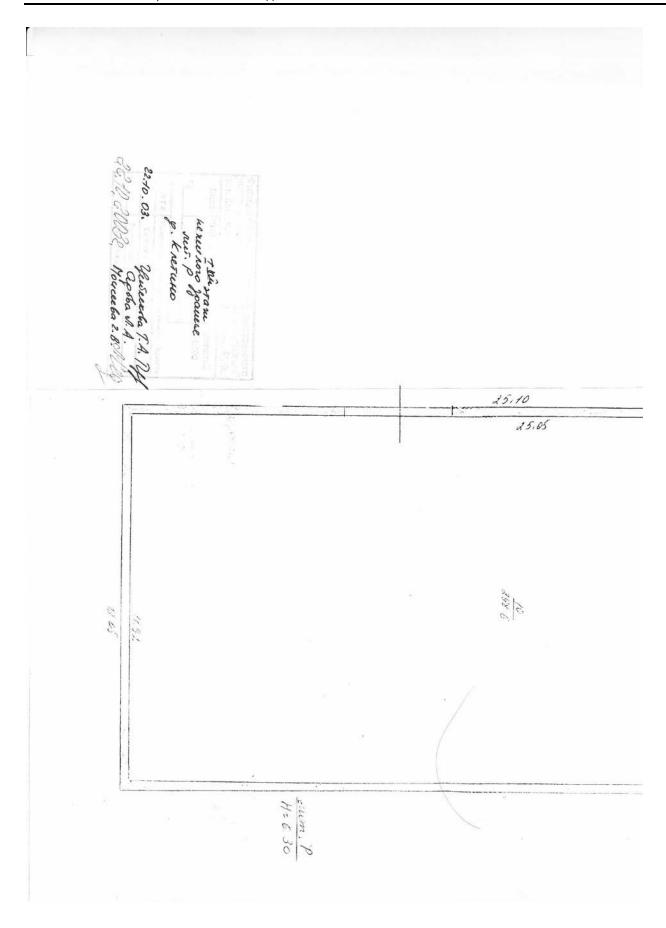
квартал №

Форма технического наспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г  $N_2$  576

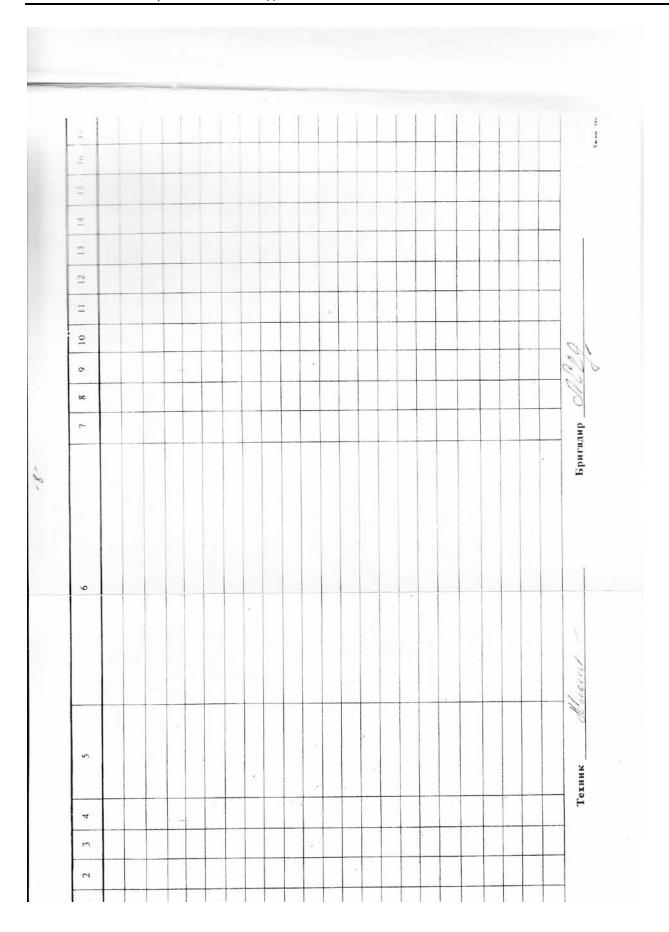
MATEPUANDHUN CKNAIL

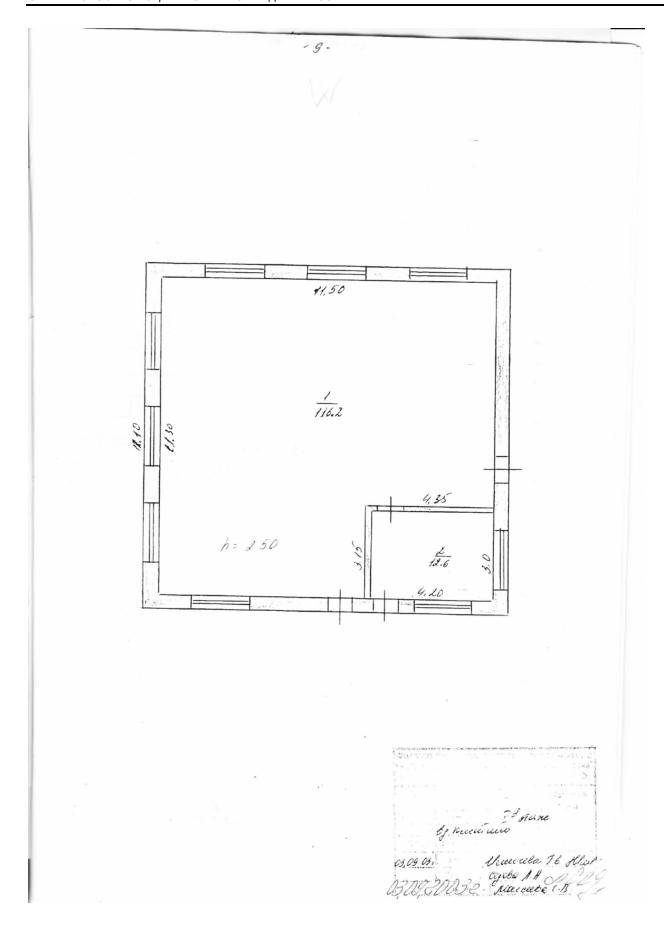
														N	7		
						1.	Регис	грация	а праз	за соб	ствен	пости					
(pe	естрог	вый Л	√o	93	_)									Ф	онд 🛶	10	c
	Total		По	anne ma	HEMORIO	names	Carllanian phillips I day yo	nove	MOUTU	versus	3 70000	ицие п	1220	Полонов	участые	Don	пись лиц
	ngum		учрег	кдения, или орг	предп	риятия	i	con	<b>Бствени</b>	ости с	указан	ием ко м выд	М,	при с	оби <b>сей</b> оби <b>сей</b>	свиде	тельств. в. записи
			it hart. Steath Borns	~====												-	<del>///</del>
030	09.03.	· OA	Q, K.	rew	une	mu	<u>{</u>	Hen	an	yhest.	amu	3444	"			-de	nuy-
X1. /1	0.2003	e elle	rue	11100	cerp	uei	Luce 21224	VB)	13 cl	usef	1993	2					
		ue	w	jabo	g.	13	STATE OF STATE OF	1800- 17	1/2/2		05 10	a d	-				
		-				NEW SERVICE SERVICES	John State	* fall R	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	: 0	161	19	-				
		-				III III	TC/10/10	100 CO	ASS ASS		(		-			1-	
		-				1/2/8	Period waster	use middle state								-	
16	2.200	28 /	26.		R	c	MHA 30H	1-01094	20-	P			-				lae-
	9.000	mb	ou,	· voi	00				2020	600	ny	uul.	mag	anuc		- OL	cie-
		on	bo	псн	nko	HH	Ocean	un	2 76		neof	us di	202			-	
	VII		50	neof	2 "	rine	O'DAPC!	BEHHOE	HWIS	9			-		-14 74606 7777		
-		110				1/3	A A	De	Week	000	-	12	00				
						PAIIBA	20	10/10 m/3	2			12.6.4	0			1	
	Les e- Services		-			130	1 A	CHY CHY H	(Mary 3)	9			7				
						1		Strate Lastin		f			T				
					11.	Экспл	икаці	я зем	ельно	го уча	стка	— кв.	М.				
	Плог	цадь у	участка	1		*****	ni voir man			Hes	ncrpoel	шая п	тошалі	)			
	no cutam	факти	чески	застр	оеп.	3330	liteit.	озеле	nen.	npo	RID					>	
	HAPPEN H	A Riverson	THE WAS IN		an in the second	- MARAWED		N. Water Made Till Street, Co.		Wasa Limber (F)		native and the second second	Palma Provide			<u> </u>	
						III.	олака	устрой	іство	здани	я —	КВ. М.					
				Отоп	ление	III.	отвид	Ι,		здани занны	- R	кв. м.	набж.		Лифты		
To a	22	TO ALL PARK THE REAL PROPERTY.	88. u	1	ление	111.	Благо	ван-	Е	Занны		Газос	набж.		. 1	in	
Youndur	улизания	TIE	oyntos. otanbu. nbuoñ)	1			озвид	ван-	Е	Занны		Газос		ро-	. 1		
Водопропод	Канализация	LET no	от группов. (квартальи. котельной)	1	ление	П.	Благо	ван-	Е	Занны		Газос		электро- спабжение	. 1		
-	Капализация	LET no	от группов. (Квартальи. Котельной)	от собствен-			Благо	Ι.		HERRICAN STATE OF THE STATE OF	с провяниями н		жидким жовн	электро-	Лифты пассажноск.	Трузовие	
Botonponek	Капализация	LET no	or rpynitos. (квартальи. котельной)	1			озвид	ван-	Е	Занны		Газос		электро- спабжение	. 1		
-	Канализация	UST no	OT FDYNIOB. (READTEANALL KROTCABRIOÑ)	от собствен-			Благо	ван-	Е	Занны		Газос		-	. 1		
-	Капализация	On T3Ll	OT TPAHIOB.  (RESPITATION.  KROTALISHORÍ)	от собствен-			Благо	ван-	Е	Занны		Газос		-	. 1		
-	Капализация	TICL to	OT FRYNTOB. (REBÉPTEABLI. KOTCHBIOÑ)	от собствен-			Благо	ван-	Е	Занны		Газос		-	. 1		

		V	IV. Общие сведения	TE STATE OF THE ST	e ue r	uina 11
	(Іпэнач	enne	mantepurne nout	opusur !	миар	
	Turn 15	r Kalko	uo uajua reneero	остехинвентаризаныя" по г. Касимову и	* 7.0	
		нах мест Дионизат		Кисимовскому району	10	
			(%)	TO STATE OF THE ST	<u> </u>	
	0)			* MOCKBA		
	в)					
	r)					
	٧.	Исчисление площад	ей и объемов зданий и его частей (под	валов, пристр	оек и т. г	r.)
	Military Language		AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE PROPERT		PAGE MALANTIN PAGE BUTCHE	
	Литер по плану	Наименование здания	Формулы для подсчета площадей	Площадь	Высота	Объ
	71m 110 m	и его частей	по паружному обмеру	(м кв.)	(M)	(M. KY)
	1	2	3	- 4	5	6
	P	uener ecoe	12.05 , 25.10 , 34 40 , 11.10	458.6	6.30	444
	PI	пристрой по	12.50 × 12.10	151.3	6.30	95
	p	non up no	12.50 × 12.10 1.65 × 1.55	1.6	240	6
	1	,	J. 1881 11			
		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		7		
2.						
						-
	-	ļ				
4-213		La constitue de la constitue d				
1 1	16					
1		<del></del>	- 1			
				_		
		ļ <del>-</del>		_		
		g 19 0 a				

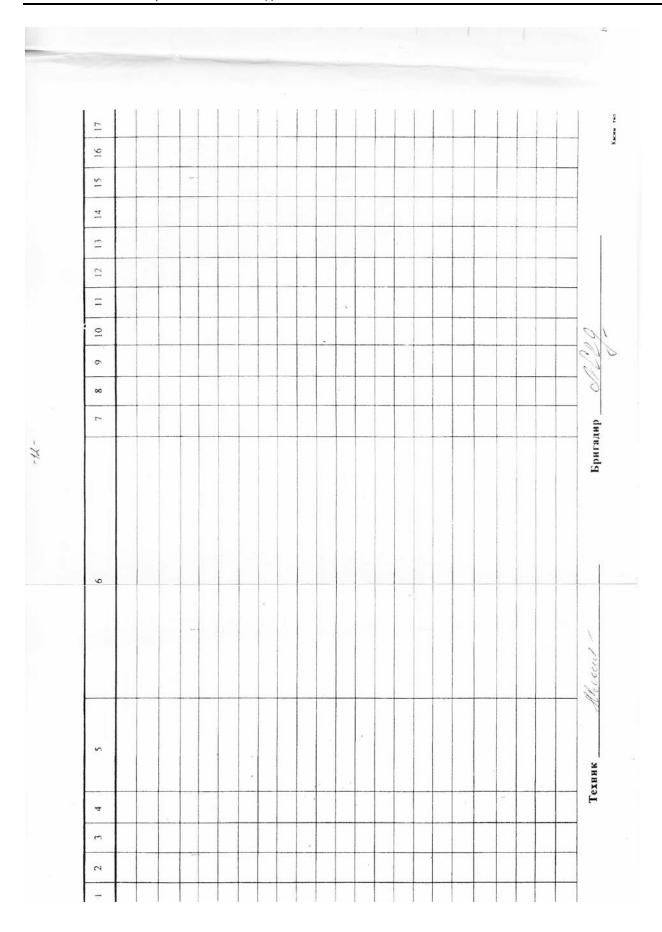


												1000	11.11	-	30	re swinde writge se s	-	1	- 2	
	Н	H			Ī							Ī	-	10		DKE (BEURON D STEKS X X SOURCEM	DIC C	34	этажно	
	Ħ			Г										3	KB CK	мер помещо артиры, тор падского и	LORO	010	SITE ÁNG	
				10	0	8	¥	6	5	4	C	8	4	4	CT K)	омер по пла роения, ком хни, корид.			ну сп	>
				остовное	живия	bour our rain	unobuse	Douobuse	auchnoc	Ушовиог	couchuse	E curo cueron.	Ocurphon	5	и.т.	канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корилор	жилая комната,	Назначение	осния, располо:	
	-		thingeo us	15.05 11.92	34.68 - 11.13	6	1901910	5,50 × 5,65	30 - 30	2.30 × 30	5.60 , 4.10	180 , 3.50	2.10 , 3.90			по внут	Формула		патажному плану строения, расположенного в городе (поселке)	<del>ن</del>
			o Tours survey												7	,	Формула полечета плоциали		Keering us	Экспликация
										+	_		_	-	7	вспомога-	жилые		0	_
				4	_	+	_	-	4	-	_	-	_			тельная	70	Площа.	улице (переулку)	
				_	-	4	-	-	-	-	-	-	_		9 10	вспомога-	торговые	дь по в	ереулк	
			\$26.	- 5	3086	4236	-	00	1/1	90	10	39.8		20,5	0 11	тельная	T	нутренн едназна	3	
			5,9 16,		2		0	0		0	9	×	10.9	0	12	-		чена по		
	-		9				0						9		13		1	В том числе предназначена под помещения		
-					-										14	0 Z T O 3	• II	в. м.		
							,								15	070	· Z		дом №	
			843		298.	423.6	6.0	4.0	31.1	9.0	6.9	398	10.9	10.9	16	0 7 0 0	В		1 8	

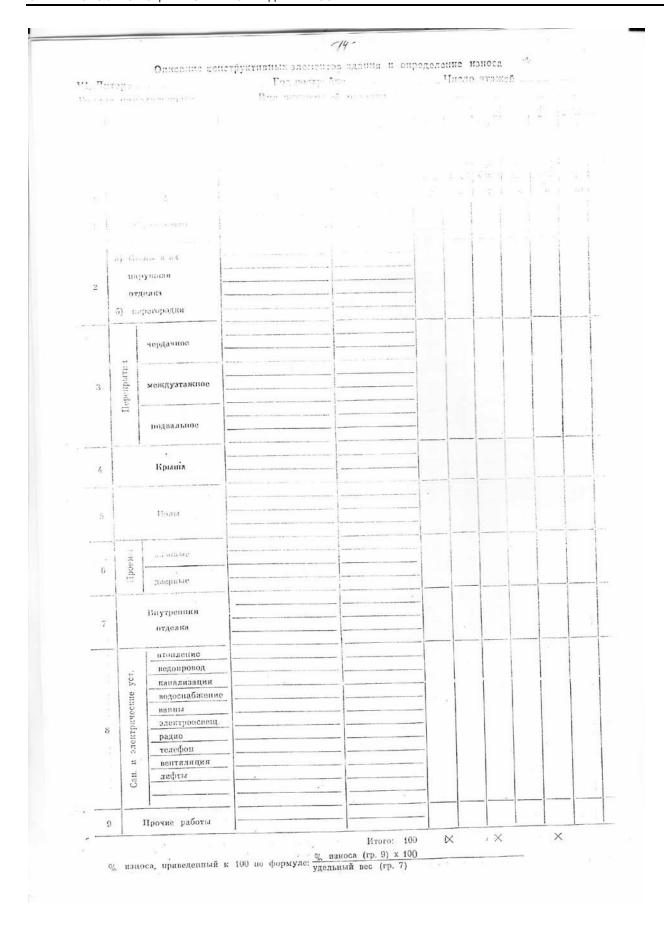




				9000	1-	3	MARKET THE STREET		1	8	
	Н	П	T	1	1 1		THE PROPERTY OF THE PROPERTY OF	ROHT V	35	01000	
		П			100	Hic KB CK	жер помета артиры, то ладского и	сния ргов т. п.	oro	ON VINO	
	P			X.	4	Hi en Ky	омер по пл роения, ком хии, корил	ану инагь и т	л.	гану с	
	row up no			Duroprior	Dellegeron	ити	канцелирское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корилор	жилая комната,	Назначение	троения, располоз	
have:	1,55 × 1,50	things	Mencio no 11 ora mianis.	30	1150 1 1150 - 435 1 2 45	6	по внутреннему обмеру	Формула подсчета площали		Экспликация поселке) Канция и	
						7	основная	жилые		по 1 8 1	
						8	всномога- тельная	пыс	11 n	по улице (переулку)	
		T				9	основная	торговые	ощаль	(пер	
		$\forall$				10	вспомога- тельная	овые	по вну ле пред	еулку)	
955.		7 .550	8.8.8	13.6	1162	=			Площаль по внугреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения		
4 16.5		16.9				12			на под		
0						13			помеш		
8	20					14	ozzo.	0 7	сния		
						15	070	+ Z		дом №	
		1 1		-	14	+	-			2	
11/19	2.5	. 6 P. C.			116.2	16	0 - 0 0	В		10,	

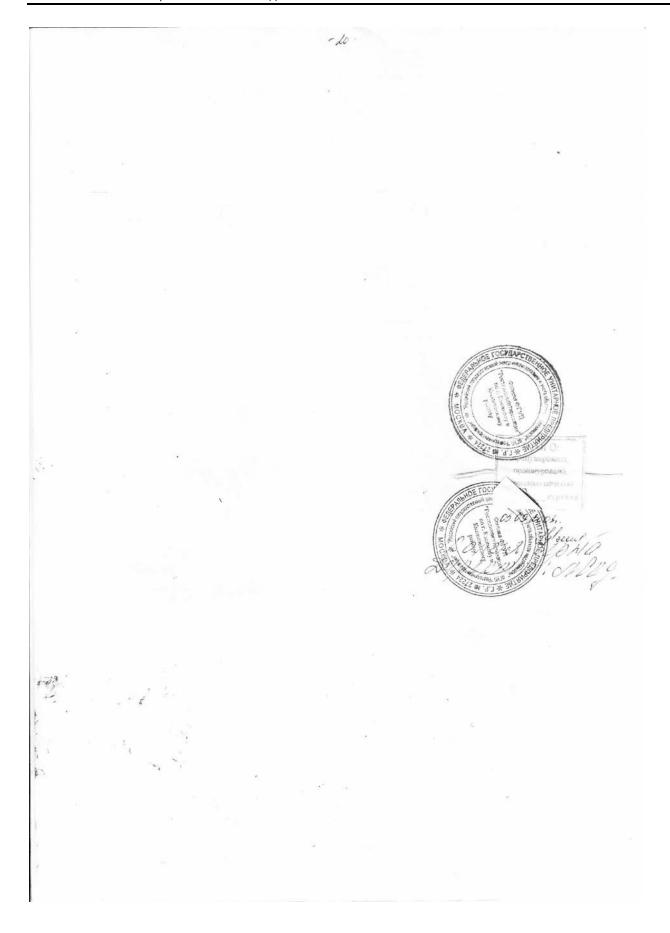


,,	77	Описание в	конструктивных элемен	итов здания о п	редел	ение з	износа	-			
	At stradi	Pa . P, P4	1 од постр	1980		. Unc	ло эта	Step !			
	4					up	ocetre	rie	75		
							19 4				* **
											1
2.	1				200	138	None Route		55	2303	1
1	1	3	1 2	ļ	=======================================		-	-8			- 10
-9		Функцименты		ļ	1	Ī	1	1	1 1		
		45 toltaetta	ne beetro un seis	seewee	8	1	8	15	1.20		
	1	Стопы и кх	перинения	in persuera		-	-	-	-		
	1	заружная	nefrecionence		1.			1.			
2		отделка		outience	31	1	31	15	4.65		
		иерегородия		и ресушени							
	-	1									
		перданное	ne Becourage								
	123			и ренуши	14	1,	14	15	055		
71	100	исиндуатанняме		/	i zz	1	1/7	72	100	1	
	Переприятия						1			1	
	=									į	
		поднальное									
-						-	-		-		
ć.	i	Прина	neenejo		7	,	4			1	
					1	1	4	15	1.05	1	
5		Tions	Weekelieeniece-								
		1.101.004	use en en centrale	и ресущие	9	1	9	15	1.35		
6	Проемы	эконцыя								i	
ů.	Пpd	дверные	простые		8.	1	8	15	1.20		
-									1.20		
7		Впутренняя	emigrans.								
•		отнелка	- enfangeno		4	1	4	15	0.6		
-		отоиление	eccirb						46		
	уст.	ведопровод	6.41					34			
		канялизация									
	Teck	ванны .									
8	электрические	электроосвещ.	lecits		3	,	,				
	элек	радио			0	1	3	12	0.43		
	=	телефон вентиляция									
	Сап.	лифты									
									.		
-	!										
9	П	рочие работы	panice	Meine	13	1	13	15	1.93		
				Итого: 100	X		101	1-1	× 15,6	1	



							-/6 .									
	19.2	VI	To	V11111	never	027	ovu-	постр			.v					
THE STREET,	er i i de sue en estado en la composição de la composição	V Z I				onnc		noctpo	TER I		ix vac	ген ад	ания	1008 1118		1 90
				180	1 7	1 .	1		1 - 5		1 # 7					
	ari e i			á		1 3 =	7					8 to				
	a abjectables			111		.)										
Beper	mathin.	x								-						
Ppara					-					-						_
					-	-				-						
#ipany	rat	numeros				-	-				ļ					
Organi	ериме работи					ļ	-									_
Электр	оосвещение						-									
Hgorn	работи		_		-	_										_
	Hroro			100	X		1		100	X.				100	X	
форму плотца	лы для подстога ди объема															
	7		Ī	pan		B. E.	Ī		2.00		10.00	·		пце	-	nec
100	ен мейминие потруживных элементов	H =	-	удельи, пес по табанце	поправии	удельи, вес	-		уденья вес по табанае	TOTIC STREET	113	-		удельи, вес по таблице	наведнов	удельи.
	entre contra and analysis programme	н = Литера	1	удел	поп	удел	Jin	= гера	y.go	11011	ytentii. 6 teett	H - June		удел	поп	удел
Фунда	менты( .															
Степи	n minimologica															
noposi	of the									ļ						
Kastan	3															
Hagas																
Times	DF															
Отаелі	миые работы															
Элект	оосвещения															
Прочи	е работы															
	Итого			100	×				100	×				100	×	
Copmy	лы дан подсмета ди объема															
		!							***		ANGELE E				******	a Political
	VIII. Ho		-	-				цейств	ителы	ной ст	ONNO					ей T
1510	Наименование			таблици	нэмерителя	стоимость измерителя по таблице	Попр	навии и риффсо	стоим	юсти		памерителя с поправ.	M3 M2	HOR.	пэпоса	HT.
Литерл	построек	1 3	3		anten)	TALE TALE	удель					round incept	поличестно объем м <sup>3</sup> плош м <sup>2</sup>	посетанов. стоимость в рублях	и %	действит.
Ť	1 2	_   2	3 -	<del>2</del> 4	- H - 5	2 4 6	вес 7	капит 8		10	11	12	13	95 8	15	lae.
P	uenciocoe	1	1	12	011	-				10	1	C	5432	1		63
7	mook up.	2 1	12		ell 3	9.70	1					9 70	6	58	15	3
1	The same of the	-				2.,,	İ					200	-			1
																-
			+													-
	Care .	- 1														

`		20.4. 12	граждения	APPROXIMENT ACTION 15-75	*********	(зам	ощен	ura) i	іа уч	астка:	t .			
Jimepa	: быткот огражд и соору	ений і	Материал конструкц	bi,	насота мерына,	Площаль м. кв.	Ne coopu.	N. ra63.	Н імеріп	Стоим, измерит, по табл.	Поправ. на капи т. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент	
-				,				-						
					i –									-
_														
			0	———— бщая сто	имость	в ру	—— блях							
1	i u n	1) as a part	F (** 113)	Caynet	guerrp	Maria.		-	ni.com	W. O. P. P. P. P. P. P. P. P. P. P. P. P. P.	LO HOMORAY.	įš.	ero	-
-		Весстана вительная	Telema Services	Всестию вительна		etiale Leiteli	li a	Orania SUITO	City Late Total	01 1-		Tidina-	Jen Ten	
1	9691.				-		-				35	147	_63	3
											-			
							-		-					
				ļ			-							
				-			-				-			
	-		OE TOCY APCTO				-				-			
			STORY BOOK				-							
	<del></del>	1	500	188	-				-					
« 03	» cerecise	She 18 *	(002)	10 Final	Alex	yus	_	Her	cerc	00 V	1.	-		
«	»	11-01	Danipa Uhin	24 13211				(			1 1			
«D3	Sering	8000	r. Hay	альник бы	opo: _	0/2	20	2	E	20	obe	20/10	8.	
				а о после			ледо	вания;	x.	0				
Пат	а обеледован	«	»	199	_r.   «			1	99 <u> </u>	. «	_ p		19	
200			THE RESIDENCE OF THE PERSON OF			NATIONAL CRIME	N'MINON ROLL	ned water a personal	onjone, a paramenta salam		and the second second	CT. NAME OF THE OWNER, THE		
<b>д</b> бследо							2				8			
Провери	л													
-														



РОССИЯ



Mpo XO4Hag

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал стодот взячато государственного унитаранто под стата на померененного по п. Всего п. Все

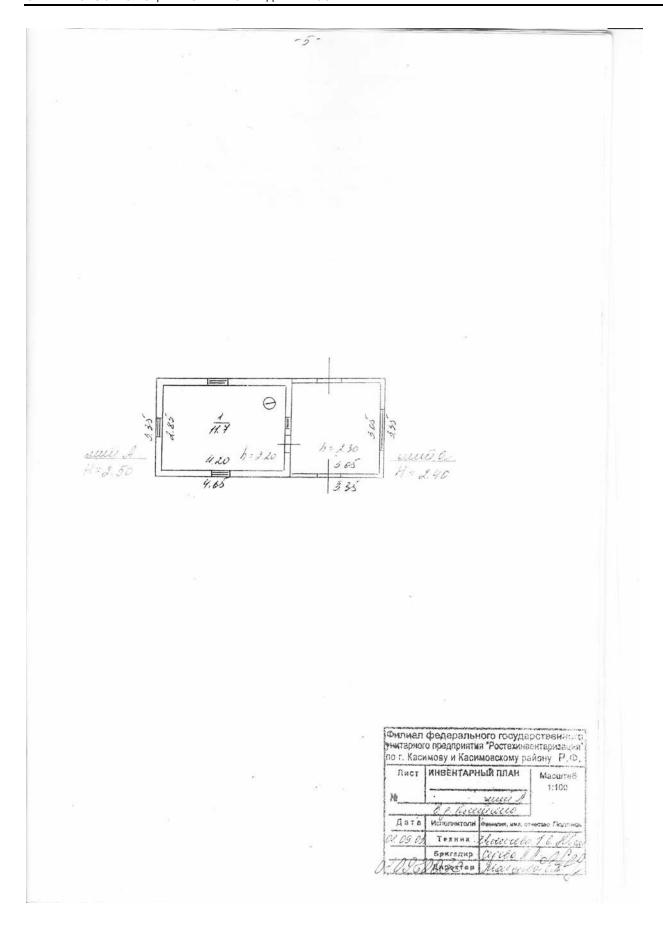
# Технический паспорт

на здание	меженове (назначение пежилого строения)
айон	Касили вежий
ород (пос.)	g Kowieruno
лкца (пер.)	V
	(a)
	квартал №
	инвентарный №
	Форма технического паспорта утверждена прика МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

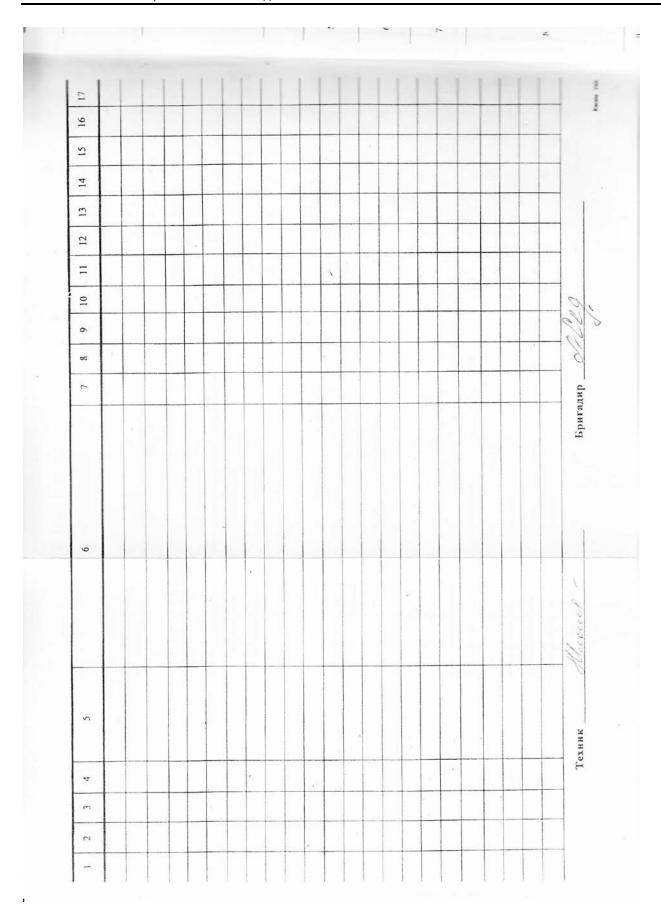
TPOXOLHA9\*

_	реестро	вый	№	393	)				ия пра						Фо	НД	w	0
	Дата завис <b>я</b>		учре	ждені	паиме ия, пр эганиза	пование едприятия ции	E	cai	менты, бетвенн да иза	OCTH C	указа	шием	кем,	при	ое уча обще гвенно	ей .	свидет	сь лип тельств. записи
ol.	09. 03		0.10	Ken	ún	ne ne	cr	J	Tera	4 1	hue	Esmo	134		1		The	uy
21.	10.20	-				pouce						- 0				· _		/
e To		- 6	veer	-1	aboj		MOON	Tak	9930	-				4				
·		-					(HOMO)		A CA	emo	p,	<u>M</u>	22	9	T III		-	
	5 1 -	1				1, 19,1	GONNOS.	nuka Mxotoog 3 on sali	DE TOC	-								
_						THE SEAL T	IV70	/										
-		_				P. C. C.	IOHAY .	AHA 30	863//									,
-	12.	-	000	yes	omi	rou nou ennou		80	020	log	h h	yn	u-		1		Ala	0-
		0	un he	m	ren	nou		nfi	oga	nu	-1	om						
		0	. F.	an	coh	" /s	BEHHOE		7610		opel	de	05z		-			
						(3/3/	Mil River Ball	LAND W	12 12									
		-				Par Par	CHANGE CONTACTOR	DEC	See	seg	01	12	9					
		1			1	. Sicila	Padony UKAII	HO 3	CALLED TO	HOLO A	VUSCTI	(2 KD				1		
_	-		-			de 14 M	1	10	37511									
_	Плош	адь :	участка			100	CKBA	18LL	<i>-</i>		-			Неза	строен	man i	плошан	
доп	Плош ио кументам	dian	участка ктически	1 380	строен,	100	CKBA	-	ленен,		рочая			Неза	строен	пая і	пощаді	;
дог	αo	dian		1 3a	строен,	1	CKBA	-	-				102.	Неза	строен	шая т	дариоли	i,
дог	αo	dian		1 3a	строен,	1	CKBA :	-	-					Неза	строен	uasi i	лощаді	
доп	αo	dian		380	строен,	1	CKBA :	-	-					Неза	строен	Hast 1	Двриопа	
дон	αo	dian		1 380		1	CKBA :	-	-					Неза	строен	uasi i	Legmont	
дов	αo	dian		1 300		1	CKBA :	-	-					Неза	строен	Hasi i	Дарион	
дог	αo	dian		ı sad		1	CABA	936	ленен,	n	рочая			Неза	строен	uan i	рвиокі	
дов	ио кументам	dian	ктически	Отоп.		замош	цен.	озе	ленен,	n	рочая			Неза	Лифт		поцад	
	ио кументам	фан	ктически	Отоп.	ление	замош	цен.	озе	ленен,	дания	рочая	В. м.			Ляфт		Подпока	——————————————————————————————————————
	ио кументам	фан	ктически	Отоп.	леппе	замош	цен.	озе	ленен,	дания	рочая	В. м.	наби:		Ляфт		поцад(	
догодорогод	αo	dian	OT FPMINOB. (RESPIRABLEI. KOTCIBLOÑ)	Отоп	or AffB	замош	CABA	озе	ленен,	даниз	рочая	В. м.		неза			поцад	
	ио кументам	фан	ктически	Отоп.	леппе	замош	цен.	озе	ленен,	дания	рочая	В. м.	наби:		Ляфт		-	
	ио кументам	фан	OT FPMINOB. (RESPIRABLEI. KOTCIBLOÑ)	Отоп.	or AffB	замош	цен.	озе	ленен,	дания	рочая	В. м.	наби:	электро-	Ляфт		-	
	ио кументам	фан	OT FPMINOB. (RESPIRABLEI. KOTCIBLOÑ)	Отоп.	or AffB	замош	цен.	озе	ленен,	дания	рочая — к	В. м.	наби:	электро-	Ляфт		поцад(	

Назнач	ение ирого	quand bygka e filmu	66 2 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3	roponer 1	yeurpas
Исполь 	зование	uo najna remude	(1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1) (1)	1	
	ство мест (мощность)	12/2	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		
553		12.1	ede (1975 to 1975)		
6)		NO THE STATE OF TH	381001		-
в)		<del>*************************************</del>			
r)					
	V. Исчисление площад	ей и объемов зданий и его частей (подва	ілов, пристр	оек и т. п	.)
Литер по плану	Наименование здания	Формулы для подсчета площадей	Площадь	Высота	Объем
итер ю пл	и его частей	по паружному обмеру	(м кв.)	(n)	(м. куб.)
F =	2	3	4	5	6
A	1	4.65.335	15.6	1.50	39
0.		1.38 1 3.38	11.2	2.40	27
	1				
		200			
		(A) more record (A)			
		***			
		(4/4)			
		•			
<del>-</del>					
	in				
		,			
				ж	



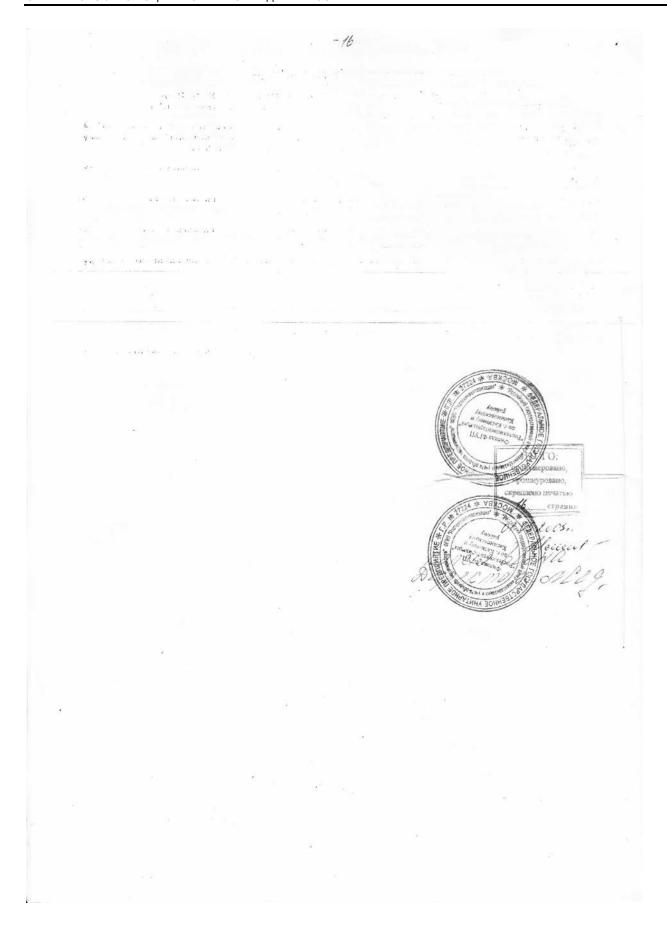
	ì														1	1	- 12	Пото записи н литера по	1000	me	. 31
		T	T	T	T	T	П	П	П	1	1	Τ	T	T	19		₩ ()	Property (Section )			191000
		T	Ī	Ť	T	T	Г		T	T	T	T	T	I	T	1	I	Roweg sowed	TO STATE OF THE PARTY.	BHCD770	n Anon
			T	T							53				1	-	- 14	пожер во п греокия, к сулок, вори	25/29/25	265	Anny
											15.86 de 18.58				2000000000		,	наменане, клисеная комната, больненая палата, кухов, корилор и т.д.	жилам компата,	Назначение датоки.	троения, располо
									to Area.	B 1910.	3 3 3 3		Charles Con Contraction of the C		183.11.10.11.0		6	по внутреннему оомеру	Формула подечета площади		$m$ нажиму плану втроения, расположенного в городе (поселке) $\chi$ келентинго
									3								7	основная	YO.		no
-				1	+	•	1						1				8	вспомога- тельная	жилые	п.	улице (переулку)
				+			1										9	основная	торговыс	Площаль в том чис	(пер
						+	1										10	вспомога- тельная	0886	Площаль по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предпазначена под помещения	еулку)
				1						XX			4.1.7	612	1111	11.4	11			преннем	
																	12			у обме	
																	13			ру в и	
									1	93		02					14		9 🎞	в. м.	
			-			+											15	0 7 0 -	Z		дом №
										21.6		93		1.7		111	16	0 7 0 6	. 50		No.
	-	-	-	-			+	1		3						1	17	Высота в	HVID	енняя	



	•	а	Год постро Вид внутрени	ойки <u>1954</u> ней отделки <u></u>			10 эта: Ресы					
N H. H.		Наяменование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция отделка и прочес)	Техническое состояние (осадка, трещины, гнил	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному несу н 0/		,	0% изн. и строен. гр. 7 х гр. 8	-	жензм.	
1		2	3	4	5		7	8	9	10	-	
1		Фундаменты	Бушовош	призими	16	1	16	70	17.1			
2	н	стены и их аружная тделка	Spelewarine	шрензиные	40	1.	40	60	240			
0.00	6)	перегородии	i					H1 1.	1			
	я	чердачное	- gepelbel reneve	брену ими	5	1	5	60	3.0			
3	Перекрыткя	междуэтажное			-		. 4 .05	we '				
	й	подвальное		4	-		49				×	
4		Крыша	nelcief 0	prestumen	4	1	7	50	3.5			
5		Полы	jayailitel	пристии	7	1	7	60	4,2			
6	Проемы	оконные	створиие									
	ш.	дверные	просейне	иренения,	8		8	60	4.8			
7		Внутренияя отделка	jupen, mono		5	1	5	60	30			
	электрические уст.	ведопровод доводпорова канализация водосиабжение										
	H	ванны электроосвещ. радио телефон	речб		8	1	8	60	4,8	The state of the s		
	Сан.	вентиляц <b>ая</b> лифты							,			
9	II	рочие работы	pajue	иресции	4	1	400	60	14			

Навменование конструктивных элементов	Н = Литера	удельн, вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера	удельи, вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера	удельн. вес	по таблице	поправки
Фундаменты										-	-	
Степы и перегородки		_										
Перекрытия												
Крыпа		_									-	
Полы											-	
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												_
Итого		100	×			100	×			1.1	00	X
Формулы для подсчет	a	1							,			
влощади объема	-	l o e	ı	1 20 .	ı	ec ne		sec .	1	5	Пце	
Паименование		удельи, вес по таблице	вки	удельн. вес с поправ.		льн. вес таблице	звки	удельн. вес с поправ.			удельн, вес по таблице	поправки
конструктивных элементов	Н = Литера	дель.	поправки	цель	Н = Литера	удельн. по таб	поправки	удели	Н = Литера	a	удел	попр
	1	2-		1								
Фундаменты\												
Степы и перегородки			<u> </u>	-	- <u> </u>							
Нерекрытия								-				
Крыша					<del> </del>							-
Поды				-								-
Проемы				-								
Отделочные работы			-					-				-
Электроосвещение							-		-			-
Прочие работы			_	-	-		-	-	-			-
Итого		100	l ×			100	X		.1	1	100	>
Формуды для подсче илощади объеча	та											
	 Исчислени		0.116		u sono	TOUTONL	ной с	тоимо	сти зла	тния и	его	ча
VIII.		-				-	1200			1		_
g Наименоват	еме Соорника	таблицы	наменители	етонмость измерителя по таблице	Поправк коэфф	и к стои: рициента	чости		стоимость измерителя с поправ.	количество объем м <sup>3</sup> плоц, м <sup>2</sup>	посстанов. стоимость в оублях	
построек			зме	тонм змер	удель Гр	уш			стои таме; по	количе объем плоц.	CTORD B DY	
1 2	2	3 4	5	6	7	8 9	. 10	1		'13	14	WW AK
A venunce		52	18-00	-					18-00	39	1092	10
		181	10-30	,	1				10-30	24	148	4
0, 2000 up	Vill- d	101	10.70	1								
			-									
		1			1			-	-	-		43

	Наимено				меры	-1:	1 .			1	laT.	. 4 ×	
Литера	огражд		Материал ковструки	m c	ширина,	Площадь м. кв.	№ сбори.	№ табл.	Измерит.	Стопмость измерит. по табл.	Поправ. на клаз район	Восстан стоимост в рубля	Процект
					-	-							_
													_
											<u>:</u> -		_
			Обі	щая сто			/блях						
В	ценах какого года	Восстано-	строения Действи-	Служеб Восстан	-   д	ействи-		Соору	Дей	стви-		Всо	1 1
	1969	вительная	тельная	вительн	H T	ньпан	ВИТ	ельная	тел	ьная	-	пьпая 140_	T
							-				_		_
-				-	-		-						_
	-												
					-		-						-
				ļ			-						_
		a 17224 10 NO			72			<u> </u>					
« 01	» 4 7 / 1	1 1 8 8 A 13	т. испо		Pecce	est-	(11)	recer	ecco	56.			
« D;	***************************************	200	г. испо г. Дир		12	19	(Elle	006	Do.	_) [A.			
	Maria de la compansión	METHORINAN SAME	Отмет	ка о пос	педую	щих об	бследо	вания	х				
Д	ата обследо	пания	1	2	0_r.	«		_	_200_	_r. 6		»	
Обслед	квеој									-		ORACI SIX. AS	*****
Пропе	рия												
						1							_



РОССИЯ

копия

Madapular

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

## Технический паспорт

на здание	reneuroe (num. 21)	
	(пазначение нежилого стриения)	710000000000000000000000000000000000000

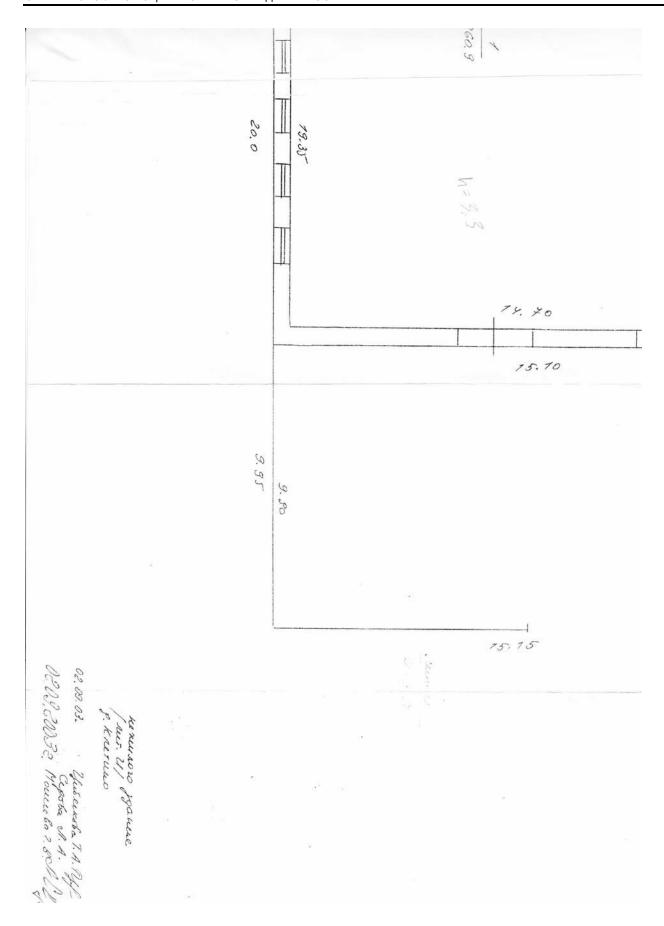
район	Каш повский	
город (пос.)	д. Клетино	
улица (пер.)	,	

Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г  $N_{\rm P}$  576

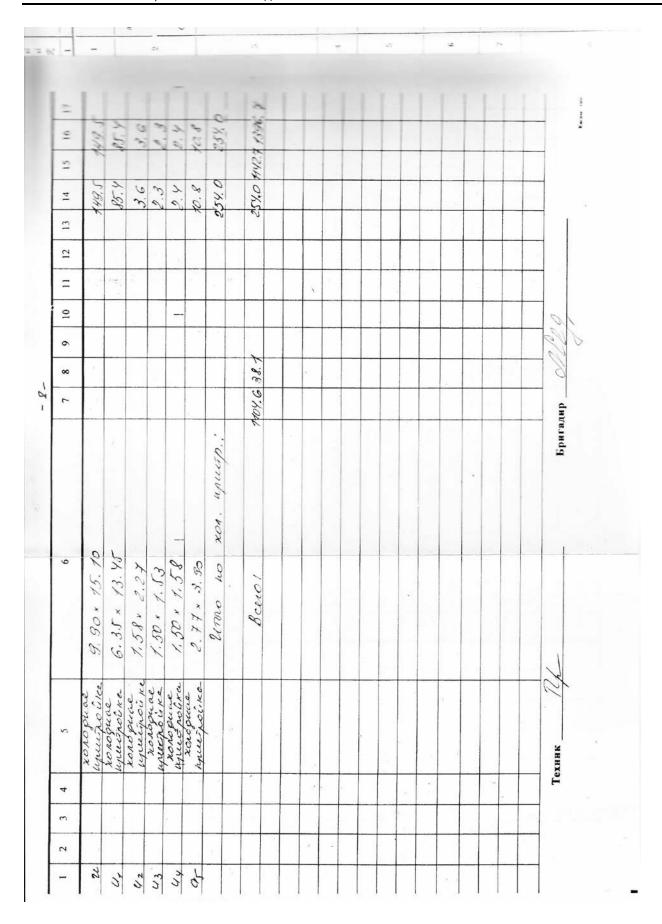
Ресопильный + маларный И "

	ый №	393		1. Peruci	грация прав	а собстве	ности	•	онд	20C
eecrpos	DAN JAS				T			Ψ 1	онд	
Дата	2,41	Полное і еждення, или ор		RHHR	Документы, собственно когда и за	ости с указа		Долевое у при об собствен	щей	Подпись лиц свидетельств прав. записи
090.	31 C.A	0 2	neru	recati.	Lecar	nfull	emuzaya	4	1_	Just -
10, 200	3 Mean	ulkoc	sport	7 e 176 100	in om 1	З ещи	0 19930	W		
	ļ	gal	00	AnbHO MARKE	rocy		n Run	ļ		
	<u> </u>			To the second se		10/20	1444,	<del> </del>		
		<u>-</u>		particulary particulary (C. N. ) Series	HWIAD	<b>}</b>		<u> </u>		
				# 1 m 1 m 1 m 1 m 1 m 1 m 1 m 1 m 1 m 1	1					
				91	* HATE					
16.12.	0	Lyec	mbe	<u> </u>	nhoga:	of ny	om		<u> </u>	Sac-
2003	ory	rance	-P.	uou	npoga	mu_	om			
		Tan.			A POR	ceopus	2003 2			
	-//	was	270	TECHHOOLE	3 Adres	E CTOL	N.C.	kg		
				15 Cal		*	(			
				1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	The state of the s	<i>}</i> /			J	
Плог	падь уча	14 () A	11.	эксплия	MMH = BEALCH 61	того участ				
по	dearrow		роен.	замощен	озеления.	врочая	Пезастр	ренная плош	13765	
	1	_					<u> </u>	1		
					i i			-		
				Ш Благс	DVC1DQŬC18Q	322440				
		Ото	пление	III. Благе	рустройство			164	Лифтъ	-0.1
100		1	пление	Ш. Благс		Banna	Газосна		Лифты	-111
Каналаванов	1161 11	1				Banna	Газосна			Pysosine    -
Канализаноя	5 1			III. Благо	эние з	Baima	Газосна	Monthson Tenesa Mentipo-	пассажникк	
	5 1	ferrandin forchedin				Banna	Газосна		пассажникк	
	5 1	ferrandin forchedin				Banna	Газосна	Monthson Tenesa Mentipo-	пассажникк	

Haman	ешие	neconung rental yes	- 4 200	repuni	ye.
Исполь	зование	ho nama reneno "Postavnico	HISTORIANDER S		
Количе	ество мест (мощность	) Tall Ancesso	textury 1875		
a)		Wild It is	900 000		
6)		AUG.	BA		
13)		**			
r)	-				
	V. Исчисление плои	цадей и объемов зданий и его частей (по	двалов, прис	троек и т.	n.)
<u>~</u>	11,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,		T	I	Τ
Литер по илану	Наименование здания	Формулы для подсчета площадей	Площадь	Высота	Объ
310	n ero vacten	по паружному обмеру	(м ки.)	(71)	(M. 8
	2	3	4	5	6
21	He xuinoe	47.70 × 16.0	763.2	3.80	4.9
	Janue	11.70 x 22.30 + 2.55 x 4.15 +	536.2		
		+20.0x 13.0 + 3.3+2.55 x 1.6			
4	холодине пр ко	= 9.95 × 15.15	150.7	3.5	52
41	холожае пр-ка	13.50 - 6.40	86.4	3.10	26.
212	колодиае пр. ка	1.6 × 2.32	3.7	2.60	
4,	колориал пр-на	1.55 × 1.55	2.4	2.60	6
		1.55 × 1.60	2.5	2.60	7
- 2	6 6	2.80 × 3.95	11.1	2.60	29
	7	0,39		2.00	
			-		
-					
		4			
Value -					
	3				-
			-		
		×			



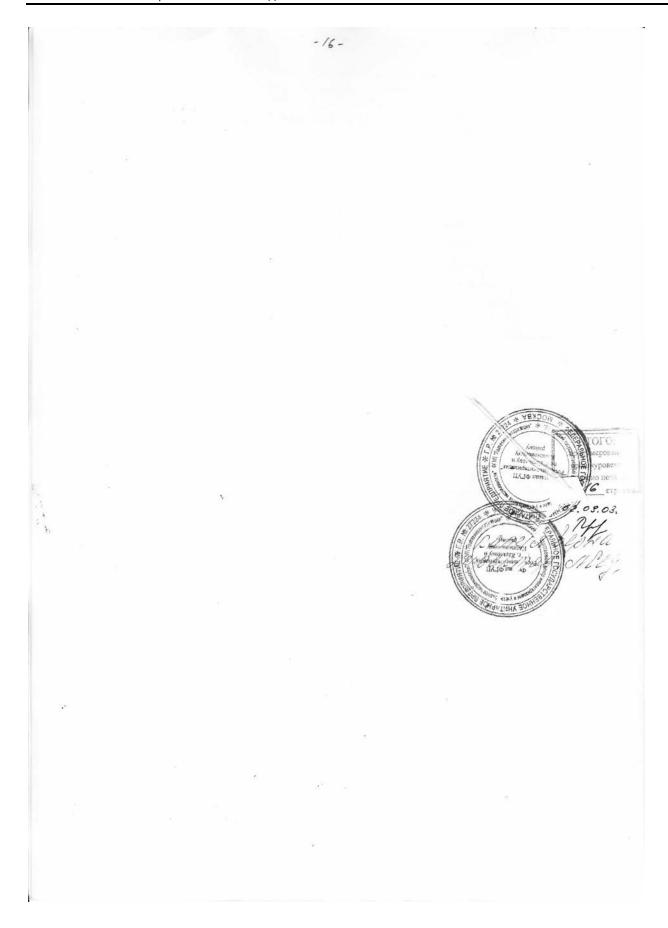
										12	036	02.09 7	- 2	Дата запис и литера п Этажи (вк. 1-го лижа	no na mesa	as c	N TROOTER	
													3	мехонином Номер том выртиры, окладового	DESCRIPTION OF THE	ies, rosciro	поэтажному няму	
	1.p			8		2		1		3	0	X	-	cripodeses, system, sogn	CHIT	E.S		
	осисвиое	ocusbuoc	основное	banonioras.	ausbuse	ocuobuse	Schonoras.	Bouo res ras.		ausbuse	ouro buse	основное	3	кластия компета, больфенная палата, кухня, корыкор и т. д.	нанцелярское	Назначение частей помещения;	строения, распол	
HWO!	14.4	3.85 x 7.30 -0.7x 0.31 x 2	4.20 -0.4×0.55-0	2.90 × 3.80	9.10 × 3.76 + 1.8 + 2.8 × 1.30	10. Xx 21. 30	3.45 × 2.55 - 0.17 × 0.65	3.6 x 2.2 - 0.25 x 0.25	- 0.5 x 0,25 x 15 - 0.25 x 0.25 x 2	15.3 x 27.0 - 3.65 x 2.25 - 0.25 x 0.65	10.2 × 2.20	19.35 × 14.40 - 10.4 × 2.20	6	по внутрениему озмеру	Формула подечета площали		Экспликаци рисположенного в гороле (поселке) у Клемицо	
770%.6	1 5	28.	15.3		30.	207.			402.	7	4.53	260.9	7	основная	The orn		оп В	
0	- '	. 0.3	-	71.3	¥	8	8.7	7.8	*		_	0	8	вспомога- тельная	800	B []		
			T					4					9	основная	Topi	лощаль	е (пер	
													10	вспомога- тельная	торговые	Площаль по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения	улице (переулку)	
													11	_		преннем		
												3-	12	8 1		у обме на под	= 1.585	
				*									13			ру в к		
		. 7				0			7.			0	14	JOE ZO	, =	в. м.		
£.24k	45.8	000	1000	77.3	30.7	P. 4527. 9	8. 7	8 7	# 50h		4.50	80.5	15	0704	и		дом №	
	15.0	28.8	75.3	11.3	30.7	3	8.7	N	7902		22	260.	16	0 7 6 6	<b>T</b>		\$	



	итера а кал	2/ питальности —	Год постройн Вид внутрени		,733.	118/1	010 3 00 CC	C OFYN			
	ŀ	Таименование энструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция) отделки и прочее)	Техническое состояние (осадка, тре- щины, гимль и т. п.)	ло таблице	о удельно муродания песу о об домуния	Vacata de la constante de la c	A # VI	о % изн. Строем гр. 7 хгр. 8 * эт		B % 11 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2
		Фундаменты	капинац	трещимог	8	1	8	C-	40		
	на	ены и их ружная делка	kup nuruore	тенино	24	1			18.9	,	
	6) пе	регородки									
	1631	чердачное	деревен ное	perguna	21	1	21	70	14.7		
	Перекрытия	междуэтажное									
Control Control		подпальное									
		Крыша	nie ne piecuo.		7	1	7	10	0.7		
5		Полы	govrame	тресуши	11	1	11	60	6.6		9
	Проежы	оконные	2 ry nue								
	Про	дверные	просте	menguna	6	1	6	60	36		
7		Внутренияя отделка	unperpoteo		3	1	ہ	70	2. 7	/	
8	Сам и закитранеские уст.	отопление водопровод канализация водоснабж. ванны электроосвени, родаю пелефон вентиляция люфты	ga ga		12				8.4		
9		lposic pačena	paquoe		5	1	5	- Ze	3.5	1	
	15 10	шем трав жений.	(0) = 1 cr 1 = 2 11/2 10/1	15go - 18d no - 2 95 - 18d el C - 2		63.	100 3 x 10	000 €	3.5	3%	

	Техническ			Hoc	роск	и дру	гих ча	стей з	здания	1				
- Наименование конструктивных элементов	Хел. кр-1 Н = Литера	ezib Ta	поправки	удельн. вес	XON J	. ир-и Н= птера С	- Та	поправки	удельн. вес с поправ.	x 0/1	1 = 1 = 1	удслый вес	поправки	удельн. вес
Фундаменты	p/cm	11	11	111	Ì	cm.	11	1	11	Ī	,	11	1	111
Степы и перегородки	Tees	, 26	1	26	1	wb.	26	1	26	Tee	-	26	1	26
Перекрытия	Ферев.	4	1	14		reb.	4	1	4		eb.	4	1	4
Крыша	renex	13	17	13	1 nc	nezo	13	1	13	176	ri,	1	1	13
Полы		7	-	-			7	-	-	1	The same of the sa	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		5
Формулы для полечета площади объема		1 100	1	1			1 100	1 1	,	1		100	_×_	10
Паименование конструктивных элементов	хол. ир- Птера 4	A Talesmin	поправки	удельн. вес		I =	удельи, вес по таблице	TOTAL SERVICE	уделып.пес с поправ.		=	удельн вес		удельи, вес
Фундаменты	p/cm	11	1	11	1	птера	>.=	1 =	1 20	1	тера	2, 5		20
Степы и перегородки	recob.	26	1	26							-			
Перекрытия	penel.	4	1	4										
Крыша	merejo	13	1	13										
Полы	7	7	-	=	1	Stanta Varia			-					
Проемц		14	-	-			-		-					
Отделочные работы		18	-	-	-		-		-					
Электроосвещение		y	-		-									
		3				-								
Прочие работы				50	-								-	
Птого Формули для подстега	1	1 100	l X	154			100	X				100	X	
площади объема														
Х. Исчисл	ение восст;	ановит	ельно	йнд	йстви	ительи	ой сто	энмос:	ти зда	ния в	его ч	астей		
ез Папменовани	HI Ka	HILE	теля	Tt. Cena	Попр		стоимс	сти		T1.	130	DB. X	ça	12 91
В построев	Ne сборинка	таблицы	измерителя	стонместь измерителя по таблице	удель.	пффеоз	Likelitä			стоимость измерителя с поправ.	количество объем м3 площ, м2	носетанов, стоимисть и рублях	износа	действит. стоимость
		8			-	капит.				CTO IISN C II	KOA UĞU UĞU	0 to	%	acii cto
21 742 2001100		1	5 !	6	7	8 -	9	10	11 1	12	13	14	15	16
	F 8			14.3	1_					11.3		55793	-	200
4 201. np-12.				10.3		E17/11/050				5-16		2930		87
4, 2001. up-12		283	-						222	5.56		1490		
42 гол. пр-ка		283	1.					-		-56	10	56	20	-
43 жоп. пр-на		283			man man				- T	-56	6	33	40	
44 non up- 100	. 2	283	213	10.3	0.54				3	-56	7	39	20	.3

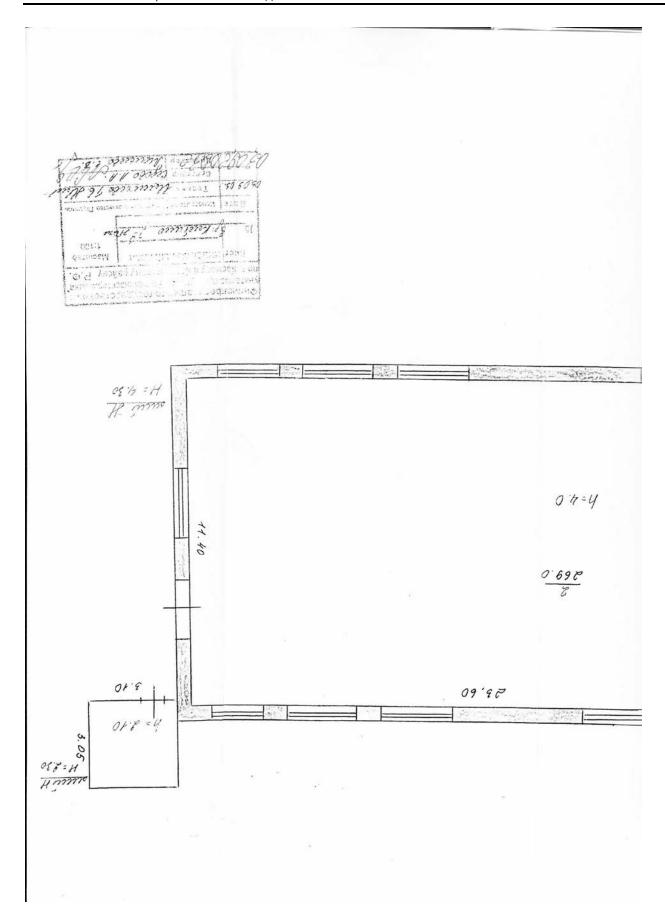
4.0	Hame	енование		Разм	еры	ĺ.	1	T	1	1	1	ī	-		_
Литера	orpay	енование ждений ружений	Материаль конс трукця	1 m Q	ширина, высота	Площадь м. кв.	Ме сбори.	№ табл.	Измерит.	Стоим.	Поправ.	район	стоимость в рублях	Процент износа	Действ. стоимость
									<u> </u>		ļ.	Ì			
												1			
				-	 										
-				Общая сто	нмост	гь в ру	ублях								
ка	ценах кого ода	Восстано-	Строения Лействи-	Служебщ	1				жения		_		Bce	го	
	200	вительная	тельная.	Восстано- вительная	Te.ii	стви. якая		тано. Лицая	Дейо тель	стин- нан		(4a) (4a)		Дейс тельн	
	692_	60508	22378		-		_				60	50	81	22.	378
					<u> </u>										
											<u> </u>				
														:	
			ABADON S										-		
« 02 »	Cores.	s op file	Prophed IO. 1 No.	To fue	Sf	(21)	15612	reba eba 2	7: A. (8)			-			
.02. :	CLKI	10.2507 19	ANOMOROUS JOH A REARCH JOH BEHOLUHARDS JOH LA 10 DENNEY LA 10 DENNEY 10 PRINCIPLE OF THE			22	9	(6	200	Ba	lost.	7			
			MANTHY 30M							T				-	
Дага	own non-	311118		200	r.   «	*		20	00r.	A	2			200	r.
Обеледова	ar						is con				Y				
					1				-	1					



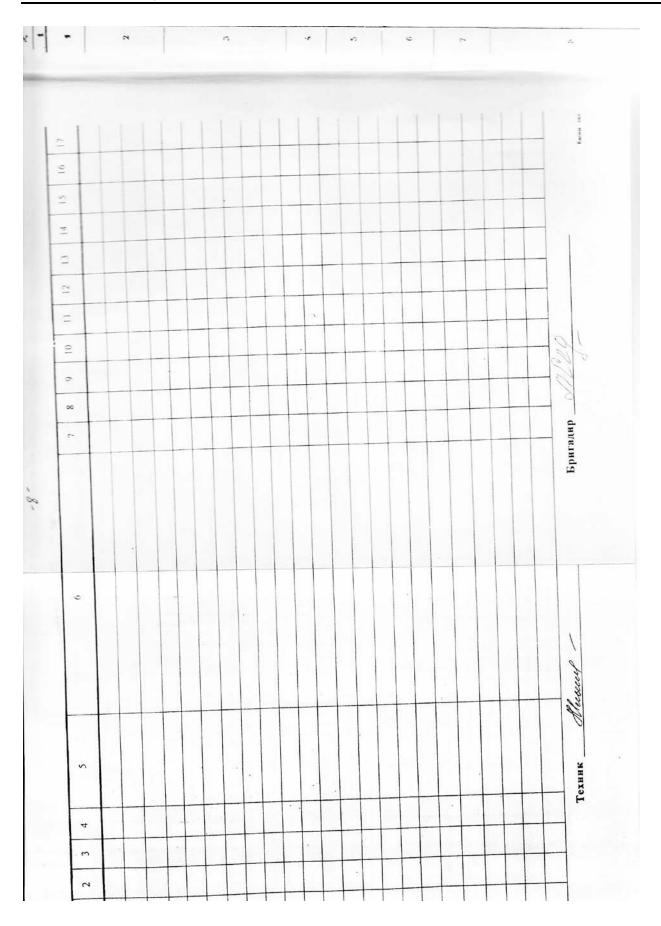
	РОССИЯ КО	
de	el xaravarine yex	
Дочернее Федеральн	ное Государственное Унитарное предпр <del>иятие</del> «Касимовтехинвентариза	евну.
	филиал фадерального государственного унитариате прадприятил "Ростехинвентариателия"	
	По г. Касимову и Касимовскому району Р.Ф.	
T.	S MARIANA O 1711	
16	ехнический паспорт	
на здание	ueneuce ecces H	
	(назначение нежилого стросиия)	
район	f. Kueri, uno	
улица (пер.)	J. Congression	
	квартал №	
	KBaptan 142	56
	нивентарный № 26.	- C
	5.00.	а понка
	инвентарный № <u>Дб.</u> Форма технического паспорта утвержден МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. №	а прика. 576
MF	инвентарный № <u>Дб.</u> Форма технического паспорта утвержден МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. №	а прика: 576
ME	инвентарный № <u>Дб.</u> Форма технического паспорта утвержден МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. №	а прика. 576
ME	инвентарный №	а приказ 576
ΜE	инвентарный № <u>Дб.</u> Форма технического паспорта утвержден МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. №	а приказ 576

(реестро	зый № <i>39</i> ,	3)		трация пра				Фонд _
Дата	учрежде	ое паиме эпия, пре организа	интиндиц	Документы, собствение когда и за	ости с указ	ающие прав записм кем, ром выданы	при	ос участие и общей твенности
03.09.0	. OAO K	reele	ue mué	Tecan	nhurb	es muzy	1	
d1.10.032	exauce i	welly	еничесь	yuu e	m 13	euser		1
	weer	alog	" 21224 * 1	9×7993 1				
	0		S San Street	9	enmoj	1: All	29	**
			US & DATE OF THE STATE OF THE S	AMONA SERVICE				
	7.2		Wiene	ma said				33 .
			THE STATE OF THE PARTY OF THE P	100 miles   100 mi				
			ANTINHY 30	низер-				
16.12.200	? Общес.	mbo	<u>c</u>	Dorok	of my	muu-		1
	orpanur	ени	in	npogas	uu i	m		
	orpanur combem	embe	receiver	24 ou	neopus	20032		
	, Fano	of the	111	×616				-
		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		Япрен	50%	1823	?	
		1/2/2	1/1/2			d		
,			SA warm town of	<i>8/</i>				
Площа	дь участка		DESTANKAN	ня эсмельн	ого участ	ка кв. м.		
по документа <b>м</b>	фактически	астроен,	замощен	озеленен.		1	Heaa	строенная
			1	Ostatenes.	прочая	<u> </u>		
- 1								
			— III. Благоус	гройство зд	 ания — к	в. м.		
	4 I	пление		Ba	ання — к	в. м. Галоснаби:		Лифты-ш
30 AU3	1 1 2	пление		Ba Ba	numa = =	Галоснабж.		
допровод	1 1 2	пление		Ba Ba	numa = =	Газоснабж.	тро-	Эск.
Водопровод Панализодия	ndn. oñ) 'Ben-	пление	полительно	Ba Ba	numa = =	Газоснабж.	спабжение	Эск.
Remembered.	1 1 2	пление		Ba Ba		Галоснабж.		нассажирск. Гру, чены
Родопровод - Банализоция	1 1 2	пление		Ba Ba	numa = =	Газоснабж.	электро.	нассажирск. Гру, чены
Водопровод.	1 1 2	пление		Ba Ba	numa = =	Газоснабж.		нассажирск. Гру, чены
Водопровод Банализация	1 1 2	пление		Ba Ba	numa = =	Газоснабж.		нассажирск. Гру, чены

Исполь	зование	по пари	г-се имеса.			
	ство мест (мощность)	//				
6)						n F
в)	A THE STATE OF THE					
г)						
7,800		ей и объемов зданий н		залов, пристр	оек и т. п	.)
Литер по плану	Наимонованию ::Дашия и ого частой	Формулы для подс- по паружном		Площаль	Высота (м)	Объем
1.	2	3		4	5	6
H	uencuesoe	12.25 × 66.0		808,5	4.30	3444
<u> </u>	roel. up- Kor	3.10 × 5,05		9,5	2.30	12_
				-		
—— <del> </del>						
						<u> </u>
TOTAL SECTION						
			Mark Dail 1 (O) C Taylor Back (1 taylor			
						-
. — — –						
						-
						-
						-
					*	
					l	



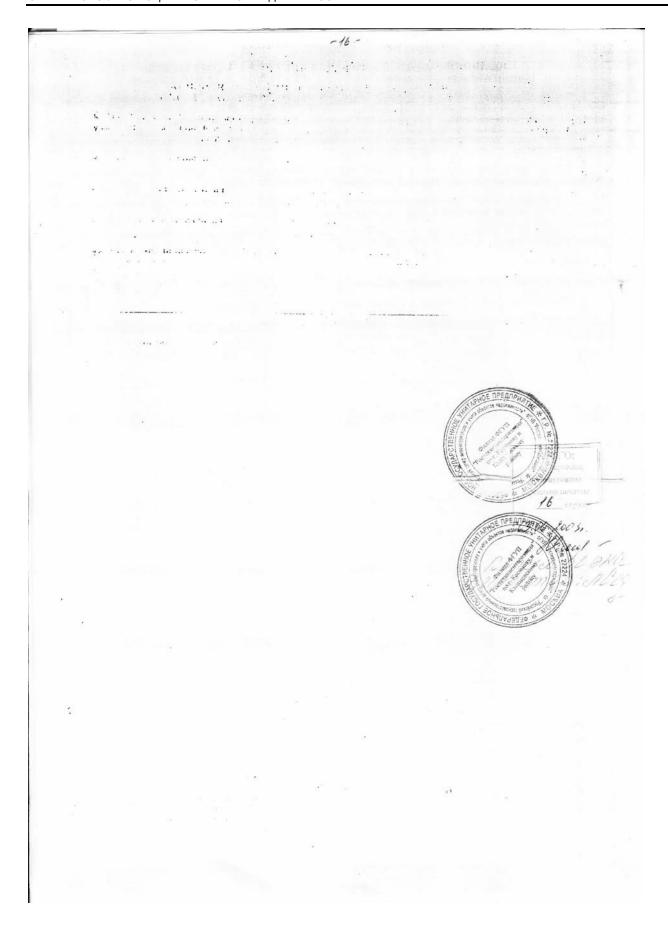
		1	-	1	-		1	H					1. 10 to 10	1 2	181	TE DESHOR DATES IN TO DESK (BEJONS TO STEKE K K SOHIENDA	2.80	3	в поэтажн
								¥				8	1	3 4	K.B CK	омер почешен падского и т омер по пла роения, коми хни, корид	TO80	DFO	ому плану с
								1600 rp-10-				occiobuse	oneobuse	, 0	и	канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корилор	жилая комнага,	Назначение	гросния, располож
						heeco:		310 , 3.05		tuesoro:		13.60 + 11.40	11.0 1 46.35		6	по внутреннему обмеру	полочета полочета плошали		поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселье) Кессетсия по
															7 8 9	основная вспомога- тельная	жилые гор	Плошал чь мот в	о ули
						414.9				***************************************	0 000		26.90	443.9	10 11 12	вспомога- тельная	торговые	в том числе предназначена под помещения	реулку)
						90		-	2,5						13 14 15	0 X £ 0 7		томещения	дом №
						101.4	W01)		25		6 114		169.0	445,9	10	-			3



		a		ойки 1963					7		
Pyn	la K	апитальности	Вид внутрен	ней отделки	-	upo	cua	il.		- Labelia	
N H H		Навменование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция отделка и прочес)	Техпическое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному	Удельный вес конструктав.	Износ в од	% изн. к строен. гр. 7 х гр. 8		ж в од од од од од од од од од од од од од
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1		Фундаменты	Kane uneer	iti peresicem	9	1	9	55	4.93	-	
2	о	стены и их аружпая тделка перегородка	мирининые	брициины	14	1	14	55	9.35		
		1									
	с. Перекрытия	чердачное	fepet ruecoe	шрещий	10	1	20	55	11.0		
3	Терекрыт	<b>междуэтажное</b>									
	Н	подвальное									
4		Крыша	acerejo	рнавшия	12	1	12	45	5.40		
5		Полы	isteres mismore	w pensuem	6	/	6	45	2.40		
6	Проемы	OKOURIJe									
	Пр	дверные	upociés see	where ween	10	1	10	45	4,50		-
7		Впутрениян отделиа	acceryraci .		6	1	6	50	3.0		
	электрические уст.	эвиэллого доводподэл видькиканая эвпэждангодов ыплаждангодов	21.076	1				3			-
9	Сан. и электри	телсфон	eccert		19	1	19	40	7.6		
	111	рочне работы	разисе	го регулисы	1			55	0.55 ×49.		č

	Навменияные конструктивных элементов	ир- Ко II = Латера	Z H	удельн. вес по таблице	поправки	удельв. вес с поправ.	-	Н = Імтера	удельи. пес	10 таблице	поправки	удельн. вес	JI.	Н = итера	удельн. вес	поправки
Фу	пдаменты	J. c.	w							1		20	1		1 8 6	1 1
Сте	пы и перегородки	wice	8.									_				-
Пер	оскрытия															-
Крь	lina			_												
пол	ы	poees.		_												
Про	емы	просей														
Отде	ытодия эмпрока		_													
Элег	ктроосвещение	paruce		_												1
<b>H</b> po	чис работы			_												
	Итого		10	0	×				100	>			-	- vi vi -	100	
фор	мулы для подсчета цади объема										` '				1,100	1 X
	Паимецование конструктивных		ьи, вес	по таблице	авки	удельн, вес с поправ.			удельи, вес	1 1111		удельи, вес с поправ.			удельп. пес по таблице	зки
	элементов	и = Литера	удели	по	поправки	лель		( = тера	дель	Tournamen		101	Н Лит		делы	поправки
Фун	даменты		Ī	Ì		20	<u></u>		1 2.5		1	20		- Opta	Ni	l H
Crèn	и перегородка									-	- -					-
Пере	sрытия									-	- -				<u> </u>	
Крып	ша									-					-	
Поль							_			-	- -		-			-
Upoe	мы									-	- -					-
Отде	лочные работы								1	1	- -	-				
Daes	гроосвещение			_					-	-	- -					
Проч	не работы									1		-				
	Итого		-	)	V		-			-					-	-
Фарм	улы дон подечета ади объеча				^ '				! 100	. X	1				1 [(iii	LX
-									Promote Series	-					D. Chinaman	
	1	исление								\	тои	MOCT				,
Литера	Павменование	сборинка	таблицы	DI ACTION AND IN	OCTL	по таблице	Hong	ниффес ранки	неита	ости	1		стоимость измерителя с поправ.	количество объем м <sup>3</sup> площ м <sup>2</sup>	HOB.	пзноса
E	построек	90 %	2,		TOIL	y y	цель вес	Груп			1		стоимость измерител с поправ.	уличи Уъем поп	посстанов. стоимость в оублях	n %
1	2	$-\left \frac{2}{3}\right $	4	-	,	6	7	8		- 10	-	11	5 % 0	13	14	15
H	ueneusee	7	1	eli	16.	10 1			-		1		6.10		55980	
H	xoer up-vo	2	181	ur	1 0	20 1				-		1	9-40			
							-				π		1-00	22	213	20
		1		-			-				-					
		Winds Manual			-			******								

		Наимен	IORAITHO			Разм		1:	1	1		l <sub>A</sub>	F	T	1
	Латера	и соо	ование дений ружений	Материа копструк		длина помер	шприва, высота	Площадь м. кв.	№ сборн.	Ne Ta6z.	Измерат.	Стоимость измерит.	Поправ.	Восстан, стоимость	в рублях Процект напоса
															-
								_			_		-	_	
				<u></u>											
12 JESES 1.7				06	щая	стоим		-в ру(	<sup> </sup> - блях				I——		L
4	K	ценах акого		строеция	1	жебпы			1	Сооруя	кения				ero
		ода	Восстано- вительная	Действи- тельная		тапо- льпая	Дей тель	стви- шая	Восст		Дейс телы		Восс	тано-	Дей
	1	969,											561.	93_	287,
								:					—_		
			ВОНОЕ ПРЕДПРИ	<i></i>			Rte	1	184	500		+-			
	« 0.5_»	ceret to	of 200	испол		Stee	ecf?	(	llee	cere	fil 1	6.			
	.03 »	CONTRACT	Particular Control of the Control of	Дире		1	120	2 (	120	060	2010	9.			
. •		list li	WOODEN WOODEN	Отметк	аоп	ослед	ующи	х обс	тедова	хвиня					
	Дата	а обследова	illus e	*		200	Γ. α_			2	200r	. «			
	Обследов	ал		-	, '				,1	-			***************************************		
	Проверил						-	-				-			
	The second secon	Commence of the same of			-							- 1			



TP. nogovarusus

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал спецерального государстванного учитарного придочения Разгализантаризация пал. Постива и трайому Р.Ф.

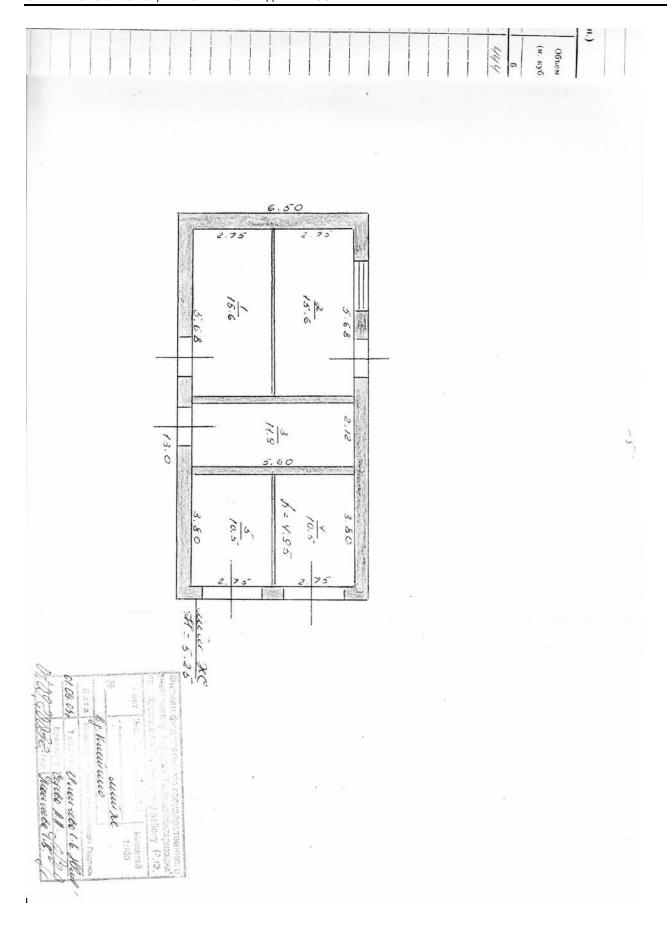
## Технический паспорт

на здание	ИМИН ИОС (назначение пежилого ст	гроения)
район	Касили вски	eŭ .
ород (пос.)	g. Keeliee 40	
лица (пер.)		
		квартал №
		инвентарный № <i>1656</i>
	Форма	инвентарн технического пасло

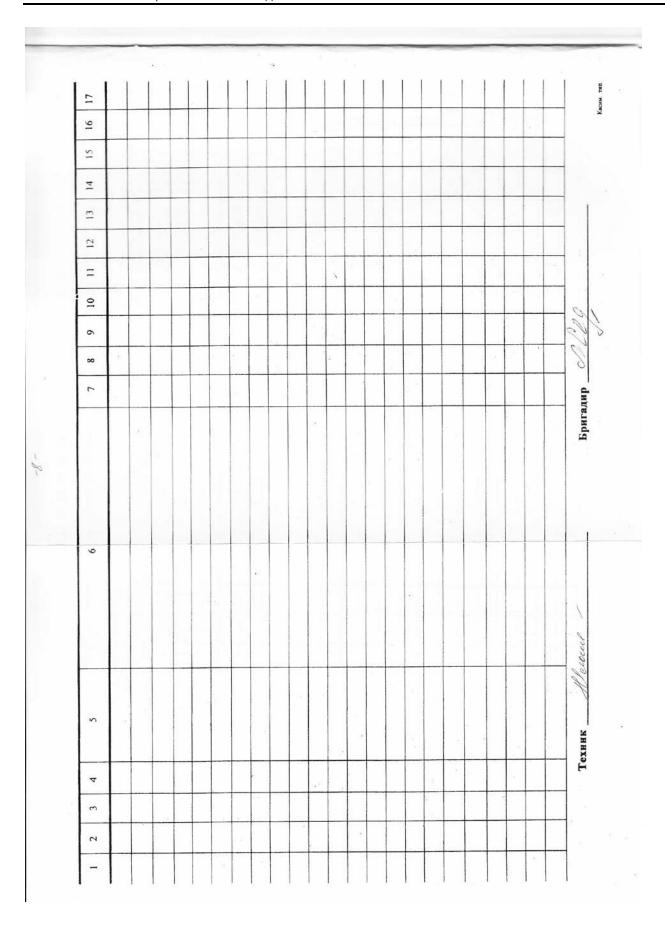
ТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ У У

	(pee	стров	вый	№	393	)										Фонд		200
		ата пис <b>и</b>		учре	ждени	паиме ия, пр эганиза	едприя		co	менты, бственн да и за	OCTH C	указа	шкем т	KOM.	Долево при собст	ре участ общей венност	ие	Подпись свидетель прав. зап
	1.09	200	3/6	40	Ke	1866	eju	Klei	1.			~~~						
	P		ell	acci	uu	occer	pour	wee	6					-	1			
					1										1	Age of a		
16.	12,2	003	-4	Doe	yec	me	60	ocoba	2	prot	of					9 7		
	-		on	nbe	ne	nei	enc	OCTO H	Ky	241	e- n	pog	anu	202				lae
				Б.	an	cof	1/2	HUTAPHO 1413 of bear	TIP FAIT	261	4	regr	de de	032			-	,
						/		R	48	are z	b	Shi	129					
							00 M	TO T. KOCHO	OBY H	T.P. X	-		4	-			_	
							THE STATE OF THE PARTY OF THE P	Kacaban	1 1					-			- -	
							-/6	30 * 1	OCV.BI	/							- -	
		1												1			1	
						ī	1 3	ากกหน	пис з	040.07	uone.			i			1	
		Плопіа	дь уч	астка	-	I	I. Эк	сплика	ция з	емель	ного ј	участ	ка кв.	М.	Пезас	строения	וו ופו	orian.
	по докуме	,		настка	380	І строен,		плика		емель ленен,		участ рочая	ка кв.	М.	Незас	строенца	as III	ощадь
	п0	,			380								ка кв.	м.	Незас	строенца	ui ra	ощадь
	п0	,			380								ка кв.	м.	Незас	строениа	un ra	ощадь
	п0	,			330								ка кв.	M.	Незас	строениа	עון אנ	адврио
	п0				380								Ка кв.	м.	Незас	строенца	UI RE	ющадь
	п0				380				1				Ка кв.	м.	Незас	строения	UII RE	ющадь
	п0				380		38.	мощеп.	036	ленен,	п	рочая		м.	Незас	строения	NA III	ющадь
	докум	ентам		пчески	Отоп	строен,	38.		озо	ленен,	п	рочая			Незас	Лифты		ющадь
	докум	ентам	факт	Пчески	Отоп	ление	38.	мощеп.	озо	ленен,	дания	рочая	В. м.	набж.		Лвфты	-10	ющадь
Barrenses	докум	ентам	факт	пчески		строен,	38.	мощеп.	036	ленен,	дания	рочая	В. м.		незасктро-			ющадь
Betromone	докум	ентам	факт	Пчески	ботельи.	лепис	381	мощеп.	озо	ленен,	дания	рочая	В. м.	набж.	981	Лвфты	-10	ющадь
Beneraline	докум	ентам	факт	Пчески	ботельи.	лепис	381	мощеп.	озо	ленен,	дания	рочая	В. м.	набж.	электро-	Лвфты	-10	ющадь
Bottomoone	докум	ентам	факт	Пчески	ботельи.	лепис	381	мощеп.	озо	ленен,	дания	рочая	В. м.	набж.	электро-	Лвфты	-10	ющадь

Испо	льзование	пранероренай орнал			
	чество мест (мощность)				
a					
б			_		
В					
г)					
	V. Исчисление площад	ей и объемов зданий и его частей (под	цвалов, пристр	оек и т. п	.)
2			T		Ī
ер	Наименование здания	Формулы для подсчета площадей	Площадь	Высота	06
Литер по плану	и его частей	по паружному обмеру	(м кв.)	(M)	(M.
		3	4	5	-
<u> ne</u>	Meneral	13,0 1 6,50			10
	- contract	13,0 1 0,10	84,5	5,25	44
		[7] ( * man and 1 )			
		April 1			
		1			
	* * * * * * * * * * * * * * * * * * *		8		



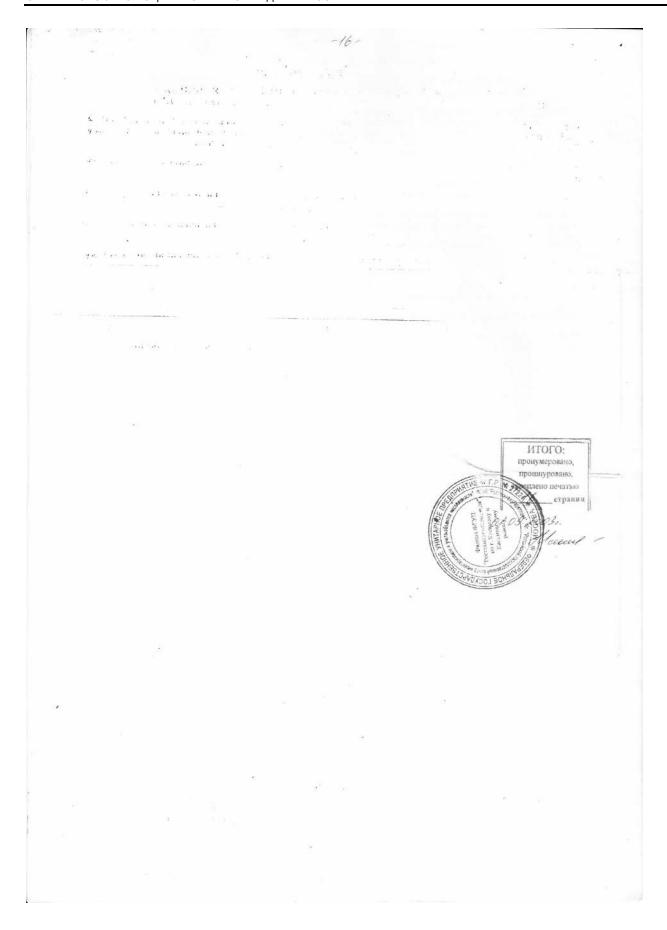
-	1	1	1	1	1	-										03.	N 09	-	Дета записи и дитера по	na	ну	× =
																	17	2	Этажи (вклк 1-го этажа и		_	оэтаж
-	-			-		-				-								3	мезонином Номер помец квартиры, т складского и	орго	ля, ового	сному
	-	+	-	-	-					-			4	11	Gi.	8	1	4	складского и Номер по п строения, ко кухни, корид	т. г лану мна	1.	плану
	-	-	-	-			_						0	Q	4	2	0					cTp
								-					recobuse	quobuse	breco escor.	ocerobuse.	schoologe	5	помещение, классная комната, больничная палата, кухня, корилор и т. л.	жилая комната,	Назначение частей помещения;	поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке)
	-								4				N.	2	21	5.6	5,68					кенног
			- ,		,		ž.		1		Reci		× 08	x 08	121	5.68 x 2.75	8 x 3.			_		о в гој
		. ,									ceraco		84.8	8 48	5,60	3º	K.		по внутреннему обмеру	Формула подсчета площади		оде (
						* .												6	тренне	подсче		(посел
								3.											лу обм	та плог		ке)д
							ľ												сру	нади		Race
					,			*													-	Rocerouse
																						селке у Колемино
	-													-		-	-	-	основная			
			-		_		-		-	-	-		-	-	+	-	+	7	вспомога-	жилые		0
_		_	_	-	_			-	-	-	-		-		-	-	+	~		-	Площаль по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения	улице (переулку)
_	_	_			_		-	-	-	_	-	-	-		-	-	+	9		торговые	дь по числе і	вереул
-	-	_	-	-	-	_	-	-	-	-	6.			10	-	15.	15	0	тельная		внутре	ĸy)
_			_	-	_	L		-	-	L	52.2		10.5	12	11.	9	15.6	=		просув	начена	
	-	_	,	-	-	-	-	-	+	-	1.0		_	-	0	-	+	12	-	-	обмеру под по	9.1
	_		_	L	_	_	-	_	_	_	-		_	-	-	-	-	13			в кв.	
		L			<u> </u>			_			1	1			_	_	1	4	COLZ9 .		ž X	
								2.						1			_	2	0704	z		дом №
						1					64,1		10.5	10.5	11.9	15,6	15:6	ō		В		100
		1																=	Высота вн	утр	ккння	



уп.	па ка	апитальности	Год постро	ики //		Числ	O PIE	кей _			
м н. п.		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	_	<del>_</del>	Удельный вес конструктив.	_	% изн. к строен. гр. 7 х гр. 8		строен.
1	. 7	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4		Фундаменты	KD MEMILIAN	un cerecere	18	1	18	55	9,9	10	
2	0	стены и их аружная тделка перегородк <del>и</del>	nupuweinee	is freezence	26	1	26	55	14,3		
	R	чердачное	- jepeleeimse	<u>ипречене</u>	18	1	11	55	6,05		
3	Перекрытия	междуэтажное						Co			
,		подвальное					- 1	2 es (			
4.		Крыша	-meerejo	<u>полегичен</u>	8	1.	8	55	4.40		
5		Полы	isternenis une	брации	7	1	7	55	3.85	-	
6	Проемы	окопные									
_	<u> </u>	дверные	проссебые	призии	11	1	11	55	6,05		
7		Впутренняя отделна	emeryracis.		2	1	L	50	10		2 2
	ческие уст.	отопление ведопровод капализация водоспабжение ванны									
۶	Сан. и электрические	электроосвещ, рацио телефон вентиляция лифты	eecis		5	1	5	55	2.75		
9	П	Грочие работы .	paguoe	us peus uurs Broro: 100	12 ×	1	12	55	6.60		

	чонание		удельн. вес	блице	a. Bec.			с. вес	IKII	тас рав.			вес элице	KR
конструктивных элементов		Н = Литера	уделы	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера		удельи, вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н — Литера		удельн, вес по таблице	поправки
Фундамент	rıy								-					
Степы и п	ерегородки			_	_									
Перекрыти	я		-											
Крыша										_				
Полы						_								
Проемы														
Отделочны	е работы	L.		_	-									
Электроосв														
Прочие ра														
TIPO THE PA	Итого		100	×	-			100					100	
Формулы процади	дия подсчета		1100		_!			100	X	1	<u> </u>		1.100	X
-	пование		вес		Bec.			вес	-	Bec 1B.		_	вес	
констр	уктивных ептов	и = Литера	удельи, вес	поправки	удельн. вес с поправ.	Н		удельи, вес по таблице	поправки	удельн, вес с поправ.	Н :		удельн. вес по таблице	поправки
Фундамент	ost.				-	-								
Степы и п	ерегородки		_	_	_	_								
Перекрыти	я					-								
Крыша			_											-
Полы				_										
Проемы														- 1
Отделочны	е работы													
Электроосв														
Прочие ра								-						
erporate pa	Итого		400	1		-		600		-			1700	
Формуны	итого для подсчета	,	100	IX		1	-	1 100	X	1			1 100	I_X_
илощади с	бъема			-	~			Charle Desire	St./ No. of Carelline			an and the second state of	DATE NAME OF THE PARTY OF THE P	
	VIII. Ис	числение	POLICE PLAN			йнд	ейств	ительн	ой ст	оимо			и его	-
е Наименование		сборника	таблицы	изментеля	стоимость измерителя по таблице	Попр ко	авки н оффиц	к стоимс (иента	стц.		стоимость измерителя с поправ.	количество объем м <sup>3</sup> площ, м <sup>2</sup>	посстанов. стоимость в оублях	износа
Литера	построек		1	зме	тоим змер	удель вес	Груп капит				тоим змер.	количес объем площ	осста оуб.	n %
-	2	3	4	5	6 2 4 5 2 4 5	7	8		- 10	11	5 % 5	13 H	9 5 m	15
ne ve	neuerol	4	82	19.70	1		BOLT AND KIN	Marca Marca	-			444	3187	55
200			,								2 70	777	2107	,
			-											
													-	
													1	4

	Train .	XI. Or	Материа Размеры												
Литера	огран	енование Матери ждений констру			длина номер	ширина, высота	Площадь м. кв.	№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоимость измерит. по табл.	Поправ. на климат, район	Восстан, стоимость в рубдях	Процект	
														-	
,		I a		цая				блях				!			
I	ценах какого года	Восстано-	строения	Служебные Восстапо- вительная		е строения		Сооруж		кения		Bce		ro	
-	THE RESERVE OF THE PERSON NAMED IN	вительная	Действи- тельная			Действи- тельпая		Восстано- вительная		Действи- тельная		Восстано- вительная		Дейо тель:	
	1969, .											131	84	59	
													-		
,——															
													-	-	
		THE TOTAL POSTERIOR				71.1	,		-		-		-	-	
« Ol»	celled /	200	испол	нил 🛶	Dhe	ceel	(	llei	ceix	ela)	1.6.		[		
«0/»	CONTRACTOR	200	ат. Дирен Отметка	тор _		120	(-	200	200	) //.S/,	7				
-		HOE LOCATVE	OTMETRE				ООСЛ	едова	ниях		T				
Дата	а обследова	ния			200r	. «	»		20	00r.	4	<b>*</b>		:	
Обследов	ал				-		-		-			OMO CANCELLO A	-		
Проверил	1										_				
Директор						-			-		-			-	

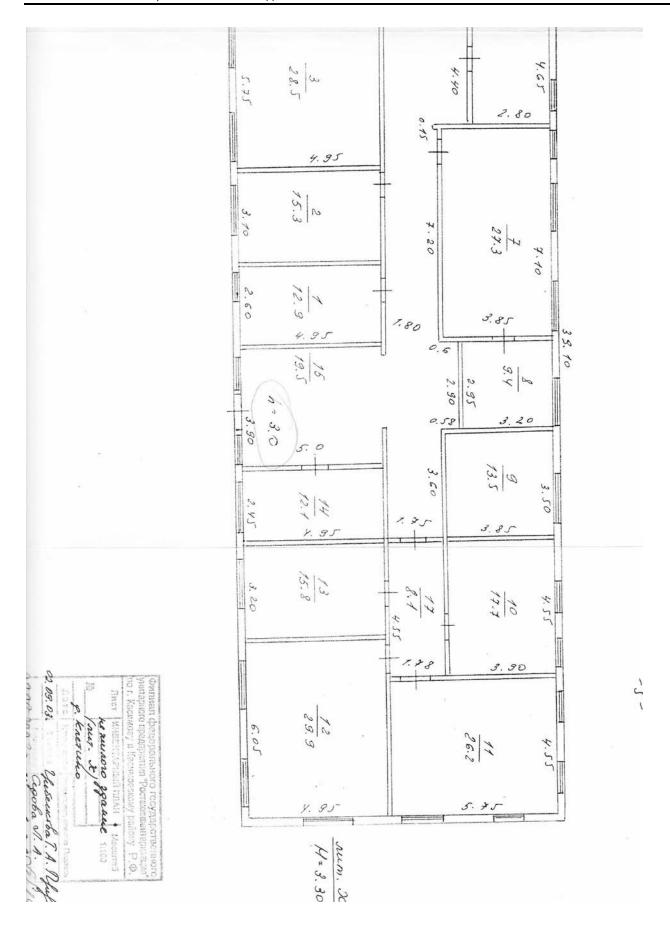


-1-РОССИЯ nescrof.9 Филнал Федерального Государственного Унитарного предприятия «Ростехинвентаризация» по г. Касимову и Касимовекому району Технический паспорт не неилое лим. 2/ район <u>Кашлювский</u> город (пос) р. Кпетицо улица (пер.) квартал №\_ инвентарный №\_\_\_\_\_ 2656 Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г  $N_{\rm P}$  576

"

	вый №•	353	І. Регис	трация пра	ва сооствен	ности	Фонд _ \_	
Дата	По: учрез	ппое наимено кдения, пред или организа	приятия	собствени	устанавлика юсти с указа каким помер	пинем кем,	Долевое участие при общей собственности	Нодонск лиц видоченьств. прав. записи
			Licerculter	Juan	прива	mizer-	1	Ruf-
11.10.200	3 manue	400500	TEMble	1 444	om 130	cual _		
	7	akeg_	(1) (1) (2) (3) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4	2000 BELLEVIEW	eps 26/1:0/1	229		
				nauti adu				
16.12.	2003 0	бинест	cho c	Doro	golo un	иш-прод	гати 1 3 года	Sac
	ограни	renno		om 2	4 октобр	28 2003	roga	
	, Bas	ncop "	mickon (S)	CTE TO DE DET ATT PARTY OF				
				Xu	enop	c 12	9	
				Salar Sign	Ellega.			
		П	Экспант	TO SEMENICH				
Пло	щадь участка			a salayaran		чиая площа	45	
(1) I Mo HO RM	фактически	met poen.	Замещец	ээ неленен.	произы			
AND ADDRESS OF A				M N PROPERTY AND THE WARRENCE AND ADDRESS.	-			
		-						
			Ш. Блан	устрайство	здания —	BH. S.		
	es meste a tod-enter (Manager - (1) as	Circle porne		1	Samera	Toomala	Judga -	- T
	or pullmen.	The Marie		production of the state of the	Eventuality	Action (Action)	STORESTON STORESTON	
	386.7	Y	NATURAL APPENDICATION AND ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRESS OF THE APPENDICATION ADDRE	A CONTRACTOR OF STREET	NATIONAL LANGE AND COMPANY	Christia i considerata della	386.7	
	0.000						80	
							20.00	

		3 arepeny Tal	не гидать, в писация	верия		
		, ,	ие гитать, в писация выбрания ТУ. Общие сведения	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	2009	
		denne - ronzob	1 12 m Charles of the	ee I	0	
		ьзование ле	1 1 5 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	2 SA		
		ество мест (мощность)	18 8 toursel	18/8/		
	а)					
	6)		JOABA.			
	B)					
	r)					
	V	. Исчисление площадей	и объемов зданий и его частей (подв	алов, пристр	оек и т. 1	1.)
	Литер по плану	Наименование здания	Формулы для подсчета площадей	Площадь	Высота	Объ
	-	и его частей	по паружному обмеру	(м кв.)	(M)	(м. куб
	2	2	3	4	5	- 6
		Keneuroe	39.10 × 11.10	434.0	3.30	143
		zganne				
			VI (1.20)			
. T. N.						
1						
-						
		i				
	*					
						Transcription on
P			g* 0			
		7 2 2 2 2 2 2 2 2 2	er a territorio de la la la la la la la la la la la la la			
	50000				***	



-											H		H		8	03.	100	-	Jama sanko e aetopa i Proces (sec 1-ro rosea	36540	9 5	s 110 11a	
_				-		H	H	H	H	H	H	H	H	H					неконовном Номер пом	ethes	065	Sworms	
17	76	2	74	2	12	1	0	8	P	Q	e	C)	Cy	4	C.	03	1	4	квартиры, складского Номер по строения,	DES.	EN.	по глажному плану	
Carrieras.	Senemulas.	beachwere.	ocurbuse	ocusbuoe	occubuce	ocuebuse	ocuebuse	occeptuse			осиов пре	а остовное	осто висе	ocue buce	осковное	осиовное	основное	5	номещение, классная компата, больпенная папата, кухня, корилор і и т. д.	. >	ž		
1.78 4 55	29.4.4.7.2.1.8+2.4.2.5+	3.80 × 5.0	4.95 , 2.45	3.20 × 4.95	6.05 x 4.95	4.55 × 5.75	4.55 x 3.85	3.50 × 3.85	2.95 , 3.20	4. 10 × 3.85	3.55 . 4.80 + 4.65 . 2.80	4.43 - 5.0	5,0 × 5.70	480.6.40	5.75 × 4.35	4.95 x 3,10	485 × 2.60	6	по внутреннему оомеру	Формула подечета площади		Экспликация строения, расположенного в городе (поселке) р. Жлемине н	
£.;	3.6 × 175 89.	19.	72.7	15.8	89.9	26.2	47.7	3.5	9.4	27.3	30.0	23.2	58.5	30.7	28.5	15.3	12.8	7 8	основная вспомога- тельная	жилыс		0	
		7		-														9	основная	Topi	Площаль по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения	улице (переулку)	
																		10	вспомога- тельная	торговые	по вну	) еулку	
										e.								=			треннем		
																		12			ну обме		
																		13			ру в ка		
-	<b>G</b> ,	4.	M	1	1	9		1	CK.	0,	4	1	1	Ç.	No.	74		14	COLEN	, =	N K		
8.7 8.	89.7	5.50	12.7	5,81	9.9	2.3	17.7	3.57	200	7.3	0.0	2 . 3	5.3.	20.7	8 5	5,3	12.97	15	0 7 0 Н	z		дом	
	28	2.	3	3	28.	6.	7	3.	2.	27.	30.	3	85	30.	28.5	15.3	12.9	16	0 - 6 6	В		₹	

15 16 17	386.7 386,7	2.	7. 4 386.7 388.1								Хасим тип
41	,,,	4.1	7.								
13											
12											
=					1	1				1	
10					+	4	-	-	<u> </u>	4	10
6	-		-				-				
7 8	820,0 66.7		320.0 66.7		-		+	 -			
	83/		320								Бригадир
9		3,55 × 0.3	Beno:								
	ano.	1.30 × 3,5	8								1
5		бамок	-								Техник
4									8		Ţ
ж											

		ра <u> </u>	конструктивных элемен Год постр /// Вид внутрен	ойки_ / 332		чис.	ло эта Гал	жей.		I
-				OTACAKA		<del></del>	1	1	12	
М. п. п.		Напменование поиструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельцый вес по таблице	Поправка к	месу в од Удельный вес конструктив.	износ в 0%	% изн. к строея. гр. 7 х гр. 8	мент
1	-	2	3	4	5	6	7	8	9	1
g		Фундаменты	камешиой	Therefunos	5	1	5	1 ~-		
	1	Степы и их	<i>бревенгате</i>	Treeyeur	23	1	23	70	16.	1
2		<b>п</b> аружная отделка	3 5					7	1	
	6)	перегородки	necobre	tpecyuun	6	1	6	60	3.	6
	13	чердачное	деревенное	трещина	10	1	10	6.5	6.5	
3	Перекрытия	междуэтажиее								
	ř	подкальное								
4		Крициа	nienezo	puobrum	9	1	9		5,0	)
5		Нолы	gocrame	treyunn					370	
				,	11	1	11	60	6.6	
6	Проемы	orounste.	cibopune		10	1	10	70	~	
	<u> </u>	двериы:	просте	Trenjuan				+0	7.€	
7		Впутрениял отделка	опраска,		9	1	G		C 1/2	
		отопление ведопровод	ga		-	+4.0			5.5	
	жие уст.	канадазация водиснабженае			9	0.2	9.2	60	2.2	
	электрические	Ratiosa S.testipochent,	oa		6	1	6	70	4. 2	
	=	paggo Texte-from Beff vit.com24	po pa				and dear of the control of the contr		***************************************	
	Cam.	3101/276	,				-		TO THE PERSON NAMED IN	
-,	1	Iponae paforsi	pajuce		6	1	6	20	4. 2	

Матора   18   18   18   18   18   18   18   1				Bec	1	9 8		нес		Bec B.			вес		8
Стены в перегородия  Перекрытия  Крыта  Поли  Проени  Отделогите работы  Нитого  Полу  Надменование  Витора	поиструктив	nia K		удельи,	поправк	удельи,		удельи, иес по табляце	поправки	удельи.			улелыг. по табли	топравки	уделья, вес
Проемы  Проем	Фундаменты														1
Проемя   Проемя	Стены и перего	TOTAL .													
Поли  Проемя  Отделогивые работы  Итого  Поо   Противе работы  Итого  Поо    Поо   Поо   Поо   Поо   Поо   Поо    Поо    Поо    Поо    Поо   Поо     Поо     Поо     Поо     Поо     Поо     Поо     Поо      Поо       Поо	Перекрытия														
Прочие работы    Напоснование работы   100   1	Крыша														
Отделочные работы    Ното	Полы														
Напримента   На	Проемы														
Витера   100   X   100		IT(4										STE			
Надменование восстановительной и действительной стоимости здания и его частей нострой и построй в надменование восстановительной и действительной стоимости здания и его частей нострой в надменования в нострой в надменования в нострой в надменования в надмено	The state of the s	1	_												
Наименование восстановительной и действительной стоимости здания и его частей потерия и потери															91136
Наименование конструктивния   Наименование конструктивния   И = Литера		·		100	-			100						_	-
Наименование конструктивника   Н = Литера   Литера   Нитера   мулы для с	одсчета]	_	1 100	1_^	-		1 100	1 X			M. 1000	100	_ X		
Отень в перегородка   Перекрытия   Перекр	площади объем:			102	_			1 1 6					D 6.		
Фундаменты         Степы и перегорожка           Перекрытия         Крыша           Волы         Полы           Прови         Полы           Провит         Поль           Пров         Поль           Пров при при при при при при при при при при	Наименовац	1411		. ве	1 N.	Dag Red		учит.	10.1	BC(			ве д	12	удельн. вес
Фундаменты         Степы и перегорожка           Перекрытия         Крыша           Волы         Полы           Прови         Полы           Провит         Поль           Пров         Поль           Пров при при при при при при при при при при		114%		- Tai	nban	HOTE		- Tag	upas	Hon			таб	прав	ельп. в
Перекрытия  Крыша  Полы  Проемы  Отделочные работа  Проемы  П			литера	5, 3	18	3.	Лвтера	1 8 8		r v	Инте	pa	I K	110	ΕV
Перекрытия   Вроим   Просмы	<b>Фу</b> пдаменты)														
Новым Поль Проемы  Отделочные работе:  Прочие	Степы и перего	10000			-						ļ				
Проемы   Проемы	Перекрытия	ļ.		_		-									
Отделочные работа:    Птого	Крыша				-			_				0			
Отделонные найого  Прочие работо  Отделонные работо  Прочие работо  Отделонные работо  Прочие работо  Отделонные работо  Прочие работо  Отделонны	Поды	].													
Птого	Проемы														
Прои	Отделочные раб	1512													
Прочие работа   100	2 зектриоспецее:	.													
Фирмулы для водилетт изопрата объе от при при при при при при при при при при	Прочие работ	1													
Формулы (эли колистен)  ———————————————————————————————————	21	Iron I		100				ton					100	-	
### Навычение постанов и действительной стоимости здания и его частей и действительной стоимости здания и его частей и действительной стоимости здания и его частей и действительной стоимости здания и его частей и действительной стоимости и действительной стоимости и действительной стоимости и действительной стоимости и действительной стоимости и действительной стоимости и действительной стоимости здания и его частей и действительной стоимости за предоставления и его частей и действительной стоимости за предоставления и его частей и его	Формулы дан	(a)1) - (1 a)			1 -3			1 1997					7 100 1		
Пав остояние   Пав	изищали тебые с				F-700-0				the other version	ne seekese w	······································		a and record		EMPEDANT CO
1 1 2 3 4 5 6 7 8 9 9 11 12 13 14 15	3	-1!!. Исч	исление	восста	тнови	тельной	і и дейсті	вительн	ой ст	оимос	ти зд	ания	и его	часте	й
1 1 2 3 4 5 6 7 8 9 9 11 12 13 14 15			įĝ	1 3	Ē	The same	Поправки	R CTOUN	HTH.		5 E - 1	E 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2 2	d d y	P. 5	. 4
1 1 2 3 4 5 6 7 8 9 9 11 12 13 14 15	E Hann		TE POS	ragan	t and	under Donce	1	1 1			noc.	Meer M. M.	Tallo Noci	H <sub>2</sub>	THILL
1 1 2 3 4 5 6 7 8 9 9 11 12 13 14 15	E   Hoss	SHACK	# USS 1	1	HEN	2 4 5 1					HISMON O	115031	730H 730H 740H	4	refferent.
2 'Leneuroe 4 4.9 25.0 1.042 1 26-05 1432 37304 65;	**************************************	2		1	-	0 1			111	11	12	1	14	15	10
	2 Fresie	unoe	4	4.9	25,0	1.042	/			2	6-05	1432	37304	165	130
zgaune	290	uere													
											See Line of				

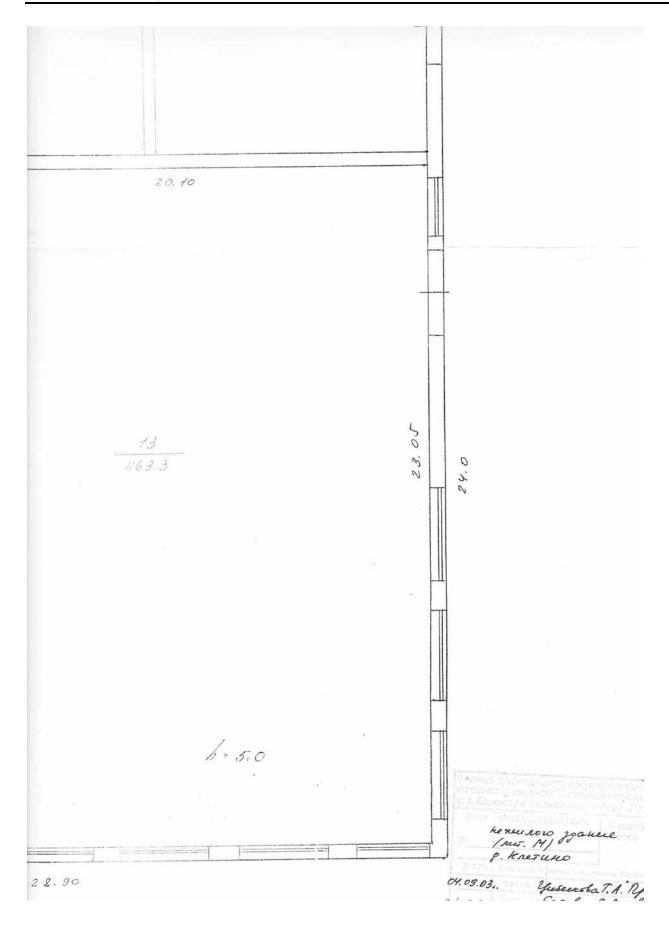
e Han	менование	Материал	P	азмері	4		1		220	1	1,7	ر م ا	1	T
Tirrepa orb	аждений юружений	конструка	6.2	dawon	янсота	M. KB.	№ сборн.	Ne 1 a 6 a	Измерит.	Змерит.	Поправ.	Восстан. стоимость в рублях	Процент	
				AT A							= :			1
_				-	_				_					
												-		
				-	- -	_								1
						_								-
			бщая ст	Will a manual		-	блях			*******	er i transce en	Mark Control of the C		es c
В ценах какого года	Восствия	Действи-	Служе Воестави	-	rpoem lenem		Baca	-	Sasann Lagar	E 1 1411 -	D	Ве	eno	
1969.	37 304	1305G	BRIGGISH:		ecting			Herita		ALEER CLASS	SHIE	304	Telle tests	*
											.07	209	7.3	-
								*****						
				_										
				-										
							-							
				-										
	of A SPA	БНОЕ ГОО		7)		,		<i>y</i>						
.C2 cen			кинка _	De	ecci	-	-1	CAMEU	2060	2.6.	4			
a Clh.	1000	13 July 18	верил =	opo;	0/	26	26		12	0,0	021	Police	1	
	G IRNSI	18/21/1	о после	дуюц	(ux (	обсл		аниях		F		-40.4	,	
Arie gargo		The state of the s		1	d and the second	4.774 (%)	** ** ***	0.000		an may be god	AFR Sec. ()	No \$1 (# 0,44)	a. a. a. a. a. a. a. a. a. a. a. a. a. a	200
Transfer of the state of the st														
OG: Propriet					***********		- <b>6</b> (4), 3(1)	(dec. 27 (e)	11-11-11-11-1	M. Alexandre	e is land to be	#10+- 2/44 0 mg	profes in	



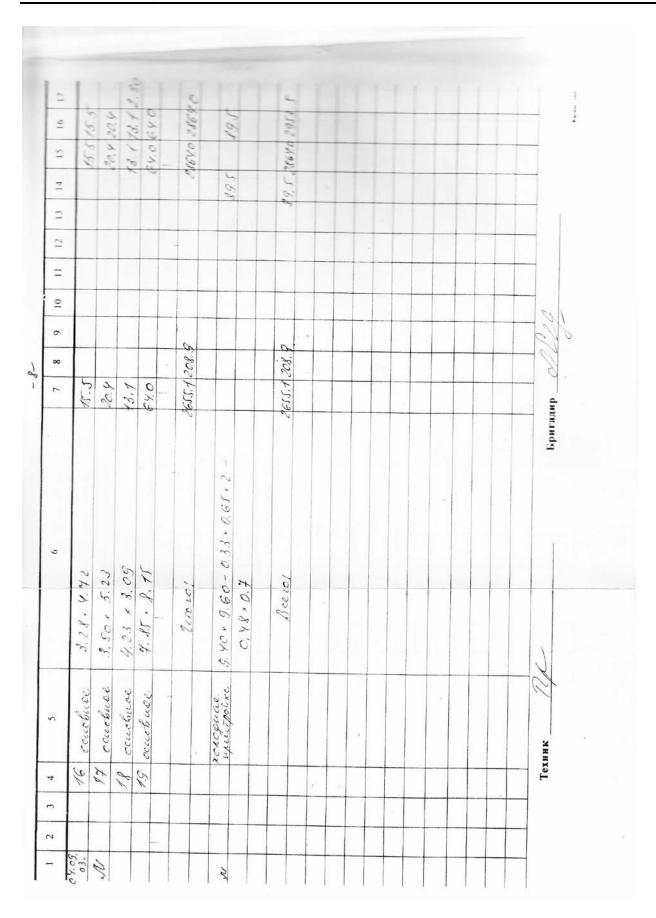
	-1-	
	тоссия	КОПИЯ
- W4 mil		
140	y seccessive	Myjeres
,		00.
Филиал Федерального	Государственного Унитарного предп	приятия «Ростехинвентаризация»
	по г. Касимову и Касимовскому	ранону
	W W K O O W A W W	
1 CXXX	TOCKUN TO	CHONT
	2 2004	9
na allune	2 new nace (nem. Al)	and the same of th
район	Касиливский	
город (пос.)	Расильовский Гелемико	
улица (пер.)		The second second
	квартал №	
	иняентарный №	0.000
	Форма технического насполта	VTRODE JOHN HARESTON
	МЖКХ РСФСР от 29 декабря	1971 r № 576
		,
lov	ATATALI	1 14120000
They	OTLENKU	K 1308015
( nreco	COPMIN + 1	1430BHOW)
	V 1	,
	V	
	1 , 1	

In	cerno	mañ	No _ 3	393	ì			1,121	GaL, H.O.	man er	Легие							
127		1	C 12	1.0										4	опд.			
		1	44				1		Const.					R <sub>ighter</sub>	e mar	····· 1	Magner.	711112
		4			t medicin	1.000		1. 11.0	66 10	A . (N. N		000 000					n e i	
04.	09.0	31.0	OAO	X,	ee m	ckere	i	The	tua.	u n	hules	mu	uyu	w	1	10	they	/
d1.	10.03	7 12	auc	twe	The	CETENSH	ore	0	MATAR	SE CHE	gel .	1993	z					
		_		ja			1		1 PMST2 06	HERION ARTS				-				
								14	helle	mop		100	9					
		-					100		EO.C. K.	HOLE KONEY	10 12 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18 18	<u> </u>						_
		-					-	16		10. * AA								_
16:	12.00	03	05	ue	m	во с	- -	9	2020				- 4	10.5		-		
		oz	кан	ure	un	ou	- -	en	no	240	when	This .	2003	ranuu	- 2	1	Hai	0/
		er	nbe	me	nbe	enneco	340	^	v He	15		· · · · · ·	Ĭ					
			, 50				- dans	E FOI										
-		-					SUPER TO SERVICE	rock o	X	bee	wop	02	124	29_				
		-				4 4 50 0 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	Orchand	D PRICES	-	E YHVI								
		-				- P 3 1	1 600	Distriction (LA.)	1							- -		
					11.	Эксплика	RILIN	3'e)	женьн иеньн	oro vy	астка	— кв	. M.			-		
	Пло	цадь	участк	1			***************************************			MERCHANIC MANAGE	застрое	*****		b	-			
	по ментам	фак	гически	застј	оен.	замощец		озел	енен.	np	квро							
	NAPASOTO I		distribution and the second				Ť				OF PRILOT		COURSE PROPER	<del> </del>		+		
																	+	
			-															
							_											
-							-										-	_
7.00							_!_	-								_		_
altert gar	T			^	-	Ш. Бла	гоус	тро	йство	-	ия —							
Ħ	13	-	1	I	ление			II OH		Ванны	T		набж.			ты—ш		1
Водопровод	Капализация	от ТЭЦ	от группов. (квартальн. котельной)	от собствен- ной жотельи,	от АГВ	печное	- Hentra augonam-	ное горячее	с централиз,	о газовыми колонками	с дровяными колонками	централизо- ванное	жидким газом	электро- спабжение	пассажирск.	грузовые		
: Y. d	-		NAME AND ADDRESS OF THE PARTY O	TO SHELL PORTS			-		0 6 1	108	0 %	1 = =		2864.		1 5	<u> </u>	
,,,,			1864.				-			-				307.	0	-		-
							-	•	-		-					-		-
																		_
_			1	-		Contract Contract		373.57	17	1								_

(I) a reason	coopo rum	à yen orpenter reposed	Dupercrop:	SHI	1
		ic namane un properties	000	79000	ute-
		C. L. L. L. L. L. L. L. L. L. L. L. L. L.	1		
		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			
		2114011 402			
в)					
r)					
٧,	Нечисление илопута	ой и объемна залини и его частей (подв	алов, пристр	оек и т. г	1.)
È	Наименование здания	Формулы для подсчета площадей	Площадь	Высота	10
Литер по плану	и его частей	по паружному обмеру	(м кв.)	(M)	(M.
- F E	2				_
M	The neuroe	5.65 × 9.55 + 21.60 × 40.0 +	3155 7	5.30	10
1901	zganne	+ 27.05 × 44.90 + 28.30 × 34.9			/-
		+ 4.50 × 3.25			
N	холодиае	9.55 * 9.75	93.1	40	33
74	Mice po una	3.33 3.79		,,,,	
4-88-1		//// vaite 1880			
******					
·					-
					-
·					-
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				
	ļ		-		
			-		-
					-
				<del></del>	-
- 1	4				



		1		ра положенного в городе (поселко) в 16.76.76.46.0	по улине (переулку)	0 10 0 11 0 11 0 11 0 11	паль г	улку)	ренне	пте (переулку) Площаль по внутреннему обмеру в кв. м. в гом числе предназначена под помещения	помен	в. м.	ACM		нияя
	TRACE.		Name of the last o	Формуль подсчета площали	Length Col	100	горговые	выс				-	z	в	утрен
the same	Mester on the	CONTRACTOR OF THE PERSON NAMED IN	Activities with the state of th	но внутреннему обмеру	основная	всиомога- териная	основная	вспомога- тельная				гоъго	0 7 0 1	0 7 6 0	Высота вну
-1	10			6	7	œ	9	10	=	12	13	14	-15	16	17
100	Н		Part Marie	405.465	8.81								18.8	18.8	
			British ac	* 4	20.2		0						20.2	25	100
		-		113 4 2 , 5 70 - 4, 0x	5.30-										
	-		The state of the s		712.3								7/2.3	3/6	w
			A KAMERINE	1.6. 7.50		13 x							83, 7	13.7	14
	_		Sanc Marion			637							83.5	63.	5
	2	ш	fine district.	0	<i>m</i>	61.3							6.1. 4	6.1	**
	×		Behebice	304 × 10.50	31.5								31.9	3.1.5	-20
	-		Sucher	5. 10. 10.50	59.9								35.9	55,	10
	i e		Constince		58,8								889	3	0
	×	2	cerepines	3,0 - 10,50	34.5								37.5	37.5	7
	4		Berne buch	7	3 , 0.55-	7.									
	Н				141.5								111.5	111.	7
	_	-	Printhing		5.8.2								28.2	16	-64
	_	3	Sachhae	20, 10 = 23,05	463.3								463.3	8 463	2
	_		Serve Greek	14.40. 56.60	27.50								845.0	318	2,
		3	conchact	11.57 - 10.50 - 6.23 - 6.55 - 6.4	x0.55-										
				150-310.	4.007								736	1201	K



			-9-								
, 11		.Al	etaryywinesten i czasti **	1966	alens.	niie m	Hoca		.7		
		1.14	I the extension			cer					
										To the	
						'n.	1	1 :	1 1	- 2	3 3
					1.4	pin.	1		Z.E	17	-2
1				A			1 7	8	9	1 10	1 4
9		Фуйдамецти	Kaneukai	пини	9	1	9	40	3. 6		
2		сены и кс аружная	<i>кирпини</i>	received Therefredor	19	1	19	50	9.5		
		тделиа перегородки									
	и	чердачное	пиле зобегония	пелкие	20	1	20	40	8.	0	
CC2	Перекрытья	<b>х</b> ежд <b>уэт</b> ажкое								1	
	Ħ	подвальное									
-Q		Крыша	menezo, un grep	Teres	11	1	11	4.5	4.5	7	
5		Полы	yenen ware		6	1	6	40	2.		
	Проемы	оконные	enguil,		10						
G	Пре	дворные	neran new ence		10	7	70	40	4.	9	-
7		Впутрениял отделка	сипристриа		6	1	6	40	2.	5	
	уст.	отопление ведопровод канялизация	pa								
	электрические уст.	водоспабжение ванны	ga		18	1	18	40	7.	7	
8		радио телефоп	foc								
	Сан. п	вентиляцая лифты	ge-	-							
9	-	Прочие работы	разиле од изг к 100 по формуле: од изг удельн		1	7	1	40	0.9		
50,751				Итого: 100	×	1.00	*0	0	X	12.45	

			- 1 C - Table 5						2111	
		1.41								ł
	-									
	40 1	Postia o o								i
	i u	аруппая								
2	0	стрения							i	
	5)	порогородна				-				
		Ī				-			 -	
		чердачное								
12	Ħ									
	Перекрытвя								İ	
3	эекр	менкдузтавное								
	Hei									
		подражное								
		l								
4	Į.	Kpanis			*					
ħ,										
5	Hitasi									
		1								
	MEI	(685-0167-c)								
6	Проемы									
	ц	March 1994		-						
12										
7	Внутрения					1				
26		отдеява					э.			3.
7		отоплание			- 100-				 	
	÷.	ведопровод								
£:	e ycr.	канализация							ļ	
	сипе	водоспаржение								
10	электрические	электроосвещ.								
8	ектр	радио								-
1		телефон			10 38 <sup>4</sup>					
2	в. и	вентилиция								
V.	Сан.	ляфты							-	
9	r	Ірочие работы	1						 _	
o	1	грочие расоты	l i							
		- 20 E			Итого: 100	$\bowtie$		×	×	

91 9		O mariera i	1.		Tres dia:			110	7710					
						2							Y (**)	
		THE RESERVE OF	- 100	-						4 -200-				
	47 19												*	
2		аружния												
		гделка «рагородии												
	(7) 1	- paragration												
		чердачное												
	TDJ													
3	Перекрытва	междуэтажное				-								
	Пере													
		подвальное			-						-			
													P	
4		Крыша			-									
5		Полы			-									
		2100000												
-	12	Originals:										ļ	<u> </u>	
6	Проемы													
	Ξ	Campitat												
		Внутренияя												
7.		отделка .												
		отопление			-							-	-	
	cr.	ведопровод	*											
	Сан. и электрические уст.	канализация водоснабжение			-							1		
	Meck	ванны							-5					
8	ектря	электроосвещ. радио				-								
	I BJE(	телефон											-	
	ап. з	вентиляция лифты							V					
	0	мифты												
			211 12		-						-		-	
9	l II	рочие работы		7								1		
	- 50	са, приведенный к		0/ - wor	Ma	001 roro:	×		X		X			

							-/2									
			****	Ť								5 -				
														1 - 4		
	7 m	political and			-	-1-					-				1	
						-	1					1				12.00
					ŧ	1	1					1			1	1
(4)	11-1-1-1	K.f											7.4 (4)	1		
		очные работы												-		
		оосвещение					T		1	-	-					1
		е -работы								-						
	,,,,,,,,,,	Итого		100	- ×				100							-
	Форму	лы для подсчета		1100			-		100	ix				1 100	I X	!
	площа	ди объема		1 0										era to the effect to be designed	The Park Park Control	
	11	анменование		удельи, вес	N N	удельи, вес			удельи, пес	THE SHE	удельи, вес с поправ.			удельи, вес по таблице	E	Dec
		петруктивных элементов	H =	- CHERT	поправки	MEH	n	_	ra6	поправка	льи.	Н	_	Ta6	поправки	удельи.
	***		Литера	N. S.		180	Jin	тера	N OH	101	уде	Лит		уде	norr	Уде
	Фунда	менты		_			-									
	Crema	и перегородка					-									
	Bejen	натия		_												
- 1	Kpura	n											+		-	
	Homa															
	Посом	td.						1.31.111.00x								
	Отяело	эчные работы														
		росвещение														
		е работы							1				-			
	2004270701	Итого		100			1		100					100		1
	Форму	лы для подсчета		1 100	1 ×		1		1 100	1 ×				1 100	l_×	1
	площа	ди объема							**************************************	Company or had	mercian process	CONTRACTOR OF	ORDER SCHOOLSE		*// Employment w	
		VIII. Ис	числение	восст	анови	тельно	йи')	цейств	ительн	ой ст	оимос	ти зд	ания	и его	часте	èй
	******		I KB	B	107	ти пие	Поп	nangg 1	стоим:	ости		DE JUST	0 2	1300	co	1
	Литера	Наименованяе	сборинка	таблицы	намерителя	мост рите	К	оэффии	иента			мост рите прав	Tecti M N	палон Мост билх	пзиоса	TBILT.
	TIL.	ностроек	% S	1 %	BSMC	стоимость дамерителя по таблице	удель вес	Груп капит				стоимость измерытеля с поправ.	количество объем м3	восстанов. стоимость в рублих	స్త	действит.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	- 13	14	3 15	1
	M	Themense	7	1	113	16.5	1				9	6.5	16725	28265	42	163
	<u> </u>	janue				*					2-33-3					
	M	холориае	100													
		пристовка	a		213	15-0	2				1	5-02	372	5587	so	27
**				9		2										
				1			_	1110		-	-		1	-	1	-

	<del></del>			-			-			_	-	_		-	70 70
		_													
					-			-							
							-								-
1	2	3	4	5	6	7 Bec	8 8	9 .	10	<u> </u>	12	13	14	15	16
Литера	Наименование построек	1 8	№ таблици		стоимость измерителя по таблице	-	Поправ коэ	NOW YOU	arance was	-	стоимость измерителя с поправ,			TARREST TARREST	действит. стоимость в рублях
лощад	и объема Х. Исчислен	The first of the second	овител	ьной	и дей	іствит	ельно	й сто	имост	и зда	ания	и его	част	eŭ	-
Рормул	Итого ы для подсчети в объема		100	×	1			100	×	1	1	-	100	X	L
Ірочие	работы		-	200		-		-	poten					75750	
	освещение					-									
тделоч	ные работы		-		-										
Іроемы															
Іоды															
рыша			-					-30							
ерекри	вит		ļ		<u> </u>		<del></del>								
тезы з	перегородки														
уагалы	CHTM														
9.	CHICKITUS	Jureps	100	101	XX		тера	yacron Ho resi	on the second	13. E	ZInz		20.0		6 20
0.00	именование структивных лементов		уделья, вес но сладице	tron [canks]	уделен, вес е поправ.	1.1	671	refunde	T) T BKH	)	11:		удельн, зес по 7 г. деде	*	уделыг, вес с попряп.
ормулі лощаді	и для подечета и объема	same a succession	aye to Scottability						werene er	MORAPH SANA	-		***		
Ontar	litoro		100	X	<u> </u>			100-	×				100	×	
рочне	работы		-		-						-				
	освещение		-		-		-								
	пые работы			3 - 1 <sup>1</sup> // -	-										
росми			-												
5/03.			-				-								
puma			-												
этэчкут.	THE				-	-					-				
											i				
					4										
											11	*		40	12.0
	Estimateur i Tryk i Listin		0		000 C 1000			111	10	11.1			10 MILES	2X - 1	2017 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
			100		1 2								20.25		- 61
	1. 11.5		Texi									+1-14			

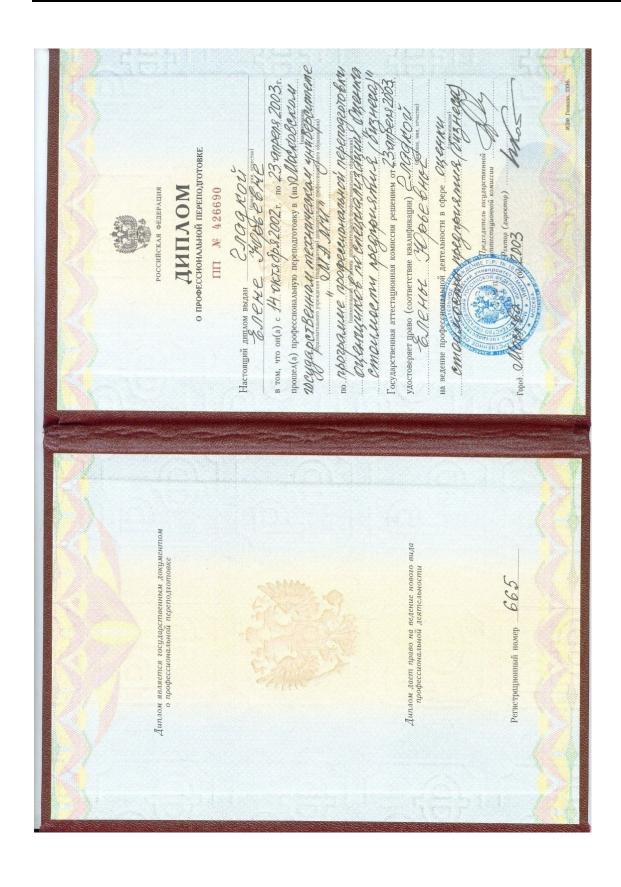
	27.5	) to to to to to to to to to to to to to						
***************************************					mmauna) i			
	tarotinggi tar tradif 95X acenti	Материа констика	1 8 54 8	E. 1 3 8	100			Mediti oriti
4					1 1 1		1 1	
				-				
For many or the control of the property of		0(	бщая стоим	юсть в ру	блях			
В ценах какого	Основные	7	Служевни	те строения	Coopy	Ужения	Во	сего
1030	Восстоин-	Действа 1ельияя	Восстано- вите вызад	Дейстин- тельная	Восстан пательной	Telegraps Communication	Восстано- вительныя	Jane and
19694	288 240	16673	3				288240	16670
							ļ	
				<del></del>				
					7			
	TOCYBAPCTA							
«04 » cens,	13/18/2	2003	- n	45 f-	Their	ela. 2.6.	T.A.	
«»	開題人心里	99 \ 2 3 cm	олнил	aisif	(Unsur	eba. 2.6.	)	
«04» CCA)	\$ 200 m	Dr. Maya.	льник бюро	: 01/	29	620	Whalest	5
	14 27224 A 2000				тедованиях	7		, i
Пото	<	>	199r.	«»	199	)г. «	>	199 r.
Дата обследова	вния				-			
<b>О</b> бследовал				4				THE PARTY AND ADDRESS.
Проверил								

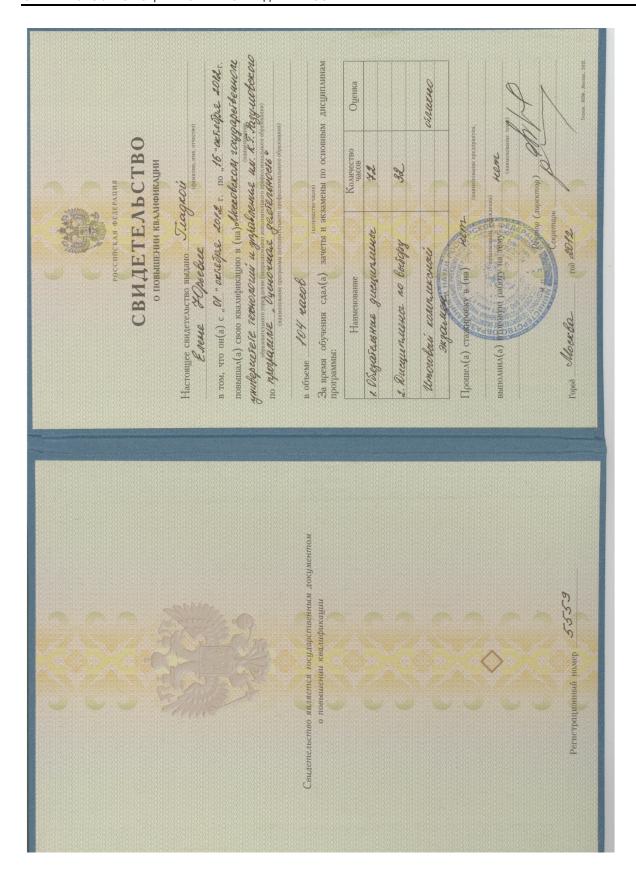




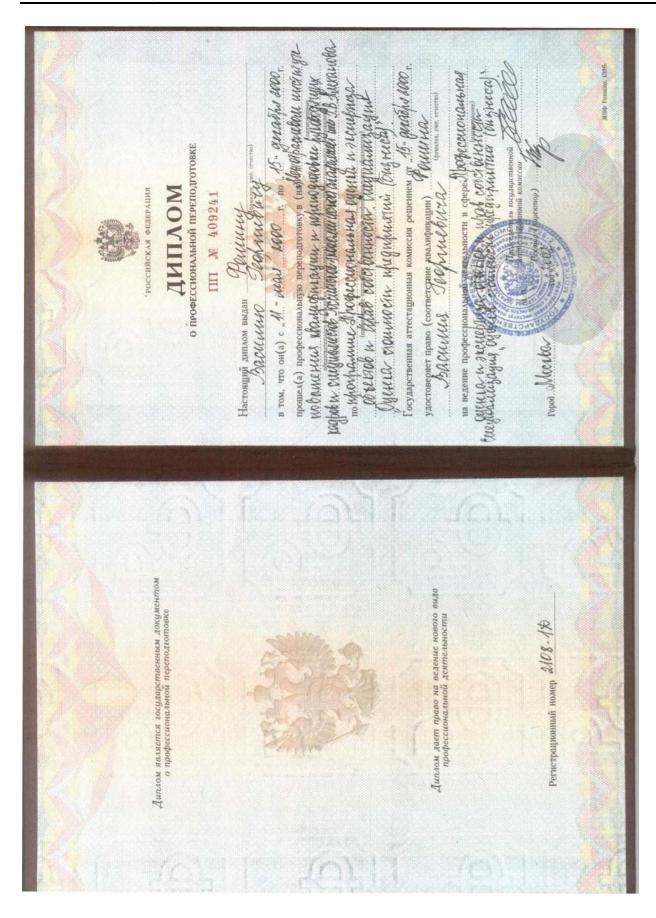
## П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).













Course of Commission of the Commission of Co

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:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему дозовор 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 вспедствие причинения ущерба заказчику, закточившему дозовор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;  - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности страхователя за нарушение дозовора 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, стандартов и правил оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, стандартов и правил 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:

000 "Абсолют Страхование"

Начальник Управления Комплексных продаж на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

(Мипорадова Т.М.)

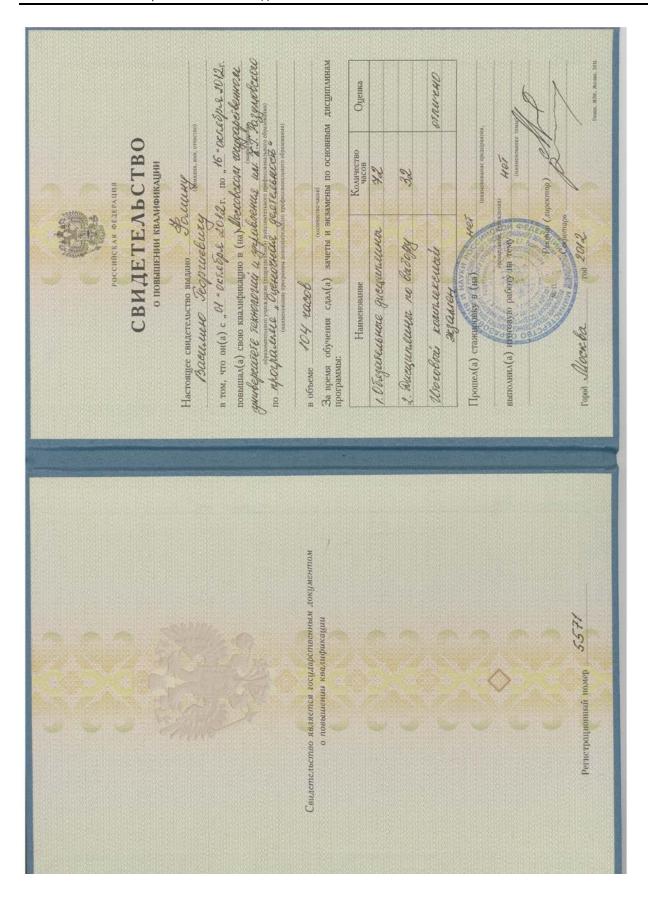
M.II.

«05» октября 2016г.

Страхователь: Фомин Василий Георгиевич

(Фомин В.Г.)

«05» октября 2016г.









TEHEPAJAHAN CONCKOHCYJAT LANGE E. D.

Прошито у праумеровано в Селе в в Селе Селев.