

Отчет № 05-12/17

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 07.12.2017 Г.

ЗАКАЗЧИК:

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

г. МОСКВА, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 1.1. Объект оценки | 4 |
| 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | 5 |
| 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки | 6 |
| 1.4. Задание на оценку | 10 |
| 1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике | 11 |
| 1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения. | 11 |
| 1.7. Вид определяемой стоимости | 12 |
| 1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата | 12 |
| 1.9. Последовательность проведения оценки | 12 |
| 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 13 |
| 2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки | 13 |
| 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 | 17 |
| Методология | 17 |
| Расчет величины физического износа объекта оценки | 18 |
| Расчет величины функционального устаревания объекта оценки | 18 |
| Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки | 18 |
| Расчет совокупного износа | 18 |
| 2.8. Балансовая стоимость объекта оценки | 19 |
| 2.9. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки | 19 |
| 2.10. Описание местоположения объекта оценки | 21 |
| 2.10.1. Общие положения | 21 |
| 2.10.2. Описание области | 21 |
| 2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Рязанской области | 23 |
| 2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости | 23 |
| 2.11.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. .. | 26 |
| 2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости | 26 |
| 2.11.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки | 34 |
| 2.11.5. Цены земельных участков Рязанской области под индустриальную застройку | 35 |
| 2.11.6. Цены производственных комплексов (баз) Рязанской области | 35 |
| 2.11.7. Аренда | 36 |
| 2.11.8. Выводы | 36 |
| 3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 38 |
| 3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного | 38 |
| 3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями | 38 |
| 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 39 |
| 4.1. Общие положения | 39 |
| 4.2. Затратный подход | 39 |
| 4.3. Доходный подход | 41 |
| 4.4. Сравнительный подход | 42 |
| 4.5. Выводы | 42 |
| 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ..... | 43 |
| 5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке | 43 |

| | | |
|---|---|------------|
| 5.2. | Выбор аналогов | 45 |
| 5.3. | Определение удельной рыночной стоимости земельного участка..... | 48 |
| 5.4. | Обоснование внесенных корректировок: | 50 |
| 5.5. | Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков. | 50 |
| 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ | | 52 |
| 6.1. | Методология | 52 |
| 6.2. | Выбор аналогов | 52 |
| 6.3. | Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки..... | 55 |
| 6.4. | Обоснование внесенных корректировок: | 57 |
| 6.5. | Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений. | 58 |
| 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ | | 59 |
| 7.1. | Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода | 59 |
| 7.2. | Определение потенциального валового дохода | 60 |
| 7.3. | Расчет действительного валового дохода | 64 |
| 7.4. | Расчет чистого операционного дохода..... | 65 |
| 7.5. | Расчет ставки капитализации | 67 |
| 7.6. | Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости..... | 70 |
| 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ | | 72 |
| 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ | | 74 |
| 10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ..... | | 75 |
| 11. ПРИЛОЖЕНИЯ | | 76 |
| П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ..... | | 76 |
| П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | | 77 |
| П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ..... | | 85 |
| П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ | | 103 |
| П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).281 | | 281 |

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Объект оценки

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

Список см. ниже.

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

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

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

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

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

Дополнительное соглашение №97 от 04.12.2017 года к Договору № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 97 от 04 декабря 2017 г.

Период проведения оценки: с 04.12.2017 года по 07.12.2017 года.

Дата оценки: 07.12.2017 года.

Дата составления Отчета: 07.12.2017 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 | 11 183 700 | 9 912 523 | 1 | 0 | 11 184 000 |
| Земельный участок площадью 762 кв.м | 156 400 | 138 623 | 1 | 0 | 156 000 |
| Улучшения, расположенные на земельном участке: | | | | | 0 |
| Здание проходной | 38 117 | 33 785 | 1 | 0 | 38 000 |
| Здание компрессорной | 257 425 | 228 165 | 1 | 0 | 257 000 |
| Здание электроцеха, кузницы | 379 493 | 336 358 | 1 | 0 | 379 000 |
| Здание материального склада | 2 814 926 | 2 494 972 | 1 | 0 | 2 815 000 |
| Здание трансформаторной подстанции | 185 196 | 164 146 | 1 | 0 | 185 000 |
| Здание техотдела | 793 263 | 703 098 | 1 | 0 | 793 000 |
| Здание механического цеха | 2 087 138 | 1 849 907 | 1 | 0 | 2 087 000 |
| Здание лесопильного и малярного цеха | 3 844 506 | 3 407 526 | 1 | 0 | 3 845 000 |
| Здание цеха отделки кузовов | 8 465 939 | 7 503 672 | 1 | 0 | 8 466 000 |
| Здание сборочного цеха | 8 507 277 | 7 540 311 | 1 | 0 | 8 507 000 |
| Здание участка сборки транспортеров | 1 324 108 | 1 173 605 | 1 | 0 | 1 324 000 |
| Здание конторы | 1 321 550 | 1 171 338 | 1 | 0 | 1 322 000 |
| Здание склада ГСМ | 127 638 | 113 130 | 1 | 0 | 128 000 |
| Всего | 41 486 676 | 36 771 160 | | | 41 486 000 |

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, без учета НДС:

41 486 000

(Сорок один миллион четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей

1.4. Задание на оценку

Приложение №1
к Дополнительному соглашению
№ 97 от «04» декабря 2017 г.
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке
имущества, составляющего паевой
инвестиционный фонд от 15.03.2011 года.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

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

1. Объект оценки:

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

| № п/п | Объект |
|----------|---|
| | 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 |
| | Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общей площадью 165,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:013 |
| | Здание материального склада, лит. Р, Р1, р, назначение - складское, общей площадью 974,90 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:002 |
| | Здание цеха отделки кузовов, лит. М, м, назначение – производственное, общей площадью 2 953,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:011 |
| | Здание сборочного цеха, лит. О, о, назначение – производственное, общей площадью 3 018,3 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:010 |
| | Здание склада ГСМ, лит. С, назначение – складское, общей площадью 59,70 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:009 |
| | Здание участка сборки транспортеров, лит. К, назначение – производственное, общей площадью 458,30 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:007 |
| | Здание электроцеха, кузницы, лит. Д, д, назначение – производственное, общей площадью 177,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:006 |
| | Здание компрессорная, лит. З, назначение – производственное, общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:003 |
| | Здание проходной, лит. А, а, назначение – производственное, общей площадью 21,00 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:004 |
| | Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И, и, и1, и2, и3, и4, и5, назначение – производственное, общей площадью 1396,7 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:005 |
| | Здание механического цеха, лит. Н, н, назначение – производственное, общей площадью 722,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:012 |
| | Здание трансформаторной подстанции, лит. Ж, назначение – коммуникационное, общей площадью 64,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:001 |

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

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

2. Имущественные права на объект оценки

Право общей долевой собственности.

3. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

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

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

5. Дата оценки

«07» декабря 2017 года.

6. Срок проведения оценки

10 (Десять) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

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

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

- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительнотехническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Управляющим фондом, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Управляющим фондом данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
- Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" «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.
- Дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским кодексом и статьей 24.6 Закона №135-ФЗ Исполнителем не предусмотрено.

8. Применяемые стандарты оценки

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

9. Форма Отчета об оценке

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

10. Реквизиты и подписи Сторон

УПРАВЛЯЮЩИЙ ФОНДОМ:

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

Место нахождения:
115035, г.

Москва, Космодамианская наб., д.52, с. 4
ИНН 7701548736, КПП 770501001
р/с 40701810000250008399 в АО АКБ
«НОВИКОМБАНК», г. Москва
к/с 30101810245250000162,
БИК 044525162

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ваш юрисконсульт»

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

ИНН 7734227424, КПП 773401001
р/с 40702810622000020303
в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), г.
Москва к/с 30101810500000000976
БИК 044525976

Генеральный директор



/М.В. Ефимов/

Генеральный директор



/Е.Ю. Гладкая/

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

| | |
|---|---|
| Заказчик | Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4 Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4 ОГРН 1047796532178 от 21 июля 2004г. ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162 |
| Оценщик | Гладкая Елена Юрьевна. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2001 года. |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 426690, регистрационный номер 665 от 23 апреля 2003г., Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Свидетельство № 5559 о повышении квалификации, выданное Московским государственным университетом технологий и управления, по программе «Оценочная деятельность», Гладкой Елене Юрьевне 16 октября 2012г |
| 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 | 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 Страховой компанией «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 руб., № 022-073-001269/17, срок страхования с 05 октября 2017 г. по 04 октября 2018 г. Реквизиты компании 123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А, р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716, ИНН 7728178835 |
| Степень участия в оценке | Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, 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. |
| 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 страховой компанией ООО «Абсолют страхование» на сумму 5 000 000 руб., полис № 022-073-001270/17 от 19 сентября 2017 года, срок действия с 05 октября 2017 года по 04 октября 2018 года. Реквизиты компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А р/с 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва к/с 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001 |
| Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор | Гражданская ответственность Исполнителя 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 № 022-073-001201/17, срок страхования с 11 сентября 2017 г. по 10 сентября 2018 г. |
| Степень участия в оценке | Анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета |
| Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты | Не привлекались. |

1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков - «СМАО» в действующей редакции на дату составления отчета;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей ФСО.

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

Стандарты СМАО использованы, как обязательные к применению членами СМАО.

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

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме¹.

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

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

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

Таким образом, оценка справедливой стоимости предполагает обмен актива или обязательства при проведении между участниками рынка операции на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях, то есть справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия.

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки

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

справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата

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

1.9. Последовательность проведения оценки

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки включала следующие этапы:

В соответствии с п. 16 гл. IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. заключение с Заказчиком Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. определение объекта оценки, цели оценки и даты оценки;
3. сбор информации для проведения работ по оценке;
4. изучение документов, предоставленных Заказчиком;
5. установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
6. анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
7. выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
8. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
9. составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Описание Объекта оценки, результаты расчета его стоимости и используемая литература приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Заказчиком предоставлены следующие документы:

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

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

2.2. Краткая характеристика объекта оценки

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

Таблица 1. Юридическое описание объектов оценки

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

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

Источник: данные заказчика

2.3. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: общая долевая собственность.

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.4. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

2.5. Физические свойства объекта оценки

Таблица 2. Характеристики земельных участков.

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

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

Источник: данные заказчика

Таблица 3. Характеристики оцениваемых улучшений.

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

Источник: данные заказчика.

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

2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

Таблица 4. Градация характеристики состояний объекта.

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

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

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

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

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

2.7. Износ и устаревания объекта оценки

Методология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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

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

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие

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

Расчет величины физического износа объекта оценки

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

Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений

| Оценка технического состояния объектов | Характеристика технического состояния для зданий и сооружений | Примерная степень фактического износа, % |
|--|--|--|
| 1 - Отличное | "Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию | до 5 |
| 2 - Очень хорошее | Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта) | от 5 до 15 |
| 3 - Хорошее | Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта) | от 15 до 30 |
| 4 - Удовлетворительное | Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.) | от 30 до 50 |
| 5 - Плохое | Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения | от 50 до 75 |
| 6 - Неудовлетворительное | Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу | От 75 до 100 |

Источник: Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов"

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/

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

Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

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

Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

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

С другой стороны, объект оценки используется в производстве, и результат доходного подхода превышает результат сравнительного подхода к оценке.

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

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

Расчет совокупного износа

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

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

Таблица 7. Расчет совокупного износа объектов оценки

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

Источник: расчет оценщика

2.8. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объектов оценки приведена в Приложении.

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

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

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

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

2.10. Описание местоположения объекта оценки

2.10.1. Общие положения

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

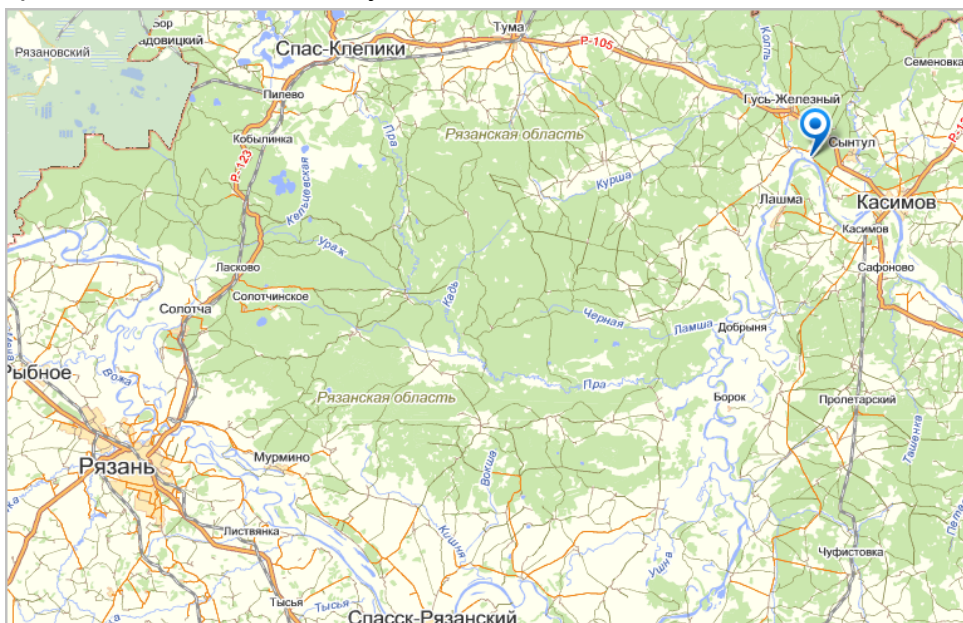


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

2.10.2. Описание области

Инвестиционный рейтинг регионов — 3В1 Пониженный потенциал - умеренный риск

Дата образования области – 26 сентября 1937 г. Центр – г. Рязань (510,8 тыс. жителей по данным на 1 января 2008 г.), основан в 1095 г. Расстояние от Москвы до Рязани 196 км. Область входит в Центральный Федеральный округ Российской Федерации.

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



Республикой Мордовия, на юго-западе – с Пензенской областью.

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

Население. Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 1 130 103 чел. (2016). Плотность населения — 28.53 чел./км² (2016). Городское население — 71.44 % (807392).

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

Наиболее крупные города (тыс. жителей): Рязань – 534,8, Касимов – 31,0, Скопин – 27,8, Сасово – 26,3, Рязжск – 21,7.

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

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 – ЗВ1, что означает пониженный потенциал и умеренный риск. Среди регионов России область занимает 15-е место по инвестиционному риску и 53-е по инвестиционному потенциалу. Наименьший инвестиционный риск – криминальный, наибольший – управленческий. Наибольший потенциал – инфраструктурный.

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



Рис. 2. Расположение Рязанской области на карте России

Касимовский район расположен на северо-востоке области. Площадь района составляет 2969 кв.км, население - 26,7 тыс. человек (данные 2016 года), численность населения неуклонно снижается.

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

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

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

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



Рис. 3. Расположение Касимовского района на карте области.

2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Рязанской области

2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости

Офисные помещения. Классификация офисов на российском рынке¹ приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам А и В, а в последнее время – и С) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

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

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

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

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

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

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

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

Офисы класса D – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными

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

коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капремонте, в них часто случаются крупные пожары.

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

Производственные и складские помещения являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

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

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

Таблица 8. Классификация складских помещений

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

| № п/п | Необходимые условия | Наличие |
|-------|---|-------------------------------------|
| 16. | Расположение вблизи центральных магистралей. | Обязательно |
| 17. | Профессиональная система управления. | Обязательно |
| 18. | Опытный девелопер. | Желательно |
| 19. | Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. | Желательно |
| 20. | Автономная электроподстанция и тепловой узел. | Желательно |
| 21. | Ж/Д ветка. | Желательно |
| | Основные характеристики складских помещений класса «B+» | |
| 1. | Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. | Обязательно |
| 2. | Площадь застройки 45-55%. | Обязательно |
| 3. | Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли. | Обязательно |
| 4. | Высота потолков от 8 метров. | Обязательно |
| 5. | Регулируемый температурный режим. | Обязательно |
| 6. | Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. | Обязательно |
| 7. | Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers). | Желательно не менее 1 на 1000 кв. м |
| 8. | Система охранной сигнализации и система видео наблюдения. | Обязательно |
| 9. | Система вентиляции. | Обязательно |
| 10. | Пандус для разгрузки автотранспорта. | Обязательно |
| 11. | Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. | Обязательно |
| 12. | Наличие офисных помещений при складе. | Обязательно |
| 13. | Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). | Обязательно |
| 14. | Опτικο-волоконные телекоммуникации. | Обязательно |
| 15. | Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. | Обязательно |
| 16. | Расположение вблизи центральных магистралей. | Обязательно |
| 17. | Профессиональная система управления. | Обязательно |
| 18. | Опытный девелопер. | Желательно |
| 19. | Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. | Желательно |
| 20. | Автономная электроподстанция и тепловой узел. | Желательно |
| 21. | Ж/Д ветка. | Желательно |
| | Основные характеристики складских помещений класса «B» | |
| 1. | Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. | Обязательно |
| 2. | В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн. | Желательно не менее 1 на 2000 кв. м |
| 3. | Высота потолков от 6 метров. | Обязательно |
| 4. | Пол - асфальт или бетон без покрытия. | Обязательно |
| 5. | Система отопления. | Обязательно |
| 6. | Пожарная сигнализации и система пожаротушения. | Обязательно |
| 7. | Пандус для разгрузки автотранспорта. | Обязательно |
| 8. | Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. | Обязательно |
| 9. | Охрана по периметру территории. | Обязательно |
| 10. | Телекоммуникации. | Обязательно |
| 11. | Система охранной сигнализации и система видео наблюдения. | Обязательно |
| 12. | Наличие вспомогательных помещений при складе. | Обязательно |
| 13. | Система вентиляции. | Желательно |
| 14. | Офисные помещения при складе. | Желательно |
| 15. | Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. | Желательно |
| 16. | Автономная электроподстанция и тепловой узел. | Желательно |
| 17. | Ж/Д ветка. | Желательно |
| | Основные характеристики складских помещений класса «С» | |
| 1. | Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. | Обязательно |
| 2. | Высота потолков от 4 метров. | Обязательно |
| 3. | Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. | Обязательно |
| 4. | В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. | Желательно |
| 5. | Ворота на нулевой отметке. | Желательно |
| 6. | Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. | Желательно |
| 7. | Система вентиляции. | Желательно |
| 8. | Система отопления. | Желательно |
| 9. | Пожарная сигнализации и система пожаротушения. | Желательно |
| 10. | Офисные помещения при складе. | Желательно |
| 11. | Ж/Д ветка. | Желательно |
| 12. | Пандус для разгрузки автотранспорта. | Желательно |
| 13. | Охрана по периметру территории. | Желательно |
| 14. | Телекоммуникации. | Желательно |
| 15. | Наличие вспомогательных помещений при складе. | Желательно |

| № п/п | Необходимые условия | Наличие |
|-------|---|-------------|
| | Основные характеристики складских помещений класса «Д» | |
| 1. | Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары. | Обязательно |
| 2. | Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. | Желательно |
| 3. | Пожарная сигнализация и система пожаротушения. | Желательно |
| 4. | Система отопления. | Желательно |
| 5. | Система вентиляции. | Желательно |
| 6. | Офисные помещения при складе. | Желательно |
| 7. | Ж/Д ветка | Желательно |
| 8. | Телекоммуникации. | Желательно |
| 9. | Охрана по периметру территории. | Желательно |

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

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

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости, к сегменту производственно-складских объектов недвижимости, а именно - производственных комплексов (баз). Производственный комплекс (база) представляет из себя участок земли с улучшениями, снабженный необходимыми коммуникациями для осуществления деятельности производственного или складского назначения.

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 9. Классификация и сегментирование объекта оценки

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

Источник: суждения оценщика

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

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

2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

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

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на

рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией, и достаточно большим объемом совершаемых сделок Активный рынок включает ликвидные объекты, отличающиеся большим спросом, прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, находящиеся в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящихся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха, и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

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

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

Учет НДС (для улучшений)

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

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

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

Определение расчетного размера НДС приводится в разделе 9.

Объем оцениваемых прав

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

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

| цены земельных участков под индустриальную застройку | | аналог | | |
|--|----------------------|---------------|---------------------|----------------------|
| | | собственность | долгосрочная аренда | краткосрочная аренда |
| объект оценки | собственность | 1 | | |
| | долгосрочная аренда | 0,85 | 1,18 | 1,34 |
| | краткосрочная аренда | | 1 | 1,14 |
| | аренда | 0,74 | 0,88 | 1 |

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

2016. Том I часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

1.3. Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты
1.3.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности для земельных участков»
Использование: при проведении расчетов и корректировок;
Обозначение: ПА - удельная стоимость прав аренды ЗУ на 49 лет;
ПС - удельная стоимость прав собственности на ЗУ.

Таблица 1.3.1. Соотношение ПА/ПС для земельных участков в некоторых городах РФ. Table with columns for region/city and various PA/PS ratios.

Table with columns for region/city and various PA/PS ratios. Includes a note: *при расчетах ПА учитывались по рыночной стоимости (величина стоимости ПА от ПС не оцнилась).

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

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

Данный элемент сравнения также позволяет исключить объекты недвижимости из объекта 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.

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 диапазоне корректировок на уторговывание.

Сканы страниц справочников приведены ниже.

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

Таблица 27

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

158

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 28

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

159

Рис. 6. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

9.1.2. Неактивный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 29

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

175

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 30

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

176

Рис. 7. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.



СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и Интернет и из периодических изданий по корректировкам. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Исследуемый пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Промышленно-складская | | Земельные участки | |
|---|--------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-------------------|--|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | | |
| Крупные города | | | | | | | | | | |
| Воронеж | 5-8 (6,5) | 6-9 (7,5) | 4-7 (5,5) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 7-8 (7,5) | 12-14 (13) | 10-14 (12) | |
| Казань | 5-6 (5,5) | 6-10 (8) | 6-8 (7) | 8-11 (9,5) | 6-8 (7) | 9-12 (10,5) | 9-10 (9,5) | 12-14 (13) | 11-14 (12,5) | |
| Краснояр | 4-6 (5) | 7-10 (8,5) | 5-8 (6,5) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 11-12 (11,5) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 11-14 (12,5) | |
| Москва | 5-7 (6) | 7-9 (8) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 7-8 (7,5) | 11-13 (12) | 7-12 (9,5) | 12-14 (13) | 11-12 (11,5) | |
| Новосибирск | 5-8 (6,5) | 6-9 (7,5) | 7-10 (8,5) | 10-13 (12,5) | 6-8 (7) | 9-13 (11) | 6-8 (7) | 11-14 (12,5) | 12-14 (13) | |
| Ростов-на-Дону | 5-6 (5,5) | 7-9 (8) | 8-11 (9,5) | 11-14 (12,5) | 6-8 (7) | 11-13 (12) | 6-9 (7,5) | 11-15 (13) | 12-15 (13,5) | |
| С.-Петербург | 5-6 (5,5) | 8-9 (8,5) | 6-7 (6,5) | 9-11 (10) | 6-10 (8) | 9-11 (10) | 8-12 (11) | 10-12 (11) | 10-13 (11,5) | |
| Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г. | 5,8 | 8,0 | 7,3 | 10,8 | 7,3 | 11,2 | 8,3 | 12,4 | 12,4 | |
| Средние города | | | | | | | | | | |
| Владивосток | 5-6 (5,5) | 8-9 (8,5) | 6-10 (8) | 11-14 (12,5) | 6-7 (6,5) | 12-14 (13) | 8-10 (9) | 12-15 (13,5) | 12-14 (13) | |
| Омск | 6-8 (7) | 9-10 (9,5) | 6-8 (7) | 11-13 (12) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 10-11 (10,5) | 11-14 (12,5) | 12-15 (13,5) | |
| Ставрополь | 6-9 (7,5) | 11-12 (11,5) | 6-9 (7,5) | 10-14 (12) | 6-8 (7) | 11-14 (12,5) | 9-10 (9,5) | 13-15 (14) | 12-16 (14) | |
| Тамбов | 5-7 (6) | 10-12 (11) | 8-9 (8,5) | 10-12 (11) | 7-9 (8) | 11-14 (12,5) | 9-12 (10,5) | 12-14 (13) | 12-15 (13,5) | |
| Тверь | 5-8 (6,5) | 10-12 (11) | 8-9 (8,5) | 11-14 (12,5) | 8-9 (8,5) | 11-13 (12) | 9-10 (9,5) | 12-13 (12,5) | 12-15 (13,5) | |
| Среднее по средним городам в ноябре 2017 г. | 6,5 | 10,3 | 7,9 | 12,0 | 7,5 | 12,2 | 9,8 | 13,1 | 13,5 | |
| Небольшие города и поселенческие пункты | | | | | | | | | | |
| Московская область в ноябре 2017 г. | 6-9 (7,5) | 11-13 (12) | 6-10 (8) | 12-14 (12) | 6-10 (8) | 11-14 (12,5) | 9-10 (9,5) | 13-15 (14) | 12-15 (13,5) | |
| Крым | | | | | | | | | | |
| Севастополь | 6-10 (8) | 11-14 (12,5) | - | 11-15 (13) | - | 12-14 (13) | - | 13-15 (14) | 12-20 (16) | |

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

15

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

Местоположение объекта.

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

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

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

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

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

Классификация типовых территориальных зон

Таблица 16

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

72

Матрицы коэффициентов

Таблица 19

| цены | объект оценки | аналог | | | | |
|------|---------------|--------|------|------|------|------|
| | | I | II | III | IV | V |
| I | | 1,00 | 1,23 | 1,37 | 1,74 | 2,15 |
| II | | 0,81 | 1,00 | 1,19 | 1,52 | 1,88 |
| III | | 0,73 | 0,84 | 1,00 | 1,39 | 1,71 |
| IV | | 0,57 | 0,66 | 0,72 | 1,00 | 1,66 |
| V | | 0,46 | 0,53 | 0,58 | 0,80 | 1,00 |

Таблица 20

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

75

Рис. 9. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

Физические параметры объекта

Масштабный фактор (площадь объекта)

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются (и сдаются) по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время учитывается оптимальная площадь для конкретного объекта.

Матрица коэффициентов

Таблица 52.

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

Рис. 10. Поправки на масштабный фактор для производственно–складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 156

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

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

Наличие железнодорожной ветки

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

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

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

4.2. Элемент сравнения – наличие железнодорожной ветки

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

Таблица 44.

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 45.

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

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

Наличие инфраструктуры

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

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

Таблица 61

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

213

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

5.5. Элемент сравнения – наличие отопления
 Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 63.

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

185

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

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние объекта.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 79

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

Таблица 80

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

226

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

5.7. Элемент сравнения – материал стен

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 69

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

203

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 57

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

Таблица 58

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

Рис. 17. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 168

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

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

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

Дополнительное влияние на рынок производственно-складской недвижимости в конце 2016 года оказали ожидания повышения кадастровой стоимости, а следовательно и налоговых платежей за объекты недвижимости, как на рынке земельных участков.

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

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

Власти выгоден переход к рыночной оценке, так как налогооблагаемая база увеличивается, и можно рассчитывать на значительное увеличение поступления в бюджет. Увеличение налоговой нагрузки приведет к дополнительным расходам и снизит конкурентоспособность. Начиная с 2017 года кадастровая оценка будет осуществляться по единой федеральной методике, ею займутся исключительно госучреждения. Предпринимателей такой монополизм несколько пугает, так как у региональной власти априори есть рычаги применения «планового» подхода в отношении деятельности госоценщика, с помощью которого она может потребовать от предпринимателей все больше налоговых поступлений².

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 69 предложений продажи земельных участков Рязанской области площадью более 0,5 га. По ряду участков недостаточно данных для анализа. Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

Таблица 10. Основные характеристики земельных участков под индустриальную застройку

| Показатели | Декабрь 2017 | | |
|-----------------------|--------------|-----------------|----------------------------|
| | Площадь, га | Цена, тыс. руб. | Удельная цена, тыс.руб./га |
| Минимальное значение | 0,5 | 500 | 0,3016 |
| Максимальное значение | 25,2 | 350 000 | 30 000 |
| Среднее значение | 3,5 | 17 567 | 6 650 |

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 68 производственно- складских комплексов с выделенными земельными участками. Из них большинство (45%) расположены в областном центре.

Общий объем рынка (по сумме цен предложений) составляет 1,86 млрд.руб.

Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

Таблица 11. Цены производственных комплексов Рязанской области

| Показатели | Декабрь 2017 |
|---------------------------------|--------------|
| Цена за кв.метр улучшений, руб. | |
| Минимальное значение | 156,1 |
| Максимальное значение | 27 000,0 |
| Среднее значение | 9 377,4 |
| Медиана | 8 334,9 |
| Площадь земельного участка, га | |
| Минимальное значение | 0,118 |
| Максимальное значение | 26,100 |
| Среднее значение | 1,654 |
| Медиана | 0,660 |
| Площадь улучшений, руб. | |
| Минимальное значение | 207 |

¹ 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

² Бизнесмены опасаются новой методики оценки недвижимости, 5.12.2016, <http://www.ryazan-v.ru/news/52236>

| Показатели | Декабрь 2017 |
|-----------------------|--------------|
| Максимальное значение | 99 000 |
| Среднее значение | 5 159 |
| Медиана | 2 200 |
| Цена, млн. руб. | |
| Минимальное значение | 0,850 |
| Максимальное значение | 250,0 |
| Среднее значение | 27,2 |
| Медиана | 18,0 |

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

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

2.11.7. Аренда

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

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

Нами исследовано 120 предложений аренды производственных и складских помещений.

Данные об арендных ставках приведены ниже.

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

| Назначения | Областной центр | Вне областного центра |
|--|--------------------|-----------------------|
| Минимальное значение | 40 | 15 |
| Максимальное значение | 637 | 150 |
| Среднее значение | 170 | 67 |
| Медиана | 160 | 63 |
| Соотношение арендных ставок вне облцентра / облцентр | 0,40 (по среднему) | |

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

2.11.8. Выводы

1. В связи с мировым экономическим кризисом в данный момент наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Рязанской области (в том числе, в сегменте недвижимости производственного назначения) в ближайшее время выраженной положительной динамики не предвидится.
2. Подавляющее большинство предлагаемых к продаже в Рязанской области объектов расположено вне областного центра, причем в сегменте недвижимости производственного назначения эта тенденция выражена наиболее явно.
3. Исходя из местоположения и текущей конъюнктуры, сегмента рынка, к которому относится объект оценки можно охарактеризовать, как неактивный.
4. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния. Следует отметить, что за пределами областного центра наиболее существенным элементом ценообразования является состояние объекта, наличие энергоснабжения и инфраструктуры, а его расположение особой роли уже не играет (при наличии хорошего подъезда).
5. Срок экспозиции объектов в сегменте индустриальной недвижимости составляет 6–18 месяцев, среднее значение 12 месяцев.
6. Цены предложения комплексных объектов в сегменте производственных комплексов (с учетом стоимости прав на землю), на дату оценки составили 0,156 – 27 тыс. руб. за квадратный метр общей площади, средняя цена по области, включая областной центр составляет 9,4 тыс.руб./кв.м до применения скидки на уторговывание.
7. Средние цены предложения свободных земельных участков земель под индустриальную застройку составляют от 0,302 млн. руб./га вне райцентров до 30,0 млн. руб./га в областном центре, средняя цена по области, включая областной центр, составляет 6,65 млн. руб./га до применения скидки на уторговывание.

2.1. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.20 ФСО-1, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об

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

оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел целесообразным отказаться от применения затратного подхода к оценке.

4.3. Доходный подход

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Применимость доходного подхода к оценке.

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

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

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

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

4.4. Сравнительный подход

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

4.5. Выводы

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используется цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные

данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

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

Анализ вторичных данных. Данный метод определяет величины корректировок опираясь на данные, не относящиеся непосредственно к объекту оценки или объекту аналогу. Такие данные обычно содержатся в отчетах и публикациях правительственных служб, специализированных исследовательских фирм и т.д.

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

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение определяется, как среднее арифметическое скорректированных цена аналогов.

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

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

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

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

5.2. Выбор аналогов

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

- Вид аналога – земельный участок;
- местоположение аналогов – Рязанская область, вне областного центра;

- категория земель – земли населенных пунктов, земли промышленности;
- разрешенное использование земель – строительство промышленных объектов или эксплуатация существующих зданий;
- общая площадь участка - свыше 0,5 га.

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

Окончательно отобрано 7 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

Таблица 13. Описание аналогов земельного участка

| Наименование показателя | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 |
|--|--|---|---|---|---|---|---|---|
| Объект | Земельный участок | ЗУ | ЗУ | ЗУ | ЗУ | ЗУ | ЗУ | ЗУ |
| Категория земельного участка | земли населенных пунктов | пром | пром | пром | пром | пром | пром | пром |
| Вид разрешенного использования участка | производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий | под индустр застройку | под индустр застройку | под индустр застройку | под индустр застройку | под индустр застройку | под индустр застройку | под индустр застройку |
| 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, Рязанский район, индустриальная зона "Марьино", 2-я линия трассы ФАД М-5 "Урал" (206 км), 3км от Рязани | Рязанская область, Рыбновский район, г.Рыбное, ул. Казанская | Рязанская область Касимов д. Кауровка | Рязанская область Рыбное Рязанская область | Рязанская область Рыбное Рыбновский (пригород) р-н |
| Зона | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра |
| Передаваемые права на недвижимость | собственность | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств |
| Условия финансирования | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Дата предложения | Декабрь 2016 | Декабрь 2017 | Декабрь 2016 | Декабрь 2016 | Декабрь 2016 | Декабрь 2017 | Декабрь 2017 | Декабрь 2017 |
| Площадь, кв.м. | 55 264 | 15 000 | 200 000 | 22 000 | 40 000 | 5 000 | 12 600 | 20 000 |
| Площадь, га | 5,53 | 1,50 | 20,00 | 2,20 | 4,00 | 0,50 | 1,26 | 2,00 |
| Цена предложения, тыс.руб. | - | 4 500 000 | 60 000 000 | 6 000 000 | 19 000 000 | 2 000 000 | 3 500 000 | 4 250 000 |
| Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га | | 3 000 | 3 000 | 2 727 | 4 750 | 4 000 | 2 778 | 2 125 |
| Рельеф | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный | ровный |
| Газ | на участке | да | да | нет | да | нет | да | нет |
| Электричество | на участке | да | да | нет | да | да | да | нет |
| Водоснабжение | на участке (скважина) | да | да | нет | да | да | нет | нет |
| Наличие вспомогательных улучшений | в предположении как свободный от построек | свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют) | свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют) | свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют) | свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют) | свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют) | свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют) | свободный для целей оценки (постройки, влияющие на стоимость участка, отсутствуют) |
| Контакт | | 8 953 740-26-66 | 8 953 740-26-66 | 8 953 740-26-66 | 8 910 256-71-27 | +7 916 506-32-42 | +7 910 642-35-76 | +7 900 901-21-21 |
| Источник | | https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promna_znacheniya_481878481 | https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_promna_znacheniya_481160618 | https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.2_ga_promna_znacheniya_479693371 | https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_564755189 | https://www.avito.ru/kasimov/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_568083573 | https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_1.26_ga_promnaznacheniya_547021114 | https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1023937458 |

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 14. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

| Элементы сравнения | Оцениваемый участок | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 |
|--|--|--|--|--|--|--|---|---|
| Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га | | 3 000 | 3 000 | 2 727 | 4 750 | 4 000 | 2 778 | 2 125 |
| 1. Объем оцениваемых прав | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 2. Условия финансирования | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная Цена | | 3 000 | 3 000 | 2 727 | 4 750 | 4 000 | 2 778 | 2 125 |
| 3. Условия продажи | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | Публичная оферта |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная Цена | | 3 000 | 3 000 | 2 727 | 4 750 | 4 000 | 2 778 | 2 125 |
| 4. Дата предложения (дата проведения оценки) | Декабрь 2017 | Декабрь 2017 | Декабрь 2017 | Декабрь 2017 | Декабрь 2017 | Декабрь 2017 | Декабрь 2017 | Декабрь 2017 |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная Цена | | 3 000 | 3 000 | 2 727 | 4 750 | 4 000 | 2 778 | 2 125 |
| 5. Разница между ценой предложения и ценой продажи | | торг | торг | торг | торг | торг | торг | торг |
| Корректирующий коэффициент | | 0,82 | 0,82 | 0,82 | 0,82 | 0,82 | 0,82 | 0,82 |
| Скорректированная Цена | | 2 460 | 2 460 | 2 236 | 3 895 | 3 280 | 2 278 | 1 743 |
| 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, Рязанский район, индустриальная зона "Марьино", 2-я линия трассы ФАД М-5 "Урал" (206 км), 3км от Рязани | Рязанская область, Рыбновский район, г.Рыбное, ул. Казанская | Рязанская область Касимов д. Кауровка | Рязанская область Рыбное Рязанская область | Рязанская область Рыбное Рыбновский (пригород) р-н |
| Характеристика местоположения | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра |
| Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру | 0,57 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,57 | 0,81 | 0,81 |
| Корректирующий коэффициент | | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 0,70 | 1,00 | 0,70 | 0,70 |
| Скорректированная Цена | | 1 731 | 1 731 | 1 574 | 2 741 | 3 280 | 1 603 | 1 226 |
| Категория земель | земли поселений | земли поселений | земли поселений | земли поселений | земли поселений | земли поселений | земли поселений | земли поселений |
| 7. Разрешенное использование | производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий | под индустр застройку | под индустр застройку | под индустр застройку | под индустр застройку | под индустр застройку | под индустр застройку | под индустр застройку |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная Цена | | 1 731 | 1 731 | 1 574 | 2 741 | 3 280 | 1 603 | 1 226 |
| 8. Величина участка, га | 5,53 | 1,50 | 20,00 | 2,20 | 4,00 | 0,50 | 1,26 | 2,00 |
| | 5,0-10,0 | 1-2,5 | более 10 | 1-2,5 | 2,5-5 | до 1 | 1-2,5 | 1-2,5 |
| Корректирующий коэффициент | | 0,87 | 1,03 | 0,87 | 0,93 | 0,82 | 0,87 | 0,87 |
| Скорректированная Цена | | 1 506 | 1 783 | 1 369 | 2 549 | 2 690 | 1 395 | 1 067 |
| 9. Инженерные коммуникации | | | | | | | | |

| Элементы сравнения | Оцениваемый участок | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 |
|--|-----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Электричество | на участке | да | да | нет | да | да | да | нет |
| Газ | на участке | да | да | нет | да | нет | да | нет |
| Водоснабжение | на участке (скважина) | да | да | нет | да | да | нет | нет |
| Корректирующий коэффициент | | 1,000 | 1,000 | 1,561 | 1,000 | 1,160 | 1,150 | 1,561 |
| Скорректированная Цена | | 1 506 | 1 783 | 2 137 | 2 549 | 3 120 | 1 604 | 1 665 |
| Общая чистая коррекция (по модулю) | | 0,50 | 0,41 | 0,22 | 0,46 | 0,22 | 0,42 | 0,22 |
| Скорректированная Цена | | 1 506 | 1 783 | 2 137 | 2 549 | 3 120 | 1 604 | 1 665 |
| Участие при взвешивании | | да | да | да | да | да | да | да |
| Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс руб./га, после отсева | 2 052 | | | | | | | |

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Таблица 15. Расчет корректирующих коэффициентов на коммуникации

| Показатели | Оцениваемый участок | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 | Аналог 7 |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Электричество | на участке | да | да | нет | да | да | да | нет |
| Газ | на участке | да | да | нет | да | нет | да | нет |
| Водоснабжение | на участке (скважина) | да | да | нет | да | да | нет | нет |
| Электричество | 1 | 1,00 | 1,00 | 1,17 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,17 |
| Газ | 1 | 1,00 | 1,00 | 1,16 | 1,00 | 1,16 | 1,00 | 1,16 |
| Водоснабжение | 1 | 1,00 | 1,00 | 1,15 | 1,00 | 1,00 | 1,15 | 1,15 |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,56 | 1,00 | 1,16 | 1,15 | 1,56 |

5.4. Обоснование внесенных корректировок:

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

Все аналоги, как и объект оценки, продаются в собственность. Обременения не зарегистрированы как у объекта оценки, так и у аналогов.

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

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

Корректировка на местоположение.

Для определения корректировки на местоположение в качестве главного критерия принималось расположение объекта недвижимости относительно областного центра.

Расчет по каждому аналогу произведен с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3 и приведен в соответствующих графах таблицы.

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

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

Физические характеристики

Площадь объекта, га

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

Инженерные коммуникации

По этому параметру объект и аналоги различны.

Поправки вводятся на наличие или отсутствие коммуникаций на участке или непосредственно близ него, то есть на возможность подключения к коммуникациям. Очевидно, что отсутствие вблизи участка коммуникаций требует дополнительных затрат (инвестиций) на их прокладку, что снижает стоимость земельного участка, его коммерческую привлекательность.

Корректирующие коэффициенты рассчитаны с использованием справочных данных, приведенных ранее в разделе 2.11.3. Расчет совокупного корректирующего коэффициента по каждому аналогу приведен выше в соответствующей таблице.

Разброс результатов расчета скорректированных цен в пределах допустимых значений.

Удельная стоимость земельного участка как свободного определена, как среднее арифметическое скорректированных цен аналогов.

5.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.

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

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

Таблица 16.

| Показатели | Площадь, кв.м | Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, тыс. руб./га, после отсева | Предварительное значение расчетной рыночной стоимости земельного участка, определенное с применением сравнительного подхода к оценке, тыс.руб. |
|--|------------------|---|---|
| Общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м | 55 264,0 | 2 052 | 11 340,0 |
| в том числе: | | | |
| Земельный участок площадью 54502 кв.м | 54 502,0 | 3 219 | 11 183,7 |
| Земельный участок площадью 762 кв.м | 762,0 | 3 219 | 156,4 |

Источник: расчеты оценщика

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

6.1. Методология

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

6.2. Выбор аналогов

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

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

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о предложениях продажи 67 объектов производственно-складской недвижимости на выделенных земельных участках, расположенных в пределах области.

В результате предварительного анализа отобрано 7 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

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

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
|--------------------------------------|--|---|---|---|---|---|---|
| Название объекта | | Завод. Цеха 18500 м ² и участок 6 Га гор. Кораблино | Производственное помещение, 4200 м ² | Производственно - складская база | Производство | Производственная база и земельный участок | Продам производственное помещение, 2655 м ² |
| Тип | Производственный комплекс (база) | произв складск | произв складск | произв складск | произв складск | произв складск | произв складск |
| Тип земель | земли населенных пунктов | пром | пром | пром | пром | пром | пром |
| Разрешенное использование | производственные цели, эксплуатация существующих зданий | экспл сущ строений | экспл сущ строений | экспл сущ строений | экспл сущ строений | экспл сущ строений | экспл сущ строений |
| Площадь участка, га | 5,5 | 5,65 | 0,86 | 0,2 | 0,24 | 0,56 | 1,1127 |
| Площадь участка, кв.м. | 55 264 | 56 500 | 8 663 | 2 000 | 2 400 | 5 600 | 11 127 |
| Общая площадь, кв.м. | 10 489 | 18 500 | 5 406 | 482 | 1 485 | 320 | 2 655 |
| Местоположение | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов |
| Населенный пункт | Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино | Рязанская область Кораблинский район Кораблино | Рязанская область, Скопинский район, г.Скопин, ул. Данковская | Рязанская область, Касимовский район, г.Касимов, ул.Советская, д.199т | Рязанская область, Михайловский район, г.Михайлов, ул. Зеленая, д.20в | Рязанская область Касимовский район Касимов ул Индустриальная д.1а | Рязанская область Касимовский район Касимов Нариманова ул |
| Дата продажи (предложения) | 07.12.2017 | Декабрь 2017 | Декабрь 2017 | Декабрь 2017 | Декабрь 2017 | Декабрь 2017 | Декабрь 2017 |
| Права на землю | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств |
| Права на здания | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств |
| Условия финансирования | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Назначение | универс. | универс. | универс. | универс. | универс. | универс. | пищевое |
| Состояние улучшений | удовл | удовл | удовл | удовл | удовл | хорошее | хорошее |
| Ж/д ветка | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Электроснабжение | да | да | да | да | да | да | да |
| Газ | да | да | да | да | да | да | да |
| Водоснабжение | да (скважина) | да | да | да | да | да | да |
| Цена предложения, руб. | | 60 000 000 | 12 890 000 | 3 000 000 | 5 999 999 | 3 850 000 | 22 000 000 |
| Удельная цена предложения, руб./кв.м | | 3 243 | 2 384 | 6 224 | 4 040 | 12 031 | 8 286 |
| Источник | | https://www.avito.ru/korabli-no/kommercheskaya_nedvizhimost/zavod_tseha_18500_m2_i_uchastok_6_ga_gor_korabli-no_996335215 | https://www.avito.ru/skopin-ov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4200_m2_3197638 | https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2655_m2_878326205 | https://www.avito.ru/mihaylov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_i_zemelnnyy_uchastok_1000686136 | https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2655_m2_878326205 | https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2655_m2_878326205 |
| Контакт | | +7 926 106-22-02 | 8 911 923-47-77 | 8 910 569-19-79 | 8 916 634-52-85 | +7 987 693-65-67 | +7 930 783-46-00 |

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Номер объявления | | 996335215 | 903197638 | 832991754 | 155800130 | 1000686136 | 878326205 |
| Коэффициент застройки | 0,19 | 0,33 | 0,62 | 0,24 | 0,62 | 0,06 | 0,24 |
| Корректирующий коэффициент на состав прав на землю | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Коэффициент, учитывающий уторговывание – приведение к аналогу, равен 1/(1-скидка_на_торг). | Вводится, так как исходная удельная цена земельного участка, рассчитанная ранее, была скорректирована путем вычета скидки на торг. | 1,22 | 1,22 | 1,22 | 1,22 | 1,22 | 1,22 |
| Характеристика местоположения | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов |
| Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру | 0,57 | 0,57 | 0,57 | 0,57 | 0,57 | 0,57 | 0,57 |
| Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректирующий коэффициент на коммуникации | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Площадь участка, га | 5,5 | 5,65 | 0,86 | 0,2 | 0,24 | 0,56 | 1,1127 |
| Диапазон площадей | 5,0-10,0 | 5,0-10,0 | до 1 | до 1 | до 1 | до 1 | 1-2,5 |
| Корректирующий коэффициент на площадь участка | | 1,00 | 1,22 | 1,22 | 1,22 | 1,22 | 1,15 |
| Удельная рыночная стоимость прав на земельный участок в месте расположения объекта оценки, тыс.руб./га, со скидкой на торг | | 2 052 | 2 052 | 2 052 | 2 052 | 2 052 | 2 052 |
| Удельная рыночная стоимость прав на земельный участок в месте расположения аналога, тыс.руб./га, без скидки на торг | | 2 502 | 3 052 | 3 052 | 3 052 | 3 052 | 2 876 |
| Скорректированная стоимость прав на весь | | 14 138 611 | 2 624 478 | 610 344 | 732 412 | 1 708 962 | 3 200 495 |

| Наименование | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
|--|---------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| земельный участок в составе аналога, тыс.руб. | | | | | | | |
| Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс. руб. | | 45 861 389 | 10 265 522 | 2 389 656 | 5 267 587 | 2 141 038 | 18 799 505 |
| Цена предложения, руб./кв.м | | 2 479 | 1 899 | 4 958 | 3 547 | 6 691 | 7 081 |

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

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

| Корректировки | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Цена предложения, руб./кв.м | | 2 479 | 1 899 | 4 958 | 3 547 | 6 691 | 7 081 |
| Корректировка на НДС | | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 2 479 | 1 899 | 4 958 | 3 547 | 6 691 | 7 081 |
| 1. Объем оцениваемых прав | собств | собств | собств | собств | собств | собств | собств |
| Корректирующий коэффициент | | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Скорректированная цена, руб. | | 2 479 | 1 899 | 4 958 | 3 547 | 6 691 | 7 081 |
| 2. Условия финансирования | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 2 479 | 1 899 | 4 958 | 3 547 | 6 691 | 7 081 |
| 3. Условия продажи | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректирующий коэффициент | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Скорректированная цена | | 2 479 | 1 899 | 4 958 | 3 547 | 6 691 | 7 081 |
| 4. Дата предложения (дата оценки) | Декабрь 2017 | декабрь 2017 | декабрь 2017 | декабрь 2017 | декабрь 2017 | декабрь 2017 | декабрь 2017 |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | | 2 479 | 1 899 | 4 958 | 3 547 | 6 691 | 7 081 |
| 5. Разница между ценою предложения и ценой продажи | | торг | торг | торг | торг | торг | торг |
| Корректирующий коэффициент | | 0,82 | 0,82 | 0,82 | 0,82 | 0,82 | 0,82 |
| Скорректированная цена | | 2 033 | 1 557 | 4 065 | 2 909 | 5 486 | 5 806 |
| 6. Местоположение | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов |
| Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру | 0,57 | 0,57 | 0,57 | 0,57 | 0,57 | 0,57 | 0,57 |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | | 2 033 | 1 557 | 4 065 | 2 909 | 5 486 | 5 806 |
| Площадь улучшений, кв.м. | 10 489 | 18 500 | 5 406 | 482 | 1 485 | 320 | 2 655 |
| Диапазон площадей | >1000 | >1000 | >1000 | 300-1000 | >1000 | 300-1000 | >1000 |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 0,92 | 1,00 | 0,92 | 1,00 |
| Скорректированная цена | | 2 033 | 1 557 | 3 740 | 2 909 | 5 047 | 5 806 |

| Корректировки | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
|----------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Назначение | универс. | универс. | универс. | универс. | универс. | универс. | пищевое |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,80 |
| Скорректированная цена | | 2 033 | 1 557 | 3 740 | 2 909 | 5 047 | 4 645 |
| Ж/д ветка | нет | нет | нет | нет | нет | нет | нет |
| Электроснабжение | да | да | да | да | да | да | да |
| Газ | да | да | да | да | да | да | да |
| Водоснабжение | да (скважина) | да | да | да | да | да | да |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | | 2 033 | 1 557 | 3 740 | 2 909 | 5 047 | 4 645 |
| Состояние | удовл | удовл | удовл | хорошее | удовл | хорошее | хорошее |
| Корректировка на состояние, руб. | | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 0,80 | 0,80 |
| Скорректированная цена | | 2 033 | 1 557 | 2 992 | 2 909 | 4 038 | 3 716 |
| Учитывается при взвешивании | | да | да | да | да | да | да |
| Среднее значение | 2 874 | | | | | | |

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Таблица 19. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

| Показатели | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
|-----------------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Электричество | да | да | да | да | да | да | да |
| Газ | да | да | да | да | да | да | да |
| Водоснабжение | да (скважина) | да | да | да | да | да | да |
| Электричество | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Газ | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Водоснабжение | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректирующий коэффициент | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 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 17. Описание аналогов объекта оценки и расчет цены предложения улучшений, скорректированной на стоимость прав на земельный участок. и Таблица 18. Расчет удельной стоимости улучшений, руб./ кв.м).

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

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

Категория земель и разрешенное использование земельного участка.

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

Физические характеристики - Площадь объекта, кв.м.

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

Физические характеристики - Состояние улучшений

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

Разброс скорректированных цен аналогов в пределах допустимых значений.

Таблица 20. Расчет коэффициента вариации

| Аналоги | Значение скорректированной стоимости, руб./кв.м | Квадрат отклонения |
|---------------------------------|---|--------------------|
| Аналог 1 | 2 033 | 707 850 |
| Аналог 2 | 1 557 | 1 734 578 |
| Аналог 3 | 2 992 | 13 927 |
| Аналог 4 | 2 909 | 1 196 |
| Аналог 5 | 4 038 | 1 354 626 |
| Аналог 6 | 3 716 | 708 773 |
| Среднее значение | 2 874 | 753 492 |
| Среднее квадратичное отклонение | | 868,04 |
| Коэффициент вариации | | 0,30 |

Источник: расчеты оценщика

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

6.5. Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.

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

Таблица 21. Расчет стоимости улучшений в комплексе

| Показатели | Значения |
|---|------------|
| Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м. | 10 489,0 |
| Расчетное значение стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта, полученная с применением сравнительного подхода к оценке, руб. | 2 874 |
| Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб. | 30 146 576 |

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 данным приведенным в разделе 2.11.3 и приведены в соответствующих строках таблицы ниже. Расчет и результаты приведены в таблице ниже.

Таблица 22. Расчет предварительного значения рыночной стоимости каждого из объектов в рамках сравнительного подхода к оценке

| Наименование | Назначение | Класс констр. систем | Состояние | Площадь, кв.м. | Отапливаемая площадь, кв.м | Холодная площадь, кв.м | Кназн | Кматериал стенс | Котопл | Ксоот | Ксумм | Доля здания в цене комплекса | Рыночная стоимость по сравнительному подходу, без НДС |
|--------------------------------------|------------------|----------------------|-----------|----------------|----------------------------|------------------------|-------|-----------------|--------|-------|-------|------------------------------|---|
| Здание проходной | производственное | КС-7 | удовл | 21,0 | 11,7 | 9,3 | 1 | 0,71 | 0,885 | 1,000 | 0,628 | 0,13% | 38 117 |
| Здание компрессорной | производственное | КС-2 | удовл | 89,1 | 89,1 | 0,0 | 1 | 1 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,85% | 257 425 |
| Здание электроцеха, кузницы | производственное | КС-2 | удовл | 177,5 | 0,0 | 177,5 | 1 | 1 | 0,740 | 1,000 | 0,740 | 1,26% | 379 493 |
| Здание материального склада | складское | КС-1 | удовл | 974,9 | 972,6 | 2,3 | 1 | 1 | 0,999 | 1,000 | 0,999 | 9,34% | 2 814 926 |
| Здание трансформаторной подстанции | коммуникационное | КС-2 | удовл | 64,1 | 64,1 | 0,0 | 1 | 1 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 0,61% | 185 196 |
| Здание техотдела | конторское | КС-1 | удовл | 165,4 | 165,4 | 0,0 | 1,66 | 1 | 1,000 | 1,000 | 1,660 | 2,63% | 793 263 |
| Здание механического цеха | производственное | КС-2 | удовл | 722,4 | 722,4 | 0,0 | 1 | 1 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 6,92% | 2 087 138 |
| Здание лесопильного и малярного цеха | производственное | КС-2 | удовл | 1 396,7 | 1 142,7 | 254,0 | 1 | 1 | 0,953 | 1,000 | 0,953 | 12,75% | 3 844 506 |
| Здание цеха отделки кузовов | производственное | КС-1 | удовл | 2 953,5 | 2 864,0 | 89,5 | 1 | 1 | 0,992 | 1,000 | 0,992 | 28,08% | 8 465 939 |
| Здание сборочного цеха | производственное | КС-1 | удовл | 3 018,3 | 2 734,6 | 283,7 | 1 | 1 | 0,976 | 1,000 | 0,976 | 28,22% | 8 507 277 |
| Здание участка сборки транспортеров | производственное | КС-2 | удовл | 458,3 | 458,3 | 0,0 | 1 | 1 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 4,39% | 1 324 108 |
| Здание конторы | конторское | КС-7 | удовл | 388,1 | 388,1 | 0,0 | 1,66 | 1 | 1,000 | 1,000 | 1,179 | 4,38% | 1 321 550 |
| Здание склада ГСМ | складское | КС-1 | удовл | 59,7 | 0,0 | 59,7 | 1 | 1 | 0,740 | 1,000 | 0,740 | 0,42% | 127 638 |
| Всего | | | | 10 489 | 9 613 | 876 | | | | | | 100,00% | 30 146 576 |

Источник: расчеты оценщика

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

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

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

Методы доходного подхода:

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

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

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

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

Выбор метода: учитывая, что:

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

Метод прямой капитализации.

Его основные предпосылки и допущения таковы:

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

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

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

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

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

1. Определение потенциального валового дохода;
2. Определение действительного валового дохода;

3. Определение чистого операционного дохода;
4. Определение ставки капитализации;
5. Определение рыночной стоимости объекта оценки по основной формуле метода капитализации дохода.

7.2. Определение потенциального валового дохода

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

$$ПВД = S \times A,$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв. м;

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

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

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

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

Рис. 18. Рыночные данные о коэффициенте арендопригодной площади

Расчет представлен в таблице ниже.

Таблица 23. Распределение площадей объекта по типам площадей

| Наименование | Общая площадь, кв.м. | Коэффициенты арендопригодной площади, кв.м. | Арендопригодная площадь для расчета, кв. м |
|---|----------------------|---|--|
| Отапливаемые производственно-складских помещения, кв. м | 9 059,50 | 0,92 | 8 334,74 |
| Неотапливаемые производственно-складских помещения, кв. м | 487,90 | 0,92 | 448,87 |
| Офисные помещения, кв. м | 553,50 | 0,84 | 464,94 |
| Итого | 10 100,90 | | 9 248,55 |

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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

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 24. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

| Наименование | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--|--|---|---|
| Тип сделки | Аренда | Аренда | Аренда | Аренда |
| Тип объекта | Складское помещение, 500 м ² | Производственное помещение, 1500 м ² | Складское помещение, от 100 м ² | Производственное помещение, 1235 м ² |
| Функциональное назначение | Производственные и складские помещения | Производственные и складские помещения | Производственные и складские помещения | Производственные и складские помещения |
| Местоположение | Рязанская область, Сасово | Рязанская область, Тума | Рязань, р-н Октябрьский | Рязанская область, Новомичуринск |
| Тип населенного пункта | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | областной центр | райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов |
| Описание | Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, с отоплением, все коммуникации | Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, с отоплением, все коммуникации | Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, с отоплением, все коммуникации | Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, с отоплением, все коммуникации |
| Условия аренды | Без НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно | Без НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно | С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно | С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно |
| Описание | Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, без отопления, все коммуникации | Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, без отопления, все коммуникации | Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, с отоплением, все коммуникации | Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, с отоплением, все коммуникации |
| Условия аренды | Без НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно | Без НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно | С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно | С учетом НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно |
| Состояние помещений | удовл | удовл | Удовлетворительное (рабочее) | удовл |
| Общая площадь, кв. м | 500 | 1 500 | 2000 (от 100 кв. м) | 1 235 |
| Арендная ставка за 1 кв. м в мес, указанная в | 60 | 67 | 150 | 81 |

| Наименование | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| объявлении, руб. | | | | |
| Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб. | 850 | 944 | 1 800 | 972 |
| Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб. | 720 | 800 | 1 525 | 823 |
| Факт сделки | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Дата, на которую указана цена | дата оценки | дата оценки | дата оценки | дата оценки |

Выбор элементов сравнения

В соответствии с Разделом VII. «Подходы к оценке» ФСО №7, для сравнения объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, используются следующие элементы сравнения¹:

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

Местоположение объекта;

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

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Обоснование и расчет введенных корректировок

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

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

3. Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, predetermined netypical motivation of acquisition of real estate, and also for bringing the price of the offer to the price of the deal. Considering the absence of data on any special conditions, it can be assumed that all deals are conducted in market conditions. Correction is accepted as equal to zero. Correction coefficient is equal to 1.

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

¹ 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.

5. Скидки к ценам предложений. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Объекты-аналоги были предложены для аренды на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Корректировка принята по данным разд 2.11.3, в размере среднего значения диапазона – минус 15%. Корректирующий коэффициент составляет 0,85.

6. Месторасположение объекта.

Параметры местоположения аналогов и объекта оценки, а также расчет корректировки приведены выше. Расчет произведен на основании справочных данных, приведенных выше (раздел 2.11.3).

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

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

Таблица 9.2.2.

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

165

Рис. 19. Скан страницы справочного издания – корректировки на отопление, назначение помещений, состояние помещений

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

9. Уровень отделки, техническое состояние. Рассматриваемые объекты находятся в удовлетворительном (рабочем) состоянии, аналоги 3 и 4 имеют удовлетворительное (рабочее) состояние. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Аналоги 1 и 2 требуют ремонта. Размер корректирующего коэффициента рассчитан на основании приведенных выше справочных данных (см. Рис. 19)

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

| Наименование | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|------------------|-------------|-------------|-------------|
| Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб. | 720 | 800 | 1 525 | 823 |
| Корректировки по элементам сравнения: | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| 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 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Местоположение объекта | 1,00 | 1,00 | 0,58 | 1,00 |
| 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: отопление, уровень отделки, техническое состояние | 1,39 | 1,39 | 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. | 850 | 1 111 | 885 | 823 |
| Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб. | 917 | | | |
| 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. | 670 | | | |
| Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб. | 1 550 | | | |
| 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. | 8 667 029 | | | |

7.3. Расчет действительного валового дохода

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

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

где: EGL – действительный валовый доход, руб.;

PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

V&L – потери арендной платы, %.

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

Потери от неуплаты арендной платы. При аренде коммерческой недвижимости существует

страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю. Страховой депозит – сумма, в размере 1-2, реже 3, месяцев аренды, которую арендатор выплачивает собственнику при подписании договора аренды. Данная сумма остается на расчетном счету собственника в течение всего срока аренды. Она служит для погашения невыполненных обязательств арендатора. Страховой депозит возвращается при окончании договора аренды или зачитывается в счет последнего периода срока аренды.

Неполная занятость объекта. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Расчет корректировки приведен ниже в соответствующих строках расчетной приведен (Таблица 30).

7.4. Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

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

- постоянные;
- переменные.

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

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

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

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

Расчет постоянных расходов

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

Налог на имущество равен 2,2% от среднегодовой стоимости имущества. В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода. Оставшийся срок экономической жизни принимался равным средневзвешенному по площади сроку экономической жизни объектов

недвижимости в составе объекта оценки.¹ Норма амортизации рассчитывалась от срока экономической жизни. Расчет налога на имущество представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода».

Земельный налог. Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка². Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 30).

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

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

где: C_1 – страховые платежи, руб.;

V_p – страховая сумма имущества, руб.;

I_p – базовая страховая премия, %;

K – коэффициент страхователя.

Страховая сумма оцениваемых помещений определялась в размере рыночной стоимости рыночной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Для определения базовой страховой премии были проанализированы рыночные размеры страховых премий компаний с рейтингом надежности А++ «Исключительно высокий уровень надежности» по данным рейтингового агентства «Эксперт РА».

Размеры базовых страховых премий представлены в следующей таблице. Расчет среднего размера базовой страховой премии был определен как среднеарифметическая величина медианных значений приведенных в таблице ниже диапазонов.

Таблица 26. Расчет ставки страховых взносов.

| Наименование компании | Диапазон значений базовой страховой премии, % | | |
|---|---|-----------------|--------------------|
| | Нижняя граница | Верхняя граница | Медианное значение |
| «АльфаСтрахование» | 0,070 | 0,130 | 0,100 |
| Группа «Ингосстрах» | 0,067 | 0,123 | 0,095 |
| Группа «Росгосстрах» | 0,065 | 0,120 | 0,093 |
| Средний размер базовой страховой премии | | | 0,096 |

Затраты на управление объектом Под управлением коммерческой недвижимостью понимается следующий комплекс мероприятий: поиск и привлечение арендаторов, взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов, представление интересов собственника, юридическое сопровождение, бухгалтерское сопровождение, подготовка отчетности. Расходы на управление составляют 1-5%³ от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), см. рисунок ниже.

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

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение, ориентировочно, составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Рис. 1. Копия страницы справочника СРД-18, 2016

В рамках настоящего отчета об оценке расходы на управление принимаются в размере 1%, учтены в составе коэффициента капитализации.

Расчет переменных эксплуатационных расходов.

Для объекта оценки это эксплуатационные расходы, которые необходимы для поддержания функциональной пригодности объекта и зависят от степени его эксплуатации. Расчет расходов по эксплуатации объекта оценки основан на анализе фактических затрат по его содержанию с учетом типичных расходов на данном рынке. Переменные расходы находятся в прямой зависимости от

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

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

³ 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.

стоимости строительства, площади и технических характеристик зданий или сооружений, особенностей инженерных решений. К числу переменных расходов можно отнести:

- коммунальные платежи;
- расходы на уборку помещений;
- затраты на текущий мелкий ремонт и техническое обслуживание и др.

Расходы для данной типа недвижимости не входят в ставку аренды и оплачиваются арендодателем отдельно по факту, в связи с чем их расчет при определении чистого операционного дохода не проводится.

Расчет резерва на замещение

Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.

В качестве ставки накопления определена ставка доходности к погашению по рублевым облигациям РФ по состоянию на дату оценки.

Согласно ВСН 58-88(р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» периодичность проведения капитального ремонта для здания составляет 15-20 лет. Согласно Таблице №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений» при физическом износе в диапазоне 41-60% затраты на капитальный ремонт составляют 37-90% от затрат на строительство. В качестве итоговой величины затрат на капитальный ремонт была выбрана средняя величина указанного диапазона 63,5%. Периодичность капитального ремонта принималась равной 20 годам.

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже (Таблица 30).

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 27. Определение поправки на риск вложений в недвижимость.

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

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

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

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

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

$CP_{\text{эк}}$ – срок экспозиции

Для целей настоящей оценки срок экспозиции принят в размере 12 месяцев (1 год) по данным анализа рынка (верхнее значение диапазона 6–12 месяцев), размер рассчитанной поправки на ликвидность представлен в таблице ниже.

Таблица 28. Расчет поправки на ликвидность объекта оценки

| Показатели | Значения |
|----------------------------------|--------------|
| Безрисковая ставка | 7,88% |
| Срок экспозиции для объекта, мес | 12 |
| Срок экспозиции для объекта, лет | 1 |
| Поправка на ликвидность | 7,30% |

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 обратной сроку службы актива.

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

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

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

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

где:

K – величина возврата капитала;

r – ставка дисконтирования;

n – оставшийся срок жизни.

Расчет ставки дисконтирования и ставки капитализации представлен в таблице ниже.

Таблица 29. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации

| Наименование | Значение | Примечания, источники информации |
|--|----------|---|
| Безрисковая норма доходности | 7,88% | ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936 |
| Риск инвестиций в недвижимость | 3,50% | расчет в соответствующей таблице |
| Поправка на ликвидность | 7,30% | 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 | 19,68% | 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 | 0,0029% | расчет |
| Ставка капитализации | 19,68% | расчет |
| Ставка капитализации (значение, принятое для дальнейшего расчета, округленно) | 20,0% | расчет |

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

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

Таблица 30. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта оценки с применением доходного подхода к оценке.

| Наименование | Значение | Примечания, источники информации |
|---|----------------|--|
| Определение общих потерь | | |
| Срок экспозиции объекта оценки при сдаче в аренду, мес. | 6 | |
| Средняя частота смены арендатора, мес. | 36 | |
| Скидка на недозагрузку | 16,67% | |
| Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами | 0,00% | При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю |
| Общие потери по объекту оценки, % | 16,67% | |
| Среднее значение годовых амортизационных отчислений | | |
| Годовая норма амортизации | 2,04% | |
| Оставшийся срок экономической жизни, лет | 49 | Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы |
| Расчет налога на имущество | | |
| Годовая норма амортизации | 2,04% | |
| Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб. | 30 146 576 | В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода |
| Амортизация, руб. | 614 990 | |
| Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб. | 30 146 576 | |
| Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб. | 29 531 586 | |
| Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб. | 29 839 081 | |
| Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости) | 2,2% | |
| Налог на имущество, руб. | 656 460 | |
| 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. | 30 146 576 | |
| Страховая премия, % | 0,096% | |
| Страховой сбор, руб. | 28 941 | |
| Расчет расходов на управление | | |
| Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб. | 8 667 029 | |
| 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. | 86 670 | |
| Расчет резерва на восстановление | | |
| Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб. | 30 146 576 | |
| Резерв на замещение: | | |
| периодичность кап ремонта, лет | 20 | http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710 |
| затраты на кап ремонт (от ПВС), % | 12,00% | Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», |

| Наименование | Значение | Примечания, источники информации |
|---|-------------------|---|
| | | 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, % | 7,88% | ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936 |
| Величина ежегодных отчислений, руб. | 80 145 | Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления. |
| Расчет чистого операционного дохода | | |
| Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. | 8 667 029 | |
| Общие потери по объекту оценки, % | 16,67% | |
| Действительный валовой доход (ДВД), руб. | 7 222 235 | |
| Постоянные операционные расходы | | |
| налог на имущество, руб. | 656 460 | |
| налог на землю, руб. | 137 549 | |
| страховой сбор, руб. | 28 941 | |
| расходы на управление, % | 86 670 | |
| Переменные операционные расходы, руб. | 0 | Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку. |
| Итого операционные расходы, руб. | 909 621 | |
| Резерв на замещение, руб. | 80 145 | |
| Чистый операционный доход (ЧОД), руб. | 6 232 469 | |
| Ставка капитализации | 20,00% | Расчет |
| Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб. | 31 162 000 | |
| Рыночная стоимость оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб. | 36 771 160 | |

Источник: расчеты оценщика

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

Таблица 31. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта с применением доходного подхода к оценке.

| Наименование | Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке) | Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС |
|---------------------------------------|---|--|
| Земельный участок площадью 54502 кв.м | 26,96% | 9 912 523 |
| Земельный участок площадью 762 кв.м | 0,38% | 138 623 |
| | | |
| Здание проходной | 0,09% | 33 785 |
| Здание компрессорной | 0,62% | 228 165 |
| Здание электроцеха, кузницы | 0,91% | 336 358 |
| Здание материального склада | 6,79% | 2 494 972 |
| Здание трансформаторной подстанции | 0,45% | 164 146 |
| Здание техотдела | 1,91% | 703 098 |
| Здание механического цеха | 5,03% | 1 849 907 |
| Здание лесопильного и малярного цеха | 9,27% | 3 407 526 |
| Здание цеха отделки кузовов | 20,41% | 7 503 672 |
| Здание сборочного цеха | 20,51% | 7 540 311 |
| Здание участка сборки транспортеров | 3,19% | 1 173 605 |
| Здание конторы | 3,19% | 1 171 338 |
| Здание склада ГСМ | 0,31% | 113 130 |
| Всего | 100% | 36 771 160 |

Источник: расчеты оценщика

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

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

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

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Сравнительному подходу присвоен весовой коэффициент 1,0, как наиболее достоверно отражающему сложившуюся рыночную ситуацию.

Результат доходного подхода получен с использованием прогнозных данных. В условиях экономического кризиса достоверность прогнозов значительно снижается. Кроме того, при расчете значений рыночной стоимости по отдельным объектам применены доли в стоимости, определенные на основании результатов сравнительного подхода к оценке. Поэтому принято решение присвоить доходному подходу нулевой вес.

Затратный подход не использовался. Обоснование отказа от применения приведено в соответствующем разделе Отчета.

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

Таблица 32. 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 | 11 183 700 | 9 912 523 | 1 | 0 | 11 184 000 |
| Земельный участок площадью 762 кв.м | 156 400 | 138 623 | 1 | 0 | 156 000 |
| Улучшения, расположенные на земельном участке: | | | | | 0 |
| Здание проходной | 38 117 | 33 785 | 1 | 0 | 38 000 |
| Здание компрессорной | 257 425 | 228 165 | 1 | 0 | 257 000 |
| Здание электроцеха, кузницы | 379 493 | 336 358 | 1 | 0 | 379 000 |

| Объект оценки | Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. | Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. | Вес сравнительного подхода | Вес затратного подхода | Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно |
|--------------------------------------|--|---|----------------------------|------------------------|--|
| Здание материального склада | 2 814 926 | 2 494 972 | 1 | 0 | 2 815 000 |
| Здание трансформаторной подстанции | 185 196 | 164 146 | 1 | 0 | 185 000 |
| Здание техотдела | 793 263 | 703 098 | 1 | 0 | 793 000 |
| Здание механического цеха | 2 087 138 | 1 849 907 | 1 | 0 | 2 087 000 |
| Здание лесопильного и малярного цеха | 3 844 506 | 3 407 526 | 1 | 0 | 3 845 000 |
| Здание цеха отделки кузовов | 8 465 939 | 7 503 672 | 1 | 0 | 8 466 000 |
| Здание сборочного цеха | 8 507 277 | 7 540 311 | 1 | 0 | 8 507 000 |
| Здание участка сборки транспортеров | 1 324 108 | 1 173 605 | 1 | 0 | 1 324 000 |
| Здание конторы | 1 321 550 | 1 171 338 | 1 | 0 | 1 322 000 |
| Здание склада ГСМ | 127 638 | 113 130 | 1 | 0 | 128 000 |
| Всего | 41 486 676 | 36 771 160 | | | 41 486 000 |

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 33. 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. | 41,49 |
| Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно | млн. руб. | 33,81 |
| Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно | млн. руб. | 49,16 |

Источник: расчет и суждения оценщика

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

Расчет произведен с учетом НДС. При расчете мы предполагаем, что права на объект оценки и на аналоги оформлены следующим образом: права на земельный участок – одним свидетельством о собственности, права на улучшения – отдельными свидетельствами о собственности.

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

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

Таблица 34. Итоговая сводная таблица

| Объект оценки | Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно | Расчетное значение НДС, руб. | Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно) |
|--|--|------------------------------|---|
| <i>Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино</i> | | | |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 54502 кв.м, адрес объекта: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино. Кадастровый номер: 62:04:0830101:505 | 11 184 000 | - | 11 184 000 |
| Здание проходной, лит.А, а, назначение - производственное, общая площадь 21 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:004 | 38 000 | 5 797 | 32 203 |
| Здание компрессорной, лит.З, назначение - производственное, общая площадь 89,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:003 | 257 000 | 39 203 | 217 797 |
| Здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д, назначение - производственное, общая площадь 177,5 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:006 | 379 000 | 57 814 | 321 186 |
| Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общая площадь 974,9 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:002 | 2 815 000 | 429 407 | 2 385 593 |
| Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж, назначение - коммуникационное, общая площадь 64,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:001 | 185 000 | 28 220 | 156 780 |
| Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общая площадь 165,4 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:013 | 793 000 | 120 966 | 672 034 |
| Здание механического цеха, лит.Н, н, назначение - производственное, общая площадь 722,4 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:012 | 2 087 000 | 318 356 | 1 768 644 |
| 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 | 3 845 000 | 586 525 | 3 258 475 |
| Здание цеха отделки кузовов, лит.М, м, назначение - производственное, общая площадь 2953,5 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:011 | 8 466 000 | 1 291 424 | 7 174 576 |
| Здание сборочного цеха, лит.О, о, назначение - производственное, общая площадь 3018,3 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:010 | 8 507 000 | 1 297 678 | 7 209 322 |
| Здание участка сборки транспортеров, лит.К, назначение - производственное, общая площадь 458,3 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:007 | 1 324 000 | 201 966 | 1 122 034 |
| Здание склада ГСМ, лит.С, назначение - складское, общая площадь 59,7 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:009 | 128 000 | 19 525 | 108 475 |
| Всего по объекту | 40 008 000 | 4 396 881 | 35 611 119 |
| <i>Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино</i> | | | |
| Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием конторы, общая площадь 762 кв.м, адрес объекта: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино. Кадастровый номер: 62:04:0830101:435 | 156 000 | - | 156 000 |
| Здание конторы, лит.Х, назначение - конторское, общая площадь 388,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:008 | 1 322 000 | 201 661 | 1 120 339 |
| Всего по объекту | 1 478 000 | 201 661 | 1 276 339 |
| Всего | 41 486 000 | 4 598 542 | 36 887 458 |

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

41 486 000

(Сорок один миллион четыреста восемьдесят шесть тысяч) рублей

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»,
Оценщик

Оценщик

(Подписи)

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

Нормативные и правовые акты

5. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
9. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
10. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
11. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.
12. Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов", http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Рис. 1 Здание компрессорной, 3 (1)



Рис. 2 Здание компрессорной, 3 (2)



Рис. 3 Здание компрессорной, 3 (3)



Рис. 4 Здание конторы, лит.Х (1)



Рис. 5 Здание конторы, лит.Х (2)



Рис. 6 Здание конторы, лит.Х (3)



Рис. 7 Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И,и,и1,и2,и3,и4,и5 (1)



Рис. 8 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 (3)



Рис. 10 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 (5)



Рис. 12 Здание материального склада, лит. Р.Р1.р (1)



Рис. 13 Здание материального склада, лит. Р.Р1.р (2)



Рис. 14 Здание материального склада, лит. Р.Р1.р (3)



Рис. 15 Здание механического цеха, лит. Н.н (1)

Рис. 16 Здание механического цеха, лит. Н.н (2)



Рис. 17 Здание механического цеха, лит. Н.н (3)



Рис. 18 Здание механического цеха, лит. Н.н (4)



Рис. 19 Здание проходной, лит.А, а (1)



Рис. 20 Здание проходной, лит.А, а (2)



Рис. 21 Здание проходной, лит.А, а (3)



Рис. 22 Здание сборочного цеха, лит. О.о

(1)



Рис. 23 Здание сборочного цеха, лит. О.о
(2)



Рис. 24 Здание сборочного цеха, лит. О.о
(3)



Рис. 25 Здание сборочного цеха, лит. О.о
(4)



Рис. 26 Здание сборочного цеха, лит. О.о
(5)



Рис. 27 Здание склада ГСМ, лит.С (1)



Рис. 28 Здание склада ГСМ, лит.С (2)



Рис. 29 Здание склада ГСМ, лит.С (3)



Рис. 30 Здание склада ГСМ, лит.С (4)



Рис. 31 Здание техотдела, лит. Н1 (1)



Рис. 32 Здание техотдела, лит. Н1 (2)



Рис. 33 Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж (1)



Рис. 34 Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж (2)



Рис. 35 Здание участка сборки транспортеров, лит.К (1)



Рис. 36 Здание участка сборки транспортеров, лит.К (2)



Рис. 37 Здание участка сборки
транспортеров, лит.К (3)



Рис. 39 Здание Цех отделки кузовов, М, м
(2)

Рис. 38 Здание Цех отделки кузовов, М, м
(1)



Рис. 40 Здание Цех отделки кузовов, М, м
(3)

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

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

Участок 1.5 га (промназначения) 4 500 000 ₽

№ 481878481, размещено 29 ноября в 23:58 2877 (+9)

Показать телефон
8 953 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Рязань
На Avito с мая 2012
Агентство

24 объявления пользователя

Адрес
Рязанская область, Рязань

Реклама

Регистрация ООО дешево!
За 3 дня. От 2000 руб. Безлимитный юридический адрес. Заходи!
Без предоплаты
Без отказов
Без разъездов
Скидка 50%
praktik.ltd

Новогодняя Цена Выгода -770 000р на Mitsubishi. Рассрочка 0%. 5 лет гарантии. Не опоздай

Расстояние до города: 3 км; Площадь: 150 сот.

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

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

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 20-hectare industrial plot in Ryazan. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki.... The listing title is "Участок 20 га (промназначения)" with a price of 60,000,000 RUB. The listing ID is 481160618, and it was posted on November 29 at 23:58. The main image is a site plan showing the plot boundaries and surrounding infrastructure. To the right of the site plan, there is a contact number "8 953 740-26-66" and a button "Написать сообщение". Below this, the user profile is shown as "Рязань" with a blue profile picture and the text "На Avito с мая 2012 Агентство". There are 24 other listings by this user. The address is "Рязанская область, Рязань". Below the main image, there is a grid of smaller images showing different views of the plot and surrounding area. The text below the images states: "Расстояние до города: 3 км; Площадь: 2000 сот." and "Адрес: Рязань, Посмотреть карту". The main description reads: "Продам земельный участок площадью 20га, земли промышленного назначения, для строительства склада, БАЗЫ, логистического центра, и т.д. Участок расположен на ФАД М-5 "Урал", 206км (3км от г.Рязани), газ и электричество на участке, вода - скважина, имеется согласованный съезд с ФАД М-5 "Урал". Участок расположен в Индустриальной зоне "Марьино". МОЖНО ЧАСТЯМИ от 1га до 64га. Возможна аренда с правом выкупа или обмен на коммерческую недвижимость, машины, строительную технику и т.п." At the bottom, there are social media sharing icons and a "Пожаловаться" button.

3. https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.2_ga_promznacheniya_479693371

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki.... The Avito header includes navigation links for 'Объявления', 'Магазины', and 'Помощь', along with a search bar and filters for 'Земельные участки' and 'Рязань'. A prominent advertisement for 'РИМСКИЙ' 3-bedroom apartments is visible above the listing. The listing itself is titled 'Участок 2.2 га (промназначения)' and is priced at 6,000,000 rubles. It features a satellite map with a red box highlighting the plot, a grid of 18 photos, and a text description. The description states that two adjacent plots (1.2 ha each) are available for industrial construction in the 'Maryino' zone, with access to gas and power lines. A sidebar on the right provides contact information (8 953 740-26-66) and user details. A secondary advertisement for 'ЛЕСОБЕРЕЖНЫЙ' eco-friendly apartments is also visible.

Участок 2.2 га (промназначения) 6 000 000 ₽

№ 479693371, размещено вчера в 21:09 3010 (+8)

8 953 740-26-66

Написать сообщение

Рязань
На Avito с мая 2012
Агентство

24 объявления пользователя

Адрес
Рязанская область, Рязань

ЛЕСОБЕРЕЖНЫЙ экогород

экологичные КВАРТИРЫ между парком, лесом и рекой

от 2 млн руб

"Абсолют", земельные участки

absrealty.ru/Оптовые-проекты

Расстояние до города: 3 км; Площадь: 220 сот.

Продаются 2 смежных земельных участка (площадь каждого участка 1,2 га), под промышленную застройку. Участки расположены на 2-ой линии индустриальной зоны "Марьино", в 100м от ФАД М-5 "Урал", 206 км (3 км от г. Рязани), линия электропередач по границе участка, имеется возможность подключения по газу.

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

Участок 4 га (промназначения) 19 000 000 ₽

№ 564755189, размещено 1 декабря в 08:21 3181 (+8)

Площадь: 400 сот.

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

Участок под строительство в пригороде г. Рязань на трассе М5 (справа при движении в Москву)
Все коммуникации проходят по территории участка.

Участок расположен по адресу:
Рязанская область, г. Рыбное, Ул. Казанская 1
4 га
Рядом магазин Пятёрочка
Малое шоссе, 3к2

Собственник
Есть съезд с дороги

Показать телефон
8 910 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Николай
На Avito с августа 2012
Продавец

4 объявления пользователя

Адрес
Рязанская область, Рязань р-н Московский

Не покупай полис КАСКО

Пока не узнаешь цены в Тинькофф. Рассчитай КАСКО за 2 мин.

ART RESIDENCE

ПРОДАЖА

СКИДКА 10% ПЕРВЫЙ ВЗНОС 20% РАСЧРОЧКА 0%

Аренда офисов на Рязанской

bo-office.ru/аренда-офисов

5. https://www.avito.ru/kasimov/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promznacheniya_568083573

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/kasimov/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promznacheniya_568083573. The page features a search bar with the text "Земельные участки" and "Поиск по объявлениям". The listing title is "Участок 50 сот. (промназначения)" with a price of "2 000 000 Р". The listing ID is "№ 568083573" and it was posted on "20 ноября в 17:29". The main image shows a large field with trees in the background. To the right of the image, there is a contact number "8 916 506-32-42" and a button to "Написать сообщение". Below this, the user is identified as a "Физическое лицо" who has been on Avito since September 2011. The contact person is named "Александра" and the address is "Рязанская область, Касимов, д. Кауровка". At the bottom of the listing, it states "Продается земельный участок 50 соток в д. Кауровка" and "Проходит линия электропередачи 380 В". The page also includes social media sharing icons and a "Пожаловаться" button. A sidebar on the right promotes "Поместье Agalarov Estate" with a swimming pool image. At the bottom, there is a banner for "Продажа участков земли" from commercial.a101.ru.

6. https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_1.26_ga_promnaznacheniya_547021114

Надежный | https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki...

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

Все объявления в Рыбное / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Участок 1.26 га (промназначения) 3 500 000 ₽

№ 547021114, размещено 22 ноября в 19:01 1940 (+7)

Показать телефон
8 910 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

На Avito с марта 2012
Продавец

8 объявлений пользователя

Адрес:
Рязанская область, Рыбное, Рязанская область, р-н Рыбновский, г Рыбное, ул Казанская, д 1

Кадастровый номер 62:13:001****:5** проверен [Посмотреть отчёт](#)

Расстояние до города: 15 км; Площадь: 126.4 сот.

Адрес: Рязанская область, Рыбное, Рязанская область, р-н Рыбновский, г Рыбное, ул Казанская, д 1 [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок площадью 12639 кв. м.
Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов)
Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения, Строительство объектов нежилого назначения (земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, предприятиями автосервиса).
Кадастровый номер: 62:13:0010113:525 (ранее: 62:13:0010113:183)
На участке: газ, электричество.

[В](#) [O](#) [f](#) [G+](#) [t](#) [@](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

- Участок 12 сот. (пр...
- Участок 2 га (пром...
- Участок 21.5 сот. (п...
- Участок 1.5 га (про...

Поместье Agalarov Estate
Площадь 70 га, 18 лунок, спортивная площадка 8000 кв.м., дубовый парк, пансионат, коттеджи.

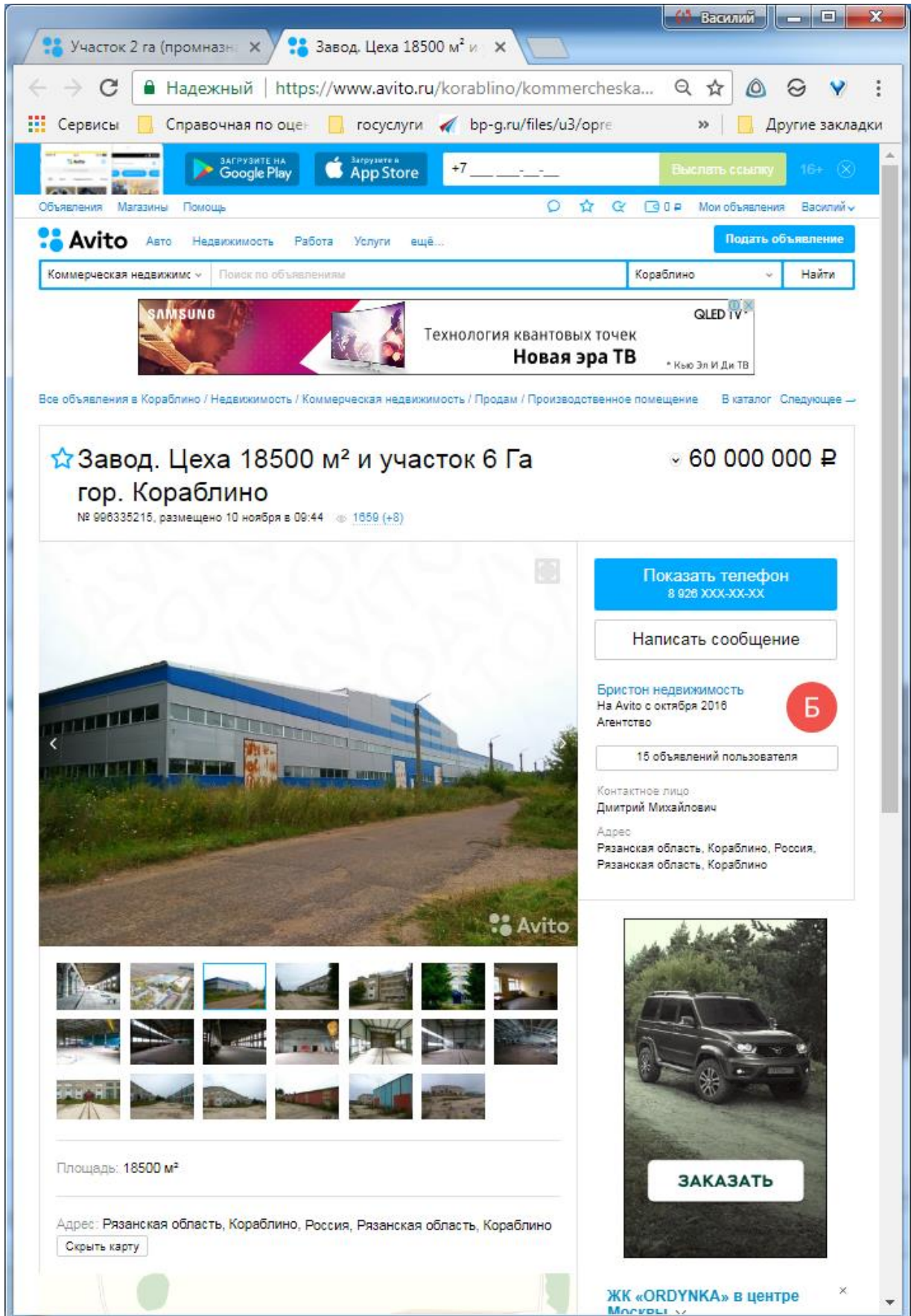
Не покупай полис КАСКО
Пока не узнаешь цены в Тинькофф. Рассчитай КАСКО за 2 мин.

7. https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1023937458

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/rybnoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1023937458. The Avito header includes navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', and 'Услуги'. The search bar contains 'Земельные участки' and 'Рыбное'. The main listing features a map of the plot with cadastral numbers: 62-13-1160301-519, 62-13-1160301-5272, and 62-13-1160301-5291. The plot is located near the M5 highway. The price is listed as 4 250 000 RUB. The listing is from the agency 'Новоселье', with contact person Михаил Васильевич. A sidebar on the right shows a 'Поместье Agalarov Estate' with a photo of a large house. At the bottom, there are social media sharing icons and a 'Пожаловаться' button.

Аналоги комплексных объектов

- 1. https://www.avito.ru/korablino/kommercheskaya_nedvizhimost/zavod._tseha_18500_m_i_uchastok_6_ga_gor._korablino_996335215



2. https://www.avito.ru/skopin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-administrativny_kompleks_4200_m_903197638

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/skopin/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-administrativny_kompleks_4200_m_903197638. The Avito header includes navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', and 'Услуги'. The search bar contains 'Коммерческая недвиж...' and 'Скопин'. A banner for 'ЗАО «ЛСР. НЕДВИЖИМОСТЬ-М»' is visible. The main listing title is 'Производственно-административный комплекс, 4200 м²' with a price of '12 890 000 Р'. Below the title is a large photo of a building in winter. To the right of the photo are buttons for 'Показать телефон' and 'Написать сообщение'. Below the photo is a grid of 15 smaller photos showing various interior views of the complex. Text below the photos specifies 'Площадь: 4200 м²' and 'Адрес: Рязанская область, Скопин, Рязанская обл, г. Скопин, Данковская улица'. The listing is attributed to 'Алина' from an agency. A sidebar on the right contains a 'Реклама' section with a building image and text: 'Старт продаж 2-й очереди уже идет полным ходом.' and 'Помещение под худ. мастер-скую'.

3. https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno_-_skladskaya_baza_832991754

Василий

Надежный | https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedv...

Сервисы | Справочная по оце... | госуслуги | bp-g.ru/files/u3/opre... | Другие закладки

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

★ Производственная - складская база

500м2

№ 832991754, размещено сегодня в 12:16 | 2246 (+22)

3 000 000 ₽

8 910 569-19-79

Написать сообщение

Геннадий
На Avito с декабря 2015
Агентство

3 объявления пользователя

Контактное лицо
Геннадий

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

Официальный сайт Porsche

Porsche - рожден на треке. Подробная информация на официальном сайте.

Аренда склада в Текстильщиках

itool.ru/ниму склад в аренду

Кадастровый номер 62:26:001****.1** проверен | [Посмотреть отчет](#)

Площадь: 500 м²

Адрес: Рязанская область, Касимов, Рязанская область, г. Касимов ул.Советская, д.199т | [Посмотреть карту](#)

Продам производственно- складскую базу. Расположена на центральной улице г. Касимов, удобный под езд! Земельный участок в собственности S - 2000 м2. На участке находятся объекты недвижимости: офисное помещение - 70 м2, здание цеха - 360м2, складское помещение - 52м2. Строения капитальные, из кирпича, фундамент монолитный - армированный, Ж/Б перекрытия. Есть возможность надстройки 2- ого этажа! Пластиковые окна. Коммуникации: канализация, электричество - 380в, 15 кВт. Возможность обмена на недвижимость с Вашей доплатой в Рязани или Рязанском районе!!! Собственник. Торг!!! Возможны и другие варианты!

Пожаловаться

4. https://www.avito.ru/mihaylov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvo_ryzanskaya_oblast_g_mihaylov_155800130

Производственное помещение, 2400 М² 5 999 999 ₪

№ 155800130, размещено 22 ноября в 10:30 7108 (+8)

Показать телефон
8 916 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Игорь
На Avito с апреля 2013
Продавец

2 объявления пользователя

Адрес
Рязанская область, Михайлов, Рязанская область г.Михайлов, ул. Зеленая д.20в

Кадастровый номер 62:08:006****.00** проверен [Посмотреть отчет](#)

Площадь: 2400 м²

Адрес: Рязанская область, Михайлов, Рязанская область г.Михайлов, ул. Зеленая д.20в [Посмотреть карту](#)

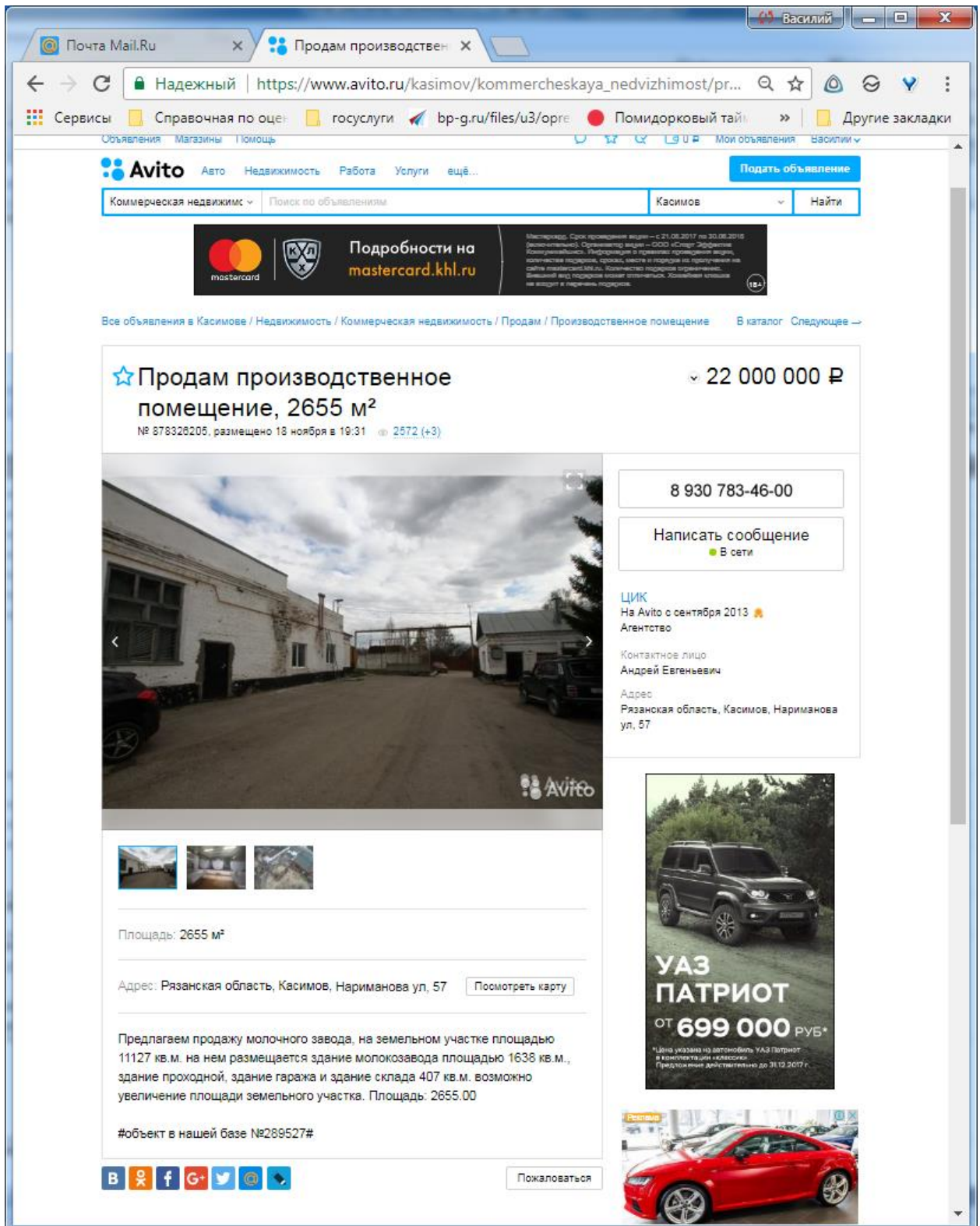
Продаю производственное здание в г. Михайлов, Рязанской области. 180 км от Москвы (трасса на Волгоград). Земельный участок 2 400 кв.м, 2 здания: производственный цех-1 440кв.м и офис-45кв.м. Высота потолков 9-11 метров. Имеются 2 кран-балки. Отопление газовая пушка 80кВт. Рядом 2 цементных завода, карьеры.
Коммуникации: водопровод, телефон, электричество(3фазы), газопровод высокого давления.
Ограждение: оцинкованный металлический лист, колючая проволока.
Имеется полный комплект оборудования - для производства пеноблоков или газоблоков, 3 силоса для хранения сыпучих материалов, разнообразный инструмент и пр.
Охраняется. Собственник.
Рассмотрю любые варианты. Торг уместен. Возможен обмен.В стоимость входит все оборудование.

<https://www.avito.ru/user/e4b682470096ace40eddc8bac580574e/profile?id=155800130&src=item>

5. https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_i_zemelnyy_u_chastok_1000686136

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito real estate listing. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_i_zemelnyy_u_chastok_1000686136. The Avito logo and navigation menu are visible at the top. The listing title is "Производственная база и земельный участок" (Production base and land plot) with a price of 3 850 000 ₽. The main image shows a two-story brick building with a dark roof. To the right of the image, there is a contact number 8 987 693-65-67 and a button to "Написать сообщение" (Write message). Below the main image, there are smaller thumbnail images of the property. The listing details include: "Площадь: 320 м²", "Адрес: Рязанская область, Касимов, ул Индустриальная д.1а", and "Продам производственную базу, 2 этажа. Полная внутренняя отделка. Участок 5600 кв. м, проведен газ, свет, вода. Удобное месторасположение на въезде. Документы готовы, земля в собственности. Осмотр по предварительной договоренности". At the bottom, there are social media sharing icons and a "Пожаловаться" (Report) button. An advertisement for "Сказочный фронт" (Fairytale Front) is visible on the right side of the page, featuring a colorful illustration of a castle and text: "ВАША КВАРТИРА В СКАЗОЧНОМ ЗАМКЕ от 215 000 Р/М² ЗВОНИТЕ! 241 87 53".

6. https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2655_m_878326205



Аналоги аренды

- https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_500_m_869769

Складское помещение, 500 м²
 № 889769348, размещено 15 ноября в 11:45 ⌚ 2238 (+5)
 30 000 ₽ в месяц
 Без залога

8 977 689-71-50
 Написать сообщение

Тамара
 Агентство

15 объявлений пользователя

Контактное лицо
 Тамара

Адрес
 Рязанская область, Сасово,
 Промышленный проезд дом 3

Площадь: 500 м²

Адрес: Рязанская область, Сасово, Промышленный проезд дом 3
 Посмотреть карту

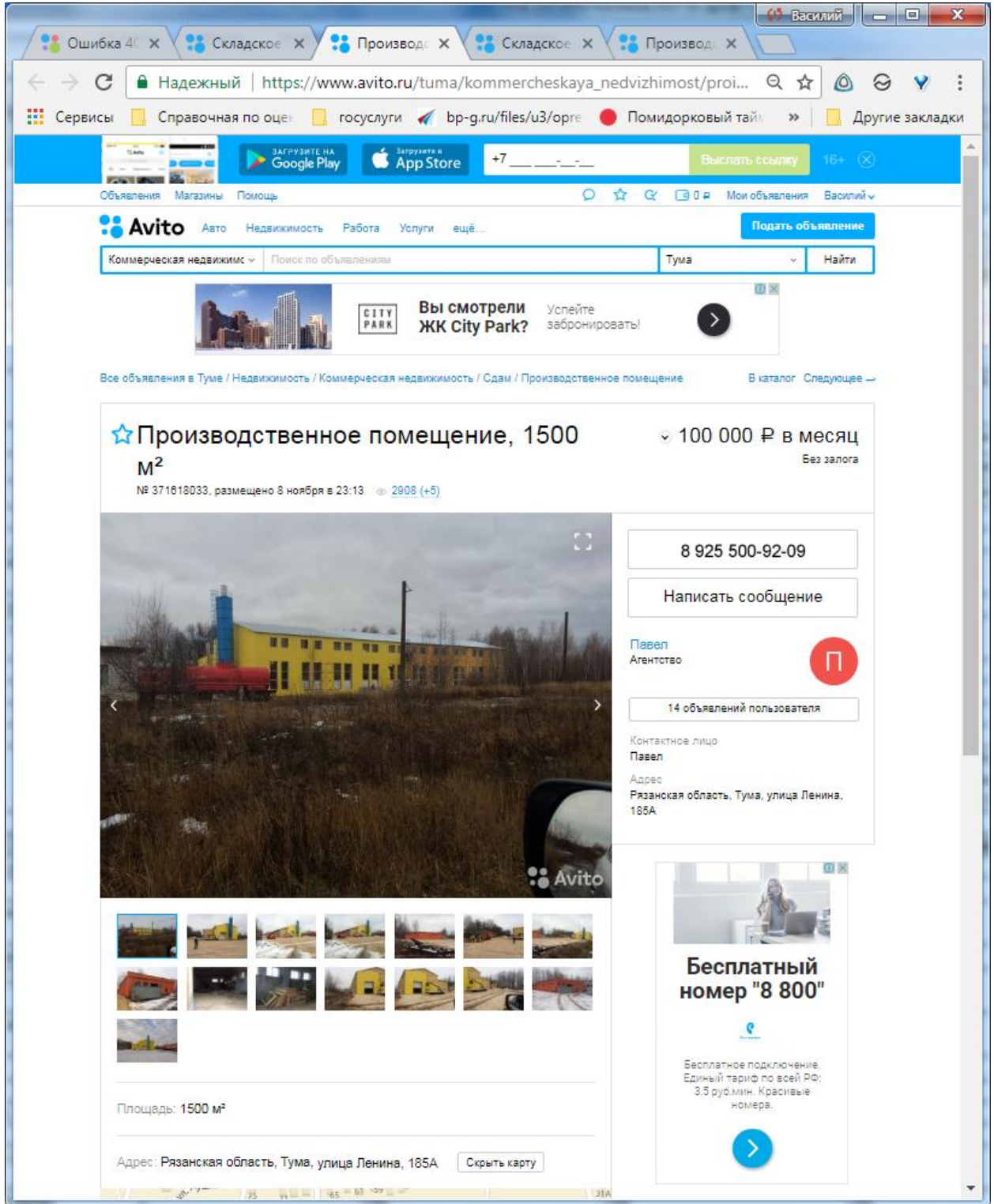
Предложение от собственника (без посредников, без комиссии)! Рязанская область, г. Сасово, Промышленный проезд, дом 3. Предлагаются в аренду производственно-складские площади от 500м2 в отдельно стоящем 1-этажном корпусе общей площадью 46 000 м2. Зем. участок 8,8Га. Железобетонный каркас, стены - утепленные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

Отапливаемый склад в аренду!
 liralenda.ru

Кроссовер, джип из Китая
 Оригинальный дилер китайских кроссоверов и джипов, продажа авто, обслуживание

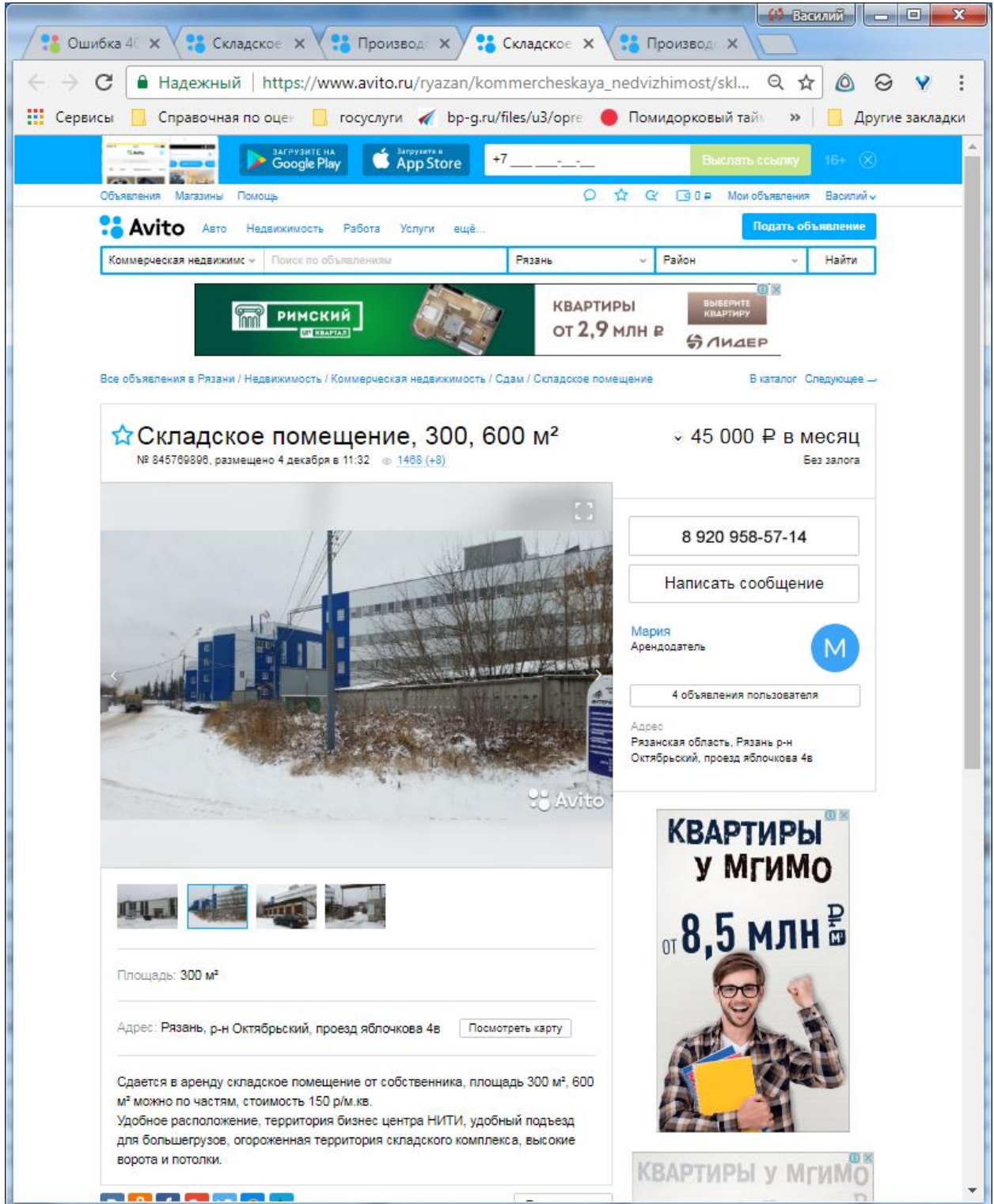
https://www.avito.ru/tuma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_3

71618033



https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_ot_100_m_8457

69896



https://www.avito.ru/novomichurinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie

[1235_m_1196735968](https://www.avito.ru/novomichurinsk/kommercheskaya_nedvizh...)

Производственное помещение, 1235 100 000 Р в месяц
М² Залог 200 000 Р
№ 1196735968, размещено 7 ноября в 20:30 224 (+4)

[Показать телефон](#)
8 920 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)

Андрей
Агентство A

3 объявления пользователя

Адрес
Рязанская область, Новомичуринск, ул Промышленная

Площадь: 1235 м²

Адрес: Рязанская область, Новомичуринск, ул Промышленная
[Посмотреть карту](#)

Сдается в аренду на длительный срок производственное помещение, общей площадью 1235 м². Помещение находится в собственности и сдается в аренду без посредников. Имеется подсобное помещение. Так же есть кран-балка, грузоподъемностью 5 тонн для погрузо-разгрузочных работ. Помещение сухое и светлое. Отдельная электрическая сборка и счетчики. Электроосвещение присутствует. Арендная плата договорная, в зависимости от длительности сроков аренды.

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

Похожие объявления

Бесплатный номер "8 800"
Бесплатное подключение. Единый тариф по всей РФ: 3,5 руб./мин. Красивые номера.

Шевроле Тахо в лизинг
40 л.т.с. «Ворлдван» Платок от 59 000 Р/мес. Автополюс в подарок. Парковка 0%.

МинФин РФ, облигации
Василий

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

ЭФИР Add-in

оценка рыночных рисков
Базель 2 в действии

RAROC и Economic Profit
Стресс - тестирование
Оценка ликвидности
GAP- анализ
Z-спрэды

уникальный продукт от
интерфакс

• Анкета выпуска

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

Общие сведения
Организаторы
Купоны
Выкуп
Амортизация
Размещение
Котировки
Доходность
Календарь

ВЫПУСК

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

РАЗМЕЩЕНИЕ

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

ПОГАШЕНИЕ - Амортизация




| | |
|-----------------------------|------------|
| Дата начала погашения: | 09.08.2034 |
| Дата погашения: | 06.02.2036 |
| Дней до погашения: | 6635 |
| Дюрация по Макколену, дней: | 3600 |

КУПОН - Фиксированный

| | |
|-----------------------------|------------|
| Периодичность выплат в год: | 2 |
| Текущий купон (всего): | 24 (60) |
| Дата выплаты купона: | 14.02.2018 |
| Размер купона, % годовых: | 6,9 |
| НКД: | 21,36 RUB |

ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (07.12.2017)

| | |
|---|------------------|
| Цена срвзв. чистая, % от номинала: | 92,151 (+0,2410) |
| Доходность к погаш. эффект., % годовых: | 7,876 (-0,0280) |
| Объем торгов за неделю: | 2 693 293 RUB |

Новости рынка облигаций

2 13:52 [А присвоило выпуску облигаций](#)
[комбанка на 10 млрд руб.](#)
[итный рейтинг "A\(RU\)"](#)

2 13:16 [А присвоило ФПК кредитный](#)
[инг "AA+\(RU\)", прогноз](#)
[ильный"](#)

2 12:19 [разместит 7 декабря однодневные](#)
[ы серии КС-2-208 на 75 млрд руб.](#)
[ене 99,9781% от номинала](#)

2 11:32 [П погасило 235,4 тыс. дефолтных](#)
[ов серии БО-02](#)

2 10:33 [лперская "дочка" "Системы" 26](#)
[бря начнет размещение облигаций](#)
[102 на 4 млрд рублей.](#)

2 09:28 [разместит 8 декабря однодневные](#)
[ы серии КС-2-209 на 75 млрд](#)
[ей](#)

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

8/11 от 04.12.2017

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 97 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.
1.1. Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Клетино:

| № п/п | Объект | Балансовая стоимость, руб., без НДС |
|-------|---|-------------------------------------|
| 1. | Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей. Общая площадь 54 502,00 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:505 | 11 389 000,00 |
| 2. | Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общей площадью 165,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:013 | 660 169,49 |
| 3. | Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общей площадью 974,90 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:002 | 2 341 525,42 |
| 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 | 7 043 220,34 |
| 5. | Здание сборочного цеха, лит. О, о, назначение – производственное, общей площадью 3 018,3 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:010 | 7 077 118,64 |
| 6. | Здание склада ГСМ, лит. С, назначение – складское, общей площадью 59,70 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:009 | 105 932,20 |
| 7. | Здание участка сборки транспортеров, лит. К, назначение – производственное, общей площадью 458,30 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:007 | 1 101 694,92 |
| 8. | Здание электроцеха, кузницы, лит. Д, д, назначение – производственное, общей площадью 177,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:006 | 316 101,69 |
| 9. | Здание компрессорная, лит. З, назначение – производственное, общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:003 | 214 406,78 |
| 10. | Здание проходной, лит. А, а, назначение – производственное, общей площадью 21,00 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:004 | 31 355,93 |
| 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 | 3 198 305,08 |
| 12. | Здание механического цеха, лит. Н, н, назначение – производственное, общей площадью 722,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:012 | 1 736 440,68 |
| 13. | Здание трансформаторной подстанции, лит. Ж, назначение – коммуникационное, общей площадью 64,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:001 | 154 237,29 |

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

| № п/п | Объект | Балансовая стоимость, руб. |
|-------|--|----------------------------|
| 1. | Земельный участок. Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием конторы. Общая площадь 762,00 кв. м. Кадастровый номер 62:04:0830101:435 | 159 000,00 |
| 2. | Здание конторы, лит. Х, назначение - конторское, общей площадью 388,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:008 | 1 099 152,54 |

Генеральный директор



М.В. Ефимов

Акционерное общество
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»

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

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



www.uk-eufn.ru

БИИ от 04.12.2017

В ООО «Ваш юриконсульт»

О предоставляемых документах
в рамках проведения оценки по Дополнительному соглашению № 97
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке имущества,
составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.

На Ваш устный запрос поясняем, что в связи с тем, что в настоящее время не имеем официальных разъяснений государственных органов о необходимости предоставления Выписок из ЕГРН на текущую дату на Объекты оценки для проведения оценки рыночной стоимости имущества, для проведения работ по Дополнительному соглашению № 97 от 04 декабря 2017 года года предоставляем:

| № п/п | Объект оценки: | Свидетельство о праве собственности |
|-------|---|--|
| 1 | Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей. Общая площадь 54 502,00 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:505 | Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580482, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-259 |
| 2 | Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общей площадью 165,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:013 | Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580493, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-270 |
| 3 | Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общей площадью 974,90 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:002 | Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580488, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-265 |
| 4 | Здание цеха отделки кузовов, лит. М, м, назначение – производственное, общей площадью 2 953,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:011 | Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580490, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-271 |
| 5 | Здание сборочного цеха, лит. О, о, назначение – производственное, общей площадью 3 018,3 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:010 | Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580485, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-262 |
| 6 | Здание склада ГСМ, лит. С, назначение – складское, общей площадью 59,70 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:009 | Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580484, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-261 |
| 7 | Здание участка сборки транспортеров, лит. К, назначение – производственное, общей площадью 458,30 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:007 | Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580489, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-266 |
| 8 | Здание электроцеха, кузницы, лит. Д, д, назначение – производственное, общей площадью 177,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:006 | Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580490, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-267 |
| 9 | Компрессорная, лит. З, назначение – производственное, общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:003 | Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580492, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-269 |

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

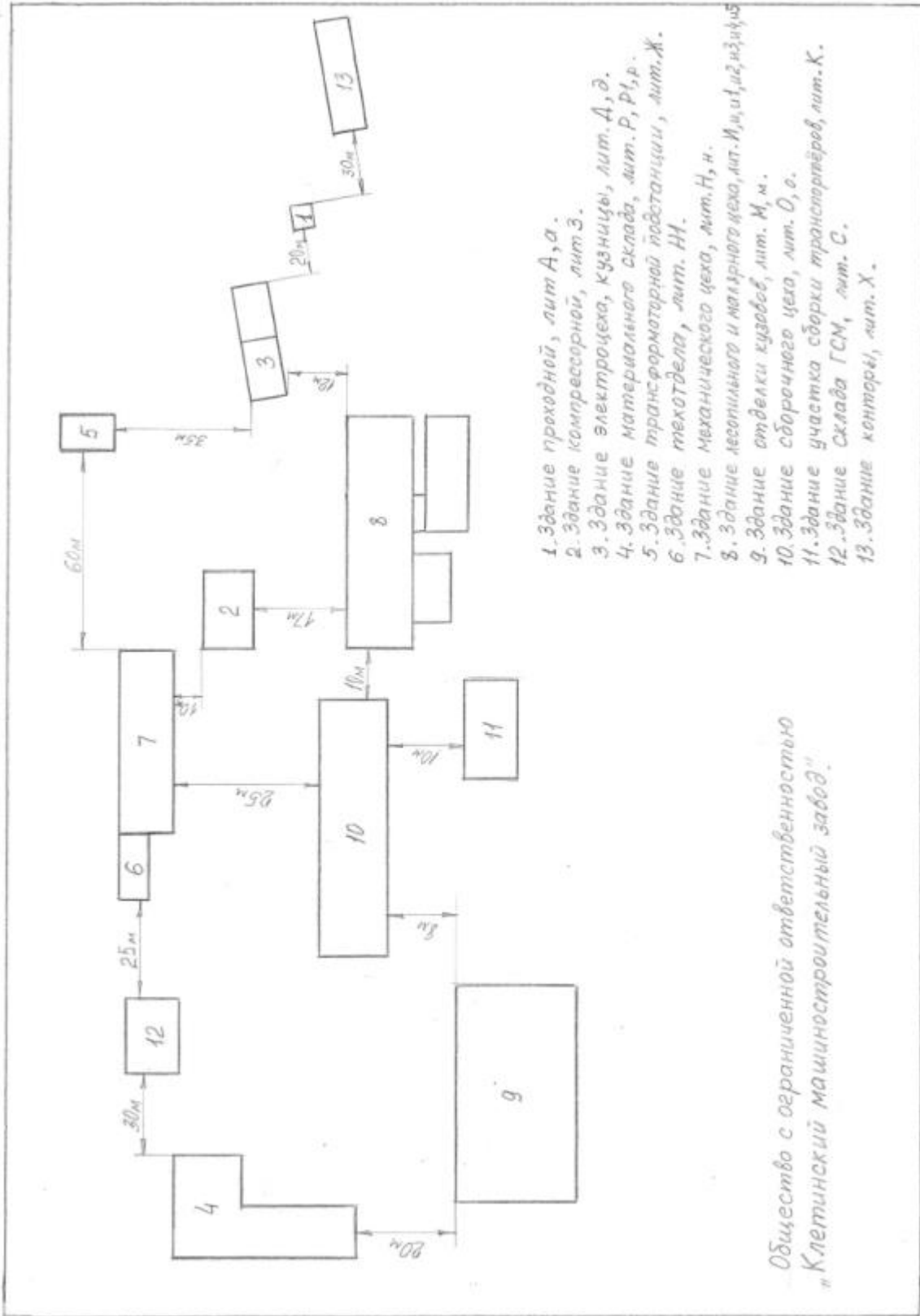
Настоящим подтверждаем, что на дату составления настоящего письма право собственности Акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» на Объекты оценки и сведения об Объектах не изменились.

После получения официальных разъяснений обязуемся выполнять условия предоставления документов.

Генеральный директор



М.В. Ефимов










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

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

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2012 года сделана запись регистрации № 62-62-04/115/2012-269

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калининцева Н.Н.  (подпись)

62-МД 580492 


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

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

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2012 года сделана запись регистрации № 62-62-04/115/2012-268

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калинцева Н.Н.  (подпись)

62-МД 580491 


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

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

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

**РЯЗАНСКАЯ
ОБЛАСТЬ**

Регистратор Калинцева Н.Н.  (Подпись)

62-МД 580490 


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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калинцева Н.Н.  (подпись)

62-МД 580489 




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

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

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2012 года сделана запись регистрации № 62-62-04/115/2012-264

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калинцева Н.Н.  (подпись)

62-МД 580487 


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

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

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2012 года сделана запись регистрации № 62-62-04/115/2012-263

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калинцева Н.Н.


(подпись)

62-МД 580486




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

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

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калинцева И.Н.  (подпись)

62-МД 580485 








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

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

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Калинцева Е.Н.  (подпись)

62-МД 580481 

ТМО № 4 Роснедвижимости по Рязанской области
 (полное наименование органа кадастрового учета земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)
КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) КВ.1
 № 09.10.2008

| | | | | | | | | |
|-----------------------|--|--------------------------|--|--|---|---------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1 | Кадастровый номер | 62:04:0830101:505 | 2 | Лист № | 1 | 3 | Всего листов | 1 |
| Общие сведения | | | | | | | | |
| 4 | Предыдущие номера: | 62:04:0830101:434 | 6 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 09.10.2008 | | | | |
| 7 | Местоположение: обл. Рязанская, р-н Касимовский, д. Клетино | | | | | | | |
| 8 | Категория земель: | | | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | Земли запаса | Категория не установлена |
| 8.2 | Разрешенное использование/назначение: <u>весь</u> | | | | | | | |
| 9 | Разрешенное использование/назначение: <u>Для производственных целей</u> | | | | | | | |
| 10 | Фактическое использование (характеристика деятельности): - | | | | | | | |
| 11 | Площадь: 54502±12 кв.м. | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 574725,06 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м²): 10.14 | 14 | Система координат: Гос.система 1963г. | |
| 15 | Сведения о правах: | | Вид права | | Правообладатель | | Особые отметки | |
| | | | Государственная собственность | | Администрация Касимовского муниципального района | | | |
| 16 | Особые отметки: Кадастровый номер 62:04:0830101:505 равнозначен кадастровому номеру 62:04:083 01 01:0505 | | | | | | | |
| 17 | Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке) - Земельный участок носит временный характер. | | | | | | | |
| 18 | | Дополнительные сведения | | 18.1 | - | | | |
| | | | | 18.2 | МП "Землеустроительная фирма" | | | |
| | | | | 18.3 | 09.10.2008 | | | |

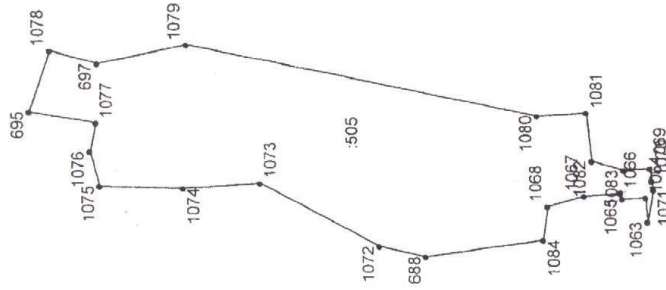
Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл.
 (наименование должности) М.П. Бычкова В.С.
 (инициалы, фамилия)
 (подпись)

КВ.2

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

| | | | | | | | | |
|---|-------------------|-------------------|---|--------|---|---|--------------|---|
| 1 | Кадастровый номер | 62:04:0830101:505 | 2 | Лист № | 1 | 3 | Всего листов | 3 |
|---|-------------------|-------------------|---|--------|---|---|--------------|---|

4 План (чертеж, схема) земельного участка



Условные знаки: см. КВ.2, лист 3

5 Масштаб 1:5000

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

М.П. Бычкова В.С.
(инициалы, фамилия)

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

| | | | | | | |
|---|--|---|---|---|---|--------------|
| 1 | Кадастровый номер | 62:04:0830101:505 | 2 | Лист № | 3 | Всего листов |
| 5 | Условные знаки: | <p>Условные знаки для участков размеров, которых не могут быть переданы в масштабе</p> <p>Условные знаки для участков размеров, которых не могут быть переданы в масштабе</p> | | | | |
| | участок граница, имеющаяся сведения о котором достаточны для определения его прохождения на местности | ■ | | землепользование, имеющиеся сведения, о границах которого достаточны для определения их прохождения на местности | | |
| | участок граница, имеющаяся сведения о котором не достаточны для определения его прохождения на местности | □ | | землепользование, имеющиеся сведения, о границах которого не достаточны для определения их прохождения на местности | | |
| | точка граница, имеющаяся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности | ● | | единое землепользование с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточны для определения их прохождения на местности | | |
| | точка граница, имеющаяся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности | ● | | единое землепользование с преобладанием обремененных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточны для определения их прохождения на местности | | |
| | номер точки граница | 26 | | | | |
| | номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамкой | 3 | | | | |
| | номер учетного земельного участка | : 8 | | | | |
| | номер учетной части земельного участка | : 8 2 | | | | |

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

М.П.

Бычкова В.С.
(инициалы, фамилия)

ТМОН 4 Роснедвижимости по Рязанской области
(информационные органы кадастрового учета)

В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"16" сентября 2009 г. № 62:04:0830101/09-204

| | | | | | | | |
|--|---|--------------------------|--|--|---|---------------------|---------|
| 1 | Кадастровый номер 62:04:0830101:435 | | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов 1 | |
| Общие сведения | | | | | | | |
| 4 | Предельные номера: 0435 | | | | | | |
| 5 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 16.05.2005 | | | | | | |
| 7 | Местоположение: обл. Рязанская, р-н Касимовский, д. Клетино | | | | | | |
| 8 | Категория земель: | | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | |
| 8.2 | Земли не установлены | | | | | | |
| 9 | Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства | | | | | | |
| 10 | Фактическое использование /характеристика деятельности/: - | | | | | | |
| 11 | Площадь: 762+4 кв.м. | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 7726.68 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 10.14 | 14 | Местная |
| 15 | Сведения о правах: | | | | | | |
| Вид права | | | Правообладатель | | | | |
| Государственная собственность | | | Администрация Касимовского муниципального района | | | | |
| 16 | | | | | | | |
| Особые отметки: Кадастровый номер 62:04:0830101:435 равнозначен кадастровому номеру 62:04:083 01 01:0435 | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | |
| Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | | 18.1 | Номера образованных участков: - | | | | |
| | | 18.2 | Номер участка, преобразованного в результате выдела: - | | | | |
| | | 18.3 | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: - | | | | |
| 19 | | | | | | | |
| Наименование отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл. | | | | | | | |
| (наименование должности) | | | | | | | |
| М.П. | | | | | | | |
| Бычкова В.С. (полное имя, фамилия) | | | | | | | |

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

| | | | | | | | |
|--|--|-------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------|--------------|---|
| 1 | Кадастровый номер | 62:04:0830101:435 | 2 | Лист № | 3 | Всего листов | 4 |
| 4 | План (чертеж, схема) земельного участка: | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 5 | Масштаб | 1:1000 | Условные знаки: | | см. В.2, лист 1 | | |
| Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл. | | | | М.П. | | | |
| | | | | Бычкова В.С. (инициалы, фамилия) | | | |

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | | | |
|---|--|--------|--|--------------|----|
| 20 | г. № | Лист № | 3 | Всего листов | 14 |
| 62:04:0830101:435 | Кадастровый номер | | | | |
| <p>5 Условные знаки:</p> <p>Условные знаки для участков размеры, которые могут быть переданы в масштабе</p> <p>Условные знаки для участков размеры, которых не могут быть переданы в масштабе</p> | | | | | |
| 1 | участок границы, имеющиеся сведения о котором до даты выдела определены его прохождение на местности | | земельно-пользовательские сведения, о границах которого до даты выдела определены на местности | | |
| | участок границы, имеющиеся сведения о котором не до даты выдела определены его прохождение на местности | | земельно-пользовательские сведения, о границах которого не до даты выдела определены на местности | | |
| | точка границы, имеющиеся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности | | единое землепользование с преобладанием обоюболенных участков, имеющиеся сведения, о границах которых до даты выдела определены их прохождение на местности | | |
| | точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности | | единое землепользование с преобладанием обоюболенных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не до даты выдела определены их прохождение на местности | | |
| 26 | номер точки границы | | единое землепользование с преобладанием обоюболенных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не до даты выдела определены их прохождение на местности | | |
| 3 | номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки | | единое землепользование с преобладанием земельных участков, имеющиеся сведения, о границах которых до даты выдела определены их прохождение на местности | | |
| 8 | номер учтенного земельного участка | | единое землепользование с преобладанием земельных участков, имеющиеся сведения, о границах которых до даты выдела определены их прохождение на местности | | |
| 8 / 2 | номер учтенной части земельного участка | | единое землепользование с преобладанием земельных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не до даты выдела определены их прохождение на местности | | |

М.П. Бычкова В.С. (инициалы, фамилия)

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

-/-
РОССИЯ

КОПИЯ

Сборочный цех

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

Технический паспорт

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

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

квартал № _____
инвентарный № 2056

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

СБОРОЧНЫЙ ЦЕХ
"О"

I. Регистрация права собственности

| № документа | Имя лица, в пользу которого регистрируется право собственности | Ссылка на документ, подтверждающий право собственности с указанием даты, в которую вступило в силу право собственности | Площадь объекта недвижимости | Ссылка на документ, подтверждающий право собственности |
|-------------------------|--|--|------------------------------|--|
| 03.09.03. 21.10.2003 | Ген. Директор ООО «Восточный» | Договор приватизации от 13 июля 1992 г. № 4 | 1 | Лист |
| 16.12.2003 | Общество с ограниченной ответственностью «Батор» | Договор купли-продажи от 27 декабря 2003 г. № 7687 | 1 | Лист |



II. Экспликация земельного участка — кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

| Водопровод | Канализация | Отопление | | | Ванны | | | Газоснабж. | | Лифты — ш | | | | | |
|------------|-------------|-----------|------------------------------------|-------------------------|--------|--------|--|-----------------------------------|----------------------|------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------|----------|
| | | от ТЭЦ | от группов. (квартильн. котельной) | от собственной котельн. | от АГВ | печное | централизованное горячее водоснабжение | централизов. горячим водоснабжен. | от газовых колонками | от дровяными колонками | централизованное | от жидким газом | электроснабжение | пассажирск. | грузовые |
| 2734.6 | 2734.6 | 2734.6 | | | | | | | | | 2734.6 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

Экспликация

индивидуальному плану строения, расположенного в городе (поселке) г. Дзержинское по улице (перулку) _____ Дом № _____

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | | | | | | | | 17 | | | |
|--|--|--|--|--|---|-----------------|----------|-----------------|---|----|---|----|---|----|---|----|----|-------------------|--------|------|
| | | | | | | 8 | | 9 | | 10 | | 11 | | 12 | | 13 | | 14 | | 15 |
| Этаж (включая 1-го этаж и любой межевой) | Номер помещения, квартиры, торгового складского и т.п. | Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т.д. | Назначение части помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, бытовая палата, кухня, коридор и т.д. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | П | Р | О | Ч | И | Т | О | С | В | Высота внутренняя | | |
| | | | 1 | жилая | 72.20 x 25.20 | 1849.4 | | | | | | | | | | | | 1849.4 | 1849.4 | 6.20 |
| | | | 2 | жилая | 9.15 x 8.70 | 79.1 | | | | | | | | | | | | 79.1 | 79.1 | 3.20 |
| | | | 3 | жилая | 4.05 x 7.40 - 2.30 x 2.95 | 24.4 | | | | | | | | | | | | 24.4 | 24.4 | 4 |
| | | | 4 | жилая | 2.15 x 2.75 | 5.9 | | | | | | | | | | | | 5.9 | 5.9 | 4 |
| | | | 5 | жилая | 2.56 x 4.20 + 10.48 x 3.92 - 2.8 x 2.52 | 44.5 | | | | | | | | | | | | 44.5 | 44.5 | 4 |
| | | | 6 | жилая | 2.35 x 2.75 | 6.5 | | | | | | | | | | | | 6.5 | 6.5 | 4 |
| | | | 7 | жилая | 8.15 x 2.35 | 19.2 | | | | | | | | | | | | 19.2 | 19.2 | 4 |
| | | | 8 | жилая | 2.78 x 3.05 | 8.5 | | | | | | | | | | | | 8.5 | 8.5 | 4 |
| | | | 9 | жилая | 0.45 x 3.05 | 2.3 | | | | | | | | | | | | 2.3 | 2.3 | 4 |
| | | | 10 | жилая | 2.65 x 2.80 | 7.4 | | | | | | | | | | | | 7.4 | 7.4 | 4 |
| | | | 11 | жилая | 0.95 x 2.65 | 2.5 | | | | | | | | | | | | 2.5 | 2.5 | 4 |
| | | | 12 | жилая | 1.3 x 1.30 | 1.7 | | | | | | | | | | | | 1.7 | 1.7 | 4 |
| | | | 13 | жилая | 1.2 x 1.30 | 1.6 | | | | | | | | | | | | 1.6 | 1.6 | 4 |
| | | | 14 | жилая | 11.80 x 13.90 | 442.0 | | | | | | | | | | | | 442.0 | 442.0 | 4.0 |
| | | | 15 | жилая | 5.90 x 6.18 | 36.5 | | | | | | | | | | | | 36.5 | 36.5 | 3.0 |
| | | | 16 | жилая | 0.9 x 1.53 | 1.4 | | | | | | | | | | | | 1.4 | 1.4 | 3.20 |
| | | | 17 | жилая | 0.9 x 1.53 | 1.4 | | | | | | | | | | | | 1.4 | 1.4 | 4 |
| | | | 18 | жилая | 0.95 x 1.53 | 1.5 | | | | | | | | | | | | 1.5 | 1.5 | 4 |

-б-

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
|----|----|---|---|----------------------------------|---------------------|-----------|---|---|----|----|----|----|-------|-------|--------|-----|
| | 19 | | | всего: по I району: | 2.30 x 5.70 | 41.7 | | | | | | | 41.7 | 41.7 | 41.7 | 820 |
| | | | | | всего: по I району: | 372.040,5 | | | | | | | | 372,5 | 2512,5 | |
| а. | | | | подраздел всего: по I району: | 15.21 x 18.60 | | | | | | | | 283,7 | | 283,7 | |

Техник _____

Бригадир _____

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

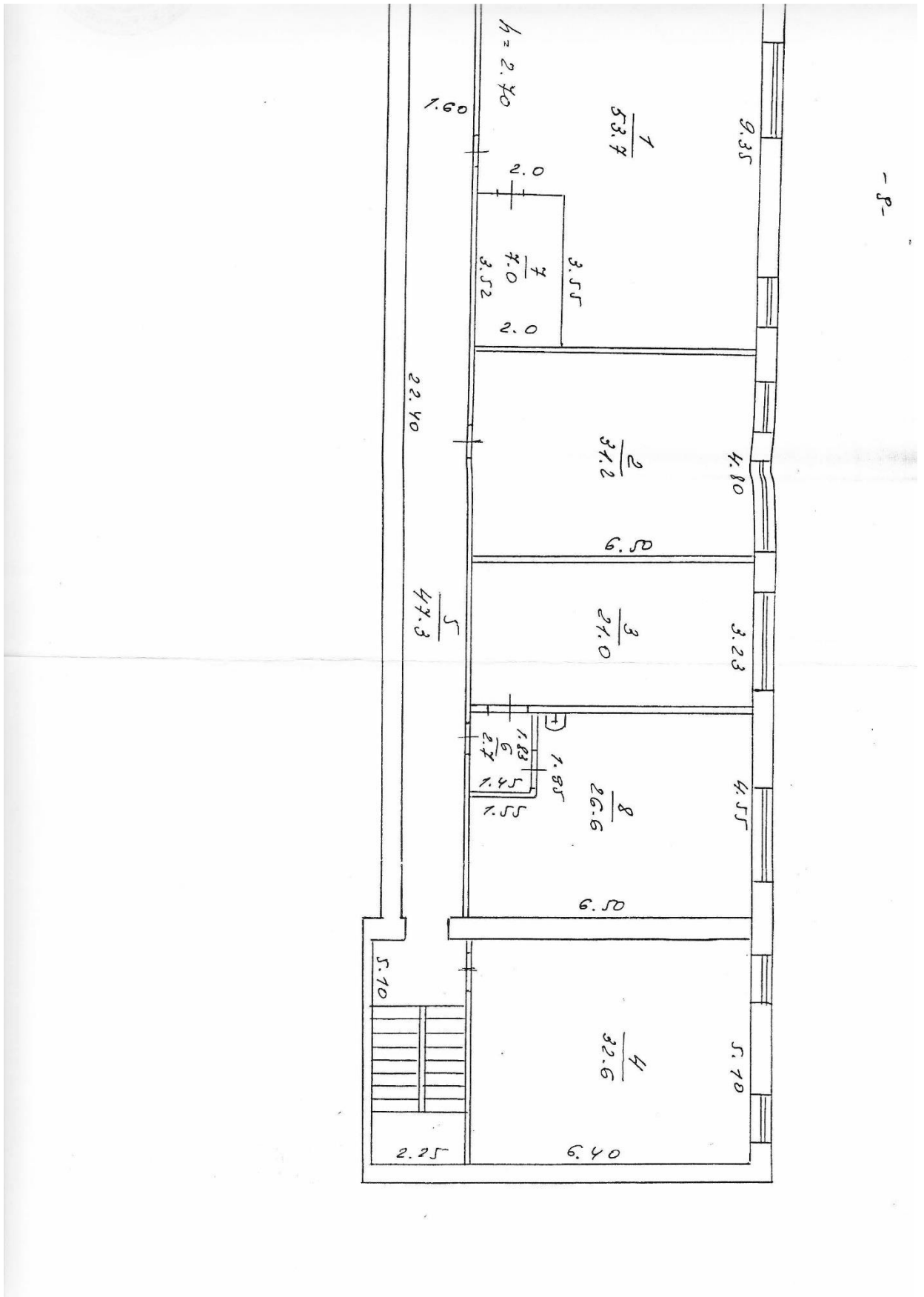
дом № _____

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7-16 Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначенная под помещения | | | | | | | | | | 17 | | |
|-------------------------------|---|---|--|---|--|---|-----------------|---------------|-----------------|-------|--|-------|--|-------|--|----|-------------------|--|
| | | | | | | 7-8 Жилого | | 9-10 Торговые | | 11-12 | | 13-14 | | 15-16 | | | | |
| Дата записи и литера по плану | Этажи (включая 1-го этажа и кончая мезонином) | Номер помещения, квартиры, торгового складского и т. п. | Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид и т. д. | Назначение частей помещения: жилого, нежилого, складского, административного, коммунального, кухни, коридор и т. д. | Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | | | | | | | | Высота внутренняя | |
| 28.10.03 | II | 1 | 1 | осветное | 9.35 x 6.50 - 3.55 x 2.0 | 53.7 | | | | | | | | | | | 2.70 | |
| | | 2 | 2 | осветное | 4.80 x 6.50 | 31.2 | | | | | | | | | | | 2.70 | |
| | | 3 | 3 | осветное | 6.50 x 3.23 | 21.0 | | | | | | | | | | | 2.70 | |
| | | 4 | 4 | осветное | 5.70 x 6.40 | 36.5 | | | | | | | | | | | 2.70 | |
| | | 5 | 5 | вспомогат. | 1.60 x 22.40 + 2.25 x 5.70 | 47.3 | | | | | | | | | | | 2.70 | |
| | | 6 | 6 | вспомогат. | 1.83 x 1.45 | 2.7 | | | | | | | | | | | 2.70 | |
| | | 7 | 7 | осветное | 3.52 x 2.0 | 7.0 | | | | | | | | | | | 2.70 | |
| | | 8 | 8 | осветное | 4.55 x 6.50 - 1.95 x 1.55 | 26.6 | | | | | | | | | | | 2.70 | |
| | | | | | Итого по II этажу | 192.7 | 50.0 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | Всего: | 254.7 | 150.5 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | Всего с кон. чертвр: | 254.7 | 150.5 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 213.7 | 233.6 | | | | | | | | | | | |

- 8 -

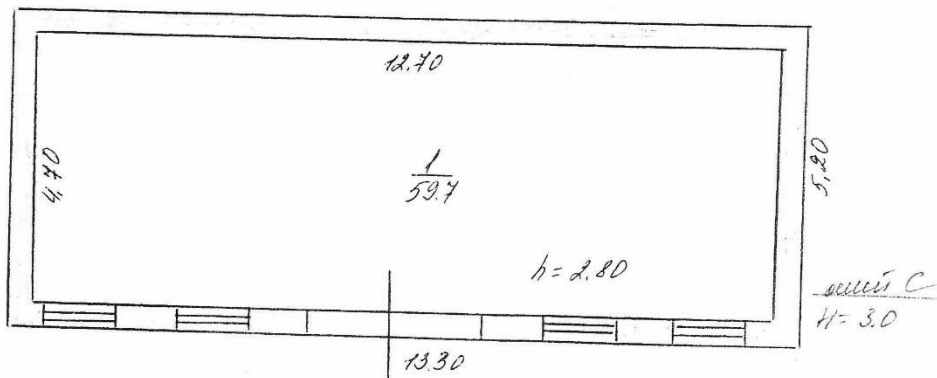
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
|---|----|---|---|------------------------|----------------------|---|-----------|---|----|----|----|----|-------|------|-------|------|
| | 79 | | | вечное по | 2.30 x 5.70 | | Н.Х. | | | | | | | 15.9 | 16.9 | 18.0 |
| | | | | | вечное по 1-му этажу | | 2920.00.Г | | | | | | | | | |
| 0 | | | | зона для строительства | 15.25 x 18.60 | | | | | | | | 283.7 | | 283.7 | |

Техник Р.А. Бригадир С.В.В.



-10-





Филиал федерального государственного
унитарного предприятия «ВЭО» «Внебюджетная
оценка» по г. Казань, ул. Космонавтов, д. 10, к. 101

| | | | |
|-------------|--|---------|-------|
| Лист | № 1 | Масштаб | 1:100 |
| № | <u>комн. С</u> <u>ул. Космонавтов</u> | | |
| Дата | <u>11.09.09</u> | | |
| Исполнитель | <u>Мамеева Т.Б. Найд</u> <u>Серва Н.А. Найд</u> <u>Мамеева Т.Б. Найд</u> | | |

Э К С П Л И К А Ц И Я

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

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | 8 | | | | 17 | | |
|-------------------------------|--|---|---|--|--|----------|-----------------|----------|-----------------|-------------|---|-----------|---|----|-------------------|------|
| | | | | | | ЖИЛИЕ | | ТОРГОВЫЕ | | П Р О Ч И Е | | И Т О Г О | | | Высота внутренняя | |
| Дата записи и замера по плану | Этаж (включая с 1-го этажа и кончая цоколем) | Номер помещення, квартиры, торгового складского и т. п. | Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т. д. | Назначение частей помещення: жилого комната, канцелярское помещення, классная комната, олимпийная палата, кухня, коридор и т. д. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | П | Р | О | Ч | И | | Е |
| 12.01.17 | 1 | | 1 | Решение | 12,40 x 4,70 | | | | | 59,7 | | | | | | 59,7 |
| | | | | | Решение | | | | | 59,7 | | | | | | 59,7 |

-9-

Зачеркнутое не считать, вписанному верить
 Описание конструктивных элементов здания о пределе износа

VI. Литера С Год постройки 1980 1956 Число этажей 10
 Группа капитальности красноярск Вид внутренней отделки красноярск



| № п.п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.) | Удельный вес | | | | | Тек. изм. | износ в % |
|------------|---------------------------------------|---|--|--------------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------|----------------------|-----------|-----------|
| | | | | по таблице | Поправка к удельному весу в % | Удельный вес конструктивных элементов | Изм. по табл. | Изм. по г. Календарю | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундаменты | бетон | хорошо | 19 | 1 | 19 | 40 | 4.00 | | |
| 2 | а) Стены и их наружная отделка | кирпичное | хорошо | 32 | 1 | 32 | 40 | 12.80 | | |
| | б) перегородки | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | бетонное | хорошо | 8 | 1 | 8 | 40 | 3.20 | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | |
| | | подвальное | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | битумная | хорошо | 6 | 1 | 6 | 40 | 2.40 | | |
| 5 | Полы | деревянные | хорошо | 10 | 1 | 10 | 40 | 4.00 | | |
| 6 | Проемы | оконные | | | | | | | | |
| | | дверные | деревянные | хорошо | 10 | 1 | 10 | 40 | 4.00 | |
| 7 | Внутренняя отделка | штукатурка, обои | | 3 | 1 | 3 | 40 | 1.20 | | |
| 8 | Сан. и электрические уст. | отопление | | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | |
| | | водоснабжение | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | есть | | 8 | 1 | 8 | 40 | 3.20 | |
| | | радио | | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | | |
| вентиляция | | | | | | | | | | |
| лифты | | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | разное | хорошо | 4 | 1 | 4 | 40 | 1.60 | | |

Итого: 100 % износ (гр. 9) x 100 = 40.0
 % износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 40\%$

Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

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

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

Итого: 100 × × ×

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

- // -

Описание конструктивных элементов здания о пределе износа

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

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

Итого: 100 × × ×

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

- 12 -

VII. Техническое описание построек и других частей здания

| Наименование конструктивных элементов | И = Литера | Удельн. вес по таблице | поправки | Удельн. вес с поправ. | И = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | И = Литера | Удельн. вес по таблице | поправки | Удельн. вес с поправ. |
|---------------------------------------|------------|------------------------|----------|-----------------------|------------|------------------------|----------|-----------------------|------------|------------------------|----------|-----------------------|
| | | | | | | | | | | | | |
| Фундаменты | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | × | | | 100 | × | | | 100 | × | |
| Формулы для подсчета площади объема | | | | | | | | | | | | |
| Наименование конструктивных элементов | И = Литера | Удельн. вес по таблице | поправки | Удельн. вес с поправ. | И = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | И = Литера | Удельн. вес по таблице | поправки | Удельн. вес с поправ. |
| | | | | | | | | | | | | |
| Фундаменты | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | × | | | 100 | × | | | 100 | × | |
| Формулы для подсчета площади объема | | | | | | | | | | | | |

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сборника | № таблицы | изменители | стоимость измерителя по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | стоимость измерителя с поправ. | количество объектов м ³ площ. м ² | стоимость в рублях | %, износа | действит. стоимость в рублях | |
|--------|-----------------------|------------|-----------|-----------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------|---|----|--------------------------------|---|--------------------|-----------|------------------------------|------|
| | | | | | | удельн. вес | Грун. канит | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| C | ИЖИНСИД | 1 | 30 | см ³ | 14 00 | 1.0 | | | | | 14 00 | 108 | 5616 | 40 | 3320 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

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

Формулы для подсчета площади объема

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

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сборника | № таблицы | намеритель | стоимость измерителя по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | стоимость измерителя с поправ. | количество объектов №1 площ. м2 | востанов. стоимость в рублях | % наноса | действит. стоимость в рублях | |
|--------|-----------------------|------------|-----------|------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------|---|----|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------|----------|------------------------------|----|
| | | | | | | удельн. вес | Группа капит | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | 7 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

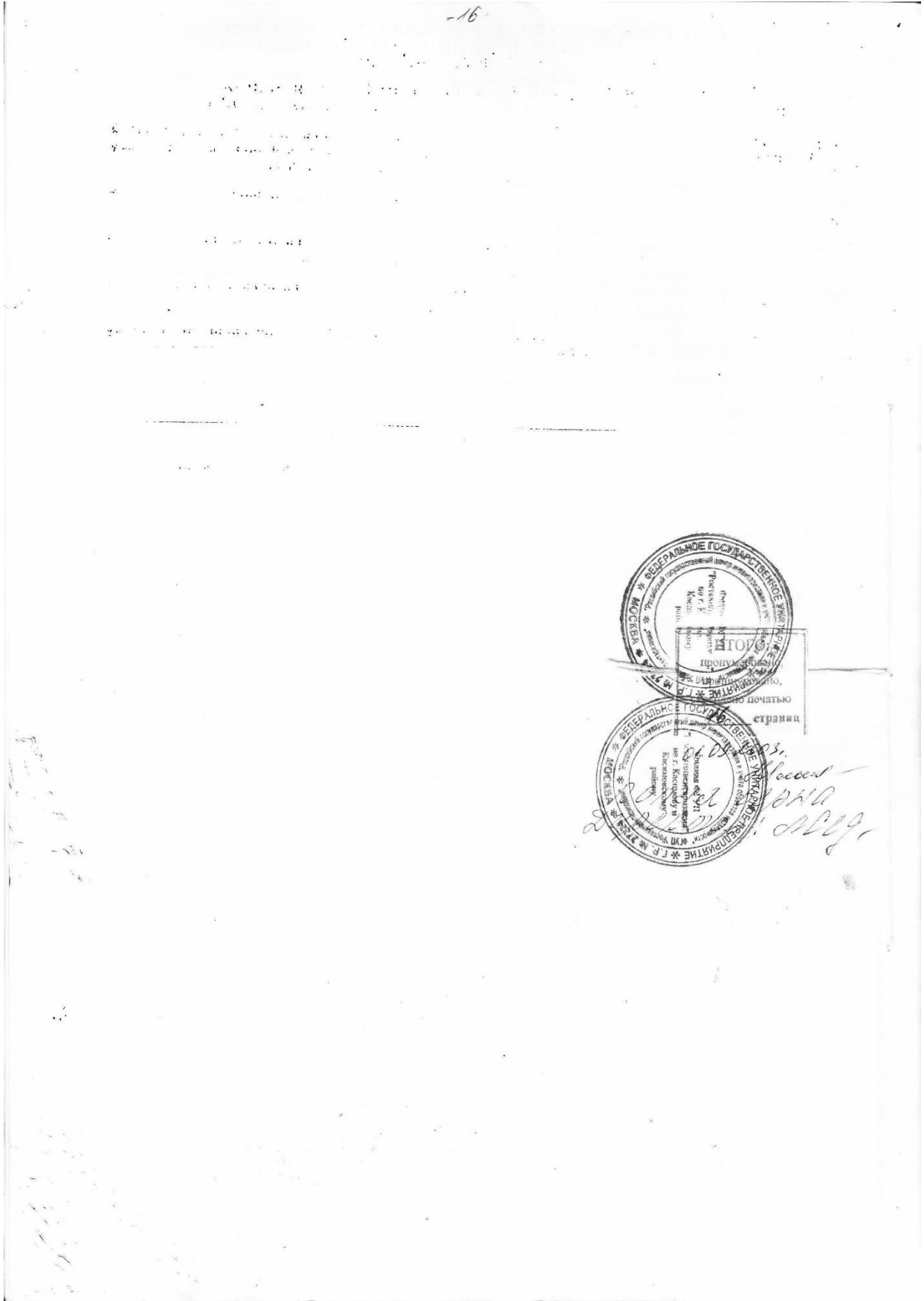
15

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

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

ВЫДАЕТ:

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





- 3 -

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд 100

| Дата записи | Полюс - наименование учреждения, предприятия или организации | Документ, устанавливающий право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выдан | Долевое участие при общей собственности | Плательщик имущественных налогов |
|--------------------------|--|---|---|----------------------------------|
| 03.09.2003 21.10.2003 | ОАО Костановский Хостановский завод | Акт приватизации от 13 июля 1993 г. | 1 | Лично |
| | |  | | |
| 16.12.2003 | Общество с ограниченной ответственностью "Батсор" | Договор купли-продажи от 16 февраля 2003 г. | 1 | Лично |
| | |  | | |

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

| Водопровод | Канализация | Отопление | | | Централизованное горячее водоснабжение | Ванны | | | Газоснабж. | | | Лифты — ш | |
|------------|-------------|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--|--------|--------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|--------------|-------------------|
| | | от ТЭЦ | от группов. (квартирн. котельной) | от собственной котельн. | | от АГВ | печное | с централиз. горячим водоснабжен. | с газовыми колонками | с дровяными колонками | централизованное | жидким газом | электро-снабжение |
| 458.3 | | 458.3 | | | | | | | | | 458.3 | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

Экспликация

дом № _____

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

| Дата записи и литера по плану | Этажи (включая с 1-го этажа и кончая мезонином) | Номер помещения, квартиры, торгового складского и т.п. | Номер по плану, строения, комнаты, кухни, корид. и т.д. | Назначение частей помещения; жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.д. | 6 | Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения | | | | | | | | | | | Высота внутренняя |
|-------------------------------|---|--|---|--|---------------|--|---|---|----------|-------|--------|----|----|----|----|-------|-------------------|
| | | | | | | жилье | | | торговые | | Прочие | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | |
| 02.09 | Т | 1 | 1 | основное | 24,35 x 11,92 | | | | | 885,4 | | | | | | 885,4 | |
| 03. | | 2 | 2 | основное | 11,84 x 4,50 | | | | | 89,0 | | | | | | 89,0 | |
| | | 3 | 3 | основное | 11,84 x 4,10 | | | | | 83,9 | | | | | | 83,9 | |
| | | | | | Итого: | | | | | 458,3 | | | | | | 458,3 | |

- 9 -

VI. Литера К Описание конструктивных элементов здания о пределе износа
 Год постройки 1970 Число этажей 5
 Группа капитальности Вид внутренней отделки штроба и

| № | 1 | 2 | 3 | 4 | Удельный | По | Удельный | Удельный | 8 | 9 | 10 | 11 |
|---|---|--------------------------|------------|----------|----------|------|----------|----------|-------|---|----|----|
| | | | | | вес | этаж | вес | этаж | | | | |
| 1 | Фундаменты | каменные | каменные | штроба и | 9 | 1 | 9 | 55 | 4,95 | | | |
| 2 | а) Стены и их внешняя отделка б) перегородки | кирпичные, силикатные | кирпичные | штроба и | 19 | 1 | 19 | 55 | 10,45 | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | деревянное | штроба и | 20 | 1 | 20 | 55 | 11,0 | | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | | | |
| | | подвальное | | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | плоская | | | 11 | 1 | 11 | 50 | 5,5 | | | |
| 5 | Полы | цементные | бетонные | штроба и | 6 | 1 | 6 | 60 | 3,6 | | | |
| 6 | Проемы | оконные | | | 10 | 1 | 10 | 60 | 6,0 | | | |
| | | дверные | штроба и | | | | | | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | | | | 6 | 1 | 6 | 50 | 3,0 | | | |
| 8 | Сан. и электрические уст. | отопление | есть | | 18 | 1 | 18 | 50 | 9,0 | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | | | |
| | | подоснабжение ванн | есть | | | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | есть | | | | | | | | | |
| | | радио | | | | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | | | | |
| | | вентиляция лифты | | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | разное | штроба и | 1 | 1 | 1 | 60 | 0,6 | | | | |

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

- 10 -

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

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--|---------------|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|--|--|--|--|--|
| | | | | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | | | | | |
| 1 | Фундаменты | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | а) Стены и перегородки б) перегородки | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | подвальное | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Полы | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Проемы | оконные | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | дверные | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | Сан. и электрические уст. | отопление | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | водоснабжение | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | радио | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | | | | | | | | | |
| вентиляция | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | | | | | | | | | | | | | | | |

Итого: 100 × × ×

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

- 12 -

VII. Техническое описание построек и других частей здания

| Наименование конструктивных элементов | № | I | | | II | | | III | | |
|---------------------------------------|---|------------------------|----------|-----------------------|------------------------|----------|-----------------------|------------------------|----------|-----------------------|
| | | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. |
| Итого | | 100 | × | | 100 | × | | 100 | × | |

Формулы для подсчета площади объема

| Наименование конструктивных элементов | № Литера | I | | | II | | | III | | |
|---------------------------------------|----------|------------------------|----------|-----------------------|------------------------|----------|-----------------------|------------------------|----------|-----------------------|
| | | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. |
| Итого | | 100 | × | | 100 | × | | 100 | × | |

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сборника | № таблицы | изменителя | стоимость измерители по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | стоимость измерителя с поправ. | количество объем м ³ площ. м ² | восстанов. стоимость в рублях | %, износа | действит. стоимость | |
|--------|-----------------------|------------|-----------|------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|----|--------------------------------|--|-------------------------------|-----------|---------------------|-----|
| | | | | | | удельн. вес | Групп | капит | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| К | каменная | 4 | 1 | с/с | 16.90 | 1.0 | | | | | 16.90 | 1.976 | 50294 | 54 | 233 |

- 13 -

IX. Техническое описание служебных построек

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | № Литера | С | | | С | | | № Литера | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправк. | № Литера | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправк. |
|-------------------------------------|---------------------------------------|----------|-------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|----------|-------------------------|----------|-------------------------|----------|-------------------------|----------|-------------------------|----------|-------------------------|
| | | | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправк. | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправк. | | | | | | | | |
| | Фундаменты | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Перекрытия | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Крыша | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Полы | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Проемы | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Отделочные работы | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Электроосвещение | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Прочие работы | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Итого | | 100 | × | | | | | 100 | × | | | | | 100 | × |
| Формулы для подсчета площади объема | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Фундаменты | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Перекрытия | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Крыша | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Полы | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Проемы | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Отделочные работы | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Электроосвещение | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Прочие работы | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Итого | | 100 | × | | | | | 100 | × | | | | | 100 | × |
| Формулы для подсчета площади объема | | | | | | | | | | | | | | | | |

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сборника | № таблицы | измерители | стоимость измерения по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | | стоимость измерения с поправк. | количество объектов м ² | площ. м ² | восстановит. стоимость в рублях | % наноса | действит. стоимость в рублях |
|--------|-----------------------|------------|-----------|------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------|---|----|----|--------------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------|------------------------------|
| | | | | | | удельный вес | Груп. кацит | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |

- 1 -
РОССИЯ

КОПИЯ

Техпаспорт

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

Технический паспорт

на здание кемпло лит. 74
(назначение нежилого строения)

район Кашинский
город (пос.) д. Клешино
улица (пер.) _____

квартал № _____
инвентарный № 26.56

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

- 3 -

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393) Фонд _____

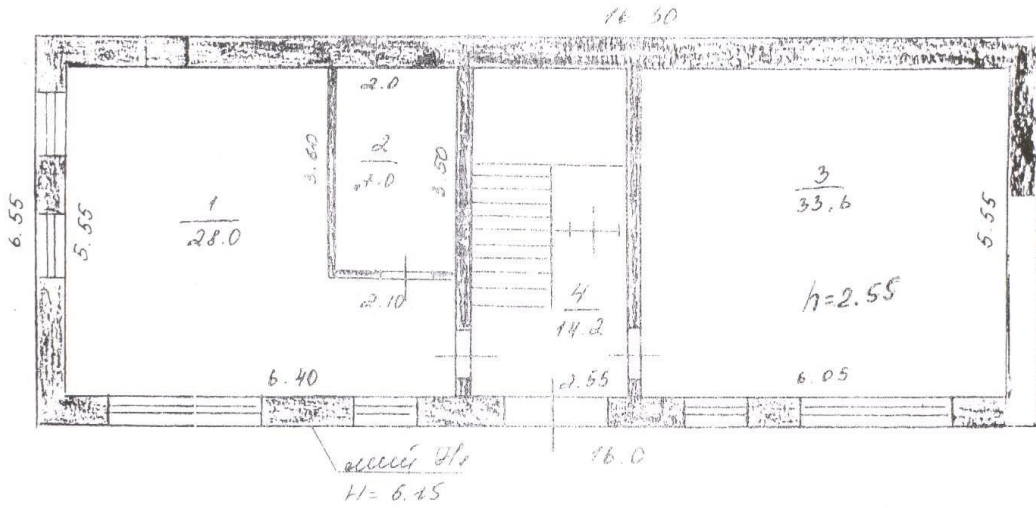
| Дата записи | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и в каком номере выданы | Долевое участие при общей собственности | Подпись лица, свидетельств. прав. запись |
|--------------------------|---|---|---|--|
| 03.05.03. 21.10.2003. | ОАО "Белорусский машиностроительный завод" | Лесен приватизации от 13 мая 2003 г. № 13/03/03 № 13/03/03 | 1 | <i>Лесен</i> |
| 16.12.2003 | Общество с ограниченной ответственностью "Батюк" | Договор купли-продажи от 14 октября 2003 г. № 8 № 8 | 1 | <i>Лас</i> |

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

| Водопровод | Канализация | Отопление | | | | | Централизованное горячее водоснабжение | Ванны | | | Газоснабж. | | | Лифты — ш | |
|------------|-------------|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------|------|--|----------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|----------|
| | | от ТЭЦ | от группов. (квартиры, котельной) | от собственн. котельной | от АГВ | иное | | от централизованных систем | от газовых колонок | от газовых котлов | от газовых котлов | от газовых котлов | электронные | пассажирск. | грузовые |
| | | 165.4 | | | | | | | | | | | 165.4 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |



г. Иркутск
7 айгана
ИРО

03.09.03. Гусеникова Т. А. Pff
Сева Н. А.
Мошалева Л. В. Pff

Экспликация

дом № _____

по улице (перулку) _____

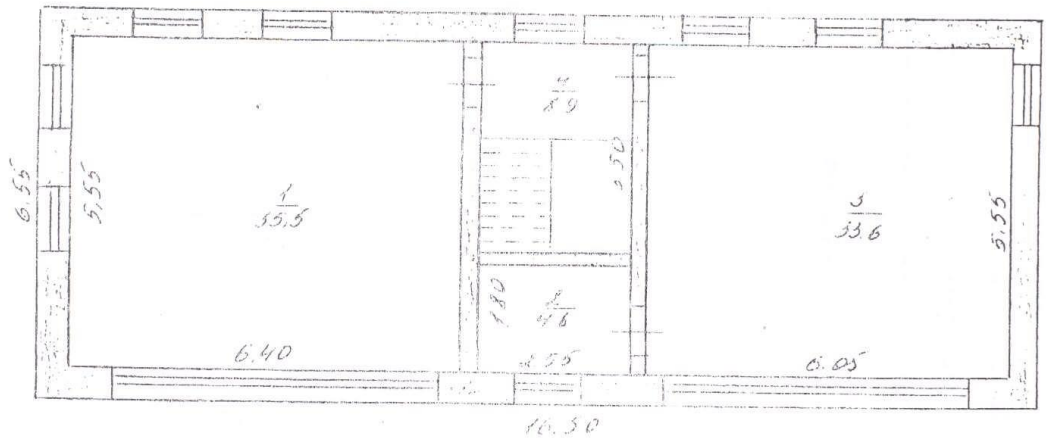
поселке) *Днепр*

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) _____

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения | | | | | | | | | | 17 |
|------|------------------------------|--------------------------------|--|---|--|--|-----------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | | | | | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | |
| Лифт | Стелки (включая с козырьком) | Помещение (квартира, торговое) | Помещение (кухня, коридор, ванная, туалет) | Назначение частей помещений: | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | основная | вспомогательная | торговая | вспомогательная | вспомогательная | вспомогательная | вспомогательная | вспомогательная | вспомогательная | вспомогательная | вспомогательная |
| | | | | частей помещений: жилая комната, ванная комната, кухня, коридор, туалет, санузел и т.д. | 5.55 * 6.40 = 3.55 * 2.15 | | | | | 2.80 | | | | | | 18.0 |
| | | | | жилая комната | 2.5 * 2.50 | | | | | 7.0 | | | | | | 7.0 |
| | | | | жилая комната | 6.0 * 5.55 | | | | | 33.5 | | | | | | 33.6 |
| | | | | кухня, ванная, туалет | 2.15 * 5.55 | | | | | 11.9 | | | | | | 11.9 |
| | | | | Итого по I этаж | | | | | | 58.6 | | | | | | 58.6 |

- 2 -

$h = 3.0$



Исполнитель: И. Иванова
03.09.03
Удостоверение № 16
Сараева М. И.
Исполнитель: Т. К. Я.

- 13 -

Описание конструктивных элементов здания в пределах износа

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

| № п. п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.) | Удельный вес по таблице | Поправка к удельному весу в % | Удельный вес конструктивных элем. с поправ. | Износ в % | % износ к строен гр. 7 к гр. 8 | Тех. изм. | | |
|------------|---------------------------------------|---|---|-------------------------|-------------------------------|---|-----------|--------------------------------|-----------|-----------|--|
| | | | | | | | | | элементы | к строен. | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 1 | Фундаменты | каменные | | 9 | 1 | 9 | 25 | 2.25 | | | |
| 2 | а) Стены и их наружная отделка | кирпичные | | 17 | 1 | 17 | 25 | 4.25 | | | |
| | б) перегородки | | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | ж/бетонные | 20 | 1 | 20 | 25 | 5.0 | | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | | |
| | | подвальное | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | железо | | 12 | 1 | 12 | 25 | 3.0 | | | |
| 5 | Полы | дощатые | | 6 | 1 | 6 | 25 | 1.5 | | | |
| 6 | Проемы | оконные | | 10 | 1 | 10 | 25 | 2.5 | | | |
| | | дверные | | | | | | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | окрашенные, окрашенные | | 6 | 1 | 6 | 20 | 1.2 | | | |
| 8 | Сан. и электрические уст. | отопление | есть | | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | | |
| | | водоснабжение | | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | есть | | | | | | | | |
| | | радио | | | 15 | 1 | 15 | 20 | 3.8 | | |
| | | теле-фон | | | | | | | | | |
| вентиляция | | | | | | | | | | | |
| лифты | | | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | окраска | | 1 | 1 | 1 | 25 | 0.25 | | | |

Итого: 100 x 23.95 = 2395

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 8)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{23.95 \times 100}{100} = 24\%$

-14-

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера _____, Год постройки _____ Число этажей _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

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

Итого: 100

×

×

×

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

Описание конструктивных элементов здания в пределах износа

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

| № п. п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.) | Удельный вес по таблице | Поправка к удельному весу в % | Удельный вес конструктив. элем. с поправ. | Износ в % | % износа к строен. гр. 7 x гр. 8 | Тек. изм. | |
|------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------|-------------------------------|---|-----------|----------------------------------|-----------|--------------------|
| | | | | | | | | | износ в % | к строен. элемента |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундаменты | | | | | | | | | |
| 2 | а) Стены и их наружная отделка | | | | | | | | | |
| | б) перегородки | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | челдачное | | | | | | | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | |
| | | подвальное | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | | | | | | | | | |
| 5 | Полы | | | | | | | | | |
| 6 | Проемы | оконные | | | | | | | | |
| | | дверные | | | | | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| 8 | Сан и электрические уст. | отопление | | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | |
| | | водоснабжение | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | | | | | | | | |
| | | радио | | | | | | | | |
| телефон | | | | | | | | | | |
| вентиляция | | | | | | | | | | |
| лифты | | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | | | | | | | | |
| | | | | Итого: 100 | × | × | × | | | |

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

-16-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

| Наименование конструктивных элементов | Н = Метра | | | Н = Литера | | | Н = Литера | | |
|---------------------------------------|------------------------|----------|-----------------------|------------------------|----------|-----------------------|------------------------|----------|-----------------------|
| | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. |
| Фундаменты | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | |
| Итого | 100 | X | | 100 | X | | 100 | X | |
| Формулы для подсчета площади объема | | | | | | | | | |

| Наименование конструктивных элементов | Н = Литера | | | Н = Литера | | | Н = Литера | | |
|---------------------------------------|------------------------|----------|-----------------------|------------------------|----------|-----------------------|------------------------|----------|-----------------------|
| | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. |
| Фундаменты | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | |
| Итого | 100 | X | | 100 | X | | 100 | X | |
| Формулы для подсчета площади объема | | | | | | | | | |

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сборника | № таблицы | изменителя | стоимость измерителя по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | стоимость измерителя с поправ. | количество объем м ³ площ. м ² | восстанов. стоимость в рублях | % износа | действит. стоимость | |
|--------|-----------------------|------------|-----------|----------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------|---|----|--------------------------------|--|-------------------------------|----------|---------------------|----|
| | | | | | | удельн. вес | Групп капит | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| А7 | Жилище двухкомн. | 7 | 1 | и ³ | 16.101 | | | | | | 1610 | 66540707 | 24 | 11 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

- 17 -

IX. Техническое описание служебных помещений

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

Формулы для подсчета площади объема

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

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сборки | № таблицы | измеритель | количество элементов по таблице | Направлен к стоимости коэффициента | | | | стоимость износителя с поправ. | количество объектов по табл. | эксп. экон. стоимость в рублях | % износа | действит. стоимость в рублях | |
|--------|-----------------------|----------|-----------|------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------|---|----|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------|------------------------------|----|
| | | | | | | удельн. вес | групп. кач. | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

-9-

Описание конструктивных элементов здания о пределе износа
 VI. Литера Д Год постройки 1953 Число этажей 7
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки штробная

| № п. п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.) | Удельный вес по таблице | Поправка к удельному весу в % | Удельный вес конструктив. элем. с поправ. | Износ в % | % износ. к строен. гр. 7 к гр. 8 | Тек. изм. | | |
|------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------|-------------------------------|---|-----------|----------------------------------|-----------|--------------------|--|
| | | | | | | | | | износ в % | к строен. элемента | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 1 | Фундаменты | бутовый | хорошо | 21 | 1 | 21 | 70 | 14,7 | | | |
| 2 | а) Стены и их наружная отделка | кирпичные | хорошо | 21 | 1 | 21 | 70 | 14,7 | | | |
| | б) перегородки | | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | деревянные | хорошо | 13 | 1 | 13 | 70 | 9,1 | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | | |
| | | подвальные | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | шифер | хорошо | 8 | 1 | 8 | 70 | 5,6 | | | |
| 5 | Полы | каменные железобетонные | хорошо | 13 | 1 | 13 | 70 | 9,1 | | | |
| 6 | Проемы | оконные | хорошо | 3 | 1 | 3 | 70 | 2,1 | | | |
| | | дверные | хорошо | | | | | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | штукатурка, обои | | 3 | 1 | 3 | 70 | 2,1 | | | |
| 8 | Сан. и электрические уст. | отопление | | | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | | |
| | | водоснабжение | | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | гет | | 12 | 1 | 12 | 70 | 8,4 | | |
| | | радио | | | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | | | |
| вентиляция | | | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | хорошо | 6 | 1 | 6 | 70 | 4,2 | | | |

Итого: 100 × 70 = 70
 % износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 70\%$

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

| № п. п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль, и т. п.) | Удельный вес по таблице | Поправка к удельному весу в % | Удельный вес конструктив. элем. с поправ. | Износ в % | % изн. к строен. гр. 7 и гр. 8 | Теп. изм. износ в % | |
|------------|---------------------------------------|---|---|-------------------------|-------------------------------|---|-----------|--------------------------------|---------------------|-----------|
| | | | | | | | | | элементар. | к строеж. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундаменты | | | | | | | | | |
| 2 | а) Стены и их наружная отделка | | | | | | | | | |
| | б) перегородки | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | | | | | | | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | |
| | | подвальный | | | | | | | | |
| 4 | Крыши | | | | | | | | | |
| 5 | Полы | | | | | | | | | |
| 6 | Проемы | оконные | | | | | | | | |
| | | дверные | | | | | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | | | | | | | | | |
| 8 | Сан. и электрические уст. | отопление | | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | |
| | | водоснабжение | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | | | | | | | | |
| | | радио | | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | | |
| вентиляция | | | | | | | | | | |
| лифты | | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | | | | | | | | |
| Итого: 100 | | | | × | × | × | | | | |

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

Описание конструктивных элементов здания о пределе износа

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

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

Итого: 100 × × ×

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

-12-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

| Наименование конструктивных элементов | И = Литера | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправ. | И = Литера | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправ. | И = Литера | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправ. |
|---------------------------------------|---------------|-------------------------|----------|------------------------|---------------|-------------------------|----------|------------------------|---------------|-------------------------|----------|------------------------|
| | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | × | | | 100 | × | | | 100 | × | |

Формулы для подсчета площади объема

| Наименование конструктивных элементов | И = Литера | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправ. | И = Литера | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправ. | И = Литера | Удельный вес по таблице | поправки | Удельный вес с поправ. |
|---------------------------------------|---------------|-------------------------|----------|------------------------|---------------|-------------------------|----------|------------------------|---------------|-------------------------|----------|------------------------|
| | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | × | | | 100 | × | | | 100 | × | |

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сборника | № таблицы | изменения | стоимость измерения по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | стоимость измерения с поправ. | количество объем м ³ площ. м ² | восстанов. стоимость в рублях | факт. площадь | действит. стоимость | |
|--------|-----------------------|------------|-----------|-----------|--------------------------------|-----------------------------------|--------|-------|----|-------------------------------|--|-------------------------------|---------------|---------------------|-----|
| | | | | | | удельный вес | Группа | капит | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| К | неклассовое | 4 | 58 | 1-50 | 10 | | | | | | 1650 | 963 | 15800 | 70 | 476 |
| Г | железобетонное | 2 | 181 | 9-70 | 10 | | | | | | 940 | 50 | 291 | 10 | 23 |

- 13 -

IX. Техническое описание служебных построек

| Наименование конструктивных элементов | I | | | II | | | III | | |
|---------------------------------------|------------|------------------------|----------|------------|------------------------|----------|------------|------------------------|----------|
| | Н = Литера | Удельн. вес по таблице | поправка | Н = Литера | Удельн. вес по таблице | поправка | Н = Литера | Удельн. вес по таблице | поправка |
| Фундаменты | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | × | | 100 | × | | 100 | × |
| Формулы для подсчета площади объема | | | | | | | | | |

| Наименование конструктивных элементов | I | | | II | | | III | | |
|---------------------------------------|------------|------------------------|----------|------------|------------------------|----------|------------|------------------------|----------|
| | Н = Литера | Удельн. вес по таблице | поправки | Н = Литера | Удельн. вес по таблице | поправка | Н = Литера | Удельн. вес по таблице | поправки |
| Фундаменты | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | × | | 100 | × | | 100 | × |
| Формулы для подсчета площади объема | | | | | | | | | |

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сборки | № таблицы | измерители | стоимость измерителя по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | стоимость измерителя с поправ. | количество м3 | площ. м2 | востанов. стоимость в рублях | % износа | действит. стоимость в рублях |
|--------|-----------------------|----------|-----------|------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------|---|----|--------------------------------|---------------|----------|------------------------------|----------|------------------------------|
| | | | | | | удельн. вес | Груп. капит | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

- 18 -

ВНИМАНИЮ ДЕЛОВЫХ ЛЮДЕЙ!

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

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

ВЫДАЕТ:

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

РОССИЯ

КОПИЯ

Компрессорная

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал федерального государственного
унитарного предприятия «Касимовтехинвентаризация»
по г. Касимову Московской области, Россия

Технический паспорт

на здание жилищное много
(назначение нежилого строения)

район Касимовский

город (пос.) г. Касимово

улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № 2656

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

Компрессорная
"3"

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 593)

Фонд ЛОС

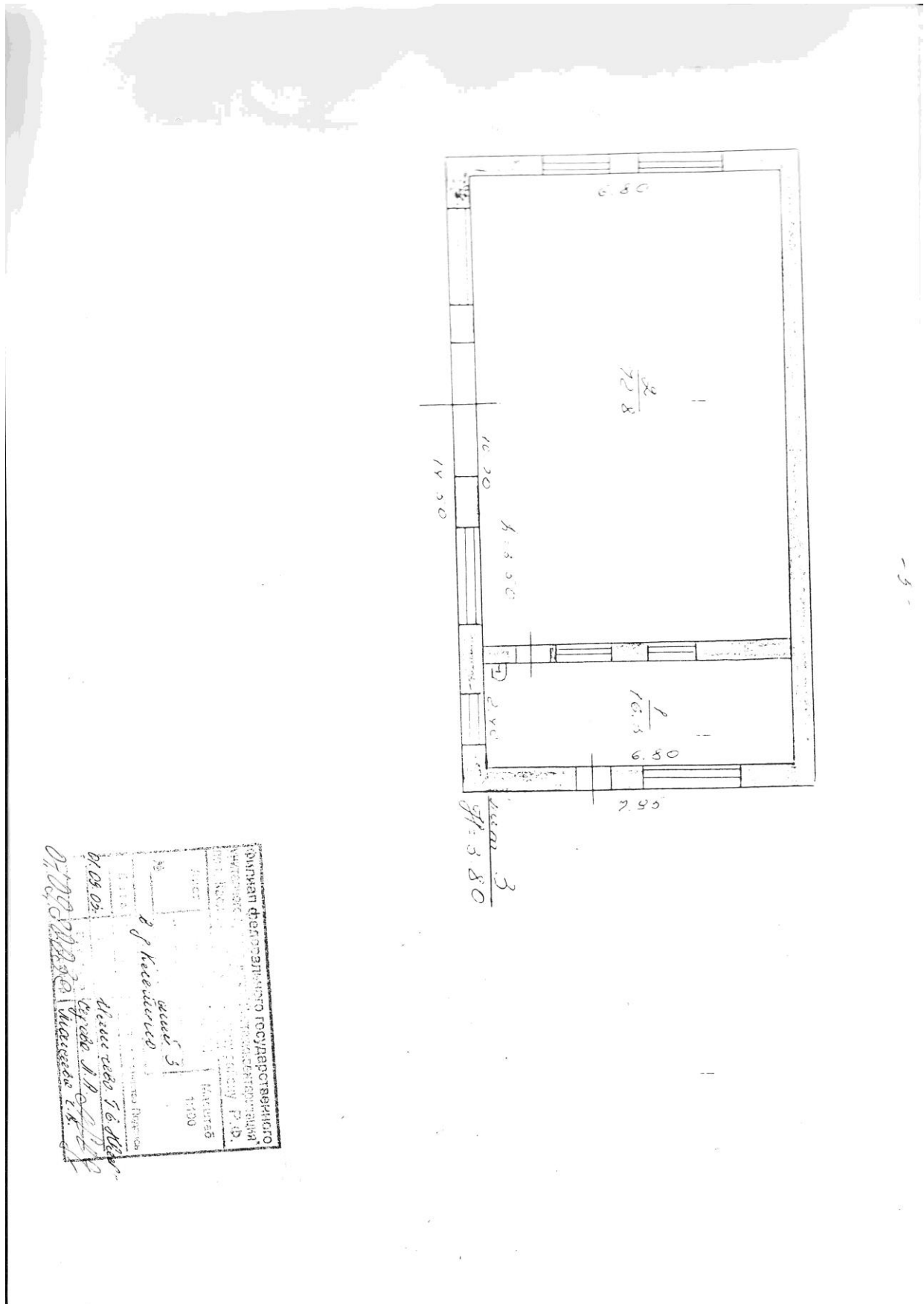
| Дата записи | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы | Долевое участие при общей собственности | Подпись лиц свидетельства, прав, записи |
|------------------------|---|---|---|---|
| 01.09.03. 21.10.03. | ООО "Косметический завод" | Листы приватизации от 13 июля 2003 года № 13/03 № 13/03 | 1 | <i>Лис</i> |
| 16.12.2003 | Общество с ограниченной ответственностью "Батюк" | Договор купли-продажи от 16 декабря 2003 г. № 1603/03 | 1 | <i>Лис</i> |

II. Экспликация земельного участка кв. м.

| Площадь участка по документам | Фактически | | | | | Незастроенная площадь | | | |
|-------------------------------|------------|---------|----------|--------|--|-----------------------|--|--|--|
| | застроен | замощен | озеленен | прочая | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

III. Благоустройство здания — кв. м.

| Водоприток | Канализация | Отопление | | | Централизованное горячее водоснабжение | Ванна | | | Газоснабж. | | Лифты-ш | | | | |
|------------|-------------|-----------|-------------------------------------|-------------------------|--|--------|------|-------------------------------------|----------------------|--------------------|------------------|------|---------------|-----------|----------|
| | | от ТЭЦ | от группов. (квартирный, котельной) | от собственной котельн. | | от АГВ | иное | с централизов. горячим водоснабжен. | с газовыми бойлерами | с газовыми котлами | централизованное | иное | электрическое | массажное | грузовые |
| 89.1 | | | | 89.1 | | | | | | | | 89.1 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |



Федеральное государственное учреждение
«Федеральный центр оценки недвижимости»
ФГУ «ФЦО»
Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ленина, 119
Иркутск 664000
ИНН 47-01-000000
ОГРН 1044701000000
01.08.09.
Иркутск
Иркутск
Иркутск

-9-

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

| № п. п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.) | Удельный вес по таблице | Поправка к удельному весу в % | Удельный вес конструктив. элем. с поправ. | Износ в % | % износ. к строен. гр. 7 к гр. 8 | Тек. изм. | |
|------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------|-------------------------------|---|-----------|----------------------------------|--------------------|-----------|
| | | | | | | | | | износ в % элемента | к строен. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундаменты | каменные | хорошо | 17 | 1 | 17 | 45 | 4.65 | | |
| 2 | а) Стены и их наружная отделка | кирпичные | хорошо | 37 | 1 | 37 | 45 | 16.65 | | |
| | б) перегородки | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | деревянное | хорошо | 8 | 1 | 8 | 45 | 3.60 | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | |
| | | подвальное | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | железо | | 7 | 1 | 7 | 45 | 3.15 | | |
| 5 | Полы | цементные | хорошо | 4 | 1 | 4 | 40 | 1.60 | | |
| 6 | Проемы | оконные | | | | | | | | |
| | | дверные | деревянные | хорошо | 9 | 1 | 9 | 35 | 3.15 | |
| 7 | Внутренняя отделка | штукатурка | | 7 | 1 | 7 | 40 | 2.8 | | |
| 8 | Сан. и электрические уст. | отопление | | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | |
| | | водоснабжение | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | сеть | | 4 | 1 | 4 | 40 | 1.60 | |
| | | радио | | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | | |
| вентиляция | | | | | | | | | | |
| лифты | | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | рабочие | хорошо | 7 | 1 | 7 | 45 | 3.15 | | |

Итого: 100 × × 43.35
 % износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{износ (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ = 43%

-10-

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

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

Итого: 100 × × ×

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

-11-

Описание конструктивных элементов здания о пределе износа

№ Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Группы капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

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

Итого: 100 × × ×

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

12-
VII. Техническое описание построек и других частей здания

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

Формулы для подсчета площади объема

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

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сборки | № таблицы | изменители | стоимость измерителя по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | стоимость измерителя с поправ. | количество объём м3 площ. м2 | восстановит. стоимость в рублях | % износа | действит. | |
|--------|-----------------------|----------|-----------|----------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------|---|----|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------|----------|-----------|--|
| | | | | | | удельн. вес | Грунт канит | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | |
| 3 | нежилая | 1 | 15 | м ³ | 154010 | | | | | | 1540 | 438 | 6745 | 43 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

- 13 -
IX. Техническое описание служебных построек

| Наименование конструктивных элементов | I | | | II | | | III | | |
|---------------------------------------|------------|------------------------|----------|------------|------------------------|----------|------------|------------------------|----------|
| | Н = Литера | Удельн. вес по таблице | поправки | Н = Литера | Удельн. вес по таблице | поправки | Н = Литера | Удельн. вес по таблице | поправки |
| Фундаменты | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | × | | 100 | × | | 100 | × |
| Формулы для подсчета площади объема | | | | | | | | | |
| Наименование конструктивных элементов | Н = Литера | Удельн. вес по таблице | поправки | Н = Литера | Удельн. вес по таблице | поправки | Н = Литера | Удельн. вес по таблице | поправки |
| Фундаменты | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | × | | 100 | × | | 100 | × |
| Формулы для подсчета площади объема | | | | | | | | | |

X. Исчисление составительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сортировки | № таблицы | с поправками | Стоимость материалов по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | Стоимость поправочных коэффициентов | Стоимость в рублях | % к цене | Фактическая стоимость в таблице | | |
|--------|-----------------------|--------------|-----------|--------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------|---|----|-------------------------------------|--------------------|----------|---------------------------------|----|----|
| | | | | | | Удельн. вес | Группа капит. | 1 | 2 | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

-15-

ВНИМАНИЮ ДЕЛОВЫХ ЛЮДЕЙ!

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

1. Учетно-оценочные работы на территории всей Рязанской области (для совместных предприятий производит оценку недвижимости по официальному курсу, коммерческому и специальному валютному курсу. Паспорт объекта может быть составлен на языке иностранного партнера).

2. Техническую экспертизу состояния объекта жилищно-коммунального и социального назначения выдачей акта.

3. Контрольные обмеры жилой и вспомогательной площади квартир жилого фонда города по явкам квартиросъемщиков с выдачей планировки и структуры площади.

4. Регистрацию права собственности: восстановленное право — устанавливающих документов на жилой дом и жилых помещений, других строений.

5. Расчет цены квартиры или дома, а также части дома. Доверительные операции по переходу права собственности.

ВЫДАЕТ:

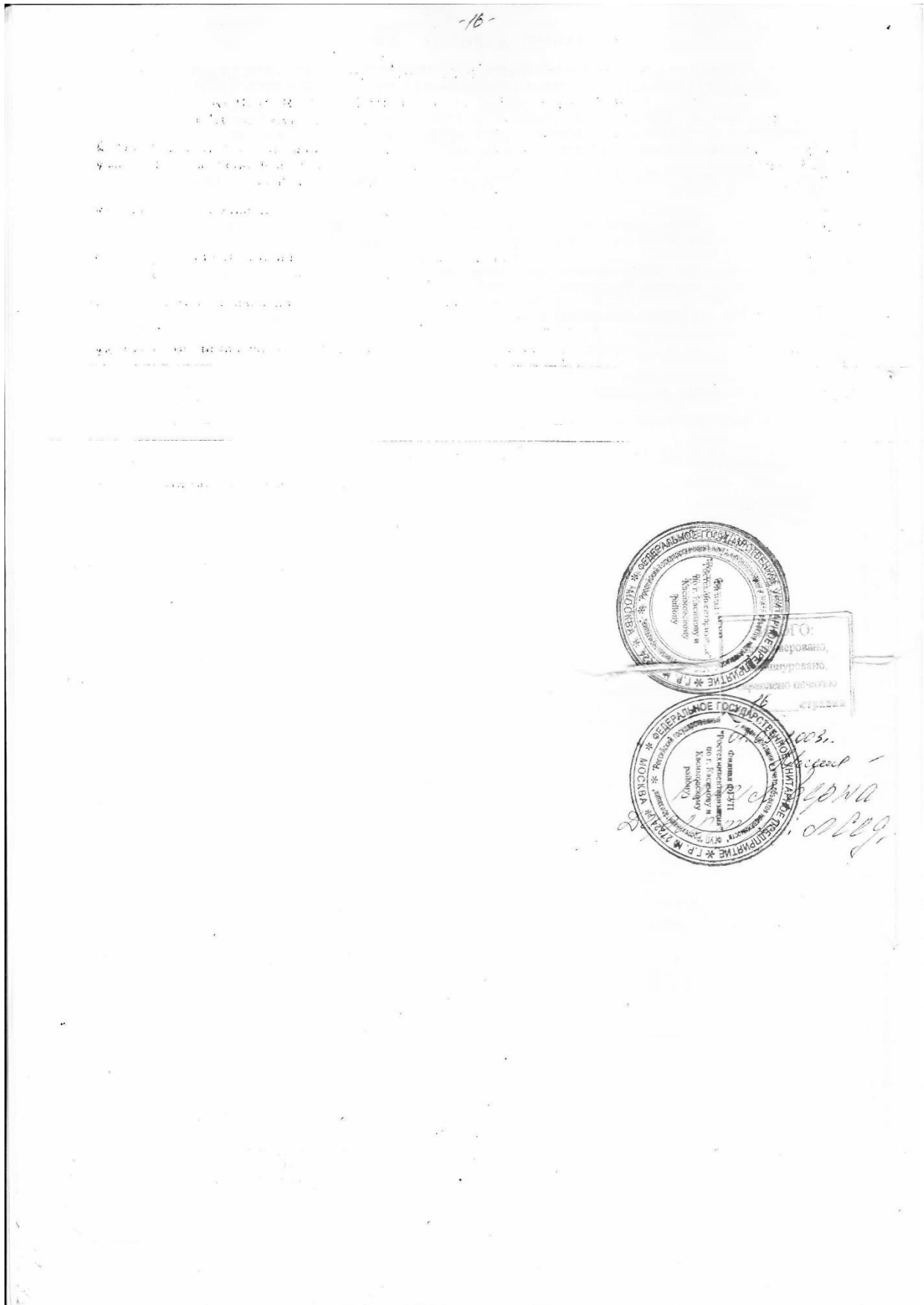
1. Абоненты на право пользования архивом.

2. Справки по исполнительным и прошедшим регистрацию событиям.

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

30М

Копия: тип. 2001 г., в. 2963 г., 1000x6



РОССИЯ

КОПИЯ

МАТ. СКЛАД

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

Технический паспорт

на здание Касимовское шней Р

район Касимовский

город (пос.) г. Касимово

улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № 2656

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

МАТЕРИАЛЬНЫЙ СКЛАД
"Р"

W

I. Регистрации права собственности

(реестровый № 193)

Фонд 100

| Дата записи | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы | Долевое участие при общей собственности | Подпись лиц свидетельства, прав. записи |
|--------------------------|---|---|---|---|
| 01.09.03. 21.10.2003. | АО, Калужский машиностроительный завод | Декрет приватизации от 13 июля 1993г. | 1 | <i>[Подпись]</i> |
| | | <i>[Подпись]</i> | | |
| 16.12.2003 | Общество с ограниченной ответственностью "Батлер" | Договор купли-продажи от 24 сентября 2003г. № 7609 | 1 | <i>[Подпись]</i> |

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

| Водопроезд | Канализация | Отопление | | | | Централизованное горячее водоснабжение | Ванны | | | | Газоснабж. | | | Лифты — ш | |
|------------|-------------|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------|--|-------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------|--------------|-------------------|-------------|
| | | от ТЭЦ | от группов. (квартиры, котельной) | от собственной котельн. | от АГВ | | иное | с централиз. горячим водоснабжен. | с газовыми колонками | с газовыми колонками | с газовыми колонками | центральное | жидким газом | электро-снабжение | пассажирск. |
| 922.6 | | | 922.6 | | | | | | | | | | 922.6 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |



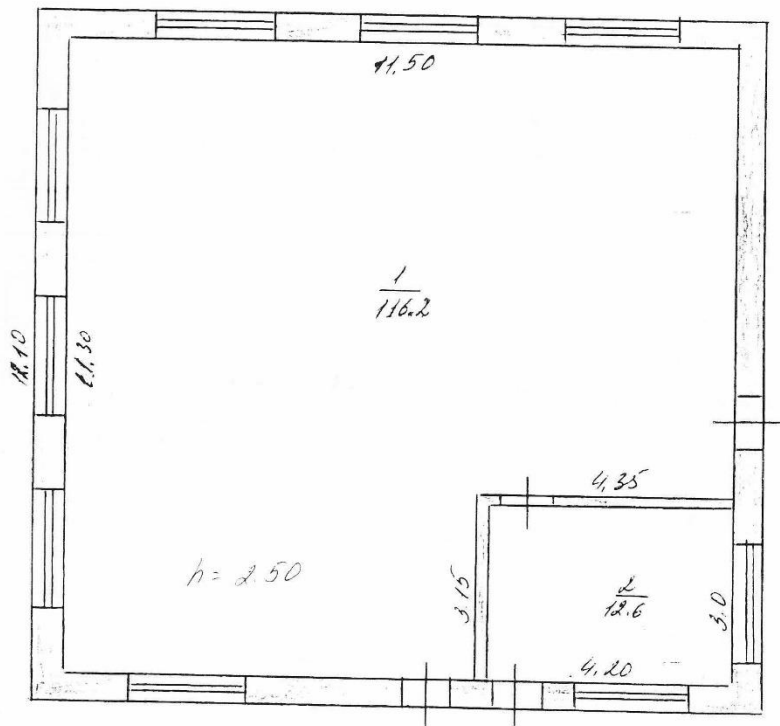
ЭКСПЛИКАЦИЯ

дом № _____

по улице (переулку) _____

в соответствии с поэтажным планом строения, расположенного в городе (поселке) Р. Кавказское

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | | | | | | |
|----------------------------|-----------|--------------|---|---|---|--|-----------------|----------|-----------------|-------|----|----------|----|----|------|
| | | | | | | жилое | | торговые | | жилое | | торговые | | и | |
| | | | | | | Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения | | | | | | | | | |
| | | | | | | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 1 | Пребывает | 210 x 390 | | | | | | | | 10.9 | | | | | 10.9 |
| 2 | Пребывает | 180 x 350 | | | | | | | | 39.8 | | | | | 39.8 |
| 3 | Пребывает | 5.60 x 4.10 | | | | | | | | 6.9 | | | | | 6.9 |
| 4 | Пребывает | 8.30 x 3.0 | | | | | | | | 0.0 | | | | | 0.0 |
| 5 | Пребывает | 3.0 x 3.0 | | | | | | | | 3.1 | | | | | 3.1 |
| 6 | Пребывает | 5.50 x 5.65 | | | | | | | | 4.0 | | | | | 4.0 |
| 7 | Пребывает | 2.90 x 2.40 | | | | | | | | 6.0 | | | | | 6.0 |
| 8 | Пребывает | 3.90 x 2.40 | | | | | | | | 4.3 | | | | | 4.3 |
| 9 | Пребывает | 3.65 x 1.25 | | | | | | | | 2.9 | | | | | 2.9 |
| 10 | Пребывает | 1.05 x 11.92 | | | | | | | | 16.9 | | | | | 16.9 |
| Пребывает 7 оцнв документа | | | | | | | | | | 16.9 | | | | | 16.9 |



23.09.2017

М.П. [Stamp]

С.И. [Signature]

М.П. [Stamp]

С.И. [Signature]

Э К С П Л И К А Ц И Я

- 11 -

в подлинному плану строения, расположенного в городе (поселке) р. Колывань по улице (переулку) _____ дом № _____

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | | | | | | | 17 |
|---|---|---|---|--|------------------|-----------------|----------|-----------------|-------|--|----|----|----|----|-------|----|
| | | | | | | жилье | | торговые | | в том числе предназначен под помещения | | | | | | |
| Этаж (этажи) с 1-го этажа и конца несущим | Номер помещен. квартиры, торгового складского и т. п. | Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т. д. | Назначение части помещен. жилая комната, канцелярское помещен., классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т. д. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | | |
| 1 | 1 | 1 | Особняк | 11,50 x 11,20 - 1,35 x 3,45 | | | | | 116,8 | | | | | | 116,8 | |
| 2 | 2 | 2 | Особняк | 11,20 x 3,0 | Площадь по плану | | | | 48,6 | | | | | | 48,6 | |
| 3 | 3 | 3 | Особняк | Площадь по плану | | | | | 48,8 | | | | | | 48,8 | |
| 4 | 4 | 4 | Особняк | Площадь по плану | | | | | 95,7 | 16,9 | | | | | 94,6 | |
| 5 | 5 | 5 | Особняк | Площадь по плану | | | | | 95,7 | 16,9 | | | | | 94,6 | |
| 6 | 6 | 6 | Особняк | Площадь по плану | | | | | 95,7 | 16,9 | | | | | 94,6 | |

-13-

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

VI. Литера Р, Р₁ Год постройки 1980 Число этажей 6
 Число этажей всего

| № | 1 | 2 | 3 | 4 | Угол | Число | Угол | Угол | Угол | Угол | Угол | Угол | Угол | | | |
|------------|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------|-------|------|------|------|----------------|------|------|------|----|----|--|
| | | | | | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | | | | | 10 | 11 | |
| 1 | Фундаменты | бетонные | бетонные | бетонные | 8 | 1 | 8 | 15 | 1.20 | | | | | | | |
| 2 | а) Стены и их наружная отделка | кирпичные | кирпичные | кирпичные | 31 | 1 | 31 | 15 | 4.65 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | б) перегородки | | | | | | |
| 3 | Изоляция | минеральное | минеральное | минеральное | 17 | 1 | 17 | 15 | 2.55 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | вентилируемое | | | | | | |
| | | | | | | | | | | подвальное | | | | | | |
| 4 | Крыша | асбестоцементная | асбестоцементная | асбестоцементная | 7 | 1 | 7 | 15 | 1.05 | | | | | | | |
| 5 | Полы | бетонные | бетонные | бетонные | 9 | 1 | 9 | 15 | 1.35 | | | | | | | |
| 6 | Проемы | оконные | деревянные | деревянные | 8 | 1 | 8 | 15 | 1.20 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | дверные | | | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | штукатурка | штукатурка | штукатурка | 4 | 1 | 4 | 15 | 0.6 | | | | | | | |
| 8 | Сан. и электрические уст. | отопление | отопление | отопление | 3 | 1 | 3 | 15 | 0.45 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | водопровод | | | | | | |
| | | | | | | | | | | канализация | | | | | | |
| | | | | | | | | | | водоснабжение | | | | | | |
| | | | | | | | | | | ванны | | | | | | |
| | | | | | | | | | | электроосвещ. | | | | | | |
| | | | | | | | | | | радио | | | | | | |
| | | | | | | | | | | телефон | | | | | | |
| вентиляция | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | разное | разное | разное | 13 | 1 | 13 | 15 | 1.95 | | | | | | | |

Итого: 100 × × × 15.0
 % износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 15\%$

14

Оценки конструктивных элементов здания и определение износа

М.П. Инвентарный №: _____ Год постройки: _____ Число этажей: _____
 М.П. Вид здания: _____ Вид здания: _____ Вид здания: _____

| № | Наименование работ | Единица измерения | Количество | Стоимость работ | Удельный вес | Средний износ | Средний остаточный срок службы | Средний остаточный срок эксплуатации | Средний остаточный срок службы с учетом износа |
|------------|---|-------------------|------------|-----------------|--------------|---------------|--------------------------------|--------------------------------------|--|
| | | | | | | | | | |
| 1 | Стены и перегородки | | | | | | | | |
| 2 | а) Стены и перегородки наружной отделки | | | | | | | | |
| | б) перегородки | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | | | | | | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | |
| | | подвальное | | | | | | | |
| 4 | Крыша | | | | | | | | |
| 5 | Полы | | | | | | | | |
| 6 | Прочие | столбы | | | | | | | |
| | | двери | | | | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | | | | | | | | |
| 8 | Сан. и электрические уст. | отопление | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | |
| | | водоснабжение | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | | | | | | | |
| | | радио | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | |
| вентиляция | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | | | | | | | |
| | | | | Итого: 100 | × | × | × | | |

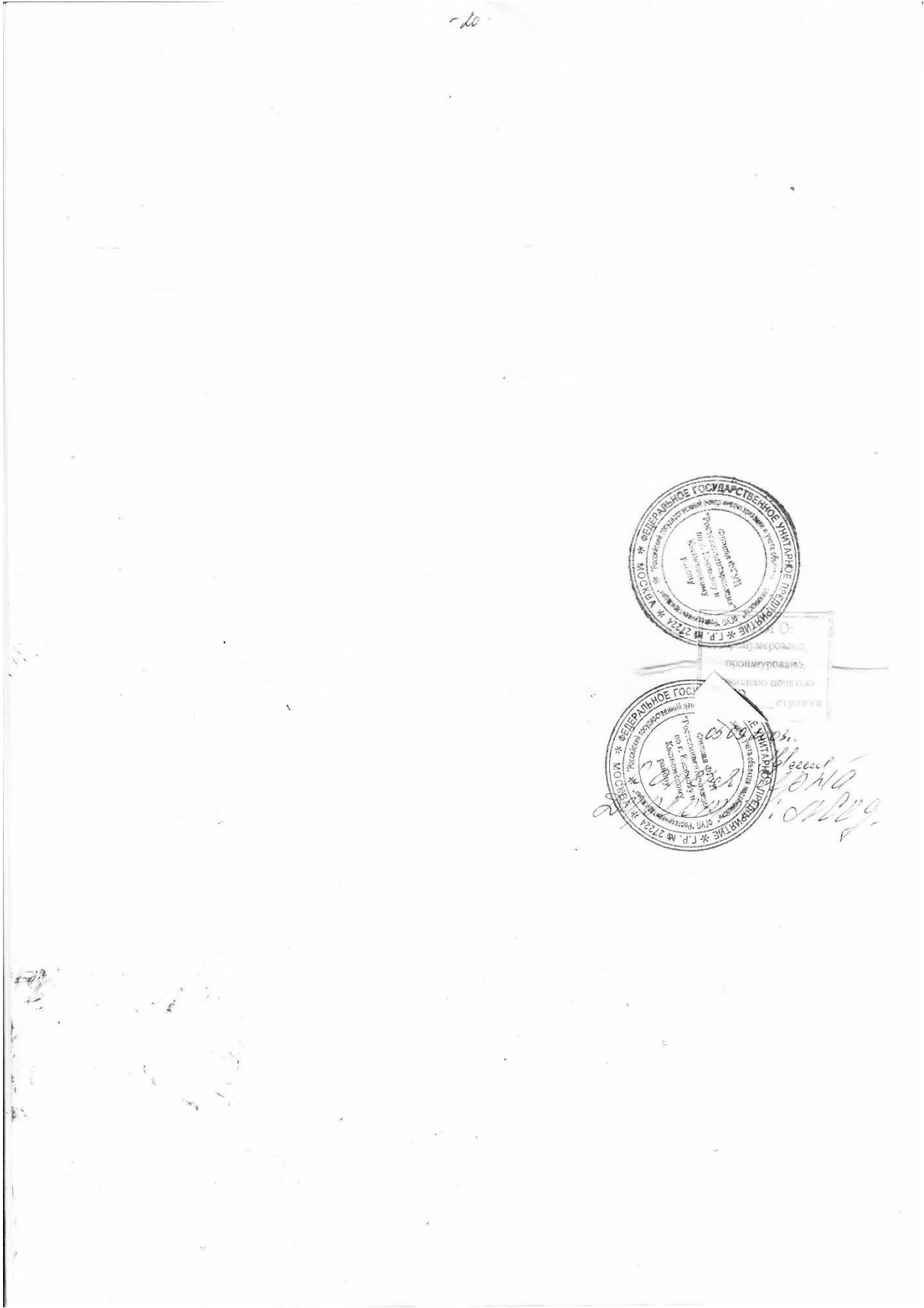
$$\% \text{ износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$$

VII. Техническое описание построек и других частей здания

| Наименование | № 1 | | № 2 | | № 3 | | № 4 | | № 5 | | № 6 | |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес по таблице | поправки |
| Перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Бранды | | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| Итого | 100 | × | | | | | | | 100 | × | | |
| Формулы для подсчета площади объема | | | | | | | | | | | | |
| Наименование конструктивных элементов | Н = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | Н = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | Н = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. |
| | | | | | | | | | | | | |
| Фундаменты | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Валы | | | | | | | | | | | | |
| Печи | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| Итого | 100 | × | | | | | | | 100 | × | | |
| Формулы для подсчета площади объема | | | | | | | | | | | | |

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сборника | № таблицы | наименование | стоимость измерителя по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | стоимость намерителя с поправ. | полностью объем м ³ площ. м ² | восстанов. стоимость в рублях | %, износа | действит. стоимость в рублях |
|--------|-----------------------|------------|-----------|----------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------|--|--|--------------------------------|---|-------------------------------|-----------|------------------------------|
| | | | | | | удельн. вес | Грунт капит | | | | | | | |
| P, P1 | цеховое | 1 | 22 | м ³ | 13-10 | 10 | | | | 13-10 | 5732 | 45089 | 15 | 63825 |
| P | холл. ир-ка | 2 | 231 | м ³ | 970 | 10 | | | | 970 | 6 | 58 | 15 | 49 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |



-20-



Оценочная стоимость
принимается
равной сумме
страниц

С.И.Иванов

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд с/с

| Дата записи | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы | Долевое участие при общей собственности | Подпись лиц свидетельств. прав, записи |
|-------------|---|---|---|--|
| 01.09.03 | ООО "Камбикоммерс" | План приватизации | 1 | Лис |
| 21.10.2003 | ООО "Камбикоммерс" члн от Ветеринарии | 1993 года Директор: Лис | | |
| 16.12.2003 | Общество с ограниченной ответственностью "Батсюр" | Договор купли-продажи от 24 октября 2003г | 1 | Лис |

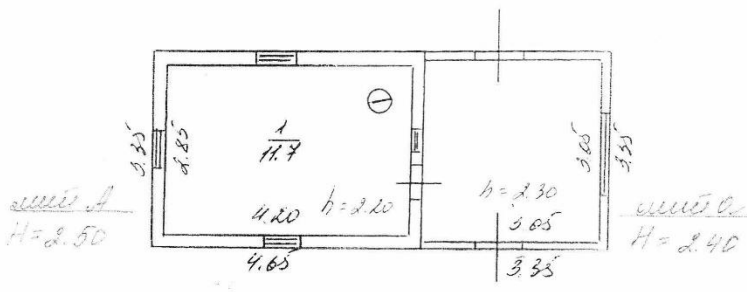
II. Экспликация земельного участка кв. м.

| Площадь участка по документам | Площадь участка | | | | | Незастроенная площадь | |
|-------------------------------|-----------------|-----------|----------|-----------|--------|-----------------------|--|
| | Фактически | застроен, | замошен, | озеленен, | прочая | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

III. Благоустройство здания — кв. м.

| Водопривод | Канализация | Отопление | | | | | Централизованное горячее водоснабжение с централизованным горячим водоснабжением | Ванны | | Газоснабж. | | Лифты-ш | |
|------------|-------------|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------|------|--|----------------------|-----------------------|---------------------|--------------|-------------------|-------------|
| | | от ТЭЦ | от группов. (квартирн. котельной) | от собственной котельн. | от АГВ | иное | | с газовыми колонками | с дровяными колонками | централизов. ванное | личным газом | электро-снабжение | пассажирск. |
| | | 11,7 | | | | | | | | 11,7 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

-5-



| | | | |
|--|--------------------------------|--------------------|---------|
| Филиал федерального государственного унитарного предприятия "Ростехинвентаризация" по г. Касимову и Касимовскому району Р.Ф. | | | |
| Лист | ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН | | Масштаб |
| № | шир А | | 1:100 |
| Дата | в.р. Касимов | | |
| Исполнитель | Фамилия, имя, отчество Подпись | | |
| 01.09.09 | Техник | Ковалева Т.В. Ш.ин | |
| | Бригадир | Сидорова И.А. Ш.ин | |
| | Директор | Ковалева Т.В. Ш.ин | |

- 9 -

Описание конструктивных элементов здания о пределе износа

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

| № п. п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.) | Удельный вес по таблице | Поправка к удельному весу в % | Удельный вес конструктив. элем. с поправ. | Износ в % | % изн. к строен. гр. 7 х гр. 8 | Тек. изм. износ в % | | |
|---------|---------------------------------------|---|--|-------------------------|-------------------------------|---|-----------|--------------------------------|---------------------|-----------|--|
| | | | | | | | | | элемента | к строен. | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 1 | Фундаменты | бутовый | хорошо | 16 | 1 | 16 | 70 | 11,2 | | | |
| 2 | а) Стены и их наружная отделка | брусчатые | хорошо | 40 | 1 | 40 | 60 | 24,0 | | | |
| | б) перегородки | | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | деревянные | хорошо | 5 | 5 | 60 | 3,0 | | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | | |
| | | подвальное | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | железо | хорошо | 4 | 1 | 4 | 50 | 3,5 | | | |
| 5 | Полы | деревянные | хорошо | 4 | 1 | 4 | 60 | 4,2 | | | |
| 6 | Проемы | оконные | хорошо | | | | | | | | |
| | | дверные | хорошо | 8 | 1 | 8 | 60 | 4,8 | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | окр. известью | хорошо | 5 | 1 | 5 | 60 | 3,0 | | | |
| 8 | Сан. и электрические уст. | отопление | | | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | | |
| | | водоснабжение | | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | нет | | 8 | 1 | 8 | 60 | 4,8 | | |
| | | радио | | | | | | | | | |
| телефон | | | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | разные | хорошо | 4 | 1 | 4 | 60 | 2,4 | | | |

Итого: 100 × 100 = 100

%, износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 61,4\%$

712 -
VII. Техническое описание построек и других частей здания

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

Формулы для подсчета площади объема

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

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сборника | № таблицы | намерители | стоимость намерителя по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | стоимость измерителя с поправ. | количество объема м3 | площ. м2 | стоимость в рублях | % износа | действит. стоимость |
|--------|-----------------------|------------|-----------|------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------|---|----|--------------------------------|----------------------|----------|--------------------|----------|---------------------|
| | | | | | | удельн. вес | Группа капит | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| A | нежилая | 1 | 52 | 18-00 | 1.0 | | | | | | 18-00 | 39 | 1001 | 61 | 40 |
| B | жест. ир-но | 2 | 181 | 10-30 | 1.0 | | | | | | 10-30 | 24 | 242 | 40 | 10 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

-16-

Копия
Удостоверение
Итого
Итого
Итого
Итого



ГО:
сертифицировано,
сертифицировано,
сертифицировано печатно
страны:



2005.
Сертификат
№ 17221
№ 17221

- / -

РОССИЯ

КОПИЯ

№ сохр. дел № 2656

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

Технический паспорт

на здание жилое (лит. 26)
(назначение нежилого строения)

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

квартал № _____
инвентарный № 2656

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

**Лесопильный
+ МАЛЯРНЫЙ
"И"**

3 -

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд 200

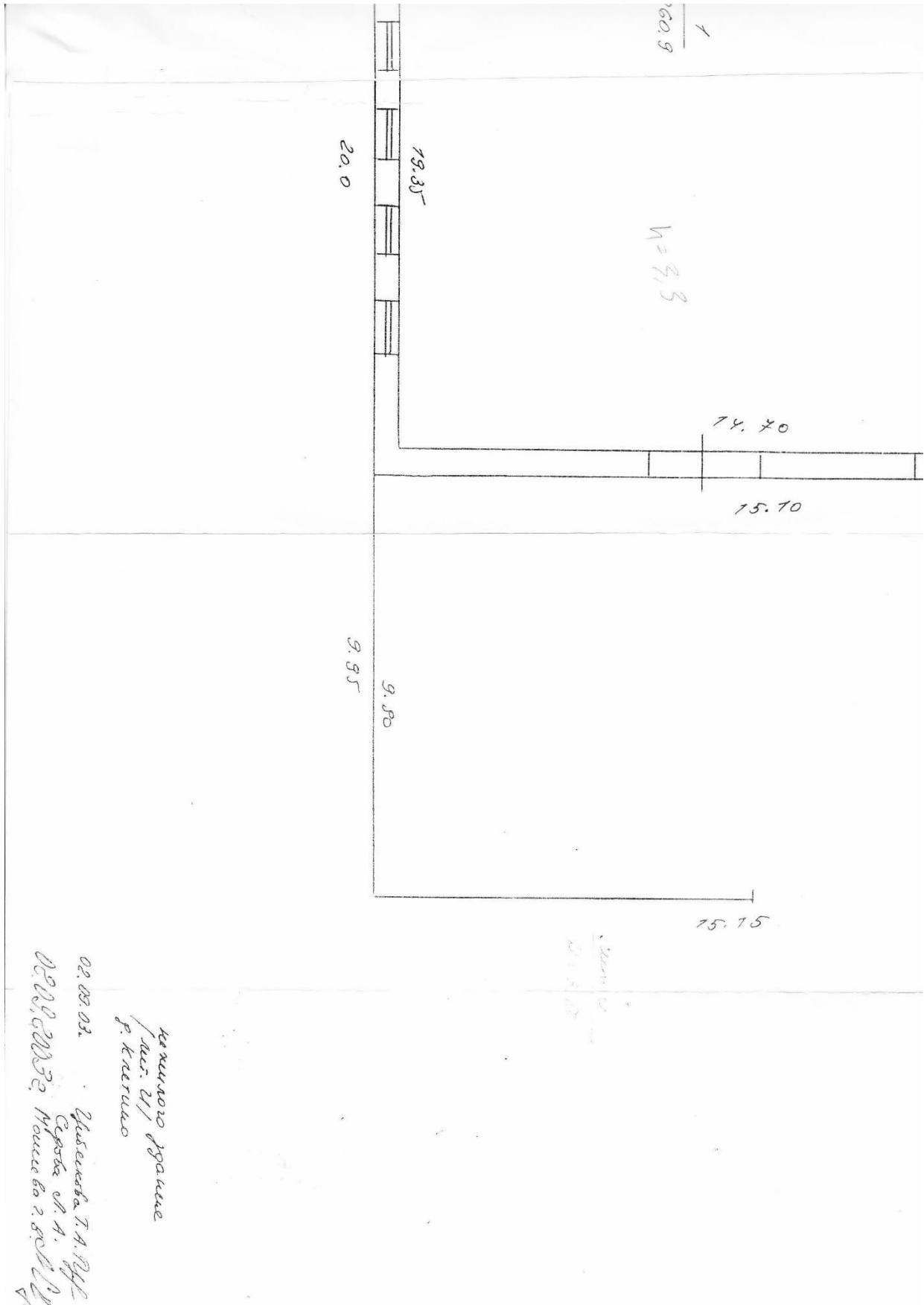
| Дата записи | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы | Долевое участие при общей собственности | Подпись лиц свидетельств. прав. записи |
|------------------------|---|---|---|--|
| 02.09.03 21.10.2003 | ОАО Жетисайский машиностроительный завод | Листы приватизации от 13 июля 1993 года | 1 | Иванов |
| 16.12.2003 | Общество с ограниченной ответственностью "Батлер" | Договор купли-продажи от 24 сентября 2003 г. № 7606 | 1 | Иванов |

II. Экспликация земельного участка кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

| Вид прибора | Классификация | Отопление | | | | | Ванны | | | | | Газоснабж. | | Лифты—ш | |
|-------------|---------------|-----------|----------------------------------|------------------------|--------|------|--|---------------------------------|----------------------|----------------------------------|------------------|------------|----------------|-------------|----------|
| | | от ТЭЦ | от грунтов. (квартиры, коттеджи) | от собствен. котельной | от АГВ | иное | Централизованное горячее водоснабжение | от централизованной по-добности | от газовой котельной | с децентрализованными котельными | централизованное | личное | электростанция | пассажирск. | грузовые |
| 42.7 | | 1442.7 | | | | | | | | | | 1442.7 | | | |



- 7 -

Э К С П Л И К А Ц И Я

к постановочному плану строения, расположенного в городе (поселке) г. Калмыкия по улице (переулку) _____ ДОМ № _____

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | | | | 17 | | | | |
|-------------------------------|---|--|---|--|--|--|-----------------|----------|-----------------|----|----|----|----|----|----|----|--|
| | | | | | | Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения | | | | | | | | | | | |
| Дата записи и литеры по плану | Узлы (включая с 1-го узла и конца машинном) | Номер помещений, каюты, торговые секционные и т.п. | Наименование помещений по плану (комнаты, кухни, коридоры, ванная, туалет и т.п.) | Назначение помещений: жилая комната, нежилая комната, складские помещения, производственные помещения, кухня, коридор и т.п. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Основное | вспомогательная | торговые | вспомогательная | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | |
| 01.09.17 | | 1 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| 03. | | 2 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| 11 | | 3 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| | | 4 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| | | 5 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| | | 6 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| | | 7 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| | | 8 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| | | 9 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| | | 10 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| | | 11 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| | | 12 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| | | 13 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| | | 14 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| | | 15 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| | | 16 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |
| | | 17 | | | | Основное | | | | | | | | | | | |

Загерметизировать не жалать, в санузле берть.

Описание конструктивных элементов здания и определение

Литера 21 Год постройки 1954 1931
 группа капитальности II Вид внутренней отделки



| № п. п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция) отделки и прочее) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.) | Удельный вес по таблице | Поправка к удельному весу | Удельный вес | коэф. эквивалентности | Итого | % от план. гр. 7 х гр. 8 | Тек. изм. | |
|------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------|-------|--------------------------|-----------|-----------|
| | | | | | | | | | | элемент | к строен. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 1 | Фундаменты | <i>каменные</i> | <i>трещины</i> | 8 | 1 | 8 | 60 | 4.8 | | | |
| 2 | а) Стены и их наружная отделка | <i>кирпичные</i> | <i>трещины</i> | 27 | 1 | 27 | 70 | 18.9 | | | |
| | б) перегородки | | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | <i>деревянное</i> | <i>трещины</i> | 21 | 1 | 21 | 70 | 14.7 | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | | |
| | | подвальное | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | <i>металлическая</i> | | 7 | 1 | 7 | 10 | 0.7 | | | |
| 5 | Полы | <i>досчатые</i> | <i>трещины</i> | 11 | 1 | 11 | 60 | 6.6 | | | |
| 6 | Проемы | оконные | <i>глухие</i> | | | | | | | | |
| | | дверные | <i>простые</i> | <i>трещины</i> | 6 | 1 | 6 | 60 | 3.6 | | |
| 7 | Внутренняя отделка | <i>штукатурная</i> | | 3 | 1 | 3 | 70 | 2.1 | | | |
| 8 | Сл. и электротехнические | отопление | <i>га</i> | | | | | | | | |
| | | водопровод | <i>га</i> | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | | |
| | | водоснабж. | | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | <i>га</i> | | | | | | | | |
| | | радио | | | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | | | |
| вентиляция | | | | | | | | | | | |
| лифты | | | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | <i>разное</i> | | 5 | 1 | 5 | 70 | 3.5 | | | |
| | | | | | | | 100 | 63.3 | | | |
| | | | | | | | 63.3 x 100 | 63% | | | |
| | | | | | | | 100 | | | | |

-12-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

| Наименование конструктивных элементов | х.сл. нр-ка | | | х.сл. нр-ка | | | х.сл. нр-ка | | | | | |
|---------------------------------------|-------------|------------------------|----------|-------------|------------------------|----------|-------------|------------------------|----------|-----|---|----|
| | Н = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | Н = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | Н = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | | | |
| Фундаменты | ф/ст | 11 | 1 | 11 | ф/ст | 11 | 1 | 11 | ф/ст | 11 | 1 | 11 |
| Стены и перегородки | тегов. | 26 | 1 | 26 | тегов. | 26 | 1 | 26 | тегов. | 26 | 1 | 26 |
| Перекрытия | дерев. | 4 | 1 | 4 | дерев. | 4 | 1 | 4 | дерев. | 4 | 1 | 4 |
| Крыша | железо | 13 | 1 | 13 | железо | 13 | 1 | 13 | железо | 13 | 1 | 13 |
| Полы | | 7 | - | - | | 7 | - | - | | 7 | - | - |
| Проемы | | 14 | - | - | | 14 | - | - | | 14 | - | - |
| Отделочные работы | | 18 | - | - | | 18 | - | - | | 18 | - | - |
| Электроосвещение | | 4 | - | - | | 4 | - | - | | 4 | - | - |
| Прочие работы | | 3 | - | - | | 3 | - | - | | 3 | - | - |
| Итого | | 100 | × | 54 | | 100 | × | 54 | | 100 | × | 54 |

Формулы для подсчета площади объема

| Наименование конструктивных элементов | х.сл. нр-ка | | | х.сл. нр-ка | | | х.сл. нр-ка | | | | | |
|---------------------------------------|-------------|------------------------|----------|-------------|------------------------|----------|-------------|------------------------|----------|-----|---|--|
| | Н = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | Н = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | Н = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | | | |
| Фундаменты | ф/ст | 11 | 1 | 11 | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | тегов. | 26 | 1 | 26 | | | | | | | | |
| Перекрытия | дерев. | 4 | 1 | 4 | | | | | | | | |
| Крыша | железо | 13 | 1 | 13 | | | | | | | | |
| Полы | | 7 | - | - | | | | | | | | |
| Проемы | | 14 | - | - | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | 18 | - | - | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | 4 | - | - | | | | | | | | |
| Прочие работы | | 3 | - | - | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | × | 54 | | 100 | × | | | 100 | × | |

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сборки | № таблицы | измерители | стоимость измерителя по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | стоимость измерителя с поправ. | количество объема м ³ площ. м ² | восстанов. стоимость в рублях | % износа | действит. стоимость в рублях |
|----------------|-----------------------|----------|-----------|----------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------|--|--|--------------------------------|---|-------------------------------|----------|------------------------------|
| | | | | | | удельн. вес | Груп. капит. | | | | | | | |
| 21 | техническое здание | | 6 | м ³ | 11.3 | 1 | | | | 11.3 | 4938 | 55798 | 63 | 2064 |
| 4 | х.сл. нр-ка | 2 | 283 | м ³ | 10.3 | 0.54 | | | | 5.56 | 527 | 2930 | 70 | 879 |
| 4 ₁ | х.сл. нр-ка | 2 | 283 | м ³ | 10.3 | 0.54 | | | | 5.56 | 268 | 1490 | 60 | 596 |
| 4 ₂ | х.сл. нр-ка | 2 | 283 | м ³ | 10.3 | 0.54 | | | | 5.56 | 10 | 56 | 20 | 45 |
| 4 ₃ | х.сл. нр-ка | 2 | 283 | м ³ | 10.3 | 0.54 | | | | 5.56 | 6 | 33 | 40 | 20 |
| 4 ₄ | х.сл. нр-ка | 2 | 283 | м ³ | 10.3 | 0.54 | | | | 5.56 | 7 | 39 | 20 | 31 |
| 4 ₅ | х.сл. нр-ка | 2 | 283 | м ³ | 10.3 | 0.54 | | | | 5.56 | 29 | 161 | 0 | 161 |
| | | | | | | | | | | | 57508 | | 223 | |

- 16 -

ОТЧЕТ
№ 05-12/17
ОБ ОЦЕНКЕ
ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ
от 08.03.2017 г.
г. Москва

ООО «Ваш юристконсульт»
ИНН 50/0010000000
ОГРН 1055000000000

Исполнитель: [подпись]
М.П. [подпись]

08.03.2017

ЭКСПЛИКАЦИЯ

в установленном плане строения, расположенного в городе (поселке) Кемерово по улице (переулку) _____

дом № _____

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | 14 | 15 | 16 | 17 | | | |
|---|---|---|---|------------|-------------|----------|-------|-----------------|----------|----|----|----|-----|----|-------|----|
| | | | | | | основная | жилая | вспомогательная | торговые | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 |
| | | | 1 | Особняк | №10 × 4035 | | | | 443,9 | | | | | | 443,9 | |
| | | | 2 | Особняк | №360 × 4140 | | | | 1690 | | | | | | 1690 | |
| | | | Н | Мед. оф-ис | №100 | | | | 418,9 | | | | 9,5 | | 418,9 | |
| | | | Н | Мед. оф-ис | №100 | | | | 418,9 | | | | 9,5 | | 418,9 | |

- 9 -

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

VI. Литера Ж Год постройки 1963 Число этажей 5
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки краска

| № п.п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.) | Удельный вес по таблице | Поправка к удельному весу в % | Удельный вес конструктивных элем. с поправ. | Износ в % | % износ. к строен. гр. 7 к гр. 8 | Тек. изм. износ в % | | |
|--------|---------------------------------------|---|---|-------------------------|-------------------------------|---|-----------|----------------------------------|---------------------|-----------|--|
| | | | | | | | | | элемента | к строен. | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 1 | Фундаменты | каменные | хорошо | 9 | 1 | 9 | 55 | 4.95 | | | |
| 2 | а) Стены и их наружная отделка | кирпичные | хорошо | 14 | 1 | 14 | 55 | 9.35 | | | |
| | б) перегородки | | | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | деревянное | 20 | 1 | 20 | 55 | 11.0 | | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | | |
| | | подвальное | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | асбестоцементная | хорошо | 12 | 1 | 12 | 45 | 5.40 | | | |
| 5 | Полы | бетонные | хорошо | 6 | 1 | 6 | 45 | 2.70 | | | |
| 6 | Проемы | оконные | | | | | | | | | |
| | | дверные | деревянные | 10 | 1 | 10 | 45 | 4.50 | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | штукатурка | | 6 | 1 | 6 | 50 | 3.0 | | | |
| 8 | Сан. и электрические уст. | отопление | нет | | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | | |
| | | водоснабжение ванны | | | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | нет | | 19 | 1 | 19 | 40 | 7.6 | | |
| | | радио | | | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | | | |
| | | вентиляция лифты | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | краска | хорошо | 1 | 1 | 1 | 55 | 0.55 | | | |

Итого: 100

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 49\%$

49.05

VII. Техническое описание построек и других частей здания

| Наименование конструктивных элементов | кат. ир-ко И = Литера И | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | И = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | И = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------|----------|-----------------------|------------|------------------------|----------|-----------------------|------------|------------------------|----------|-------------|
| | | | | | | | | | | | | |
| Фундаменты | ф. см | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | ст. сов. | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | |
| Полы | пол. | | | | | | | | | | | |
| Проемы | проем. | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | эос. | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | × | | | 100 | × | | | 100 | × | |
| Формулы для подсчета площади объема | | | | | | | | | | | | |
| Наименование конструктивных элементов | И = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | И = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | И = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес |
| Фундаменты | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | × | | | 100 | × | | | 100 | × | |
| Формулы для подсчета площади объема | | | | | | | | | | | | |

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сборки | № таблицы | измерители | стоимость измерителя по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | стоимость измерителя с поправ. | количество объема м3 площ. м2 | восстанов. стоимость в рублях | % износа | действит. стоимость | |
|--------|-----------------------|----------|-----------|----------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------|-------|----|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------|---------------------|------|
| | | | | | | удельн. вес | Группа | капит | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| И | мех. см | 7 | 1 | м ³ | 16.10 | 1.0 | | | | | 16.10 | 3447 | 55980 | 49 | 1855 |
| И | пол. ир-ко | 2 | 281 | м ² | 9.40 | 1.0 | | | | | 9.40 | 22 | 213 | 20 | 140 |

-16-

Копия отчета об оценке объектов недвижимости
от 12.12.2017 № 05-12/17
подписана и заверена
руководителем
ООО «Ваш юристконсульт»
Иванов И.И.



- 3 -

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд 100

| Дата записи | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы | Долевое участие при общей собственности | Подпись лиц свидетельств. прав. записи |
|-------------|---|---|---|--|
| 16.09.2003 | ООО "Камчатский машиностроительный завод" | | 1 | |
| 16.10.2003 | Общество с ограниченной ответственностью от 24 сентября 2003г. "Батвор" | Договор купли-продажи № 614 | 1 | Лав |

II. Экспликация земельного участка кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

| Водопровод | Канализация | Отопление | | | | Централизованное горючее подоснабжение с централизованным горячим водоснабжением | Ванны | | Газоснабж. | | электроснабжение | Лифты-п | |
|------------|-------------|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------|--|----------|----------------------|-----------------------|-------------|------------------|--------------|-------------|
| | | от ТЭЦ | от группов (квартильн. котельной) | от собственной котельн. | от АГВ | | тепловое | с газовыми колонками | с дровяными колонками | центральное | | видным газом | пассажирск. |
| | | | | | | | | | | 64,1 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Кемерово по улице (перекрестку) _____

дом № _____

| № п/п | Дата записи и литеры по плану | Этажи (включая с 1-го этажа и кончая мезонином) | Номер помещения, квартиры, торгового складского и т. п. | Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т. д. | Назначение частей помещения, жилой комнаты, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т. д. | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения | | | | | | | | | | Высота внутренняя |
|-------|-------------------------------|---|---|---|---|--|--|----------|-----------------|------|------|------|------|------|------|----|-------------------|
| | | | | | | | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | |
| | | | | | | жилая | | торговые | | иные | | иные | | | | | |
| | | | | | | основная | вспомогательная | основная | вспомогательная | иные | иные | иные | иные | иные | иные | | |
| 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Описание конструктивных элементов здания о пределение износа

VI. Лытера № Год постройки 1966 Число этажей 7
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки шпатель

| № п. п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.) | Удельный вес по таблице | Поправка к удельному весу в % | Удельный вес конструктив. элем. с поправ. | Износ в % | % изн. к строен. гр. 7 х гр. 8 | Тек. изм. износ в % | |
|------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------|-------------------------------|---|-----------|--------------------------------|---------------------|-----------|
| | | | | | | | | | элемента | к строен. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1 | Фундаменты | <u>каменные</u> | <u>наличие трещин</u> | 18 | 1 | 18 | 55 | 9,9 | | |
| | а) Стены и их наружная отделка | <u>кирпичные</u> | <u>трещины</u> | 26 | 1 | 26 | 55 | 14,3 | | |
| 2 | б) перегородки | | | | | | | | | |
| | Перекрытия | чердачное | <u>деревянные</u> | <u>наличие трещин</u> | 11 | 1 | 11 | 55 | 6,05 | |
| | | междуэтажное | | | | | | | | |
| | подвальное | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | <u>железо</u> | <u>наличие ржавчины</u> | 8 | 1 | 8 | 55 | 4,40 | | |
| 5 | Полы | <u>линолеумные</u> | <u>трещины</u> | 7 | 1 | 7 | 55 | 3,85 | | |
| 6 | Проемы | оконные | | | | | | | | |
| | | дверные | <u>шпатель</u> | <u>шпатель трещины</u> | 11 | 1 | 11 | 55 | 6,05 | |
| 7 | Внутренняя отделка | <u>штукатурка</u> | | 2 | 1 | 2 | 50 | 10 | | |
| 8 | Сан. и электрические уст. | отопление | | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | | |
| | | водоснабжение | | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | <u>гилья</u> | | 5 | 1 | 5 | 55 | 2,75 | |
| | | радио | | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | | |
| вентиляция | | | | | | | | | | |
| | лифты | | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | <u>радиус</u> | <u>трещины</u> | 12 | 1 | 12 | 55 | 6,60 | | |

Итого: 100 X X 54,9

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

2-
VII. Техническое описание построек и других частей здания

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

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сборки | № таблицы | измерители | стоимость измерения по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | стоимость измерения с поправ. | количество объем м3 площ. м2 | восстановит. стоимость в рублях | %, износа | действит. стоимость в рублях | |
|--------|-----------------------|----------|-----------|------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------|---|----|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------|------------------------------|-----|
| | | | | | | удельн. вес | Грунт капит | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| ЖЕ | ЖЕХИЖИКОС | 4 | 82 | 19-70 | 10 | | | | | | 19-70 | 1/44 | 13184 | 55 | 593 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

-1-

КОПИЯ

РОССИЯ

контора

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

Технический паспорт

на здание *кемплое (лит. X)*
(назначение нежилого строения)

район *Касимовский*

город (пос.) *д. Клетинно*

улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № *2656*

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

КОНТОРА

« X »

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 353)

Фонд _____

| Дата записи | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы | Долевое участие при общей собственности | Подпись лиц, владеющих прав. записи |
|-------------------------|---|---|---|-------------------------------------|
| 02.09.03. 21.10.2003 | САО Клетинский машиностроительный завод | Тема приватизации от 13 мая 2003 года Фурманов: 0129 | 1 | Шуф |
| 16.12.2003 | Общество с ограниченной ответственностью "Батор" | Договор купли-продажи от 24 октября 2003 года № 4611 Фурманов: 0129 | | Лас |

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

| Площадь участка | | | | | Нестроенная площадь | | |
|-----------------|------------|-----------|----------|----------|---------------------|--|--|
| по документам | фактически | застроен. | замошен. | созданы. | прочая | | |
| | | | | | | | |

III. Благоустройство здания — кв. м.

| Элементы благоустройства | Строительные работы | | | | Ванная | | | | Полы | | | | Двери | | | |
|--------------------------|---------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|
| | штукатурка | штукатурка | штукатурка | штукатурка | штукатурка | штукатурка | штукатурка | штукатурка | штукатурка | штукатурка | штукатурка | штукатурка | штукатурка | штукатурка | штукатурка | |
| | 386.7 | | | | | | | | | | | | 386.7 | | | |

-Р-

Описание конструктивных элементов здания о предельное износ
 VI. Литера Х Год постройки 1932 Число этажей 5
 Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

| № п. п. | Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.) | Удельный вес по таблице | Поправка к удельному весу в % | Удельный вес конструктивных элем. с поправ. | Износ в % | % износ к строен. гр. 7 и гр. 8 | Тек. изм. износ в % | | |
|---------------|---------------------------------------|---|--|-------------------------|-------------------------------|---|-----------|---------------------------------|---------------------|-----------|--|
| | | | | | | | | | элемента | к строен. | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 1 | Фундаменты | каменной | трещины | 5 | 1 | 5 | 70 | 3.5 | | | |
| 2 | а) Стены и их наружная отделка | бревенчатые | трещины | 23 | 1 | 23 | 70 | 16.7 | | | |
| | б) перегородки | штукатурные | трещины | 6 | 1 | 6 | 60 | 3.6 | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | деревянное | 10 | 1 | 10 | 65 | 6.5 | | | |
| | | междуетажное | | | | | | | | | |
| | | подвальное | | | | | | | | | |
| 4 | Крыша | железо | гниль | 9 | 1 | 9 | 55 | 5.0 | | | |
| 5 | Полы | дощатые | трещины | 11 | 1 | 11 | 60 | 6.6 | | | |
| 6 | Проемы | оконные | сверные | | | | | | | | |
| | | дверные | простые | трещины | 10 | 1 | 10 | 70 | 7.0 | | |
| 7 | Внутренняя отделка | штукатурка, скрепка | | 9 | 1 | 9 | 60 | 5.4 | | | |
| 8 | Сл. и электрические уст. | оборудован | да | | | | | | | | |
| | | водопровод | | 5 | +4.0 | | | | | | |
| | | канализация | | | | +0.2 | 9.2 | 60 | 5.5 | | |
| | | водоснабжение | | | | | | | | | |
| | | лифты | | | | | | | | | |
| | | электрооборуд. | да | | 6 | 1 | 6 | 70 | 4.2 | | |
| | | радио | да | | | | | | | | |
| телевиз. | да | | | | | | | | | | |
| вентиляция | | | | | | | | | | | |
| лифты | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | разное | | 6 | 1 | 6 | 70 | 4.2 | | | |

Итого: 104.2 67.6

Удельный вес износ в % по формуле: $\frac{67.6 \times 100}{104.2} = 65\%$

-12-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

| Наименование конструктивных элементов | Литера | | | Литера | | | Литера | | |
|---------------------------------------|--------|-------------------------|----------|--------|------------------------|----------|--------|-------------------------|----------|
| | Н | Удельный вес по таблице | поправка | Н | Удельный вес с поправ. | поправка | Н | Удельный вес по таблице | поправка |
| Фундаменты | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | × | | 100 | × | | 100 | × |

Формулы для подсчета площади объема

| Наименование конструктивных элементов | Литера | | | Литера | | | Литера | | |
|---------------------------------------|--------|-------------------------|----------|--------|------------------------|----------|--------|-------------------------|----------|
| | Н | Удельный вес по таблице | поправка | Н | Удельный вес с поправ. | поправка | Н | Удельный вес по таблице | поправка |
| Фундаменты | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Проемы | | | | | | | | | |
| Отделочные работы | | | | | | | | | |
| Электроосвещение | | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | × | | 100 | × | | 100 | × |

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | N сборки | N таблицы | измеритель | стоимость измерителя по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | стоимость измерителя с поправ. | количество по объему м3 | востановит. стоимость в рублях | %, индекс | действит. стоимость в рублях | |
|--------|-----------------------|----------|-----------|------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|----|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------|------------------------------|-------|
| | | | | | | удельный вес | Грунт | капит | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| X | Железное здание | 4 | 4.9 | 250 | 1042 | 1 | | | | | 26-05 | 1432 | 37304 | 65 | 13050 |

-16-



Итого:
пронумеровано
проиндексировано
скреплено по числу
16 шт.

02.08.03.

Handwritten signature and initials

-1-

РОССИЯ

КОПИЯ

ИСУ-кассетные аппараты

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

Технический паспорт

на здание *кассетное (лит. М)*
(наименование объекта)

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

квартал № _____
инвентарный № *2656*

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

Цех ОТДЕЛКИ КУЗОВОВ
(прессовый + кузовной)
"М"

3 -

(реестровый № 393) Фонд _____

| | | | |
|------------|--|--|------|
| 04.09.03. | ОАО Железнодорожный | Техническая документация 1 | Лист |
| 21.10.03. | Машиностроительный завод | от 15 июля 1993г. | |
| 16.12.2003 | Общество с ограниченной ответственностью "Базис" | Договор купли-продажи от 24 сентября 2003г. № 7615 | Лист |

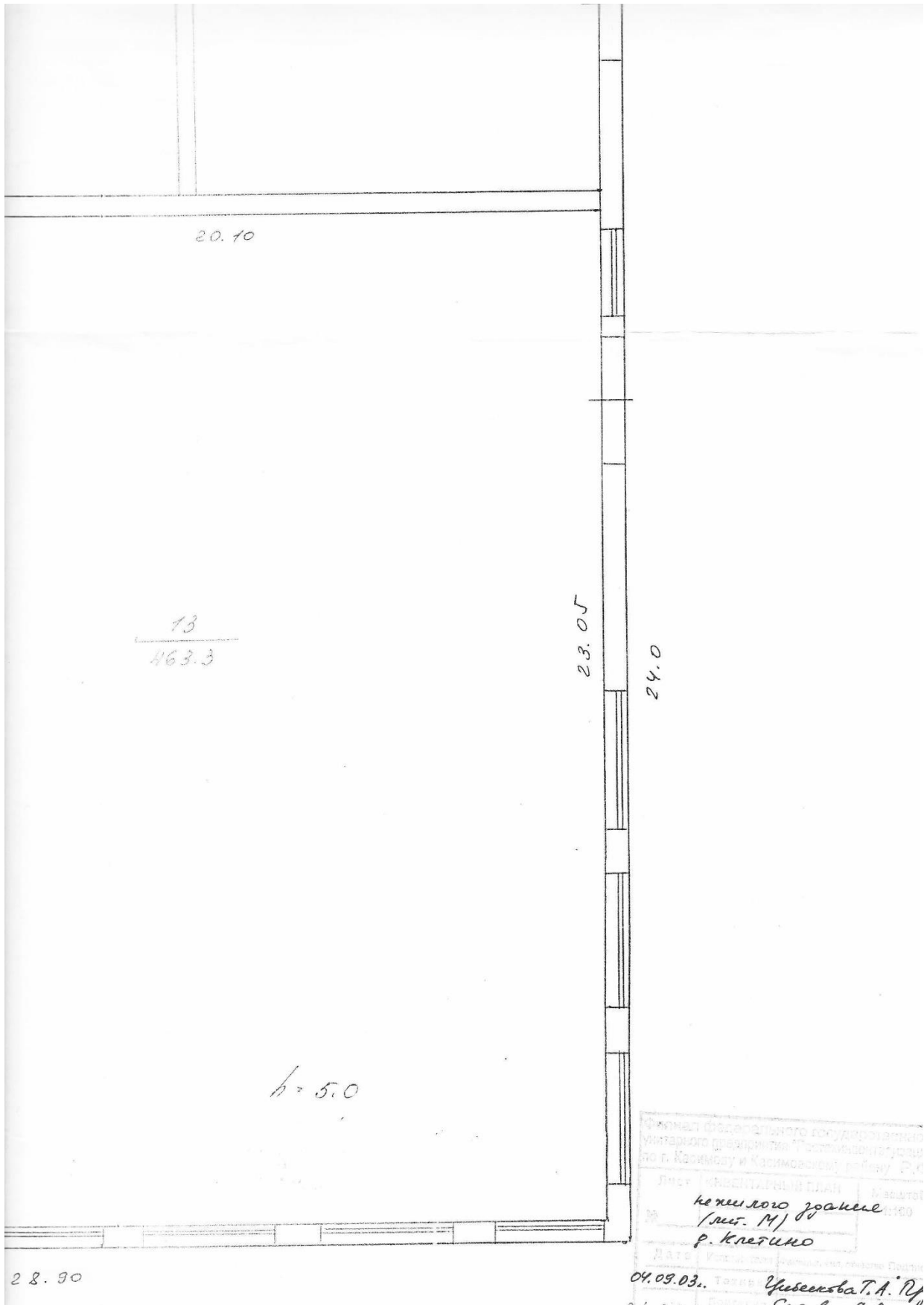


II. Экспликация земельного участка — кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

| Водопрвод | Канализация | Отопление | | | | Централизованное горячее водоснабжение с централиз. горячим водоснабжен. | Ванны | | | Газоснабж. | | | Лифты—ш | |
|-----------|-------------|-----------|------------------------------------|------------------------|--------|--|--------|----------------------|-----------------------|------------------|--------------|------------------|-------------|----------|
| | | от ТЭЦ | от группов. (квартильн. котельной) | от собственн. котельн. | от АГВ | | печное | с газовыми колонками | с дровяными колонками | централизованное | жидким газом | электроснабжение | пассажирск. | грузовые |
| 2864.0 | 2864.0 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |



Э К С П Л И К А Ц И Я

дом № _____ по улице (перулку) р. Кастике в поселке (поселке) 6 в городе (поселке) _____

| № п/п | Назначение частей помещений, кадастровый номер, вид собственности, вид права | Формула подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначенная под помещения | | | | П И Т О Ф О | В С Е Г О | Высота внутренняя |
|-------|--|--|--|-----------------------|-------------------|--------------------------|-------------|-----------|-------------------|
| | | | основная жилая | вспомогательная жилая | основная торговые | вспомогательная торговые | | | |
| 1 | Жилая | 4,05 x 4,05 | 18,8 | | | | 18,8 | 18,8 | |
| 2 | Жилая | 4,05 x 4,35 | 20,2 | | | | 20,2 | 20,2 | |
| 3 | Жилая | 4,6 x 3,5 x 4,2 x 5,20 - 4,0 x 5,30 - 3,45 x 5,40 | 712,3 | | | | 712,3 | 712,3 | |
| 4 | Жилая | 10,0 x 7,50 | | 83,7 | | | 83,7 | 83,7 | |
| 5 | Жилая | 7,30 x 8,70 | | 63,5 | | | 63,5 | 63,5 | |
| 6 | Жилая | 4,55 x 10,20 x 1,75 x 7,45 | | 61,7 | | | 61,7 | 61,7 | |
| 7 | Жилая | 3,04 x 10,50 | 31,9 | | | | 31,9 | 31,9 | |
| 8 | Жилая | 5,20 x 10,50 | 59,9 | | | | 59,9 | 59,9 | |
| 9 | Жилая | 5,60 x 10,50 | 58,8 | | | | 58,8 | 58,8 | |
| 10 | Жилая | 3,0 x 10,50 | 31,5 | | | | 31,5 | 31,5 | |
| 11 | Жилая | 10,20 x 10,50 - 0,7 x 0,55 - 0,23 x 0,55 - 0,55 x 0,55 | 111,5 | | | | 111,5 | 111,5 | |
| 12 | Жилая | 9,35 x 10,50 | 98,2 | | | | 98,2 | 98,2 | |
| 13 | Жилая | 80,10 x 23,05 | 463,3 | | | | 463,3 | 463,3 | |
| 14 | Жилая | 44,40 x 56,60 | 815,0 | | | | 815,0 | 815,0 | |
| 15 | Жилая | 11,57 x 10,50 - 0,23 x 0,55 - 0,7 x 0,55 - 0,55 x 0,55 | 120,7 | | | | 120,7 | 120,7 | |

- 8 -

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | |
|-----------|---|---|----|---------------------|--|-------|-------|---|----|----|----|----|------|-------|-------|-------|--|
| 04.09.03. | | | 16 | основное | 3.28 × 4.42 | 15.5 | | | | | | | | 15.5 | 15.5 | | |
| М | | | 17 | основное | 3.50 × 5.23 | 2.4 | | | | | | | | 2.4 | 2.4 | | |
| | | | 18 | основное | 4.23 × 3.09 | 13.1 | | | | | | | | 13.1 | 13.1 | | |
| | | | 19 | основное | 9.15 × 8.15 | 64.0 | | | | | | | | 64.0 | 64.0 | | |
| | | | | | Всего: | 265.1 | 208.9 | | | | | | | 265.1 | 265.1 | | |
| М | | | | холодные пристройки | 5.40 × 9.60 - 0.33 × 0.65 × 2 - 0.48 × 0.7 | | | | | | | | 19.5 | 19.5 | 19.5 | | |
| | | | | | Всего: | 265.1 | 208.9 | | | | | | | 265.1 | 265.1 | 265.1 | |

Техник РК Бригадир С.П.С.

- 8 -

№ 11 1966
 Итого: 100
 Итого: 42.45

| № | Наименование работ | Материал | Единица измерения | Количество | Цена за единицу | Сумма | Процент |
|------------|--------------------------------|----------------|-------------------|------------|-----------------|-------|---------|
| 1 | Фундаменты | каменные | м ³ | 9 | 40 | 360 | 3.6 |
| 2 | а) Стены и их наружная отделка | кирпичные | м ² | 19 | 50 | 950 | 9.5 |
| | | б) перегородки | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | м ² | 20 | 40 | 800 | 8.0 |
| | | междуэтажное | | | | | |
| | | подвальное | | | | | |
| 4 | Крыша | железо, шифер | м ² | 11 | 45 | 495 | 4.95 |
| 5 | Полы | цементные | м ² | 6 | 40 | 240 | 2.4 |
| 6 | Проемы | оконные | штук. | 10 | 40 | 400 | 4.0 |
| | | дверные | металлические | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | силкапурка | м ² | 6 | 40 | 240 | 2.4 |
| 8 | Сан. и электрические уст. | отопление | га | | | | |
| | | водопровод | | | | | |
| | | канализация | | | | | |
| | | водоснабжение | га | 18 | 40 | 720 | 7.2 |
| | | ванны | | | | | |
| | | электроосвещ. | га | | | | |
| | | радио | | | | | |
| телефон | | | | | | | |
| вентиляция | га | | | | | | |
| лифты | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | разное | | 1 | 40 | 40 | 0.4 |

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

- // -

Специальный оценочный отчет об оценке объектов недвижимости

| | | | | | | | | | |
|------------|---------------------------|---------------|--|--|--|--|--|--|--|
| 2 | а) Число этажей | | | | | | | | |
| | внешний | | | | | | | | |
| | отделка | | | | | | | | |
| | б) Перегородки | | | | | | | | |
| 3 | Перекрытия | чердачное | | | | | | | |
| | | междуэтажное | | | | | | | |
| | | подвальное | | | | | | | |
| 4 | Крыша | | | | | | | | |
| 5 | Полы | | | | | | | | |
| 6 | Проемы | оконные | | | | | | | |
| | | дверные | | | | | | | |
| 7 | Внутренняя отделка | | | | | | | | |
| 8 | Сан. и электрические усл. | отопление | | | | | | | |
| | | водопровод | | | | | | | |
| | | канализация | | | | | | | |
| | | водоснабжение | | | | | | | |
| | | ванны | | | | | | | |
| | | электроосвещ. | | | | | | | |
| | | радио | | | | | | | |
| | | телефон | | | | | | | |
| вентиляция | | | | | | | | | |
| | лифты | | | | | | | | |
| 9 | Прочие работы | | | | | | | | |

Итого: 100 × × ×

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

-12-

| | | | | | | | | |
|-------|-----|---|--|-----|---|--|-----|---|
| Итого | 100 | × | | 100 | × | | 100 | × |
|-------|-----|---|--|-----|---|--|-----|---|

Формулы для подсчета площади объема

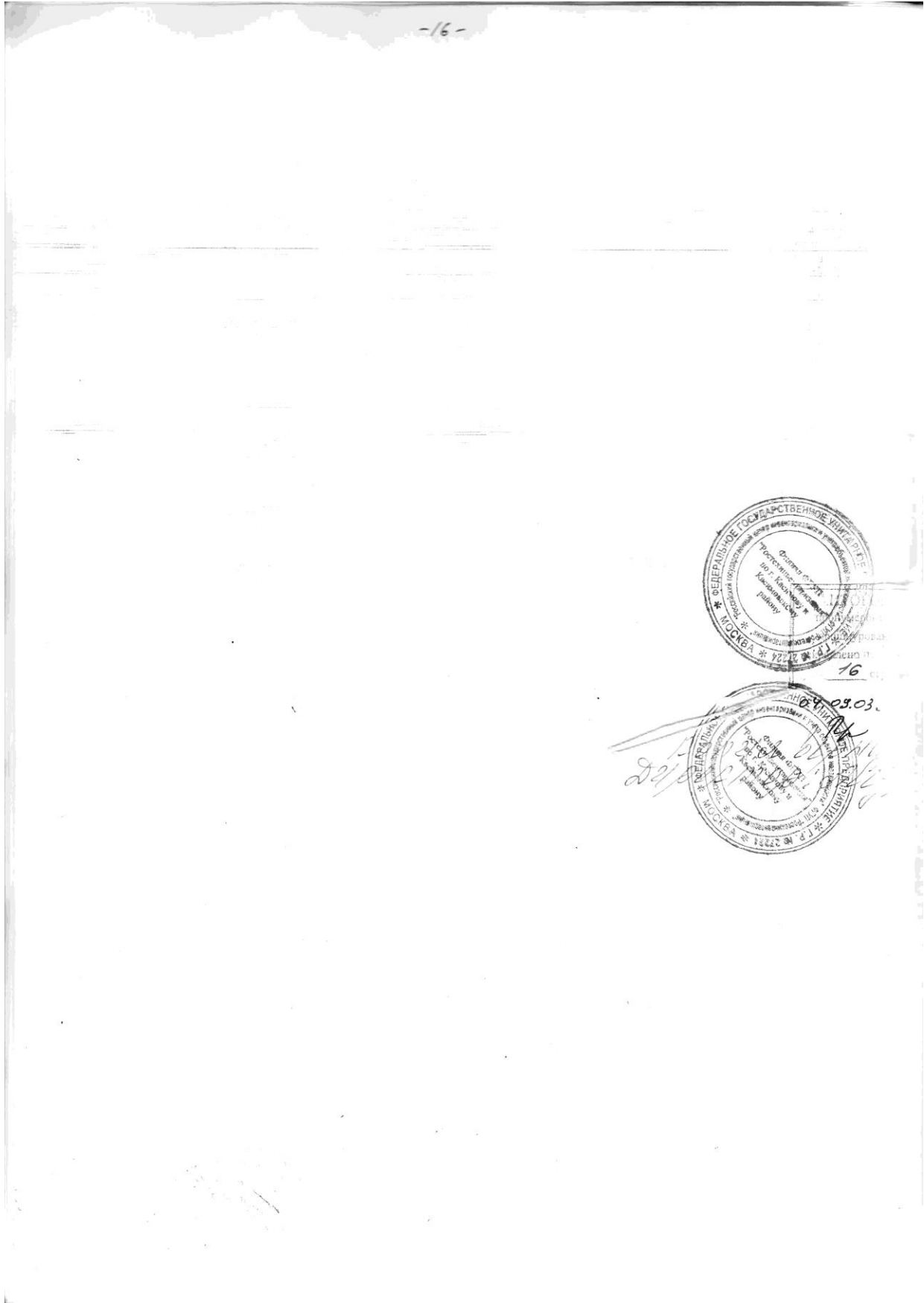
| Наименование конструктивных элементов | Н = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | Н = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. | Н = Литера | удельн. вес по таблице | поправки | удельн. вес с поправ. |
|---------------------------------------|------------|------------------------|----------|-----------------------|------------|------------------------|----------|-----------------------|------------|------------------------|----------|-----------------------|
| | | | | | | | | | | | | |
| Стены и перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | | | | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | | | | |
| Возвыш. | | | | | | | | | | | | |
| Итого | | 100 | × | | | 100 | × | | | 100 | × | |

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

| Литера | Наименование построек | № сборника | № таблицы | измерителя | стоимость измерения по таблице | Поправки к стоимости коэффициента | | | | стоимость измерения с поправ. | количество объём м3 площ. м2 | восстанов. стоимость в рублях | %, износа | действит. стоимость в рублях | |
|--------|-----------------------|------------|-----------|----------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------|-------|----|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-----------|------------------------------|--------|
| | | | | | | удельн. вес | Грунт | капит | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| М | Железное | 7 | 1 | м ³ | 16.9 | 1 | | | | | 16.5 | 16725 | 2826 | 42 | 163939 |
| М | железное | | | | | | | | | | | | | | |
| М | холодная | | | м ³ | 15.02 | | | | | | 15.02 | 372 | 5587 | 50 | 2794 |
| | пристройка | | | | | | | | | | | 288240 | | | 166733 |





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



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178
 Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001201/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001201/17 от 15.08.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

| | |
|---|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт» |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 7 000 (Семь тысяч) рублей |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | В рассрочку, в соответствии с п. 4.5 Договора страхования |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «11» сентября 2017 г. по «10» сентября 2018 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | <p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | <ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 15.08.2017г. |

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

М.П. (Поталова Е.Ю.)
 «15» августа 2017г.

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

М.П. (Гладкая Е.Ю.)
 «15» августа 2017г.







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Вашему Василию Сергеевичу (Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Московском государственном университете технологии и дизайна им. Г.С. Заварзинского образовательного учреждения (образовательного профессионального образовательного учреждения) «Специальная академия профессионального образования» (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

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

| Наименование | Количество часов | Оценка |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| 1. <u>Обучательские дисциплины</u> | <u>42</u> | |
| 2. <u>Дисциплины по выбору</u> | <u>32</u> | |
| <u>Итоговая комплексная</u> | | <u>отлично</u> |
| <u>экзамен</u> | | |

Промеж(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнена(а) итоговая работа на тему нет (наименование темы)



Министерство образования и науки Российской Федерации
М.П. Рязань (лицензионный центр)
Директор (лицензионный центр)
Секретарь

Город Москва год 2012

Регистрационный номер 5571

Товарный знак



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Елене Юрьевне Гладкой (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 01 октября 2012 г. по 16 октября 2012 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) Московской государственной юридической академии имени И.Я. Лукашова (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования) по программе "Специальные дисциплины" (наименование программы повышения квалификации профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

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

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

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия)

выполнил(а) трудовую работу на тему нет (наименование темы)

Город Москва 100 2012


 Директор (директор)

 Секретарь



Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 5559

Полит. 3100, Москва, 2012.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 426690

Настоящий диплом выдан Сладкой
Елене Юрьевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 октября 2003 г. по 23 апреля 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Механическом
государственном техническом университете (наименование государственного университета, государственного технического университета, государственного инженерного университета, государственного высшего профессионального образовательного учреждения (подразделение) дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки
«Оценщик в специализации «Смена
специальности «Эксперт (бухгалтер)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 23 апреля 2003

удостоверяет право (соответствие квалификации) Сладкой
Елены Юрьевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
имущества предприятия (бизнеса)

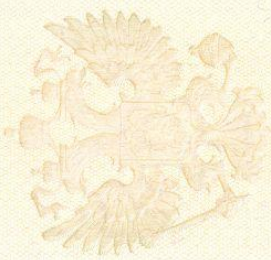
Сладкой Елены Юрьевны
Председатель государственной
аттестационной комиссии



Город Москва 2003
Ректор (директор) Ильин

ЛНФ. Россия. 12516.

Диплом является государственными документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 665



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 7728178
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-001270/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001270/17 от 19.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) 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: | <i>Не установлена</i> |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | <i>Единовременно, безналичным платежом</i> |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «05» октября 2017 г. по «04» октября 2018 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | <p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | <ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 19.09.2017г. |

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



М.П.
«19» сентября 2017г.

(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Фомин Василий Георгиевич

(Фомин В.Г.)

«19» сентября 2017г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001269/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001269/17 от 19.09.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Гладкая Елена Юрьевна |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | 125414, г. Москва, ул. Дыбенко, д.6, корп.1, кв.341 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «05» октября 2017 г. по «04» октября 2018 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | <p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p> |
| Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса: | <ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 19.09.2017г. |

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.



(Потапова Е.Ю.)

«19» сентября 2017г.

Страхователь:
Гладкая Елена Юрьевна

(Гладкая Е.Ю.)

«19» сентября 2017г.



ВАШ ЮРИСКОНСУЛЬТ

Москва, 3-я Хорьковская ул., д. 2, стр. 1, тел. 775-50-44, 775-87-36



290 (Вести и вести)



[Handwritten signature]