

## **Отчет № 01-06/18**

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

**ПО СОСТОЯНИЮ НА 05.06.2018 Г.**

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**г. МОСКВА, 2018 г.**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
1.1. <i>Объект оценки .....</i>	5
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	6
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....</i>	6
1.4. <i>Задание на оценку .....</i>	7
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике .....</i>	11
1.6. <i>Используемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.</i>	12
1.7. <i>Вид определяемой стоимости .....</i>	12
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	13
1.9. <i>Последовательность проведения оценки .....</i>	13
<b>2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки .....</i>	14
2.2. <i>Краткая характеристика объекта оценки .....</i>	14
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки .....</i>	15
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки .....</i>	15
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки .....</i>	15
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки .....</i>	16
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки .....</i>	18
<i>Методология .....</i>	18
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки .....</i>	19
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки .....</i>	19
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки .....</i>	19
<i>Расчет совокупного износа .....</i>	19
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки .....</i>	20
2.9. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки .....</i>	20
2.10. <i>Описание местоположения объекта оценки .....</i>	22
2.10.1. <i>Общие положения .....</i>	22
2.10.2. <i>Описание области .....</i>	22
2.11. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Рязанской области .....</i>	25
2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости .....</i>	25
2.11.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. ..</i>	27
2.11.3. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости .....</i>	28
2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки .....</i>	37
2.11.5. <i>Цены земельных участков Рязанской области под индустриальную застройку</i>	37
2.11.6. <i>Цены производственных комплексов (баз) Рязанской области .....</i>	38
2.11.7. <i>Аренда .....</i>	38
2.11.8. <i>Выводы .....</i>	39
<b>3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>41</b>

- 3.1. *Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного*..... 41
- 3.2. *Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями*..... 41

**4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... 43**

- 4.1. *Общие положения*..... 43
- 4.2. *Затратный подход* ..... 43
- 4.3. *Доходный подход* ..... 45
- 4.4. *Сравнительный подход* ..... 46
- 4.5. *Выводы*..... 46

**5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ..... 47**

- 5.1. *Общая методология сравнительного подхода к оценке*..... 47
- 5.2. *Выбор аналогов* ..... 49
- 5.3. *Определение удельной рыночной стоимости земельного участка*..... 52
- 5.4. *Обоснование внесенных корректировок:* ..... 54
- 5.5. *Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.* ..... 54

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

- 6.1. *Методология* ..... 56
- 6.2. *Выбор аналогов* ..... 56
- 6.3. *Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки*..... 58
- 6.4. *Обоснование внесенных корректировок:* ..... 61
- 6.5. *Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.* ..... 61

**7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ..... 63**

- 7.1. *Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода* 63
- 7.2. *Определение потенциального валового дохода* ..... 64
- 7.3. *Расчет действительного валового дохода* ..... 67
- 7.4. *Расчет чистого операционного дохода*..... 68
- 7.5. *Расчет ставки капитализации* ..... 70
- 7.6. *Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.*..... 72

**8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ..... 75**

**9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ..... 77**

**10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ ..... 78**

**11. ПРИЛОЖЕНИЯ..... 79**

<b>П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ. ....</b>	<b>79</b>
<b>П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>80</b>
<b>П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....</b>	<b>91</b>
<b>П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ .....</b>	<b>117</b>
<b>П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).295</b>	

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Объект оценки

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

Список см. ниже.

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

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

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

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

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

Дополнительное соглашение №107 от 01.06.2018 года к Договору № ПИФ-150311-3 от 15.03.2011 г.

Задание на оценку – Приложение №1 к Дополнительному соглашению № 107 от 01 июня 2018 г.

Период проведения оценки: с 01.06.2018 года по 05.06.2018 года.

Дата оценки: 05.06.2018 года.

Дата составления Отчета: 05.06.2018 года.

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

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно
Земельный участок площадью 54502 кв.м	11 211 400	10 442 712	1	0	11 211 000
Земельный участок площадью 762 кв.м	156 700	145 956	1	0	157 000
Улучшения, расположенные на земельном участке:					0
Здание проходной	36 265	33 778	1	0	36 000
Здание компрессорной	244 912	228 120	1	0	245 000
Здание электроцеха, кузницы	361 045	336 291	1	0	361 000
Здание материального склада	2 678 092	2 494 473	1	0	2 678 000
Здание трансформаторной подстанции	176 193	164 113	1	0	176 000
Здание техотдела	754 702	702 957	1	0	755 000
Здание механического цеха	1 985 681	1 849 537	1	0	1 986 000
Здание лесопильного и малярного цеха	3 657 623	3 406 845	1	0	3 658 000
Здание цеха отделки кузовов	8 054 406	7 502 172	1	0	8 054 000
Здание сборочного цеха	8 093 735	7 538 804	1	0	8 094 000
Здание участка сборки транспортеров	1 259 742	1 173 370	1	0	1 260 000
Здание конторы	1 257 309	1 171 104	1	0	1 257 000
Здание склада ГСМ	121 433	113 107	1	0	121 000
<b>Всего</b>	<b>40 049 238</b>	<b>37 303 340</b>			<b>40 049 000</b>

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

### 1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки на дату проведения оценки составляет округленно:

**40 049 000**

**(Сорок миллионов сорок девять тысяч) рублей**

**1.4. Задание на оценку**

Приложение №1  
к Дополнительному соглашению  
№ 107 от 01 июня 2018 г.  
к ДОГОВОРУ № ПИФ-150311-3 об оценке  
имущества, составляющего паевой  
инвестиционный фонд от 15.03.2011 года.

**ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

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

**1. Объект оценки:**

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

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

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

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

## 2. Имущественные права на объект оценки

Право общей долевой собственности.

## 3. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

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

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

## 5. Дата оценки

05 июня 2018 года.

## 6. Срок проведения оценки

05 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

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

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



Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

- В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
- Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Управляющим фондом, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.
- Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Управляющим фондом данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.
- Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.
- Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", определению «Справедливая стоимость» соответствует рыночная оценка, а не оценка, которая формируется с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

- Расчеты рыночной стоимости объекта оценки, содержащиеся в настоящем Отчете, не противоречат Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" и соответствуют принципу определения справедливой стоимости". МСФО-13 применяются к расчетам в части 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

Генеральный директор



/М.В. Ефимов/

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «Ваш юриконсульт»

Место нахождения:  
123098, г. Москва,  
ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2.  
ИНН 7734227424, КПП 773401001  
р/с 40702810622000020303  
в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), г.  
Москва к/с 30101810500000000976  
БИК 044525976

Генеральный директор



/А.Ю. Гладкая/

**1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике**

<i>Заказчик</i>	Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инженер» Место нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4. Почтовый адрес: 115035, г. Москва, Космодамианская наб, дом 52, с.4 ОГРН 1047796532178 от 21 июля 2004г. ИНН 7701548736, КПП 770501001 р/с 40701810000250008399 в АО АКБ «НОВИКОМБАНК» г. Москва, к/с 30101810245250000162 БИК 044525162
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2003 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключен трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юристконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Прокопенко С.П. является членом следующей Саморегулируемой организации оценщиков: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5; зарегистрирована Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Свидетельство о членстве в СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» № 0022362 от 09.11.2016 г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер 001417.
<i>Сведения о страховке</i>	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей Страховой полис №ПОО-0008487524 от 04 июля 2017 года. Срок страхования с 04 июля 2017 года по 03 июля 2018 года. Реквизиты страховой компании: 121 087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета, проверка Отчета.
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская 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. Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

### **1.6. Используемые стандарты 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 организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО).
- 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 саморегулируемой организации оценщиков использованы, как обязательные к применению членами СРО.

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

### **1.7. Вид определяемой стоимости**

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме<sup>1</sup>.

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

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

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

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

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

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

По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

### **1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата**

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

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

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки включала следующие этапы:

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

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

Более подробные сведения приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

### 2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки

Заказчиком предоставлены следующие документы:

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

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

### 2.2. Краткая характеристика объекта оценки

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

**Таблица 1. Юридическое описание объектов оценки**

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

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

Источник: данные заказчика

### 2.3. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: общая долевая собственность.

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

### 2.4. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

### 2.5. Физические свойства объекта оценки

Таблица 2. Характеристики земельных участков.

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

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

Источник: данные заказчика

**Таблица 3. Характеристики оцениваемых улучшений.**

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

Источник: данные заказчика.

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

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

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

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

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



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

Описание технического состояния улучшений в соответствии с указанной градацией

приведено ниже.

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

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

## 2.7. Износ и устаревания объекта оценки

### Методология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

#### **Расчет величины физического износа объекта оценки**

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

**Таблица 6. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений**

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

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

[http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/)

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

#### **Расчет величины функционального устаревания объекта оценки**

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

#### **Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки**

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

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

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

Для целей настоящей оценки принято допущение об отсутствии внешнего устаревания.

#### **Расчет совокупного износа**

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

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

**Таблица 7. Расчет совокупного износа объектов оценки**

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

Источник: расчет оценщика

### 2.8. Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость объектов оценки приведена в Приложении.

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

Описание конструктивных элементов улучшений приведено ниже.

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

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

## 2.10. Описание местоположения объекта оценки

### 2.10.1. Общие положения

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

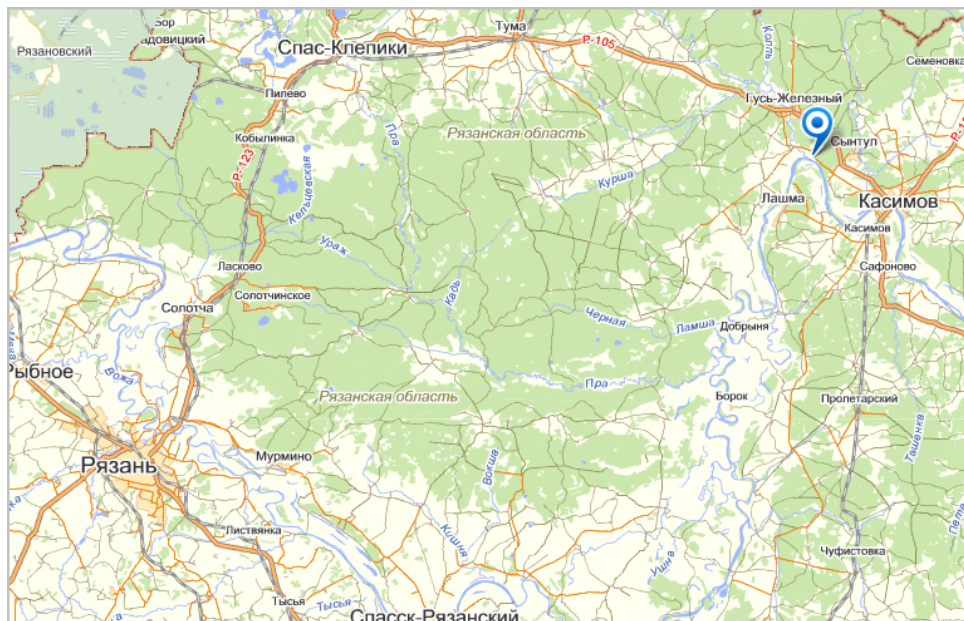


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

### 2.10.2. Описание области

Инвестиционный рейтинг регионов — 3В1 Пониженный потенциал - умеренный риск



Дата образования области – 26 сентября 1937 г. Центр – г. Рязань (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 1 121 474 чел. (2018). Плотность населения — 28,32 чел./кв.км (2018). Городское население — 71 %.

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

Наиболее крупные города (тыс. жителей): Рязань – 537,6, Касимов – 30,6 , Скопин – 27,3, Сасово – 25,7, Рязжск – 21,7.

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

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

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона – 3В1, что означает пониженный потенциал и умеренный риск. Среди регионов России область занимает 15-е место по инвестиционному риску и 53-е по инвестиционному потенциалу. Наименьший инвестиционный риск – криминальный, наибольший – управленческий. Наибольший потенциал – инфраструктурный.

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



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

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

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

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

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

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



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



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

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

**Офисные помещения.** Классификация офисов на российском рынке<sup>1</sup> приближена к мировым стандартам с разделением на классы – А, В, С, D. Иногда применяют несколько иную классификацию офисных помещений, подразделяя их по качеству на офисы западного стандарта (что приблизительно соответствует классам А и В, а в последнее время – и С) и офисы отечественного стандарта (классы D и E).

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

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

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

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

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

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

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

Офисы класса D – офисные помещения в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капремонте, в них часто случаются крупные пожары.

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

*Производственные и складские помещения* являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

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

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

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

**Таблица 8. Классификация складских помещений**

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

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

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

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

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

снабженный необходимыми коммуникациями для осуществления деятельности производственного или складского назначения.

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

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

Наименование	Рынок недвижимости / регион	Сегмент	Класс
Земельный участок площадью 54502 кв.м	коммерческая недвижимость Рязанской области	рынок земельных участков под индустриальную застройку площадью свыше 1 га	не классифицируется
Земельный участок площадью 762 кв.м			
Здание проходной		производственные/ складские помещения	D
Здание компрессорной			D
Здание электроцеха, кузницы			D
Здание материального склада			D
Здание трансформаторной подстанции			D
Здание техотдела			D
Здание механического цеха			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 к уплате справочно приводится в разделе 9.

Объем оцениваемых прав

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

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

Table with columns: цены земельных участков под индустриальную застройку, собственность, аналог, долгосрочная аренда, краткосрочная аренда. Includes a small table labeled 'Таблица 4.3'.

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

Table 1.3.1: Корреляционно-регрессионные связи и коэффициенты. Includes sub-tables for '1.3.1.1. Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков' and 'Соотношение ПЛПС для земельных участков в некоторых городах РФ'.

Table 1.3.1: Исследования соотношения «Стоимость прав долгосрочной аренды на 49 лет / Стоимость прав собственности» для земельных участков. Large table with columns for region, functional purpose, and various coefficients.

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

Назначение и разрешенное использование

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

Условия финансирования и особые условия продажи.

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

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

**Дата сделки/предложения.**

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

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

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

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

Сканы страниц справочников приведены ниже.

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

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

158

Границы расширенного интервала значений скидки на торг  
Таблица 28

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

159

**Рис. 6. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

175

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 30

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

176

Рис. 7. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 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 корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

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

Таблица 1.3.2

Исследуемый пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельный участок
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-13 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
<b>Средние города</b>									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Самарская	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 исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности известны в марте и в мае, а максимальные - в апреле и декабре.

15

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

**Местоположение объекта.**

Фактор местоположения в сегменте определяется расположением относительно областного центра.

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

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

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

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

**Классификация типовых территориальных зон**

Таблица 16

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

72

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 19

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

Таблица 20

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

75

**Рис. 9. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 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	аналог			
	<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки <100	1	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1	1,12	1,22
300-1000	0,87	0,89	1	1,09
>1000	0,80	0,82	0,92	1

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



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

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2.5	2.5-5	5-10	≥10
объект оценки <1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
1-2.5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
2.5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

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

**Наличие железнодорожной ветки**

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

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

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

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

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

Таблица 44.

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

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 45.

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

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

**Наличие инфраструктуры**

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

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

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

213

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

**5.5. Элемент сравнения – наличие отопления**

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

Таблица 63.

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

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

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

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

## Матрицы коэффициентов

Таблица 79

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

Таблица 80

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

226

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

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

Таблица 83.

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

243

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

**5.7. Элемент сравнения – материал стен**

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 69

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

203

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

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 57

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

Таблица 58

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

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

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

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

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

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

Региональные власти решили воспользоваться предоставленной федеральным центром возможностью отказаться от четырехлетнего моратория на пересмотр кадастровой оценки. По данным Росреестра, пересчитать кадастровую стоимость намерено большинство регионов<sup>1</sup>.

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

Власти выгоден переход к рыночной оценке, так как налогооблагаемая база увеличивается, и можно рассчитывать на значительное увеличение поступления в бюджет. Увеличение налоговой нагрузки приведет к дополнительным расходам и снизит конкурентоспособность. Начиная с 2017 года кадастровая оценка должна осуществляться по единой федеральной методике уполномоченными госучреждениями. 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 поступлений<sup>2</sup>.

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

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

Всего на дату оценки на рынке области нами исследовано 75 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.

<sup>1</sup> Большинство российских регионов хотят пересмотреть кадастровую оценку - и вряд ли в интересах налогоплательщиков, 23 декабря 2016 г., [http://reality.newsru.com/article/23dec2016/kadastr\\_peresm](http://reality.newsru.com/article/23dec2016/kadastr_peresm)

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

**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	240	240
Максимальное значение	25,2	230 000	46 428,6
Среднее значение	4,6	16 574	6 719

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

Все цены предложений учитывают возможность торга.

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

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

Всего на дату оценки на рынке области представлено 89 производственно- складских комплексов с выделенными земельными участками. Из них большинство (69,7%) расположены в областном центре.

Общий объем рынка (по сумме цен предложений) составляет 2,41 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	198,0
Максимальное значение	40 000,0
Среднее значение	9 101,1
Медиана	6 960,6
Площадь земельного участка, га	
Минимальное значение	0,035
Максимальное значение	8,86
Среднее значение	1,31
Медиана	0,65
Площадь улучшений, руб.	
Минимальное значение	77,0
Максимальное значение	53 132,0
Среднее значение	6 174,3
Медиана	2 200,0
Цена, млн. руб.	
Минимальное значение	0,5
Максимальное значение	295,0
Среднее значение	27,1
Медиана	14,0

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

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

### 2.11.7. Аренда

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

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

Нами исследовано 116 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	15	25
Максимальное значение	433	170
Среднее значение	152	95
Медиана	150	88
Соотношение арендных ставок вне облцентра / облцентр	0,6 (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 0,198 – 40 тыс. руб. за квадратный метр общей площади, средняя цена по области, включая областной центр составляет 9,1 тыс.руб./кв.м до применения скидки на уторговывание.
7. Средние цены предложения свободных земельных участков земель под индустриальную застройку составляют от 0,5 млн. руб./га вне райцентров до 25,2 млн. руб./га в областном центре, средняя цена по области, включая областной центр, составляет 4,6 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 Оценщиком Заказчиком в достаточном объеме. Информация о ценах предложений по продажам в открытых источниках информации содержалась в достаточном для проведения расчетов объеме.

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

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

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

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



### 3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки являются имеющиеся улучшения. Снос зданий не планируется.

*Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.*

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

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

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

### **4.1. Общие положения**

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

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

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

### **4.2. Затратный подход**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Применимость затратного подхода.*

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

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

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

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

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

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

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

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

затратного подхода к оценке.

### 4.3. Доходный подход

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

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Применимость доходного подхода к оценке.

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

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

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

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

#### **4.4. Сравнительный подход**

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

#### **4.5. Выводы**

Окончательно нами выбраны следующие подходы и методы оценки:

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

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

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

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

### 5.1. Общая методология сравнительного подхода к оценке

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где  $P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;  
 $N$  - количество ценообразующих факторов;

$D_{pij}$  - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

**Расчет поправок** осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при



невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2. Выбор аналогов

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

- Вид аналога – земельный участок;

- местоположение аналогов – Рязанская область, вне областного центра;
- категория земель – земли населенных пунктов, земли промышленности;
- разрешенное использование земель – строительство промышленных объектов или эксплуатация существующих зданий;
- общая площадь участка - свыше 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 11 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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

Описание выбранных аналогов представлено ниже.

**Таблица 13. Описание аналогов земельного участка**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
Объект	Земельный участок	Участок 1.5 га	Участок 2.6 га	Участок 10 га	Участок 1.41 га	Участок 50 сот.	Участок 4 га	Участок 100 сот.	Участок 1.26 га	Участок 17 га	Участок 1.7 га	Участок 2.01 га
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром	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	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку
Местоположение	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Рязань, Марьино-1	Рязань, Марьино-1	Рязанская область, Михайлов, п. Электрик Михайловский район Рязанская обл.	Рязанская область, Шилово, 2-я Железнодорожная ул	Рязань, Дубровичи	Рязань, район Московский, Московский	Рязань, р-н Железнодорожный, ул Район Южный Промузел улица	Рязань, Первомайский проспект	Рязань, район Железнодорожный, район Южный Промузел	Рязань, Протасово, М-5	Рязань, р-н Октябрьский, ул. Рязское
Зона	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата предложения	Дата оценки	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Площадь, кв.м.	55 264	15000,0	26000,0	100000,0	14100,0	5000,0	40000,0	10000,0	12600,0	170000,0	17000,0	20100,0
Площадь, га	5,53	1,50	2,60	10,00	1,41	0,50	4,00	1,00	1,26	17,00	1,70	2,01
Цена предложения, тыс.руб.	-	5 250	9 100	27 000	1 990	1 500	12 000	3 700	4 800	68 000	7 000	8 500
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 500	3 500	2 700	1 411	3 000	3 000	3 700	3 810	4 000	4 118	4 229
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Газ	на участке	да	да	нет	нет	нет	да	нет	да	нет	да	нет
Электричество	на участке	да	да	да	да	нет	да	нет	да	нет	нет	да
Водоснабжение	на участке (скважина)	да	да	нет	да	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на	свободный для целей оценки (постройки, влияющие на

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
		стоимость участка, отсутствуют)	стоимость участка, отсутствуют)	стоимость участка, отсутствуют)	стоимость участка, отсутствуют)	стоимость участка, отсутствуют)	стоимость участка, отсутствуют)	стоимость участка, отсутствуют)	стоимость участка, отсутствуют)	стоимость участка, отсутствуют)	стоимость участка, отсутствуют)	стоимость участка, отсутствуют)
Контакт		+7 953 740-26-66	+7 953 740-26-66	+7 920 959-22-08	+7 920 950-78-61	+7 905 186-60-86	+7 910 352-33-32	+7 920 988-23-06	+7 951 101-94-73	+7 920 951-20-41	+7 915 626-88-88	+7 900 901-50-50
Источник		<a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_481878481">https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_481878481</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_2.6_ga_promnaznacheniya_479693371">https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_2.6_ga_promnaznacheniya_479693371</a>	<a href="https://www.avito.ru/mihaylov/zemeln_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1094613508">https://www.avito.ru/mihaylov/zemeln_uchastki/uchastok_10_ga_promnaznacheniya_1094613508</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_shilovo/zemeln_uchastki/uchastok_1.41_ga_promnaznacheniya_a_1245749368">https://www.avito.ru/ryazanskaya_oblast_shilovo/zemeln_uchastki/uchastok_1.41_ga_promnaznacheniya_a_1245749368</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1229275080">https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_50_sot_promnaznacheniya_1229275080</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_564755189">https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_564755189</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1165444142">https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1165444142</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_1.26_ga_promnaznacheniya_1184203210">https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_1.26_ga_promnaznacheniya_1184203210</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_1683478029">https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_1683478029</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_357789468">https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_1.7_ga_promnaznacheniya_357789468</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_2.01_ga_promnaznacheniya_1408907557">https://www.avito.ru/ryazan/zemeln_uchastki/uchastok_2.01_ga_promnaznacheniya_1408907557</a>

### 5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 14. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		3 500	3 500	2 700	1 411	3 000	3 000	3 700	3 810	4 000	4 118	4 229
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.	собств.
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		3 500	3 500	2 700	1 411	3 000	3 000	3 700	3 810	4 000	4 118	4 229
3. Условия продажи	публичная оферта											
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		3 500	3 500	2 700	1 411	3 000	3 000	3 700	3 810	4 000	4 118	4 229
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июнь 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		3 500	3 500	2 700	1 411	3 000	3 000	3 700	3 810	4 000	4 118	4 229
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82
Скорректированная Цена		2 870	2 870	2 214	1 157	2 460	2 460	3 034	3 124	3 280	3 376	3 468
6. Местоположение	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Рязань, Марьино-1	Рязань, Марьино-1	Рязанская область, Михайлов, п. Электрик Михайловский район Рязанская обл.	Рязанская область, Шилово, 2-я Железнодорожная ул	Рязань, Дубровичи	Рязань, район Московский, Московский	Рязань, р-н Железнодорожный, ул Район Южный Промузел улица	Рязань, Первомайский проспект	Рязань, район Железнодорожный, район Южный Промузел	Рязань, Протасово, М-5	Рязань, р-н Октябрьский, ул. Ряжское
Характеристика местоположения	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,57	0,81	0,81	0,57	0,57	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		0,70	0,70	1,00	1,00	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57
Скорректированная Цена		2 020	2 020	2 214	1 157	1 402	1 402	1 729	1 781	1 870	1 925	1 977
Категория земель	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений
7. Разрешенное использование	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		2 020	2 020	2 214	1 157	1 402	1 402	1 729	1 781	1 870	1 925	1 977
8. Величина участка, га	5,53	1,50	2,60	10,00	1,41	0,50	4,00	1,00	1,26	17,00	1,70	2,01
	5,0-10,0	1-2,5	2,5-5	более 10	1-2,5	до 1	2,5-5	1-2,5	1-2,5	более 10	1-2,5	1-2,5
Корректирующий коэффициент		0,87	0,93	1,03	0,87	0,82	0,93	0,87	0,87	1,03	0,87	0,87
Скорректированная Цена		1 757	1 879	2 280	1 007	1 150	1 304	1 504	1 549	1 926	1 675	1 720
9. Инженерные коммуникации												
Электричество	на участке	да	да	да	да	нет	да	нет	да	нет	нет	да
Газ	на участке	да	да	нет	нет	нет	да	нет	да	нет	да	нет
Водоснабжение	на участке (скважина)	да	да	нет	да	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,334	1,160	1,561	1,000	1,561	1,150	1,561	1,346	1,334
Скорректированная Цена		1 757	1 879	3 042	1 168	1 794	1 304	2 348	1 782	3 006	2 253	2 294
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,50	0,46	0,13	0,17	0,40	0,57	0,37	0,53	0,25	0,45	0,46
Скорректированная Цена		1 757	1 879	3 042	1 168	1 794	1 304	2 348	1 782	3 006	2 253	2 294
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да	да	да	да	да
<b>Расчет коэффициента вариации</b>												
Среднее значение скорректированных цен	2 057											
Квадрат отклонения		89 795	31 847	970 268	791 057	69 024	567 308	84 514	75 717	900 904	38 541	56 363
Среднее квадратов отклонений	334 122											
Среднее квадратичное отклонение	578											
Коэффициент вариации	0,28	в пределах допустимых значений										
<b>Средневзвешенная цена за единицу площади участка в составе объекта оценки, тыс руб./га</b>	<b>2 057</b>											

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

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

Показатели	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10	Аналог 11
Электричество	на участке	да	да	да	да	нет	да	нет	да	нет	нет	да
Газ	на участке	да	да	нет	нет	нет	да	нет	да	нет	да	нет
Водоснабжение	на участке	да	да	нет	да	нет	да	нет	нет	нет	нет	нет
Электричество	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17	1,00	1,17	1,00	1,17	1,17	1,00
Газ	1	1,00	1,00	1,16	1,16	1,16	1,00	1,16	1,00	1,16	1,00	1,16
Водоснабжение	1	1,00	1,00	1,15	1,00	1,15	1,00	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
<b>Корректирующий коэффициент</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,33</b>	<b>1,16</b>	<b>1,56</b>	<b>1,00</b>	<b>1,56</b>	<b>1,15</b>	<b>1,56</b>	<b>1,35</b>	<b>1,33</b>

#### **5.4. Обоснование внесенных корректировок:**

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

##### *Объем оцениваемых прав и наличие обременений.*

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

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

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

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

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

##### *Условия рынка - изменение цен во времени.*

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

##### *Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи*

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

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 18%. 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	2 057	11 368,1
в том числе:			
Земельный участок площадью 54502 кв.м	54 502,0	2 057	11 211,4
Земельный участок площадью 762 кв.м	762,0	2 057	156,7

Источник: расчеты оценщика

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

### **6.1. Методология**

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

### **6.2. Выбор аналогов**

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

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

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

В результате предварительного анализа отобрано 6 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		Производственная - складская база 500м2	Производственная База, 1810 м <sup>2</sup>	Производство 3200 м <sup>2</sup>	Складское помещение, 2155 м <sup>2</sup>	Производственное помещение, 7477 м <sup>2</sup>	Продам производственный комплекс 12 284 кв.м
Тип	Производственный комплекс (база)	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад	произв-склад
Тип земель	земли населенных пунктов	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку
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	0,2	0,65	0,8146	0,5	0,8981	2,4
Площадь участка, кв.м.	55 264	2 000	6 500	8 146	5 000	8 981	24 000
Общая площадь, кв.м.	10 489	500	1 810	3 200	2 155	7 477	12 284
Местоположение	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
Населенный пункт	около 250	Касимов	Рязань	Рязань	Рязань	Рязань	Рязань
Адрес	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Рязанская область, г. Касимов ул.Советская, д.199т	Рязань, р-н Железнодорожный, Никуличи, 3-ий Нефтезаводской проезд, 4	Рязань, р-н Железнодорожный, ул Строителей, 17	Рязань, р-н Московский, Шабулина проезд	Рязань, район Московский, р-н Московский, Яблочкова проезд,5, к.26	Рязань, р-н Железнодорожный, ул Прижелезнодорожная
Дата продажи (предложения)	Дата оценки	06.05.2018	14.05.2018	21.05.2018	23.05.2018	23.05.2018	03.05.2018
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.	универс.
Состояние улучшений	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	да
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	да	да	нет	да	да
Водоснабжение	да (скважина)	да	да	да	да	да	да
<b>Цена предложения, руб.</b>		<b>1 850 000</b>	<b>16 000 000</b>	<b>23 000 000</b>	<b>15 000 000</b>	<b>33 697 304</b>	<b>115 000 000</b>
Удельная цена предложения, руб./кв.м		3 700	8 840	7 188	6 961	4 507	9 362
Источник		<a href="https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_-_skladsкая_baza_500m2_832991754">https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_-_skladsкая_baza_500m2_832991754</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1810_m_1089185570">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1810_m_1089185570</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3200_m_981144857">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3200_m_981144857</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2155_m_1442668928">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2155_m_1442668928</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7477_m_1095418616">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7477_m_1095418616</a>	<a href="https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_12_284_kv.m_1538951109">https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_12_284_kv.m_1538951109</a>
Контакт		+7 910 569-19-79	+7 915 623-87-70	+7 953 736-27-26	+7 953 735-75-02	+7 977 512-76-47	+7 930 173-00-73
Номер объявления		832991754	1089185570	981144857	42668928	1095418616	1538951109

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Коэффициент застройки	0,19	0,25	0,28	0,39	0,43	0,83	0,51
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	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,57	0,57	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу)		1,00	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75
Корректирующий коэффициент на коммуникации		1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	1,08
Площадь участка, га	5,5	0,2	0,65	0,8146	0,5	0,8981	2,4
Диапазон площадей	5,0-10,0	до 1	до 1	до 1	до 1	до 1	1-2,5
Корректирующий коэффициент на площадь участка		1,22	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		2 057	2 057	2 057	2 057	2 057	2 057
Удельная рыночная стоимость прав на земельный участок в месте расположения аналога, тыс.руб./га, без скидки на торг		3 059	5 367	5 367	4 627	5 367	5 463
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, руб.		611 856	3 488 650	4 372 084	2 313 429	4 820 241	13 112 143
<b>Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, руб.</b>		1 238 144	12 511 350	18 627 916	12 686 571	28 877 063	101 887 857
<b>Цена предложения, руб./кв.м</b>		2 476	6 912	5 821	5 887	3 862	8 294
Коэффициент застройки	0,19	0,25	0,28	0,39	0,43	0,83	0,51

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		2 476	6 912	5 821	5 887	3 862	8 294
Корректировка на НДС		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		2 476	6 912	5 821	5 887	3 862	8 294
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.		2 476	6 912	5 821	5 887	3 862	8 294
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Скорректированная цена		2 476	6 912	5 821	5 887	3 862	8 294
3. Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1
Скорректированная цена		2 476	6 912	5 821	5 887	3 862	8 294
4. Дата предложения (дата оценки)	Июнь 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		2 476	6 912	5 821	5 887	3 862	8 294
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		2 031	5 668	4 773	4 827	3 167	6 801
6. Местоположение	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр	областной центр
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,57	0,57	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,00	0,57	0,57	0,57	0,57	0,57
Скорректированная цена		2 031	3 231	2 721	2 752	1 805	3 877
Площадь улучшений, кв.м.	10 489	500	1 810	3 200	2 155	7 477	12 284
Диапазон площадей	>1000	300-1000	>1000	>1000	>1000	>1000	>1000
Корректирующий коэффициент		0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		1 868	3 231	2 721	2 752	1 805	3 877
Назначение	универс.	универс.	универс.	универс.	универс.	универс.	универс.
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		1 868	3 231	2 721	2 752	1 805	3 877
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	да
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	да	да	нет	да	да
Водоснабжение	да (скважина)	да	да	да	да	да	да
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,16	1,00	0,93
Скорректированная цена		1 868	3 231	2 721	3 192	1 805	3 590
Состояние	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка на состояние, руб.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная цена</b>		<b>1 868</b>	<b>3 231</b>	<b>2 721</b>	<b>3 192</b>	<b>1 805</b>	<b>3 590</b>
<b>Учитывается при взвешивании</b>		<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>	<b>да</b>
<b>Расчет коэффициента вариации</b>							
Среднее значение скорректированных цен	2 734						
Квадрат отклонения		750 457	246 443	184	209 267	863 500	731 386
Среднее квадратов отклонений	466 873						
Среднее квадратичное отклонение	683						
Коэффициент вариации	0,25	в пределах допустимых значений					
<b>Среднее значение</b>	<b>2 734</b>						

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

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

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Ж/д ветка							
Электричество	да	да	да	да	да	да	да
Газ	да	да	да	да	нет	да	да
Водоснабжение	да (скважина)	да	да	да	да	да	да
Ж/д ветка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1/1,08
Электричество		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Газ		1,00	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00
Водоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Корректирующий коэффициент</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,16</b>	<b>1,00</b>	<b>0,93</b>

Источник: расчеты оценщика

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

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

Условия при совершении сделки с объектами–аналогами и оцениваемой недвижимостью одинаковы, особые условия отсутствуют. Величина корректировки для всех аналогов принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

##### *Условия рынка - изменение цен во времени.*

Все предложения аналогов актуальны на дату оценки. Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

##### *Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи*

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

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

##### *Корректировка на местоположение.*

Аналоги и объект оценки отличаются по местоположению.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Разброс скорректированных цен аналогов в пределах допустимых значений.

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

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

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

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

Показатели	Значения
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.	10 489,0
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта, полученная с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	2 734
Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб.	28 681 138

Источник: расчеты оценщика

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

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

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

Наименование	Назначение	Класс констр. систем	Состояние	Площадь, кв.м.	Отапливаемая площадь, кв.м	Холодная площадь, кв.м	Кназн	Кматериал стени	Котопл	Ксост	Ксумм	Доля здания в цене комплекса	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, без НДС
Здание проходной	производственное	КС-7	удовл	21,0	11,7	9,3	1	0,71	0,885	1,000	0,628	0,13%	36 265
Здание компрессорной	производственное	КС-2	удовл	89,1	89,1	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	0,85%	244 912
Здание электроцеха, кузницы	производственное	КС-2	удовл	177,5	0,0	177,5	1	1	0,740	1,000	0,740	1,26%	361 045
Здание материального склада	складское	КС-1	удовл	974,9	972,6	2,3	1	1	0,999	1,000	0,999	9,34%	2 678 092
Здание трансформаторной подстанции	коммуникационное	КС-2	удовл	64,1	64,1	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	0,61%	176 193
Здание техотдела	конторское	КС-1	удовл	165,4	165,4	0,0	1,66	1	1,000	1,000	1,660	2,63%	754 702
Здание механического цеха	производственное	КС-2	удовл	722,4	722,4	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	6,92%	1 985 681
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%	3 657 623
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%	8 054 406
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%	8 093 735
Здание участка сборки транспортеров	производственное	КС-2	удовл	458,3	458,3	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	4,39%	1 259 742
Здание конторы	конторское	КС-7	удовл	388,1	388,1	0,0	1,66	1	1,000	1,000	1,179	4,38%	1 257 309
Здание склада ГСМ	складское	КС-1	удовл	59,7	0,0	59,7	1	1	0,740	1,000	0,740	0,42%	121 433
<b>Всего</b>				<b>10 489</b>	<b>9 613</b>	<b>876</b>						<b>100,00%</b>	<b>28 681 138</b>

Источник: расчеты оценщика

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

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

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

Методы доходного подхода:

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

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

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

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

Выбор метода: учитывая, что:

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

*Метод прямой капитализации.*

Его основные предпосылки и допущения таковы:

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

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

Основной формулой метода прямой капитализации дохода является:

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

где:

NOP – чистый операционный доход объекта оценки, руб.;

R – коэффициент капитализации.

Этапы применения доходного подхода к оценке:

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

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

### 7.2. Определение потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times A,$$

- где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;
- S – арендопригодная площадь, кв. м;
- A – арендная ставка (плата) за 1 кв. м в год, руб.

Определение арендопригодной площади

В качестве арендопригодной площади принимается площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

Коэффициент арендопригодной площади<sup>1</sup> представляет собой отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади. Арендопригодная площадь определяется разницей между общей и вспомогательной площадями доходной недвижимости.

Копия источника информации приведена в Приложении 3.

Расчет представлен в таблице ниже.

**Таблица 22. Распределение площадей объекта по типам площадей**

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Коэффициенты арендопригодной площади, кв.м.	Арендопригодная площадь для расчета, кв. м
Отапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	9 059,50	0,92	8 334,74
Неотапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	487,90	0,92	448,87
Офисные помещения, кв. м	553,50	0,86	464,94
<b>Итого</b>	<b>10 100,90</b>		<b>9 248,55</b>

Источник: данные объекта, расчеты оценщика

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

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

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

<sup>1</sup> Источник информации: <http://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti//101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi>. Учитывая конструктивные характеристики оцениваемых объектов, значения коэффициентов принималось по нижнему значению диапазонов.



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

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

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

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип сделки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тип объекта	Складское помещение, 414 м <sup>2</sup>	Сдам производственные площади 1000 - 45000 кв.м	Складское помещение, 500 м <sup>2</sup>	Производственное помещение, 1500 м <sup>2</sup>
Функциональное назначение	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения	Производственные и складские помещения
Местоположение	Рязанская область, Касимов, Ул. Северная д. 1	Рязанская область, Сасово, ул Пушкина	Рязанская область, Сасово, Промышленный проезд дом 3	Рязанская область, Тума, улица Ленина, 185А
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов
Описание	Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, отопление, все коммуникации	Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, без отопления, все коммуникации	Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, без отопления, все коммуникации	Сдается в аренду здание производственно-складского назначения, отопление, все коммуникации
Условия аренды	Без НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Без НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Без НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	Без НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	удовл	удовл	удовл	удовл
Общая площадь, кв. м	414	46125 (от 1000 кв.м)	500	1 500
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, указанная в объявлении, руб.	97	60	60	67
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	1 368	850	850	944
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 159	720	720	800
Факт сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата, на которую указана цена	дата оценки	дата оценки	дата оценки	дата оценки
Продавец				
Контактная информация	<a href="https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_414_m_570078090">https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_414_m_570078090</a>	<a href="https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennye_ploschadi_1000_-45000_kv.m_1161144846">https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennye_ploschadi_1000_-45000_kv.m_1161144846</a>	<a href="https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_500_m_869769348">https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_500_m_869769348</a>	<a href="https://www.avito.ru/tuma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_371618033">https://www.avito.ru/tuma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_371618033</a>

### **Выбор элементов сравнения**

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Месторасположение объекта.

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

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

7. Назначение. Оцениваемые помещения и все объекты-аналоги представляют собой отапливаемые производственно-складские помещения, корректировка не проводилась. Для неотапливаемых производственно-складских помещений будет применен понижающий коэффициент, для офисных помещений повышающий коэффициент, принятые на основании данных приведенных в разделе 2.11.3 (сканы страниц справочного издания см. рис. 14, рис.17).

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

9. Отопление, уровень отделки, техническое состояние. По данным параметрам объекты-аналоги 1, 4 соответствуют объекту оценки. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1. По объектам 2 и 3 указаны цены площадей без отопления, требуется корректировка. Размер корректировки принят по данным раздела 2.11.3 в размере  $1/0,72$  (по среднему значению диапазона)

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

Расчет среднерыночной арендной ставки и потенциального валового дохода приведен ниже.

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

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 159	720	720	800
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	0,85	0,85	0,85
Местоположение объекта	1,00	1,00	1,00	1,24
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	1,00	1,39	1,39	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.	986	850	850	843
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб. в год</b>	<b>882</b>			
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,73			
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,69			
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>644</b>			
<b>Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.</b>	<b>1 491</b>			
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	8 334,74			
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	448,87			
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	476,01			
<b>Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.</b>	<b>8 350 054</b>			

### 7.3. Расчет действительного валового дохода

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

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

где: EGL – действительный валовый доход, руб.;

PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

V&L – потери арендной платы, %.

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

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

Страховой депозит возвращается при окончании договора аренды или зачитывается в счет последнего периода срока аренды.

Неполная занятость объекта. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Расчет корректировки приведен ниже в соответствующих строках расчетной приведен (Таблица 29).

#### **7.4. Расчет чистого операционного дохода**

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

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

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

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

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

- постоянные;
- переменные.

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

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

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

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

#### **Расчет постоянных расходов**

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

Налог на имущество равен 2,2% от среднегодовой стоимости имущества. В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода. Оставшийся срок экономической жизни принимался равным средневзвешенному по площади сроку экономической жизни объектов недвижимости в составе объекта оценки.<sup>1</sup> Норма амортизации рассчитывалась от срока экономической жизни. Расчет налога на имущество представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода».

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

Земельный налог. Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка<sup>1</sup>. Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 29).

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

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

где:  $C_1$  – страховые платежи, руб.;

$V_p$  – страховая сумма имущества, руб.;

$I_p$  – базовая страховая премия, %;

$K$  – коэффициент страхователя.

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

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

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

**Таблица 25. Расчет ставки страховых взносов.**

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

Затраты на управление объектом Под управлением коммерческой недвижимостью понимается следующий комплекс мероприятий: поиск и привлечение арендаторов, взаимодействие с арендаторами, урегулирование текущих вопросов, представление интересов собственника, юридическое сопровождение, бухгалтерское сопровождение, подготовка отчетности. Расходы на управление составляют 1-5%<sup>2</sup> от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), см. рисунок ниже.

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

*Расценки даны с учетом НДС.*

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

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

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

*Расчет переменных эксплуатационных расходов.*

Для объекта оценки это эксплуатационные расходы, которые необходимы для поддержания функциональной пригодности объекта и зависят от степени его эксплуатации. Расчет расходов по эксплуатации объекта оценки основан на анализе фактических затрат по его содержанию с учетом типичных расходов на данном рынке. Переменные расходы находятся в прямой зависимости от стоимости строительства, площади и технических характеристик зданий или сооружений, особенностей инженерных решений. К числу переменных расходов можно отнести:

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

<sup>1</sup> Источник информации: <http://www.nalog.ru/rn50/>.

<sup>2</sup> Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №18. 2016, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2016 г., стр. 19.

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

#### *Расчет резерва на замещение*

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

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

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

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже (Таблица 29).

### **7.5. Расчет ставки капитализации**

Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации включает в себя доход на капитал и возврат капитала.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
Систематический риск						

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

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

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

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

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

$CP_{\text{эк}}$  – срок экспозиции

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

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

Показатели	Значения
Безрисковая ставка	7,61%
Срок экспозиции для объекта при продаже, мес	12
Срок экспозиции для объекта при продаже, лет	1
Поправка на ликвидность	7,07%

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 28. Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации**

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Безрисковая норма доходности	7,61%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, <a href="http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936">http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936</a>
Риск инвестиций в недвижимость	3,50%	расчет в соответствующей таблице
Поправка на ликвидность	7,07%	расчет в соответствующей таблице
Поправка на инвестиционный менеджмент	1,00%	В среднем риск, связанный с менеджментом, находится в пределах от 0 до 5%.
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>19,19%</b>	расчет
Оставшийся срок экономической жизни, лет	49	взвешенное по площади значение оставшихся сроков экономической жизни отдельных зданий
Период начисления в год, в конце	1,0	расчет ведется в процентах годовых
Фактор фонда возмещения по Инвуду	0,0035%	расчет
<b>Ставка капитализации</b>	<b>19,19%</b>	расчет
<b>Ставка капитализации (значение, принятое для дальнейшего расчета, округленно)</b>	<b>19%</b>	расчет

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

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

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

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
<b>Определение общих потерь</b>		
Срок экспозиции объекта оценки при сдаче в аренду, мес.	6	



Наименование	Значение	Примечания, источники информации
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
<b>Общие потери по объекту оценки, %</b>	16,67%	
<b>Среднее значение годовых амортизационных отчислений</b>		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Оставшийся срок экономической жизни, лет	49	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
<b>Расчет налога на имущество</b>		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	28 681 138	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	585 095	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	28 681 138	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	28 096 043	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	28 388 591	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
<b>Налог на имущество, руб.</b>	624 549	
<b>Расчет налога за земельный участок</b>		
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»
<b>Земельный налог, руб</b>	137 549	
<b>Расчет страховых платежей</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	28 681 138	
Страховая премия, %	0,096%	
<b>Страховой сбор, руб.</b>	27 534	
<b>Расчет расходов на управление</b>		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	8 350 054	
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.
<b>Расходы на управление, руб.</b>	83 501	
<b>Расчет резерва на восстановление</b>		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	28 681 138	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	20	<a href="http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710">http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710</a>
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», <a href="http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php">http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php</a> При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	7,61%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, <a href="http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936">http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936</a>
<b>Величина ежегодных отчислений, руб.</b>	78 503	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
<b>Расчет чистого операционного дохода</b>		

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
<b>Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.</b>	8 350 054	
Общие потери по объекту оценки, %	16,67%	
<b>Действительный валовой доход (ДВД), руб.</b>	6 958 100	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	624 549	
налог на землю, руб.	137 549	
страховой сбор, руб.	27 534	
расходы на управление, %	83 501	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	873 133	
Резерв на замещение, руб.	78 503	
<b>Чистый операционный доход (ЧОД), руб.</b>	<b>6 006 464</b>	
Ставка капитализации	19,00%	Расчет
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.</b>	<b>31 613 000</b>	
<b>Рыночная стоимость оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб.</b>	<b>37 303 340</b>	

Источник: расчеты оценщика

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

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

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС
Земельный участок площадью 54502 кв.м	27,99%	10 442 712
Земельный участок площадью 762 кв.м	0,39%	145 956
Здание проходной	0,09%	33 778
Здание компрессорной	0,61%	228 120
Здание электроцеха, кузницы	0,90%	336 291
Здание материального склада	6,69%	2 494 473
Здание трансформаторной подстанции	0,44%	164 113
Здание техотдела	1,88%	702 957
Здание механического цеха	4,96%	1 849 537
Здание лесопильного и малярного цеха	9,13%	3 406 845
Здание цеха отделки кузовов	20,11%	7 502 172
Здание сборочного цеха	20,21%	7 538 804
Здание участка сборки транспортеров	3,15%	1 173 370
Здание конторы	3,14%	1 171 104
Здание склада ГСМ	0,30%	113 107
<b>Всего</b>	<b>100%</b>	<b>37 303 340</b>

Источник: расчеты оценщика

## 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласование рыночной стоимости объекта оценки выполнено в таблице.

**Таблица 31. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки**

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно
Земельный участок площадью 54502 кв.м	11 211 400	10 442 712	1	0	11 211 000
Земельный участок площадью 762 кв.м	156 700	145 956	1	0	157 000
Улучшения, расположенные на земельном участке:					0
Здание проходной	36 265	33 778	1	0	36 000
Здание компрессорной	244 912	228 120	1	0	245 000
Здание электроцеха, кузницы	361 045	336 291	1	0	361 000
Здание материального склада	2 678 092	2 494 473	1	0	2 678 000

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно
Здание трансформаторной подстанции	176 193	164 113	1	0	176 000
Здание техотдела	754 702	702 957	1	0	755 000
Здание механического цеха	1 985 681	1 849 537	1	0	1 986 000
Здание лесопильного и малярного цеха	3 657 623	3 406 845	1	0	3 658 000
Здание цеха отделки кузовов	8 054 406	7 502 172	1	0	8 054 000
Здание сборочного цеха	8 093 735	7 538 804	1	0	8 094 000
Здание участка сборки транспортеров	1 259 742	1 173 370	1	0	1 260 000
Здание конторы	1 257 309	1 171 104	1	0	1 257 000
Здание склада ГСМ	121 433	113 107	1	0	121 000
<b>Всего</b>	<b>40 049 238</b>	<b>37 303 340</b>			<b>40 049 000</b>

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

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

**Таблица 32. Расчет возможного интервала стоимости объекта оценки**

Показатели	Ед.изм.	Значения
Значение полуширины интервала неопределенности расчета рыночной стоимости, принятое для расчета	%	18,5
Расчетное значение рыночной стоимости объекта оценки	млн. руб.	40,05
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	32,64
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	47,46

Источник: расчет и суждения оценщика

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

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

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

Сделки по продаже земельных участков НДС не облагаются.

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

### 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено ниже.

**Таблица 33. Итоговая сводная таблица**

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
<i>Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино</i>			
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 54502 кв.м, адрес объекта: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино. Кадастровый номер: 62:04:0830101:505	11 211 000	-	11 211 000
Здание проходной, лит.А, а, назначение - производственное, общая площадь 21 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:004	36 000	5 492	30 508
Здание компрессорной, лит.З, назначение - производственное, общая площадь 89,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:003	245 000	37 373	207 627
Здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д, назначение - производственное, общая площадь 177,5 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:006	361 000	55 068	305 932
Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общая площадь 974,9 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:002	2 678 000	408 508	2 269 492
Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж, назначение - коммуникационное, общая площадь 64,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:001	176 000	26 847	149 153
Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общая площадь 165,4 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:013	755 000	115 169	639 831
Здание механического цеха, лит.Н, н, назначение - производственное, общая площадь 722,4 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:012	1 986 000	302 949	1 683 051
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	3 658 000	558 000	3 100 000
Здание цеха отделки кузовов, лит.М, м, назначение - производственное, общая площадь 2953,5 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:011	8 054 000	1 228 576	6 825 424
Здание сборочного цеха, лит.О, о, назначение - производственное, общая площадь 3018,3 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:010	8 094 000	1 234 678	6 859 322
Здание участка сборки транспортеров, лит.К, назначение - производственное, общая площадь 458,3 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:007	1 260 000	192 203	1 067 797
Здание склада ГСМ, лит.С, назначение - складское, общая площадь 59,7 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:009	121 000	18 458	102 542
<b>Всего по объекту</b>	<b>38 635 000</b>	<b>4 183 321</b>	<b>34 451 679</b>
<i>Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино</i>			
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием конторы, общая площадь 762 кв.м, адрес объекта: Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино. Кадастровый номер: 62:04:0830101:435	157 000	-	157 000
Здание конторы, лит.Х, назначение - конторское, общая площадь 388,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:008	1 257 000	191 746	1 065 254
<b>Всего по объекту</b>	<b>1 414 000</b>	<b>191 746</b>	<b>1 222 254</b>
<b>Всего</b>	<b>40 049 000</b>	<b>4 375 067</b>	<b>35 673 933</b>

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

**40 049 000 (Сорок миллионов сорок девять тысяч) рублей.**

Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, составляет (справочно): **35 673 933 (Тридцать пять миллионов шестьсот семьдесят три тысячи девятьсот тридцать три) рубля.**

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»  
Оценщик



Е.Ю. Gladkaya  
С.П. Prokopenko

## 10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Мы, подписавшие Отчет специалисты, являясь надлежащими профессиональными оценщиками имущества, заявляем, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены, насколько это было возможно.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке имущества, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества, с достижением оговоренных результатов, или с какими то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему заключению и заключенному договору.

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 №135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО)

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

### П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.

#### Справочная и методическая литература

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008;
2. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том I часть I. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016;
3. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2016. Том III. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2016.
4. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015

#### Нормативные и правовые акты

5. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
9. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
10. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
11. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.
12. Приказ Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов", [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182497/e85356438b8af8a71f1714fbc2e63e315021437c/)

#### Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

## П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



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



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



Фото.3 Здание компрессорной, лит.З (3)



Фото.4 Здание конторы, лит.Х (1)





Фото.5 Здание конторы, лит.Х (2)



Фото.6 Здание конторы, лит.Х (3)



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



Фото.8 Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И,и,и1,и2,и3,и4,и5 (2)



Фото.9 Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И,и,и1,и2,и3,и4,и5 (3)



Фото.10 Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И,и,и1,и2,и3,и4,и5 (4)



Фото.11 Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И,и,и1,и2,и3,и4,и5 (5)



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



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



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



Фото.15 Здание материального склада, лит. Р.Р1.р (4)



Фото.16 Здание механического цеха, лит. Н.н (1)



Фото.17 Здание механического цеха, лит. Н.н (2)



Фото.18 Здание механического цеха, лит. Н.н (3)



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



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



Фото.21 Здание сборочного цеха, лит. О.о  
(1)



Фото.22 Здание сборочного цеха, лит. О.о  
(2)



Фото.23 Здание сборочного цеха, лит. О.о  
(3)



Фото.24 Здание сборочного цеха, лит. О.о  
(4)



Фото.25 Здание склада ГСМ, лит.С (1)



Фото.26 Здание склада ГСМ, лит.С (2)



Фото.27 Здание техотдела, лит. Н1 (1)



Фото.28 Здание техотдела, лит. Н1 (2)



Фото.29 Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж (1)



Фото.30 Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж (2)



Фото.31 Здание участка сборки транспортеров, лит.К (1)



Фото.32 Здание участка сборки транспортеров, лит.К (2)



Фото.33 Здание участка сборки транспортеров, лит.К (3)



Фото.34 Здание участка сборки транспортеров, лит.К (4)



Фото.35 Здание цеха отделки кузовов, лит. М.м (1)



Фото.36 Здание цеха отделки кузовов, лит. М.м (2)





Фото.37 Здание цеха отделки кузовов, лит. М.м (3)



Фото.38 Здание цеха отделки кузовов, лит. М.м (4)



Фото.39 Здание цеха отделки кузовов, лит. М.м (5)



Фото.40 Здание электроцеха, кузницы, лит.Д,д



Фото.41 Территория (1)



Фото.42 Территория (2)



Фото.43 Территория (3)



Фото.44 Территория (4)

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

Аналоги земельных участков

https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1.5\_ga\_promnaznacheniya\_481878481

Василий

Защищено | [https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.5\\_ga\\_promna...](https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promna...)

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

## Участок 1.5 га (промназначения)

№ 481878481, размещено 30 апреля в 21:35 • 3755 (+3)

Не жди до зарплаты

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 953 740-26-66

Написать сообщение

Рязань  
Агентство  
На Avito с мая 2012  
Завершено 4 объявления

27 объявлений пользователя

Адрес  
Рязанская область, Рязань

Не стройте каркасный дом!  
quiz.indexhome.ru

НАЧАТЬ ТЕСТ

Рязань Директ

Скидка на мягкую мебель до 50%  
roomer.ru

ROOMER  
МЕБЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР

1-3 июня  
скидки до 50%

Рязань Директ

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.

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

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_2.6\_ga\_promnaznacheniya\_479693371

Защищено | [https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2.6\\_ga\\_promna...](https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.6_ga_promna...)

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

### Участок 2.6 га (промназначения)

№ 479693371, размещено 10 мая в 21:23 • 3785 (+2)

9 100 000 ₽

Ипотека в Тинькофф

Добавить в избранное • Добавить заметку

8 953 740-26-66

Написать сообщение

Рязань  
Агентство  
На Avito с мая 2012  
Завершено 4 объявления

27 объявлений пользователя

Адрес  
Рязанская область, Рязань, Марьино-1

Расстояние до города: 3 км; Площадь: 260 сот.

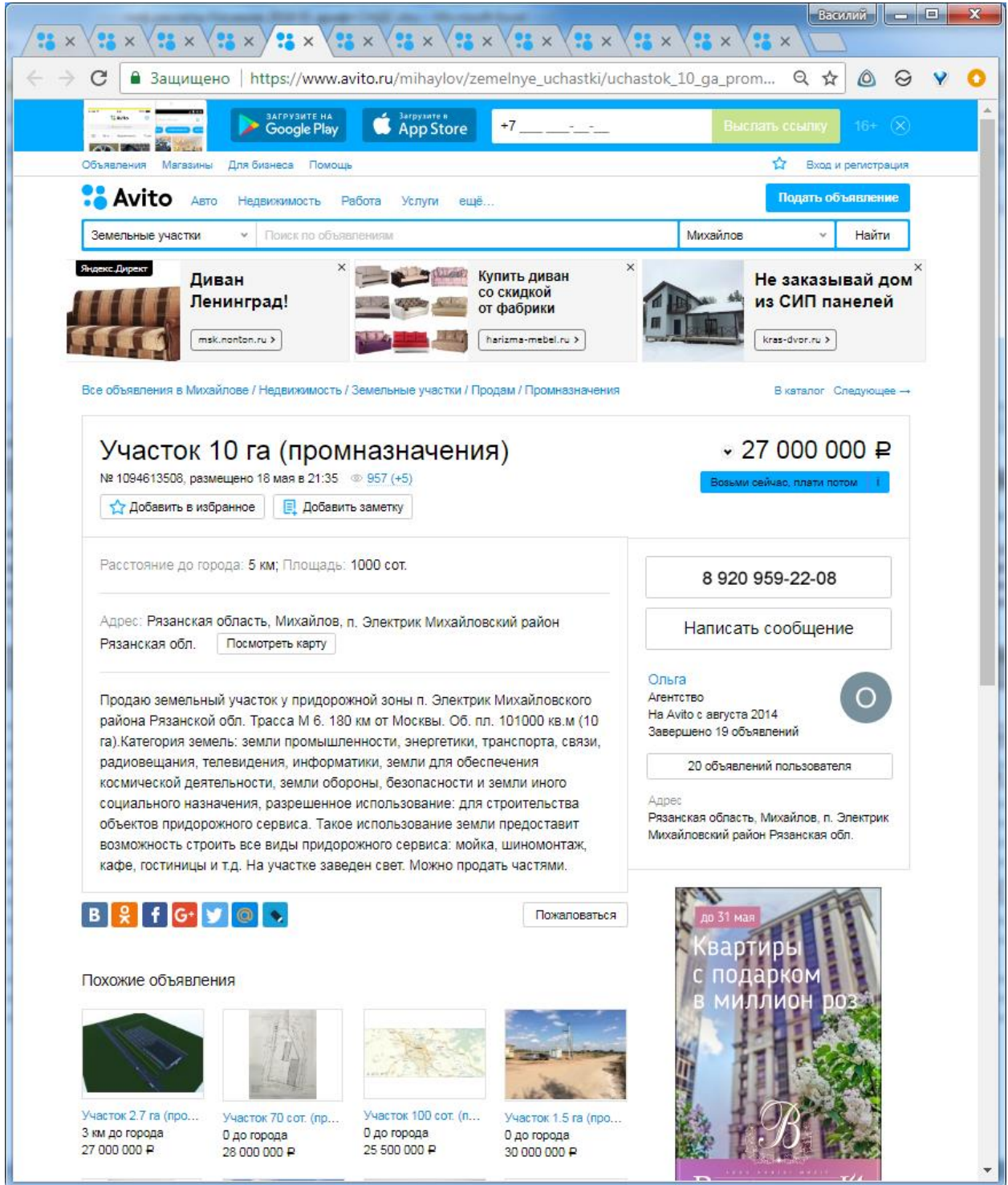
Адрес: Рязань, Марьино-1 [Посмотреть карту](#)

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

до 31 мая  
Квартиры с подарком в миллион роз  
В  
ВИНОГРАДНЫЙ ЖИВОЙ КОМПЛЕКС

Бюджетные дома из СИП панелей  
hotwell.com

https://www.avito.ru/mihaylov/zemelnye\_uchastki/uchastok\_10\_ga\_promnaznacheniya\_1094613508



https://www.avito.ru/ryazanskaya\_oblast\_shilovo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1.41\_ga\_promnaznach

eniya\_1245749368

**Участок 1.41 га (промназначения)**  
№ 1245749368, размещено 3 мая в 18:22 | 126 (+4)  
Оформить ипотеку в Тинькофф

8 920 950-78-61  
Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

УК Центральное агентство недвижимости  
Агентство  
На Avito с августа 2017  
Контактное лицо  
Константин Зенкин  
Адрес  
Рязанская область, Шилово, 2-я Железнодорожная ул

Площадь: 141 сот.  
Адрес: Рязанская область, Шилово, 2-я Железнодорожная ул  
Посмотреть карту

Арт. 3579704 Продажа земельного участка в г.Шилово. ( 100км от г.Рязань, 296км до г.Москва ). На участке расположено не жилое 2-х этажное здание площадью 730кв м. Высокие потолки, большие ворота. На данной территории раньше располагалась ремонтная база грузовых автомобилей. Площадь земли 141 сот. Бетонный забор по периметру. Недалеко Ж/Д пути. Участок частично заасфальтирован. Коммуникации по границе участка. .

ВКонтакте | Одноклассники | Facebook | Google+ | Twitter | Instagram | Telegram | WhatsApp | Почаловаться

Похожие объявления

до 31 мая  
Квартиры с подарком в МИЛЛИОН РОЗ  
В  
ВИНОГРАДНЫЙ И  
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Выкатные диваны в GOOD MEBEL  
good-mebel.com

https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_50\_sot.\_promnaznacheniya\_1229275080

Василий

Защищено | [https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot.\\_promn...](https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promn...)

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

### Участок 50 сот. (промназначения)

№ 1229275080, размещено 9 мая в 23:26 254 (+3)

1 500 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 905 186-60-86

Написать сообщение

Бизнес Системы  
Агентство  
На Avito с 14 марта 2018

Контактное лицо  
Наталья

Адрес  
Рязанская область, Рязань, Дубровичи

Расстояние до города: 5 км; Площадь: 50 сот.

Адрес: Рязань, Дубровичи | Посмотреть карту

Земельный участок промназначения в непосредственной близости к КП Дубровка. Возможно увеличение до 1га и больше

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

Пожаловаться

#### Похожие объявления

Участок 1.26 га (пр... 5 км до города 1 500 000 ₽	Участок 12.8 сот. (п... 0 до города 1 900 000 ₽	Участок 15 сот. (пр... 0 до города 2 090 000 ₽	Участок 14.5 га (пр... 62 км до города 350 000 ₽

до 31 мая  
Получи Mercedes в подарок для любимой

\* Ссылка в денежном эквиваленте

Выкатные диваны в GOOD MEBEL

good-mebel.com

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

51 100 руб./кв.м

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

## Участок 4 га (промназначения)

№ 564755189, размещено 7 мая в 09:14 3878 (+2)

**12 000 000 ₺**  
Возьми сейчас, плати потом

Добавить в избранное | Добавить заметку

**Малое шоссе**  
Рыбное, Рыбновское городское поселение, Рязанская область, Россия  
160 км  
Координаты 54.728827, 46.9257

**8 910 352-33-32**

Написать сообщение

**Николай**  
Продавец  
На Avito с августа 2012  
Завершено 13 объявлений

7 объявлений пользователя

Адрес  
Рязань, район Московский, Московский

Площадь: 400 сот.

Адрес: Рязань, район Московский, 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

**Кровать Орматек**  
15 490 ₺  
Купить

О продаже  
Доставка сегодня при заказе до 12:00

**Построим Вам дом из газоблоков!**  
домавподмосковье.рус  
Строительство дома в 250м2 за 5 месяцев от 18,000р! Газовый котел BUDERUS в подарок!  
Проекты коттеджей с ценами  
Посмотреть шоу-дома  
Акции  
Контакты  
Адрес и телефон Москва

Рязань Директ



https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_100\_sot.\_promnaznacheniya\_1165444142

**РЯЗАНЬ**

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

### Участок 100 сот. (промназначения)

№ 1165444142, размещено 16 мая в 13:21 • 2152 (+2)

Ипотека в Тинькофф

Добавить в избранное • Добавить заметку

8 920 988-23-06

Написать сообщение

Рязанский центр недвижимости  
Агентство

Контактное лицо  
Вера

Адрес  
Рязанская область, Рязань, ул Район Южный Промузел улица

Рязанский центр недвижимости  
Быстрая сделка

101 объявление агентства

Земельный участок в г.Рязани район Сысоево(Железнодорожный округ)  
Земельный участок, категория земель:земли населенных пунктов.Разрешенное использование по документу: массивы зеленых насаждений, открытые стоянки для автомобилей.Участок огорожен,удобный подъезд,газ и электричество рядом с участком. 210 км от МКАД. Один собственник,документы готовы. Возможна продажа по частям.

Пожаловаться

Кровать Райтон Life Вых 2 24 140 ₽ Купить

Кровать Корсо Corso 28 990 ₽ Купить

Кровать Nuvola 16 610 ₽ Купить

О продаже  
Доставка сегодня при заказе до 12:00

https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1.26\_ga\_promnznacheniya\_1184203210

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The browser's address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_1.26\\_ga\\_promnznacheniya\\_1184203210](https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.26_ga_promnznacheniya_1184203210). The page header includes the Avito logo and navigation links for 'Авто', 'Недвижимость', 'Работа', and 'Услуги'. The main content area features a large banner for 'ОФИСЫ И ТОРГОВЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ РЯЗАНЬ'. Below this, the listing details are shown: 'Участок 1.26 га (промназначения)' with a price of '4 800 000 ₽'. The listing is dated '17 мая в 11:57' and has '957 (+2)' views. A map shows the location in Ryazan, near 'Первомайский просп.' and 'Соборная ул.'. The text below the map describes the plot as being suitable for commercial construction, with a total area of 12,639 sq. m. and the presence of gas. Contact information for the agent 'ИП Агентство' is provided, including a phone number '8 951 101-94-73' and the name 'Валентина'. A promotion for a Mercedes-Benz is visible in the bottom right corner, with the text 'Получи Mercedes в подарок для любимой' and a date 'до 31 мая'.

https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_17\_ga\_promnaznacheniya\_1683478029

Все объявления в Рязани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промышленные

### Участок 17 га (промышленного назначения)

№ 1683478029, размещено 21 мая в 19:58 • 74 (+2)

Оформить ипотеку в Тинькофф

Добавить в избранное • Добавить заметку

8 920 951-20-41

Написать сообщение

Сергей  
Агентство  
На Avito с октября 2014  
Завершено 29 объявлений

11 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Сергей

Адрес  
Рязань, район Железнодорожный, район Южный Промузел

62:29:0130005:43  
Земельный участок

Площадь: 1700 сот.

Адрес: Рязань, район Железнодорожный, район Южный Промузел  
Посмотреть карту

Очень интересные участки общей площадью 17 га, расположенные непосредственно в промышленной зоне г. Рязани. Номера 62:29:0130005:43; 62:29:0130005:46 и соседние. Расположены в южной промзоне, примыкают к территории Рязанского нефтеперерабатывающего завода. Рядом крупная электрическая подстанция «Факел».

В связи с нахождением участка в Южном промузле, имеется возможность подключения к инженерным сетям по двум вариантам:

- от имеющихся муниципальных городских сетей, проходящих в непосредственной близости от участка, возможность подключения к которым будет определяться только лишь при получении комплексных технических условий;
- от ведомственных сетей РНПЗ, при условии достижения необходимых

ЦВЕТ ДИВАНОВ

Компактные диваны от 18 990 руб.

Выбрать

www.zvet.ru

ООО «Московский Мебельный Дом», 125315, г. Москва, Ленинградский пр-д, д. 50, к. 7, литера Ж, ОГРН 1135000004432, ИНН 5003106526.

Диваны на заказ. Любые размеры!

duesoldi.ru

https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1.7\_ga\_promnaznacheniya\_357789468

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

### Участок 1.7 га (промназначения)

№ 357789468, размещено 6 мая в 22:24 4052 (+3)

7 000 000 ₽

Возьми сейчас, плати потом

Добавить в избранное Добавить заметку

8 915 626-88-88

Написать сообщение

Георгий  
Агентство  
На Avito с февраля 2012  
Завершено 10 объявлений

4 объявления пользователя

Адрес  
Рязанская область, Рязань

Расстояние до города: 10 км; Площадь: 170 сот.

Протасово М-5.Рядом граничит АЗС-Газпромнефть, место идеально подходит для постройки Логистики, мотельного комплекса, кафе с автостоянкой и инфраструктурой. Электричество, Газ. Возможен обмен

Вконтакте Одноклассники Facebook Google+ Twitter Email Telegram

Пожаловаться

Похожие объявления

- Участок 16 сот. (пр... 0 до города
- Участок 2.4 га (про... 9 км до города
- Участок 3.4 га (про... 38 км до города
- Участок 11 сот. (пр... 0 до города

Limassol Marina  
Апартаменты и Виллы на продажу

Выкатные диваны в GOOD MEBEL  
good-mebel.com

[https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2.01\\_ga\\_promnznacheniya\\_1408907557](https://www.avito.ru/ryazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.01_ga_promnznacheniya_1408907557)

**Участок 2.01 га (промназначения)** 8 500 000 ₽

№ 1408907557, размещено 20 мая в 16:35 527 (+2)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) [Возьми сейчас, плати потом](#)

**8 900 901-50-50**

[Написать сообщение](#)

Агентство недвижимости «Новоселье»  
Агентство  
На Avito с августа 2013

Контактное лицо  
Денискин Игорь Владимирович

Адрес  
Рязанская область, Рязань, ул. Ряжское

Площадь: 201 сот.

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

Земельный участок находится на первой линии дороги по Ряжскому ш. Тип: промышленного назначения, категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) Для строительства оптово-розничного склада металлопроката. ШГРП по границе ЗУ, Электричество заведено 15 кВт. Участок огорожен и расчищен.  
Узнать подробную информацию по этому объекту или подобрать другой Вы можете в агентстве недвижимости «Новоселье».  
При работе с нами Вы получаете:

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

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

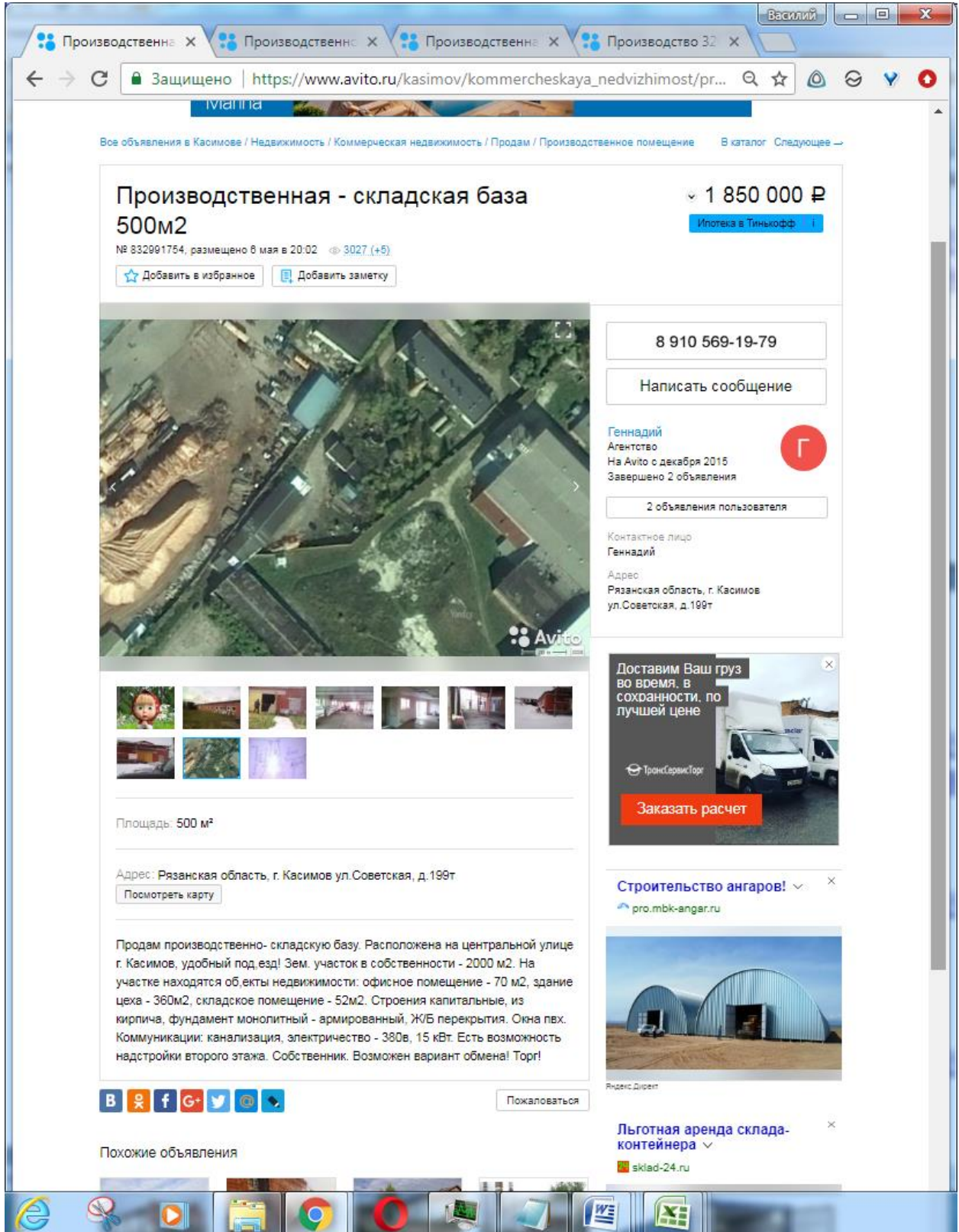
Limassol Marina  
Апартаменты и Виллы на продажу

Выкатные диваны в GOOD MEBEL  
good-mebel.com

Аналоги комплексных объектов

[https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennaya\\_-](https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_-)

\_skladskaya\_baza\_500m2\_832991754



https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvennaya\_baza\_1810\_m\_10891

85570

Производственная База, 1810 м<sup>2</sup> 16 000 000 ₪

№ 1089185570, размещено 14 мая в 10:38 1125 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку

Показать телефон 8 916 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Агентство недвижимости РОЛАНД  
Агентство

Контактное лицо  
Андрей Сергеевич

Адрес  
Рязанская область, Рязань, Никуличи, 3-ий Нефтезаводской проезд, 4

Агентство недвижимости РОЛАНД  
Профессиональные услуги на рынке недвижимости Рязани и Рязанской области

247 объявлений агентства

Площадь: 1810 м<sup>2</sup>

Адрес: Рязань, р-н Железнодорожный, Никуличи, 3-ий Нефтезаводской проезд, 4 [Посмотреть карту](#)

Производственная база в пос. Никуличи, г. Рязань.

Вся огорожена. Въездные ворота. Земельный участок 6,5 тыс. м. кв. в собственности (газифицирован). Общая площадь построек 1810 м. кв., электричество до 100 кВт. Три арендатора.

в базе агентства № 182  
Андрей Сергеевич

Вконтакте Яндекс.Дзен Facebook Google+ Twitter Email Print

Пожаловаться

Другие объявления агентства [Агентство недвижимости РОЛАНД](#)

Быстровозводимый магазин под ключ

mii.ru

https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/proizvodstvo\_3200\_m\_981144857

Производство 3200 м<sup>2</sup>  
 № 981144857, размещено 21 мая в 14:08 1607 (+2)  
 Оформи ипотеку в Тинькофф

8 953 736-27-26

**РЦН Аверс**  
 Агентство  
 На Avito с декабря 2010  
 Завершено 64 объявления  
 15 объявлений пользователя

Контактное лицо  
 Климанов Сергей  
 Адрес  
 Рязанская область, Рязань, ул Строителей, 17

Площадь: 3200 м<sup>2</sup>  
 Адрес: Рязань, р-н Железнодорожный, ул Строителей, 17  
[Посмотреть карту](#)

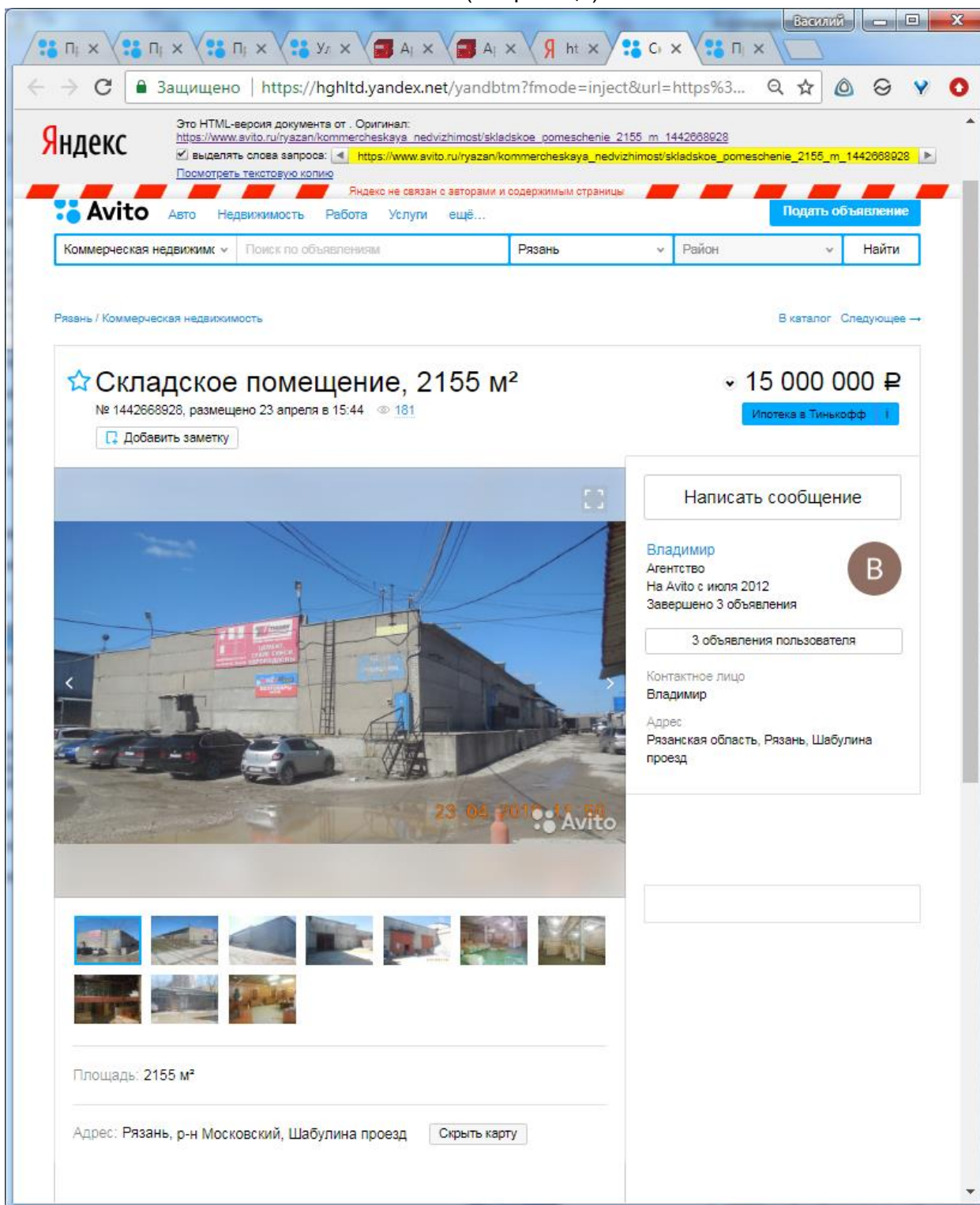
Продается база производственная со всеми коммуникациями - газ, вода, канализация, электричество: производственное и административное здания, здание гаража, котельной, проходная, ТП-400 - всего 3200 кв. м площадей; участок 8146 кв. м в собственности - огорожен, удобное расположение, хороший подъезд. Все в отличном рабочем состоянии.

Похожие объявления

https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_2155\_m\_14426

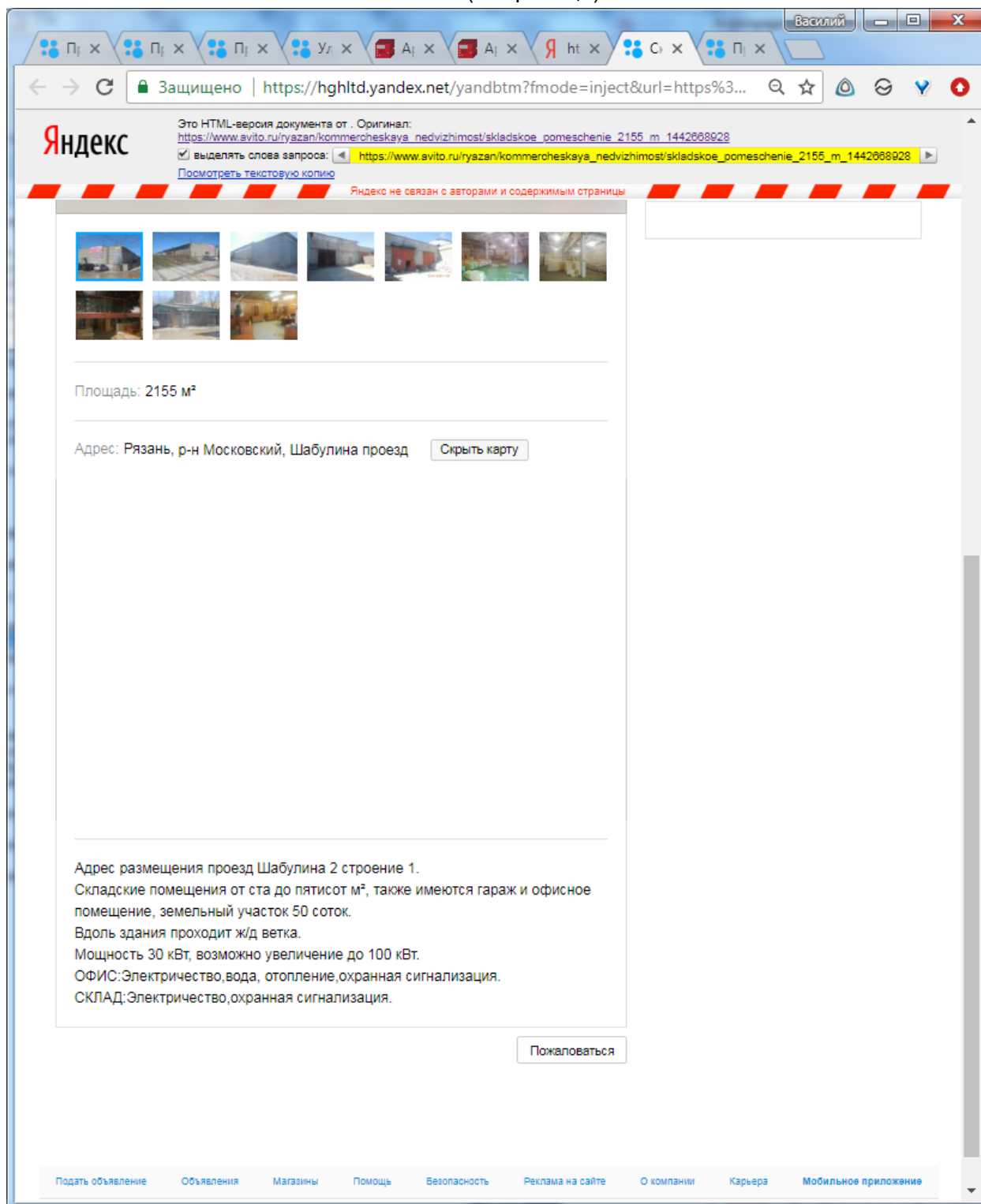


68928 (1 страница)



https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_2155\_m\_14426

68928 (2 страница)



The screenshot shows a web browser window with the Yandex search engine. The search results for the query "https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_2155\_m\_1442688928" are displayed. The main result is a listing for a warehouse with the following details:

- Area:** 2155 m<sup>2</sup>
- Address:** Рязань, р-н Московский, Шабулина проезд
- Address of placement:** проезд Шабулина 2 строение 1.
- Description:** Складские помещения от ста до пятисот м<sup>2</sup>, также имеются гараж и офисное помещение, земельный участок 50 соток. Вдоль здания проходит ж/д ветка. Мощность 30 кВт, возможно увеличение до 100 кВт. ОФИС: Электричество, вода, отопление, охранная сигнализация. СКЛАД: Электричество, охранная сигнализация.

The listing includes a gallery of 10 images showing the exterior and interior of the warehouse. A "Пожаловаться" (Report) button is located at the bottom right of the listing. The browser's address bar shows the URL: <https://hghltd.yandex.net/yandbtm?fmode=inject&url=https%3...>

[https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_7477\\_m](https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_7477_m)

\_1095418616

**Производственное помещение, 7477 м<sup>2</sup>** 33 697 304 ₽

№ 1095418616, размещено 23 мая в 16:08 836 (+3)

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

**8 977 512-76-47**

**Написать сообщение**  
В сети

ПАО Сбербанк Залоговое имущество Среднерусского банка Агентство

Контактное лицо  
Зудилин Роман

Адрес  
Рязань, район Московский, р-н Московский, Яблочкова проезд, 5, к. 26

ПАО Сбербанк Залоговое имущество Среднерусского банка Имущество реализуемое банком

123 объявления агентства

**ДОМ СЕРЕБРЯНЫЙ БОР**

**СИСТЕМА УМНЫЙ ДОМ**

Застройщик: ООО «Строитель»  
Проектная документация на сайте: <http://домсеребряныйбор.рф>

**Строительство ангаров!** x

[pro.mbk-angar.ru](http://pro.mbk-angar.ru)

Площадь: 7477 м<sup>2</sup>

Адрес: Рязань, район Московский, р-н Московский, Яблочкова проезд, 5, к. 26  
[Посмотреть карту](#)

Реализуется в процедуре банкротство производственное здание.

Общая площадь: 7 477 кв. м. Назначение объекта: нежилое здание. этажность: 2, антресоль 2-го этажа.

Земельный участок

- Общая площадь: 8 961 кв. м.
- Категория земель: земли населенных пунктов.
- Разрешенное использование: для обслуживания производственного здания.
- Коммуникации : электроэнергия, водоснабжение, канализация, газ.
- Наличие подъездных путей: автодорога.

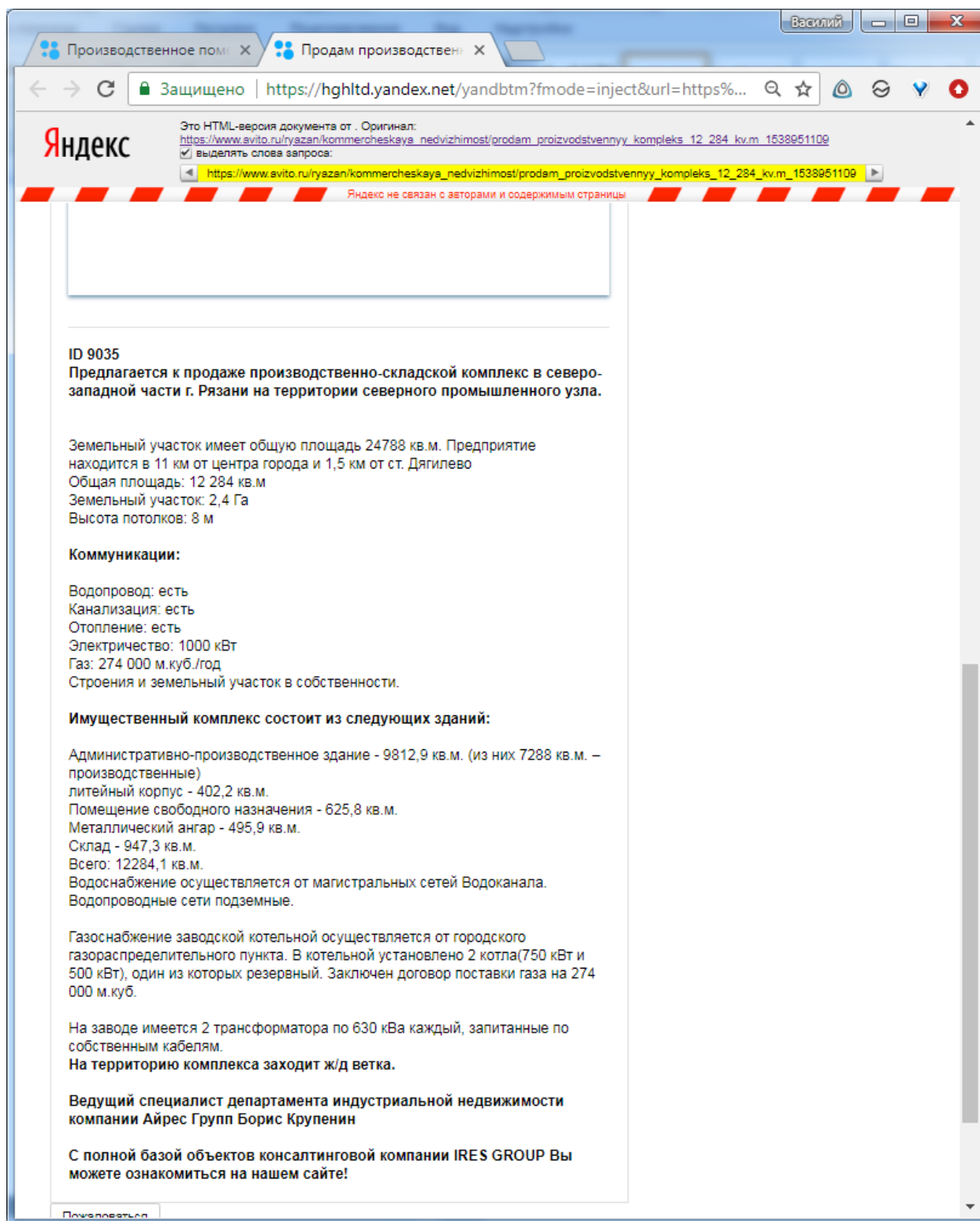
Варианты приобретения:

1. Приобретение комплекса по с торгов в рамках исполнительного производства.

[https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_proizvodstvennyy\\_kompleks\\_12](https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_12)

[284 кв.м 1538951109](#) (1 страница)

The screenshot shows a web browser window displaying a search result on the Yandex search engine. The search query is "284 кв.м 1538951109". The result is a listing on Avito for a commercial property in Ryazan. The listing title is "Продам производственный комплекс 12 284 кв.м" (For sale industrial complex 12,284 sq.m) with a price of 115,000,000 RUB. The listing includes a main image of a large industrial building and a gallery of five smaller images showing different views of the property. The listing is posted by IRES GROUP, an industrial real estate agency in Ryazan. The contact person is a specialist at IRES Group, located at Ryazan region, Ryazan, ul. Priyelyeznodorozhnaya. The listing has 359 views and 7 favorites. The address is Ryazan, r-n Zheleznodorozhnyy, ul. Priyelyeznodorozhnaya. The area is 12,284 sq.m.



Аналоги предложений по аренде

[https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skladskoe\\_pomeschenie\\_414\\_m\\_57007](https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_414_m_57007)

8090

Василий

Защищено | [https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya\\_nedvizhimost/skl...](https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimost/skl...)

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

Все объявления в Касимове / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение | В каталог | Следующее →

### Складское помещение, 414 м<sup>2</sup>

№ 570078090, размещено 21 мая в 12:06 | 884 (+3)

Добавить в избранное | Добавить заметку

40 000 Р в месяц  
Без залога

8 910 568-57-09

Написать сообщение

**Виктор Алексеевич**  
Арендодатель  
На Avito с февраля 2015

2 объявления пользователя

Адрес  
Рязанская область, Касимов, Ул. Северная д. 1

Площадь: 414 м<sup>2</sup>

Адрес: Рязанская область, Касимов, Ул. Северная д. 1 | Посмотреть карту

Сдам складское помещение с последующим выкупом.  
Складское помещение площадью 414 м<sup>2</sup>, с земельным участком площадью 493 м<sup>2</sup>, под склад, производство или автомастерскую.  
Склад капитальный, расположен в линии других складов базы.  
Высота потолка 6м. Индивидуальное отопление (газовый котел), водопровод.  
Торг.  
Теплый туалет (внутри склада) со своей индивидуальной канализацией, бетонный пол.  
Есть комната кладовщика. Подведены телефонная линия и интернет.  
Ворота утеплены. Снаружи и внутри помещение отделано металлическим профилем (снаружи с утеплителем). Последний ремонт объекта выполнен в 2012 году, в т.ч. капитальный ремонт крыши. Огороженная территория базы, с удобным подъездом для авто.

Пожаловаться

**Отрада**  
5 минут от Митино  
от 2,3 млн руб.  
КЛЮЧИ ОТ КВАРТИРЫ, ЛЕСА И РЕЧКИ  
Застройщик-ООО-Отрада Development. Проектная декларация на сайте otrada-kvartal.ru

Обратный звонок для сайта! | envybox.io

Купить болты с левой резьбой | mir-krepega.ru

[https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_proizvodstvennyye\\_ploschadi\\_1000](https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennyye_ploschadi_1000)

- \_45000\_kv.m\_1161144846

The screenshot shows a web browser window displaying a search result on Yandex. The browser's address bar shows the URL: <https://hghltd.yandex.net/yandbmt?fmode=inject&url=https%3A...>. The search results show a listing for industrial premises for rent in Sasovo, Ryazan region. The main title is "Сдам производственные площади 1000 - 45000 кв.м". The price is listed as "60 руб в месяц за м²" with a note "Залог 60 руб, без комиссии". The listing includes a large photo of the industrial facility, a smaller photo gallery, and the area "Площадь: 46125 м²". The address is "Рязанская область, Сасово, ул Пушкина". The listing is attributed to "IRES GROUP Индустриальная Недвижимость Регионов" with the contact address "Рязанская область, Сасово, ул Пушкина". The right sidebar shows the IRES GROUP logo and contact information, along with a button for "292 объявления агентства".

Василий

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

Яндекс Это HTML-версия документа от . Оригинал: [https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_proizvodstvennye\\_ploschadi\\_1000\\_-45000\\_kv.m\\_1161144846](https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennye_ploschadi_1000_-45000_kv.m_1161144846)  
выделять слова запроса:  
[https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/sdam\\_proizvodstvennye\\_ploschadi\\_1000\\_-45000\\_kv.m\\_1161144846](https://www.avito.ru/sasovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennye_ploschadi_1000_-45000_kv.m_1161144846)  
Яндекс не связан с авторами и содержанием страницы

Сасово / Коммерческая недвижимость В каталог Следующее

☆ Сдам производственные площади 1000 - 45000 кв.м

60 руб в месяц за м²  
Залог 60 руб, без комиссии

№ 1161144846, размещено 3 мая в 02:03 249 (+2)  
Добавить заметку

ИRES GROUP Индустриальная Недвижимость Регионов  
Агентство

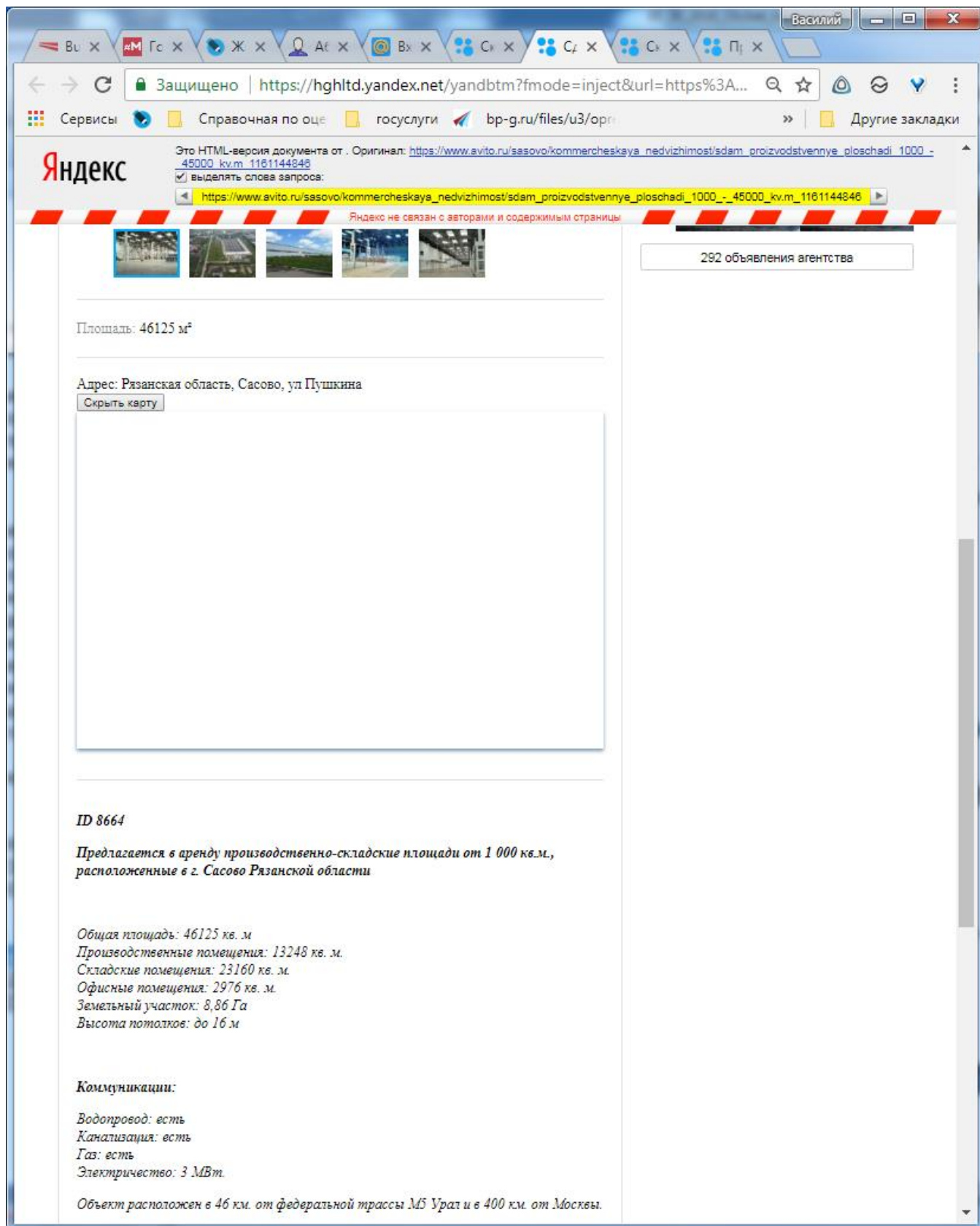
Контактное лицо  
Специалист компании IRES Group  
Адрес  
Рязанская область, Сасово, ул Пушкина

ИRES GROUP Индустриальная Недвижимость Регионов  
Индустриальная Недвижимость Регионов

292 объявления агентства

Площадь: 46125 м²

Адрес: Рязанская область, Сасово, ул Пушкина  
Скрыть карту



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



Всех объявлений в Сасово / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение

### Складское помещение, 500 м<sup>2</sup>

№ 889789348, размещено 28 мая в 16:10 2988 (+1)

30 000 Р в месяц  
Без залога

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 977 689-71-50

Написать сообщение

**Тамара**  
Агентство  
На Avito с марта 2013  
Завершено 4 объявления

15 объявлений пользователя

Контактное лицо:  
Тамара  
Адрес:  
Рязанская область, Сасово, Промышленный проезд дом 3

ЖИЛИЩА  
**Отрада**  
5 минут от Митино

Застройщик - ООО «Отрада Девелопмент». Прямая ассоциация на сайте [otrada-kvartal.ru](http://otrada-kvartal.ru)

**Купить болты с левой резьбой**

[mir-krepega.ru](http://mir-krepega.ru)

Яндекс Директ

**Обратный звонок для сайта!**

[envybox.io](http://envybox.io)

Пожаловаться

Площадь: 500 м<sup>2</sup>

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

Предложение от собственника! Предложение от собственника (без посредников, без комиссии)! Рязанская область, г. Сасово, Промышленный проезд, дом 3. Предлагаются в аренду производственно-складские площади от 500м<sup>2</sup> в отдельно стоящем 1-этажном корпусе общей площадью 46 000 м<sup>2</sup>. Зем. участок 8,8Га. Железобетонный каркас, стены - утепленные сэндвич-панели, плоская кровля с зенитными фонарями, антипылевое покрытие пола, уровень пола - 0, нагрузка 5т. на 1м<sup>2</sup>. 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!

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

Похожие объявления

[https://www.avito.ru/tuma/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_1500\\_m\\_3](https://www.avito.ru/tuma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1500_m_3)

71618033

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a production facility. The browser's address bar shows the URL: [https://www.avito.ru/tuma/kommercheskaya\\_nedvizhimost/proizv...](https://www.avito.ru/tuma/kommercheskaya_nedvizhimost/proizv...). The page title is "Производственное помещение, 1500 м² 100 000 ₪ в месяц". The listing features a large main image of a red brick building with a grey metal extension. To the right of the main image is a contact box with the phone number "8 925 500-92-09" and a "Написать сообщение" button. Below this is the user profile for "Павел", an agency member since November 2010, with 4 completed listings and 14 user publications. The contact information includes the name "Павел" and the address "Рязанская область, Тума, улица Ленина, 185А". A grid of smaller images shows various views of the facility. Below the images, the area is described as "Площадь: 1500 м²" and "Адрес: Рязанская область, Тума, улица Ленина, 185А". The text of the listing states: "Сдам в аренду помещения под производство от 200 до 1500 м2. Рядом жд пути. Электричество 450 кВт. Газ, отопление. Находиться 200 км егорьевского шоссе от Москвы. Рязанская область Клепиковский район р.п. Тума". Social media sharing icons and a "Пожаловаться" button are also visible. On the right side of the page, there are two advertisements: one for "Отрада" real estate agency with a dog and text "5 минут от Митино от 2,3 млн руб.", and another for "envybox.io" with a woman in a headset and text "Обратный звонок для сайта!". At the bottom, there is a section for "Похожие объявления" (Similar listings) with four small thumbnails and their respective prices per month: 80 000 ₪, 100 000 ₪, 98 000 ₪, and 104 000 ₪.

**МинФин РФ, облигации**

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

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

**Анкета выпуска**

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

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

**ВЫПУСК**

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

**РАЗМЕЩЕНИЕ**

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

**ПОГАШЕНИЕ - Амортизация**

Дата начала погашения:	09.08.2034
Дата погашения:	06.02.2036
Дней до погашения:	6459
Дюрация по Макколею, дней:	3589

**КУПОН - Фиксированный**

Периодичность выплат в год:	2
Текущий купон (всего):	25 (60)
Дата выплаты купона:	15.08.2018
Размер купона, % годовых:	6,9
НКД:	20,23 RUB

**ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (01.06.2018)**

Цена срвзв. чистая, % от номинала:	94,545 (-0,3000)
Доходность к погаш. эффект., % годовых:	7,612 (+0,0340)
Объем торгов за неделю:	14 205 344 RUB

Яндекс.Директ

Google | Оценка имущества | Statrielt - продажа и аренда | Коридорный коэффициент

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/...

**Ассоциация развития рынка недвижимости Статриелт**  
некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке

Отзывы и предложения

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

Поиск по сайту | Искать

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**

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

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

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

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

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

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

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

$$K \text{ арендопригодн.} = S \text{ арендопригодн.} / S \text{ общ.} = 1 / K \text{ корид.}$$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты Statrielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по расчетам Statrielt на основе сопоставления технической документации объектов

№	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 - 0,98	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

← Назад | Вперед →

Общая информация – Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку

Сроки действия подписки

**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

Иск. № 23  
177 мая 2018 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оцениваемого по Дополнительному соглашению № 107 к Договору № ПИФ-150311-3 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от 15.03.2011 г.:


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

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб., без НДС
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей. Общая площадь 54□502,00 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:505	11 184 000,00
2	Здание техотдела, лит. Н1, назначение - конторское, общей площадью 165,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:013	672 034,00
3	Здание материального склада, лит. Р, Р1, р, назначение - складское, общей площадью 974,90 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:002	2 385 593,00
4	Здание цеха отделки кузовов, лит. М, м, назначение – производственное, общей площадью 2 953,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:011	7 174 576,00
5	Здание сборочного цеха, лит. О, о, назначение – производственное, общей площадью 3□018,3 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:010	7 209 322,00
6	Здание склада ГСМ, лит. С, назначение – складское, общей площадью 59,70 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:009	108 475,00
7	Здание участка сборки транспортеров, лит. К, назначение – производственное, общей площадью 458,30 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:007	1 122 034,00
8	Здание электроцеха, кузницы, лит. Д, д, назначение – производственное, общей площадью 177,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:006	321 186,00
9	Компрессорная, лит. З, назначение – производственное, общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:003	217 797,00
10	Здание проходной, лит. А, а, назначение – производственное, общей площадью 21,00 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:004	32 203,00
11	Здание лесопильного и малярного цеха, лит. И, и, и1, и2, и3, и4, и5, назначение – производственное, общей площадью 1□396,7 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:005	3 258 475,00
12	Здание механического цеха, лит. Н, н, назначение – производственное, общей площадью 722,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:012	1 768 644,00
13	Здание трансформаторной подстанции, лит. Ж, назначение – коммуникационное, общей площадью 64,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:001	156 780,00
14	Земельный участок. Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием конторы. Общая площадь 762,00 кв. м. Кадастровый номер 62:04:0830101:435	156 000,00
15	Здание конторы, лит. Х, назначение - конторское, общей площадью 388,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:008	1 120 339,00

Генеральный директор



М.В. Ефимов

Акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»	Адрес: 115035, Россия, г. Москва, Космодамианская наб., д. 52, с. 4	Тел.: (495) 545-3535 Факс: (495) 644-4313	 УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ <b>ЕВРОФИНАНСЫ</b> www.uk-eufn.ru
---	--	--	---

Иск. № 178  
23 мая 2018 г.

В ООО «Ваш юриконсульт»

О предоставляемых документах  
в рамках проведения оценки по Дополнительному соглашению № 107  
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 № 107 от 01 июня 2018 года предоставляем:

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

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

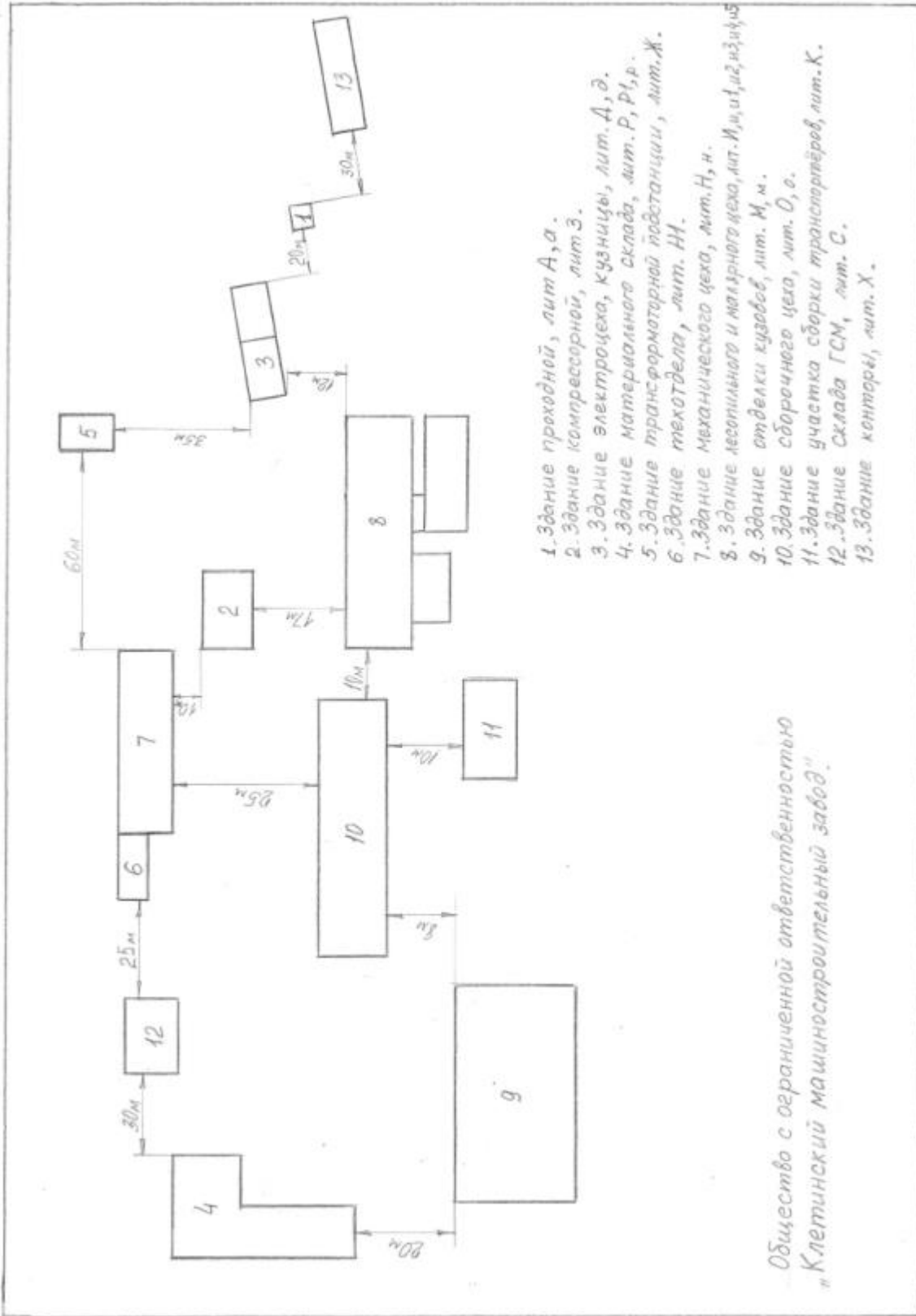
Настоящим подтверждаем, что на дату составления настоящего письма право собственности Акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» на Объекты оценки и сведения об Объектах не изменились.

После получения официальных разъяснений обязуемся выполнять условия предоставления документов.

Генеральный директор



М.В. Ефимов







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

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

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

**РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Регистратор Калинцева Н.Н.  

62-МД 580494 





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

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

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

**РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Регистратор Калинцева Н.Н.



62-МД 580486 

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

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

Дата выдачи: "30" октября 2012 года

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

**РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ**

Регистратор Калинцева Н.Н.  (подпись)

62-МД 580485 









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

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

11/08/2018 № 01/08/2018

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

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



КВ.2

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

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

Бычкова В.С.  
(инициалы, фамилия)

*(подпись)*

М.П.

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

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

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

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

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

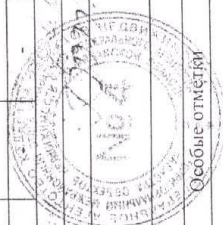
ГМО N 4 Роснедвижимости по Рязанской области  
(наименование органа кадастрового учета)

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

В.1

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

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



Бычкова В.С.  
(инициалы, фамилия)

*(подпись)*

М.П.

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

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

1	Кадастровый номер	20 г. № 62:04:0830101-435	2	Лист № 3	3	Всего листов 3
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					
5	Масштаб	1:1000	Условные знаки:		см. В.2, лист А	
Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл.						
М.П. <span style="margin-left: 50px;">(подпись)</span> <b>Бычкова В.С.</b> (инициалы, фамилия)						

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

№ \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

1 Кадастровый номер 62-04-0830101-435

2 Лист № 3

3 Всего листов 4

5	Условные знаки:	Условные знаки для участков размеров, которые не могут быть переданы в масштабе	Условные знаки для участков размеров, которые не могут быть переданы в масштабе
	Участок границы, имеющийся сведения о котором не достаточно определены его прохождение на местности	Участок границы, имеющийся сведения о котором не достаточно определены его прохождение на местности	Земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого достаточно для определения их прохождения на местности
	точка границы, имеющийся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности	точка границы, имеющийся сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности	земельно-пользователь, имеющийся сведения о границах которого не достаточно для определения их прохождения на местности
	точка границы, имеющийся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности	точка границы, имеющийся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности	единое земельно-пользователь с преобладанием обоим областных участков, имеющийся сведения, о границах которых не достаточно для определения их прохождения на местности
	номер точки границы	номер точки границы	единое земельно-пользователь с преобладанием обоим областных участков, имеющийся сведения, о границах которых не достаточно для определения их прохождения на местности
	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки	единое земельно-пользователь с преобладанием участков, имеющийся сведения, о границах которых достаточно для определения их прохождения на местности
	номер учтенной части земельного участка	номер учтенной части земельного участка	единое земельно-пользователь с преобладанием участков, имеющийся сведения, о границах которых не достаточно для определения их прохождения на местности
	номер учтенной части земельного участка	номер учтенной части земельного участка	

М.П. \_\_\_\_\_

Инициалы, фамилия) Бычкова В.С.

Инициалы, фамилия) \_\_\_\_\_

начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл.

РОССИЯ

КОПИЯ

*сборочный цех*

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

# Технический паспорт

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

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

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

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

**СБОРОЧНЫЙ ЦЕХ**  
**"О"**

- 3 -

I. Регистрация права собственности

№ документа	Имя лица, в пользу которого регистрируется право собственности	Документы, удостоверяющие право собственности с указанием кем, когда и на каком основании выданы	Полное наименование лица, в пользу которого регистрируется право собственности	Условья договора
03.09.03. 21.10.2003	Гне. Кастайский Иван Иванович завес	Декрет от 13 июля 1992	1	Иван
16.12. 2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батор"	Договор купли- продажи от 24 декабря 2003г.	1	Иван



II. Экспликация земельного участка — кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	санитразгорячим водоснабжен.	Ванны		Газоснабж.			Лифты — ш	
		от ТЭЦ	от группов. (квартил. котельной)	от собственн. котельн.	от АГВ			печное	от газовой колонки	от дровяными колонками	централ. ванное	жидким газом	электро-снабжение	пассажирск.
2734.6	2734.6	2734.6										2734.6		

Замеркнутое не сглаз, <sup>47</sup> вписанному верить.  
 Назначение: сборный участок *чек IV. Общие сведения*  
 Использование: не определено  
 Количество мест (мощности):  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) Замеркнутое "участок" не сглаз, вписанному и чед  
 г) \_\_\_\_\_ *верно.*



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

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площади по наружному обмеру	Высота (м)	Объем (м. куб.)	
1	2	3	4	5	
О	<i>железобетонное здание</i>	$73.20 \times 26.20 + 6.40 \times 6.40 + 32.80 \times 20.4 + 28.25 \times 8.6$	2870.9	5.40	1558
С	<i>холодное крыльцо</i>	$18.60 \times 15.25$	283.7	4.70	116





### Экспликация

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

1	2	3	4	5	6	7							14	15	16	17	
						Жилая		Торговая		Итого							14
Этаж (включая 0-й этаж и другие межэтажные)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т.д.	Назначение части помещения: жилая комната, канцелярское помещение, офисная комната, бытовая комната, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Основная жилая	Вспомогательная жилая	Основная торговая	Вспомогательная торговая	Итого жилая	Итого торговая	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	
	1	Складские	72.20 x 25.20	1819.4													
	2	Складские	9.15 x 8.10	74.1													
	3	Складские	4.05 x 9.40 - 2.30 x 2.95	24.4													
	4	Складские	2.15 x 2.75	5.9													
	5	Складские	2.56 x 4.20 + 10.48 x 3.92 - 2.8 x 2.52	44.5													
	6	Складские	2.35 x 2.75	6.5													
	7	Складские	8.15 x 2.35	19.2													
	8	Складские	2.78 x 3.05	8.5													
	9	Складские	0.75 x 3.05	2.3													
	10	Складские	2.65 x 2.80	7.4													
	11	Складские	0.95 x 2.65	2.5													
	12	Складские	1.3 x 1.30	1.7													
	13	Складские	1.2 x 1.30	1.6													
	14	Складские	31.80 x 13.90	442.0													
	15	Складские	5.90 x 6.18	36.5													
	16	Складские	0.9 x 1.53	1.4													
	17	Складские	0.9 x 1.53	1.4													
	18	Складские	0.95 x 1.53	1.5													

-б-

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

Техник РД Бригадир С.С.С.

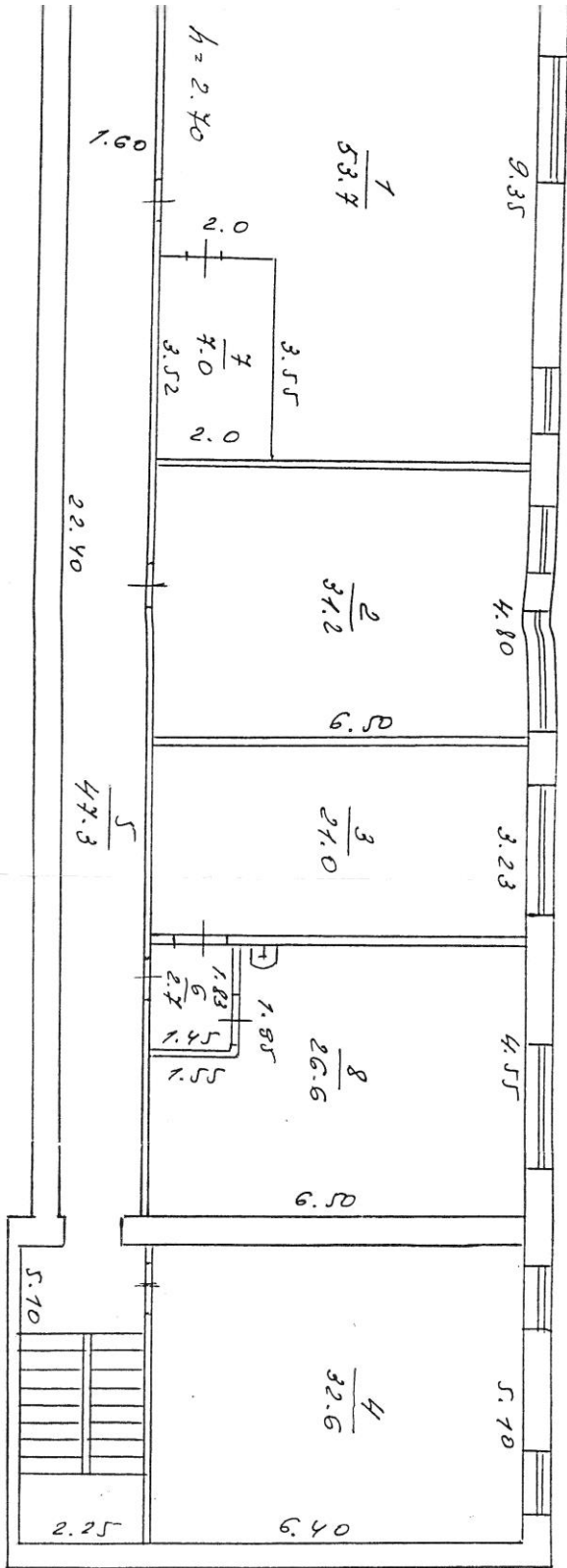
**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

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

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначенная под помещения													
						всего		торговые		жилищные		иные		иные		иные		иные	
Дата записи и литера по плану	Этажи (включая с 1-го этажа и кончая мезонинном)	Номер помещения, квартиры, торгового складского и т. п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т. д.	Назначение частей помещения: жилая комната, кабинетное помещение, классная комната, боильная палата, кухня, коридор и т. д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	11	12	13	14	15	16	17			
28.10.03.	II	1	1	осветное	9.35 x 6.30 - 3.55 x 2.0	53.7								53.7	53.7	2.70			
		2	2	осветное	4.80 x 6.50	31.2								31.2	31.2	4			
		3	3	осветное	6.30 x 3.23	21.0								21.0	21.0	4			
		4	4	осветное	5.70 x 6.40	32.6								32.6	32.6	4			
		5	5	вспомогат.	1.60 x 22.40 + 2.25 x 5.10	47.3								47.3	47.3	4			
		6	6	вспомогат.	1.83 x 1.48	2.7								2.7	2.7	4			
		7	7	осветное	3.52 x 2.0	7.0								7.0	7.0	4			
		8	8	осветное	4.55 x 6.50 - 1.95 x 1.55	26.6								26.6	26.6	4			
					Всего по плану этажу:	192.1	50.0							192.1	222.7				
					Всего:	2544.7	130.5							2544.7	2734.6				
					Всего с кол. чертвр:	2844.1	190.5							2844.1	2934.6	3018.3			



- 8 -



-10-



РОССИЯ

КОПИЯ

*Склад ГСМ*

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал государственного государственного  
Унитарного предприятия «Касимовтехинвентаризация»  
по адресу: 403000, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гурьянова Р.О.

# Технический паспорт

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

район *Касимовский*

город (пос.) *г. Касимово*

улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № *2656*

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

**Склад ГСМ**

**"С"**

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 893)

Фонд 100

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

II. Экспликация земельного участка кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

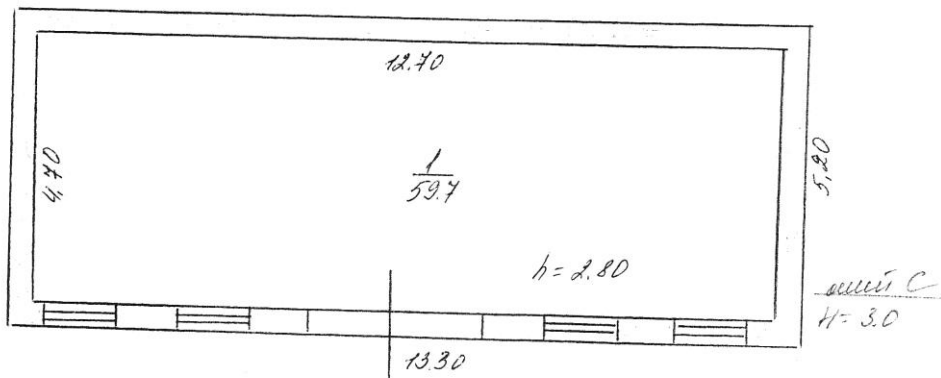
Водопроток	Канализация	Отопление			Централизованное газовое водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Лифты-ш		
		от ТЭЦ	от группов. (квартирн. котельной)	от собственной котельн.		от АГВ	использ.	с централиз. горячим водоснабжен.	с газовой водопроводн.	с газовыми водопроводн.	центральное	отдельное	автоматическое



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

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

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



Филиал федерального государственного унитарного предприятия "Центр оценки недвижимости" по г. Казани	
Лист	№ 1 из 1
№	линей С ул. Космонавтов
Дата	07.09.2018
М.О.С.	Мещеряков Т.В. Клевец Сергеев И.А. Клевец 07.09.2018 г. Сергеев Т.В. Клевец

**Э К С П Л И К А Ц И Я**

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

1	2	3	4	5	6	7						17					
						7		8		9			10		11		
Дата записи и литеры по плану	Этаж (включая с 1-го этажа и конца мезонина)	Номер помещения, квартиры, торгового складского и т.п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т.д.	Назначение частей помещения; жилых комнат; канцелярского помещения; кладовая комната, боковая палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	жилищная	жилищная	торговая	торговая	П	Р	О	Ч	И	В	Высота внутренняя	
18/09/18	1	1	1	Решение	12,70 x 4,70												5,97
																	5,97
																	5,97
																	5,97
																	5,97
																	5,97
																	5,97
																	5,97
																	5,97
																	5,97
																	5,97

-9-

Заявление не читая, выписки беру  
 Описание конструктивных элементов здания о пределе износа

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



№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице					Тек. изм. износ в % к строен.		
				5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетон	хорошее	19	1	19	40	4.00			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичное	хорошее	32	1	32	40	12.80			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	бетонное	8	1	8	40	3.20			
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	битумная	хорошее	6	1	6	40	2.40			
5	Полы	деревянные	хорошее	10	1	10	40	4.00			
6	Проемы	оконные									
		дверные	деревянные	хорошее	10	1	10	40	4.00		
7	Внутренняя отделка	штукатурка, краска	хорошее	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	краска	хорошее	4	1	4	40	1.60			

Итого: 100 % × 40.0  
 % износа (гр. 9) × 100 = 40%  
 удельный вес (гр. 7)

- 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 и гр. 8	Тек. изм.	
									элемент	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их паружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сан. и электрические уст.	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		ванны								
		электрообвещ.								
		радио								
телефон										
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы									

Итого: 100    ×    ×    ×

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

- // -

**Описание конструктивных элементов здания о пределе износа**

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

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

Итого: 100    ×    ×    ×

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

- 12 -

VII. Техническое описание построек и других частей здания

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

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

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

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

Формулы для подсчета площади объема

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

Формулы для подсчета площади объема

Х. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

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



-14-

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры				№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоимость каменит. по табл.	Прогрессив. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Проект наноса
			Длина номер	ширина, высота	Площадь м. кв.								

Общая стоимость - в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969г.							5616	534

« 01 » сент. 2009 г. исполнил *Н.С. Шибанов* (Шибанов Н.С.)  
 « 01 » сент. 2009 г. исполнил *И.В. Суровица* (Суровица И.В.)  
 « 01 » сент. 2009 г. Директор



Отметка о последующих обследованиях

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

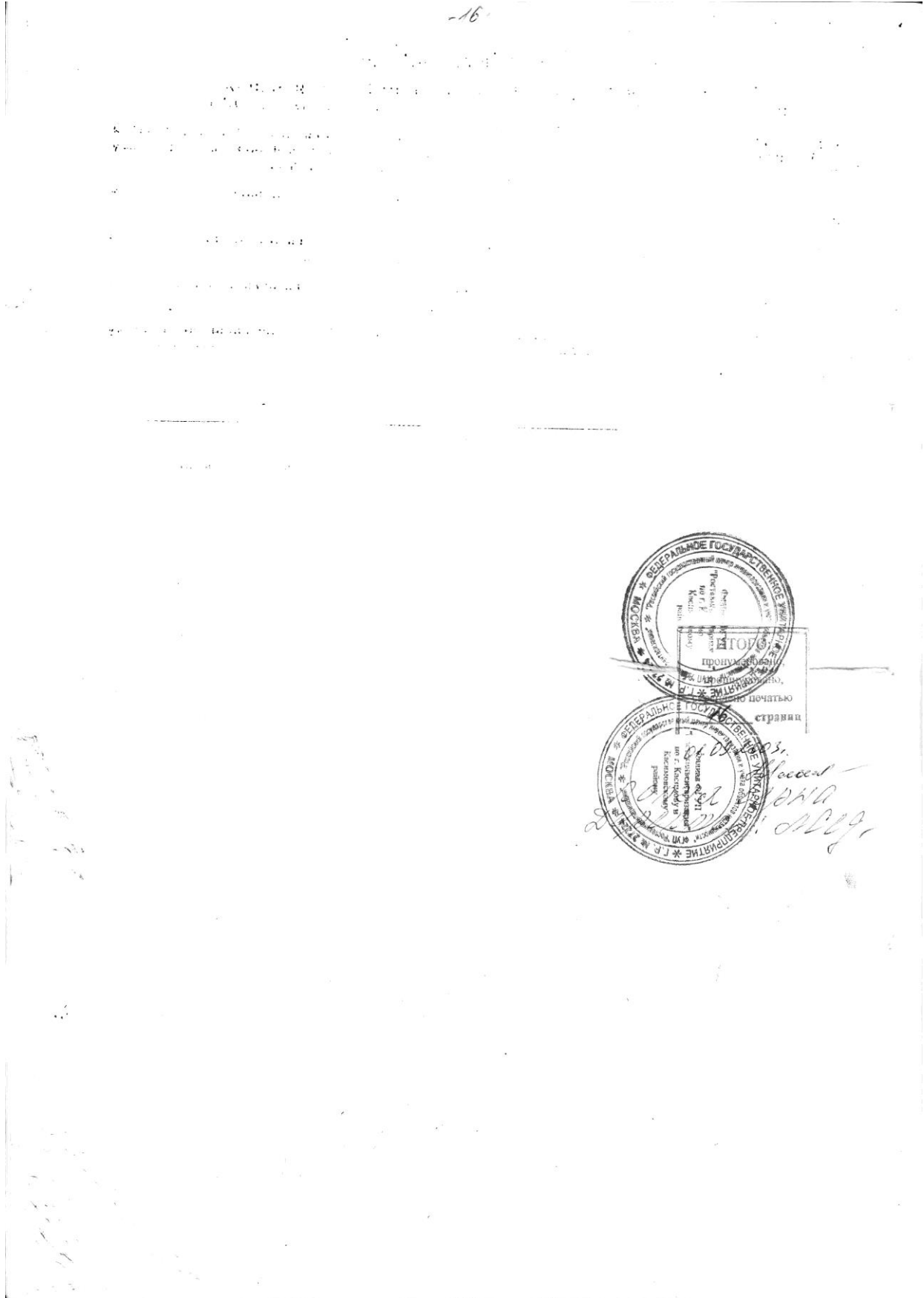
15

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

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

**ВЫДАЕТ:**

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



РОССИЯ

КОПИЯ

*указание на  
инвентаризацию*

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

# Технический паспорт

из здания мешинное мшб К

район Касимовский

город (пос.) г. Касимово

улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 2656

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



*К*

-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, обладающих прав. записи
05.09.2003 21.10.2003	ОАО "Косинский швейный завод"	Акт приватизации от 13 июля 1993г	1	<i>Сидя</i>
				
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батор"	Договор купли-продажи от 16 декабря 2003г	1	<i>Сидя</i>
				

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

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

- 4 -

IV. Общие сведения

Назначение участок сборки трансформаторов  
 Использование по назначению  
 Категория земель (код вида)

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

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

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

- 4 -  
**Экспликация**

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

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





- 9 -

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

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

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

- 10 -

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

1	2	3	4	5															
				а	б	в	г	д	е	ж	з	и	к						
1	Фундаменты																		
2	а) Стены и перегородки внутренняя отделка б) перегородки																		
3	Перекрытия	чердачное																	
		междуэтажное																	
		подвальное																	
4	Крыша																		
5	Полы																		
6	Проемы	эконостасы																	
		дверные																	
7	Внутренняя отделка																		
8	Сан. и электрические уст.	отопление																	
		водопровод																	
		канализация																	
		водоснабжение																	
		ванны																	
		электроосвещ.																	
		радио																	
		телефон																	
вентиляция																			
лифты																			
9	Прочие работы																		

Итого: 100    ×    ×    ×

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

- 11 -

Описание конструктивных элементов здания о пределение износа

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

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

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

- 2 -

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование элементов	№ табл.	№ погр.	Итого	№ табл.	№ погр.	Итого	№ табл.	№ погр.	Итого	
										удельн. вес по таблице
Итого			100	×		100	×		100	×

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	№ Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	№ Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	№ Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес
Итого		100	×			100	×			100	×	

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	измерителя	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объем м <sup>3</sup> площ. м <sup>2</sup>	восстанов. стоимость в рублях	%, НДС	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	1976	502,94	54	233

- 13 -

**IX. Техническое описание служебных построек**

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

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.	
													Формулы для подсчета площади объема
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого		100	×			100	×			100	×		

**X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

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



РОССИЯ

КОПИЯ

Техпаспорт

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

# Технический паспорт

на здание нежилое лит. Л4  
(назначение нежилого строения)

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

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

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

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельств. прав. записи
03.05.03. 21.10.2003.	ОАО, <i>Беломошский машиностроительный завод</i>	<i>Лесом приватизации от 13 мая 2003 г. № 10/03</i> <i>№ 10/03 от 13 мая 2003 г.</i>	1	<i>Лес</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батюк"	<i>Договор купли-продажи от 11 октября 2003 г. № 8</i> <i>№ 8 от 11 октября 2003 г.</i>	1	<i>Лес</i>

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

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



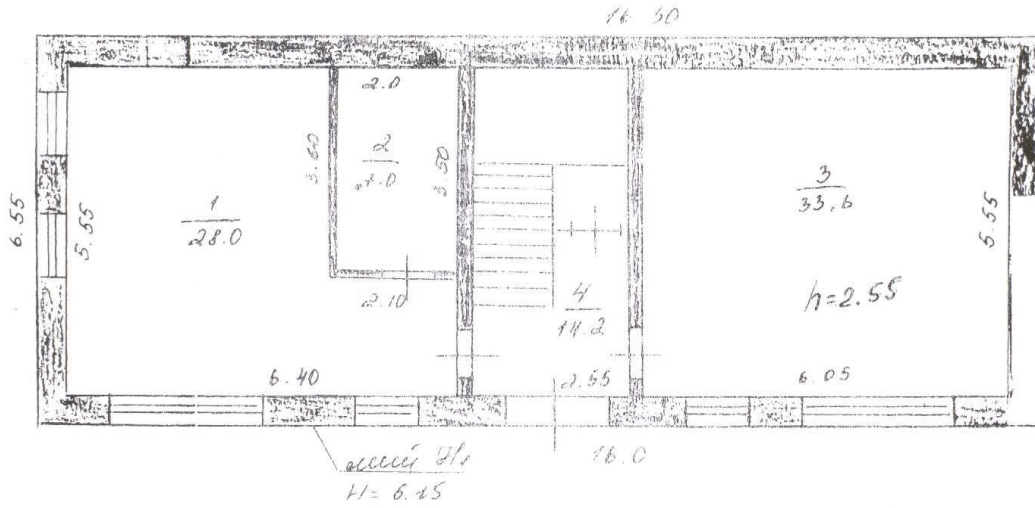
- 4 -

IV. Общие сведения

Назначение пехотура  
Использование в качестве  
Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_  
а) \_\_\_\_\_  
б) \_\_\_\_\_  
в) \_\_\_\_\_  
г) \_\_\_\_\_

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

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб)
1	2	3	4	5	6
Ж1	Жилое здание	$6.55 \times 16.50$	108.1	6.15	665



г. Плевно  
7 април

03.09.03. Чиванова Т. А. Пфф  
Сарва Л. А. Пфф  
Мошва В. В. Пфф

- 7 -  
**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

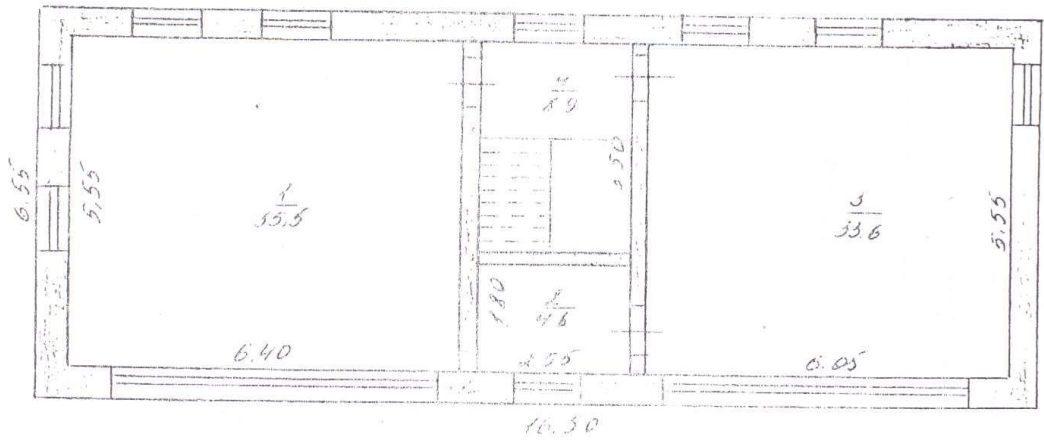
к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Железно по улице (переулку) \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначенная под помещения										
						жилье			торговые			иные				
						основная	вспомогат.	технич.	основная	вспомогат.	технич.	основная	вспомогат.	технич.	иные	иные
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Даты вынесения и литеры по плану	Этажи (включая с 1-го этажа и концы колонного)	Номер помещения, квартиры, торгового скважника и т.п.	Номер по плану, стрелки, комнаты, кухни, корид. и т.п.	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, служебная комната, солярия, кабинет, кухня, веранды и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру											
30.09.11	I	1	1	жилая	5.55 * 6.40 = 3.55 * 2.15				2.80						2.80	
		2	2	жилая	2.5 * 2.55				7.0						7.0	
		3	3	жилая	6.05 * 5.55				33.5						33.5	
		4	4	вспомогат.	2.15 * 5.55				14.2						14.2	
					Итого по I этаж. на полу				58.6						58.6	



- 8 -

$n = 3.0$



Итого помещений 2-го этажа  
10.09.03  
Удостоверен Т.Е. Шен  
срок 11.11.11  
Итого помещений 1-го этажа





- 13 -

Описание конструктивных элементов здания в пределах износа  
 VI, Литера Ж Год постройки 1965 Число этажей 1  
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки плотная

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

Итого: 100 \* 23.75 / 100 = 23.75  
 % износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износ (гр. 8)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{23.75 \times 100}{100} = 24\%$



-14-

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

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

Итого: 100    ×    ×    ×

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

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

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

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Подразн. к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% изн. к строен. гр. 7 и 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	члсдачное								
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сан и электрические уст.	отопление								
		теплопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещ.								
		радио								
телефон										
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы									
				Итого: 100	×	×	×			

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

-16-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Н = Матера			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	№ сборки	№ таблицы	измерителя	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объем м <sup>3</sup> площ. м <sup>2</sup>	восстановительная стоимость в рублях	%, износа	действит. стоимость	
						удельн. вес	Грун. капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Л7	Жилище	7	1	м <sup>3</sup>	16.101						10	665.10707	24	81	
	Жилище														

- 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	X			100	X			100	X	

Формулы для подсчета площади объема

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

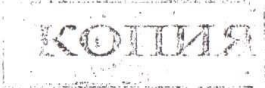
Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ этажей	измеритель	содержимое помещений по плану	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объектов, м <sup>2</sup> площ.	восстанов. 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



РОССИЯ



*эл. уч. кат. № 12*

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал федерального государственного унитарного предприятия "Реставрирование" по г. Касимову в Касимовском районе Р.Ф.

# Технический паспорт

на здание цеховое № 10  
(назначение нежилого строения)

район Касимовский  
город (пос.) г. Касимово  
улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 2656

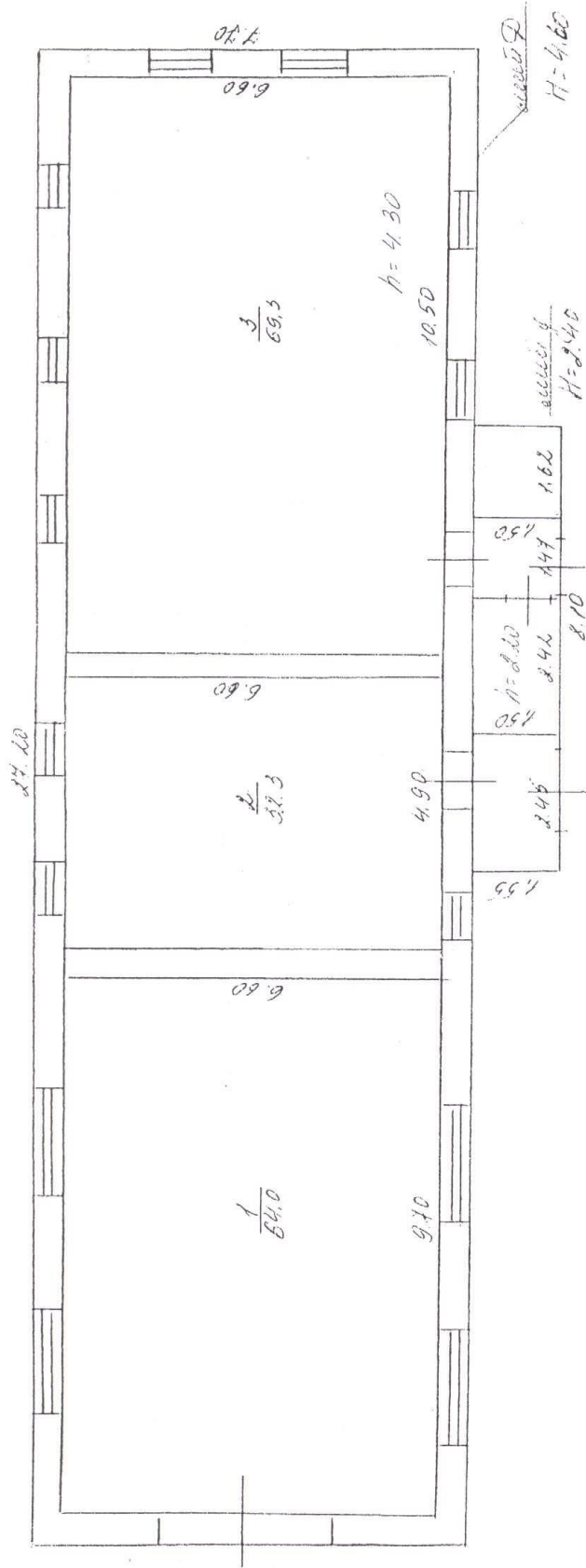
Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576







-5-



Фирма ООО «Ваш юрисконсульт»		№ 1180	
Учредитель: ООО «Ваш юрисконсульт»		№ 1180	
г. Москва, ул. ...		№ 1180	
Исполнитель: <i>В. Корсаков</i>		№ 1180	
Дата: 21.09.18		№ 1180	
Исполнитель: <i>Михайлова Е. В.</i>		№ 1180	
Исполнитель: <i>Сухов А. А.</i>		№ 1180	
Исполнитель: <i>Михайлова Е. В.</i>		№ 1180	





Описание конструктивных элементов здания с определением износа  
 VI. Литера Д Год постройки 1953 Число этажей 1  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки штробная

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% износ. к строен. гр. 7 и гр. 8	Тех. изм. износ в %		
									элемента	к строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<i>бужбобовит</i>	<i>штробная</i>	21	1	21	70	14,7			
2	а) Стены и их паружпал отделка	<i>штробная</i>	<i>штробная</i>	21	1	21	70	14,7			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	<i>деревянные</i>	<i>штробная</i>	13	1	13	70	9,1		
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	<i>штробная</i>	<i>штробная</i>	8	1	8	70	5,6			
5	Полы	<i>каменное</i> <i>деревянное</i>	<i>штробная</i>	13	1	13	70	9,1			
6	Проемы	оконные	<i>штробная</i>	3	1	3	70	2,1			
		дверные	<i>штробная</i>	<i>штробная</i>							
7	Внутренняя отделка	<i>штробная</i> <i>штробная</i>		3	1	3	70	2,1			
8	Сан. и электрические уст.	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение									
		ванны									
		электрообесп.	<i>штробная</i>		12	1	12	70	8,4		
		радио									
		телефон									
вентиляция											
	лифты										
9	Прочие работы		<i>штробная</i>	6	1	6	70	4,2			

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

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

№ Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

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

Итого: 100      ×      ×      ×

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

Описание конструктивных элементов здания о предельные износа

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

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

Итого: 100    ×    ×    ×

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

-12-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	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	коэффициент	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объектов по площ. м <sup>2</sup>	стоимость в рублях	C <sub>в</sub> , % от C <sub>д</sub>	действит. стоимость	
						удельн. вес	Грунт капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
К	многоэтаж.	4	58	1,52	1,0						1650	963	15890	10	476
Г	желез. пер. кр.	2	281	0,70	1,0						0,40	50	250	10	23

- 13 -

IX. Техническое описание служебных построек

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

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	измерители	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				Стоимость измерения с поправ.	количество объем м <sup>3</sup> площ. м <sup>2</sup>	поставоч. 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



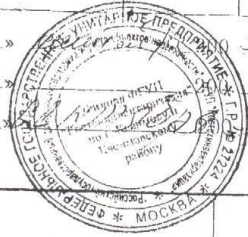
XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкций	Размеры		Площадь м. кв.	№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоимость измерит. по табл.	Поправ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа
			длина номер	ширина, высота								

Общая стоимость в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969.							16181	500

«01» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. исполнил *Иванов И.И.* (Иванов И.И.)  
 «01» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. исполнил \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
 \_\_\_\_\_ г. Директор *Сидоров С.С.* (Сидоров С.С.)



Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	« _____ » _____ 20__ г.	« _____ » _____ 20__ г.	« _____ » _____ 20__ г.
Обследовал			
Проверил			
Директор			

- 18 -

**ВНИМАНИЮ ДЕЛОВЫХ ЛЮДЕЙ!**

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

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

**ВЫДАЕТ:**

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

РОССИЯ

КОПИЯ

Компрессорная

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал федерального государственного  
унитарного предприятия «Касимовтехинвентаризация»  
пог. Касимовский, 10/1, Касимовский район, Рязань, Рязань обл.

# Технический паспорт

на здание жилищное № 3  
(назначение нежилого строения)

район Касимовский

город (пос.) г. Касимово

улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 2656

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

Компрессорная  
"3"

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 593 )

Фонд 100

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетелей прав, записи
01.09.03. 21.10.03	ОАО "Калининский машиностроительный завод"	Листы приватизации от 13 июля 2003 года № 1368	1	<i>[Подпись]</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Базис"	Договор купли-продажи от 16 декабря 2003 г. № 1368	1	<i>[Подпись]</i>

II. Экспликация земельного участка кв. м.

№ документа	Площадь участка					Незастроенная площадь		
	фактически	застроен.	замощен.	озеленен.	прочая			

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водоприток	Канализация	Отопление			Централизованное отопление	Ванны			Газоснабж.		Лифты-п	
		от ТЭЦ	от группов. котельной	от собственной котельной		от АГВ	от газовых котлов	от газовых котлов	от газовых котлов	от газовых котлов	от газовых котлов	от газовых котлов
89,1				89,1								89,1

IV. Общие сведения

Назначение коммерсификация

Использование по назначению

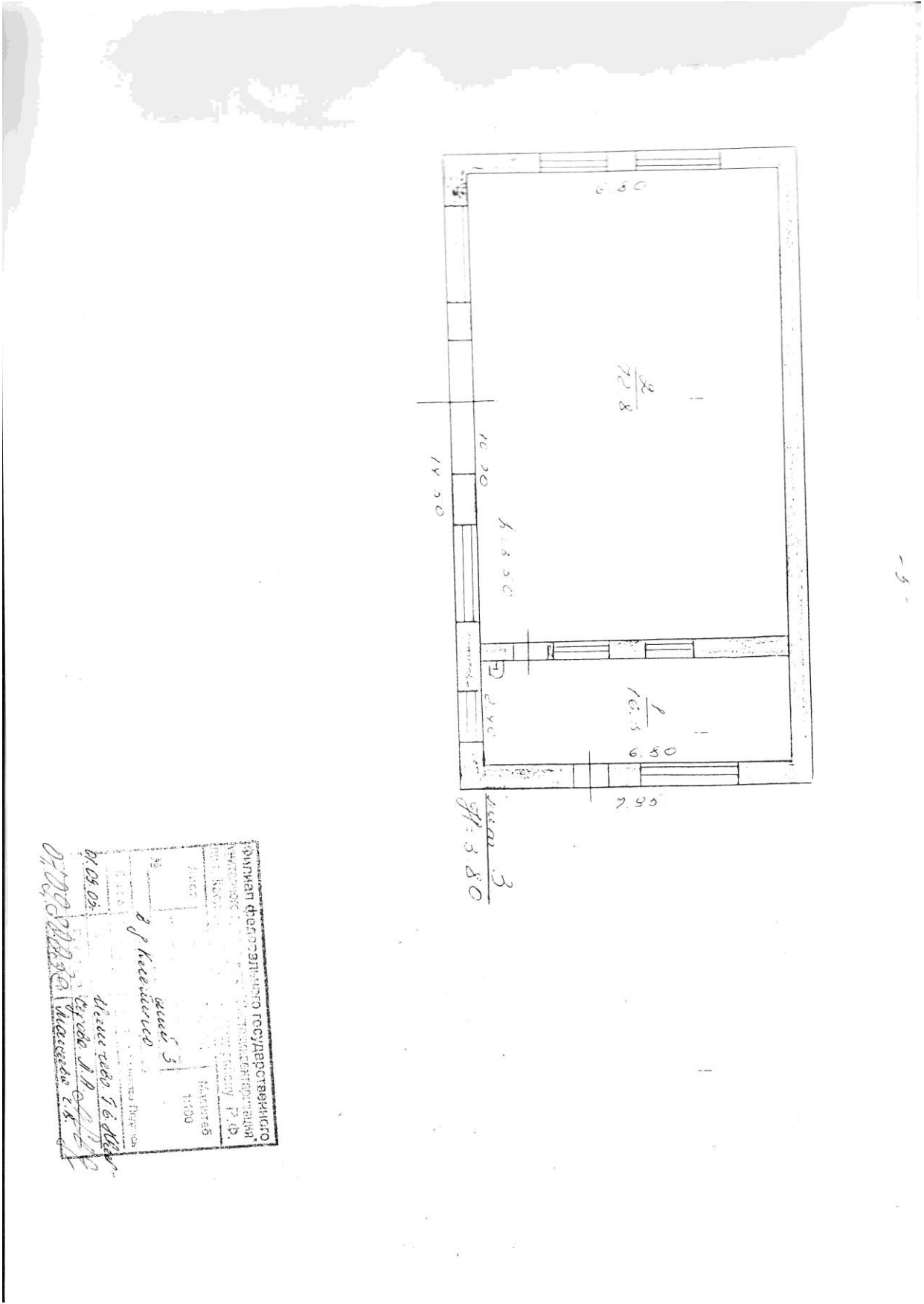
Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_

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



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

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по паружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
1	2	3	4	5	6
5	<u>каменное</u>	<u>14,50 × 4,95</u>	<u>71,78</u>	<u>5,80</u>	<u>418</u>









-9-

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

VI, Литера 3 Год постройки 1954 Число этажей 7  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки кроссбета

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% износ. к строен. гр. 7 и гр. 8	Тек. изм.		
									износ в % элемента	к строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	каменные	хорошие	14	1	14	45	4.65			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошие	37	1	37	45	16.65			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	хорошие	8	1	8	45	3.60		
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	железо		7	1	7	45	3.15			
5	Полы	каменные	хорошие	4	1	4	40	1.60			
6	Проемы	оконные									
		дверные	кроссбета	хороши	9	1	9	35	3.15		
7	Внутренняя отделка	кроссбета		7	1	7	40	2.8			
8	Сан. и электрические уст.	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещ.	сеть		4	1	4	40	1.60		
		радио									
		телефон									
вентиляция											
лифты											
9	Прочие работы	разное	хорошие	4	1	4	45	3.15			

Итого: 100 × × 43.35  
 % износа, приведенный к 100 по формуле: % износа (гр. 9) × 100 / удельный вес (гр. 7) = 43%

-10-

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

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

Итого: 100    ×    ×    ×

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

-11-

Описание конструктивных элементов здания о пределе износа

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

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

Итого: 100 × × ×

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

12  
VII. Техническое описание построек и других частей здания

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

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	коэффициент	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объем м3 площ. м2	восстанов. стоимость в рублях	% износа	действит.	
						удельн. вес	Грун. катег.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
З	нежилая	1	15	м <sup>3</sup>	154010						1540	438	6745	43	3

- 13 -  
IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	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 остаточной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ собрания	№ таблиц	коэффициенты	стоимость элементов по таблице	поправки к стоимости коэффициента					стоимость итерителн. поправки	количество объем м3 площ. м2	поставов, стоимость в рублях	%, разница	действит. стоимость в рублях
						удельн. вес	Грунт	капит							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкций	Размеры			Площадь м. кв.	№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоимость замерит. по табл.	Поправ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа
			длина номер	ширина	высота								

Общая стоимость - в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969г.							6445	3840



исполнил Мещеряков  
 исполнил Мещеряков  
 Директор Сред. Сурбасов

Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Директор			

-15-

**ВНИМАНИЮ ДЕЛОВЫХ ЛЮДЕЙ!**

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

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

**ВЫДАЕТ:**

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

30М

Каски, тип 2001 г., д. 2003 г. 1000x6

-16-

Содержание отчета

1. Вводная часть

2. Описание объектов недвижимости

3. Методика оценки

4. Результаты оценки

5. Заключение

6. Приложение





-1-

РОССИЯ

КОПИЯ

МАТ СКЛАД

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

# Технический паспорт

на здание Касимовский шней Р

район Касимовский

город (пос.) г. Касимово

улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 2656

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

МАТЕРИАЛЬНЫЙ СКЛАД  
"Р"

- 3 -

W

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд 100

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельства. прав. записи
03.09.03. 21.10.2003.	ООО, Колыбельский машиностроительный завод.	Акт приватизации от 13 июля 1993 г. № 2128.	1	<i>Лид</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Балзор"	Договор купли-продажи от 24 сентября 2003 г. № 7609		<i>Лид</i>

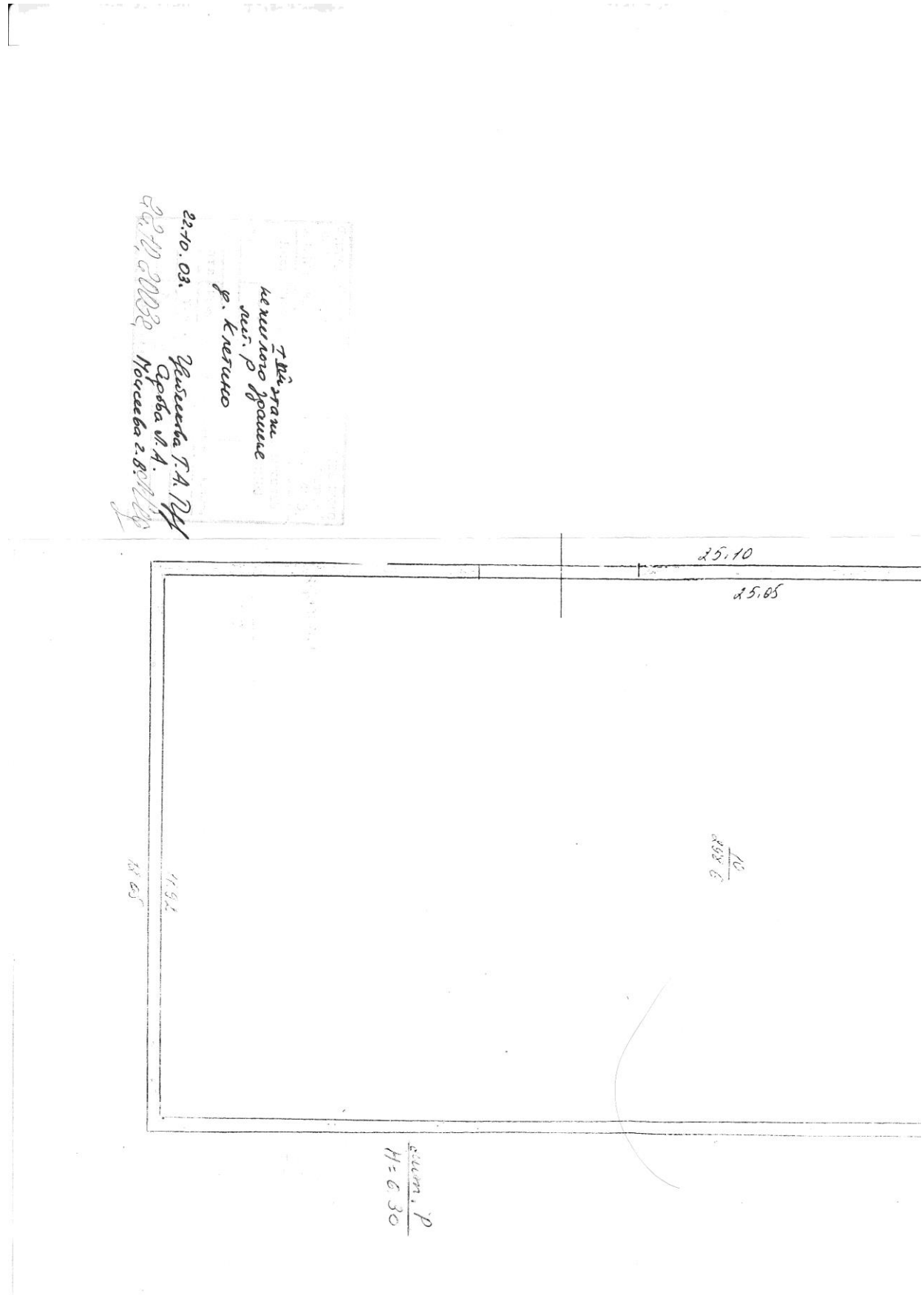
II. Экспликация земельного участка — кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водоотвод	Канализация	Отопление			Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.			Лифты—ш	
		от ТЭЦ	от группов. (квартирн. котельной)	от собственной котельн.		от АГВ	иное	с газовыми колонками	с дровяными колонками	центральное	жилищное	электро-снабжение	пассажирск.
972.6				972.6							972.6		





# ЭКСПЛИКАЦИЯ

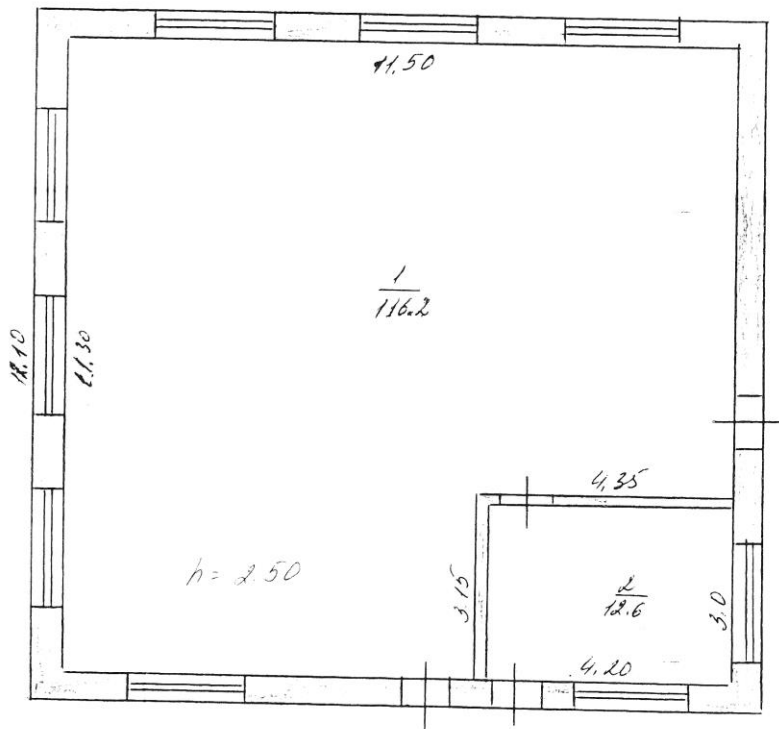
№

В прилагаемом плану строения, расположенного в городе (поселке) г. Вешенское по улице (переулку) \_\_\_\_\_ Дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7				8						
						основная	жилая	вспомогательная	торговая	площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения						
						жилая		торговая		Итого						
						основная	жилая	вспомогательная	основная	вспомогательная	11	12	13	14	15	16
1	Решето	180 x 390								10.9						10.9
2	Решето	180 x 390								39.8						39.8
3	Решето	560 x 410								6.9						6.9
4	Решето	830 x 80								9.0						9.0
5	Решето	30 x 80								31.1						31.1
6	Решето	550 x 565								4.0						4.0
7	Решето	890 x 340									6.0					6.0
8	Решето	890 x 440								44.3.6						44.3.6
9	Решето	3765 x 11.85								398.6						398.6
10	Решето	15.05 x 41.92														
Итого											216.9	16.9				233.8



- 9 -



01.09.2018  
03.09.2018

Улицы 76 Шлисс  
Суды АА  
Масеева С.В.

С.И. Стане  
С.И. Масеева

Э К С П Л И К А Ц И Я

-11-

по поданному плану строения, расположенного в городе (поселке) г. Калининград по улице (переулку) \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7										17
						жилое		торговые		Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначенная под помещения						
Дата записи в Едином государственном реестре недвижимости	Этаж (этажи) и номер помещения	Номер помещен. квартиры, торгового складского и т.п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т.д.	Назначение части помещен. жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, боильничная палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	11	12	13	14	15	16	
			1	общедоступ	$1150 \times 1150 - 1135 \times 805$					116,2					116,2	
			2	общедоступ	$1120 \times 50$					12,6					12,6	
					Ничья во в. осеву здания.					128,8					128,8	
					Ничья					955,7	16,9				972,6	
					всего:					955,7	16,9				972,6	
					всего:					955,7	16,9				972,6	





-13-

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

VI. Литера: Р, Р Год постройки: 1980 Число этажей: II

Планировка: иросейале

№	Э	З	4	Уд. вес		№	Уд. вес	№	Уд. вес	№	Уд. вес	№	Уд. вес
				5	6								
1	Фундаменты	<i>необработаный бетон</i>	<i>бетон</i>	8	1	8	15	120					
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичные</i>	<i>кирпичные</i>	31	1	31	15	465					
		<i>необработаный</i>	<i>бетон</i>										
3	б) перегородки	верхнее	<i>кирпичные</i>	17	1	17	15	255					
		междуетажное	<i>бетон</i>										
		подвальное											
4	Крыша	<i>кафель</i>		7	1	7	15	105					
5	Полы	<i>деревянные</i>	<i>бетон</i>	9	1	9	15	135					
		<i>бетонные</i>	<i>бетонные</i>										
6	Проемы	оконные		8	1	8	15	120					
		дверные	<i>иросейале</i>										
7	Внутренняя отделка	<i>гипсокартон</i>	<i>штукатурка</i>	4	1	4	15	60					
8	Сан. и электрические усл.	отопление	<i>нет</i>	3	1	3	15	45					
		водопровод											
		канализация											
		водоснабжение											
		ванны											
		электроосвещ.	<i>нет</i>										
		радио											
		телефон											
вентиляция													
лифты													
9	Прочие работы	<i>рабочие</i>	<i>бетон</i>	13	1	13	15	195					

Итого: 100 × × × 15,0

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{150}{10} = 15\%$

19

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

М.П. Питера

Год постройки

Число этажей

Идентификационный номер

Вид строения (объекта)

№	Наименование	Единица измерения	Количество	Средний износ, %	Удельный вес, %	Средний износ, %	Удельный вес, %	Средний износ, %	Удельный вес, %
2	а) Стены и их наружная отделка								
	б) перегородки								
3	Перекрытия:	чердачное							
		междуэтажное							
		подвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Прочие	деревянные							
		каменные							
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:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование	№ 1		№ 2		№ 3		№ 4		№ 5	
	вес по таблице	поправки	вес по таблице	поправки	вес по таблице	поправки	вес по таблице	поправки	вес по таблице	поправки
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Кровля										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
Итого	100	×			100	×			100	×

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	№ 1		№ 2		№ 3		№ 4		№ 5	
	H = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	H = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	H = Литера	удельн. вес по таблице
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Кровля										
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 измерители по таблице	Поправки и стоимости коэффициента				стоимость измерители с поправ.	количество объем м <sup>3</sup> площ. м <sup>2</sup>	восстанов. стоимость в рублях	%, износа	действит. стоимость в рублях	
						удельн. вес	Групп. капит.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
P, P1	нежилая	1	22	м <sup>3</sup>	13-10	1,0					13-10	6732	4508,9	15	6382,6
P	хоз. упр. ко.	2	231	м <sup>3</sup>	970	1,0					970	6	58	15	49

- 18 -

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Назначение ограждений и сооружений	Материалы, конструкций	Размеры		Площадь м. кв.	№ сбора	№ табл.	Измерял	Стоим. измерен. по табл.	Поправ. на кат. г. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа	Действ. стоимость в рублях
			длина номер	ширина, высота									

Общая стоимость в рублях

№ участка	Общая стоимость в рублях		Служебные строения		Итого		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969г.							45147	63845



« 03 » сентября 2019 г. исполнителю *Иванов И.И.* *Иванов И.И.* (Подпись)  
 « 03 » сентября 2019 г. Начальник бюро: *Иванов И.И.* *Иванов И.И.* (Подпись)

Отметка о последующих обследованиях

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

- 20 -



РОССИЯ

КОПИЯ

*Проходная*

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал федерального государственного унитарного предприятия «Касимовтехинвентаризация» по г. Касимову Касимовского района Р.Ф.

# Технический паспорт

на здание \_\_\_\_\_ *нежилые* \_\_\_\_\_ *лит А*  
(назначение нежилого строения)

район \_\_\_\_\_ *Касимовский*

город (пос.) \_\_\_\_\_ *г. Касимово*

улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № \_\_\_\_\_ *1656*

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

**ПРОХОДНАЯ \***

**„А“**

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393 )

Фонд 000

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельств. прав. записи
06.09.03 21.10.2003.	ООО "Калибри невеста"	План приватизации 1993 года Директор: <i>М.В.С.</i>	1	<i>Сид</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батзор"	Договор купли-продажи от 24 октября 2003г. 2003 Директор: <i>М.В.С.</i>	1	<i>Сид</i>

II. Эскизная планировка земельного участка кв. м.

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

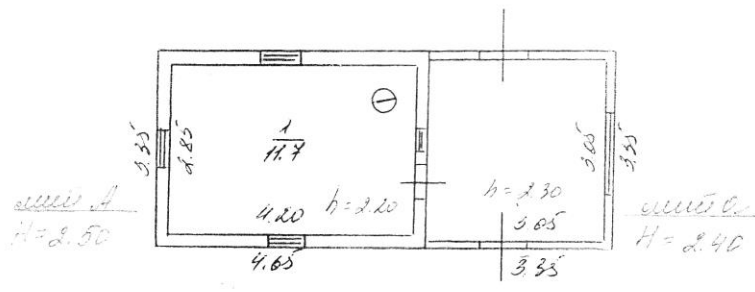
III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение с централиз. горячим водоснабжен.	Ванны		Газоснабж.		Лифты-ли		
		от ТЭЦ	от группов. (квартирн. котельной)	от собственн. котельн.	от АГВ		цепное	с газовыми котлами	с газовыми котлами	централиз. ванное	индивид. газовое	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
			1:100
№	ком. А		
	в.р. Касимов		
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отчество	Подпись
01.09.01	Техник	Михайлова Т.Б.	[Подпись]
	Бригадир	Сидорова И.В.	[Подпись]
	Директор	Касимов С.В.	[Подпись]

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

в постановочном плане строения, расположенного в городе (поселке) Кемерово по улице (переулку) \_\_\_\_\_

дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7-17										
						жилье		торговые		И		В		17		
основная		вспомогательная		основная		вспомогательная		П		И		В			Высота внутренняя	
								Р		Т		С				
								О		О		О				
								Ч		Д		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		О		О				
								Т		О		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				
								И		Т		О				
								С		О		О				
								Н		С		О				



- 9 -

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

VI. Литера А Год постройки 1957 Число этажей 1  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки краска

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% износ. к строен. гр. 7 к гр. 8	Тек. изм. износ в %		
									элемента	к строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бутовый	хорошо	16	1	16	70	11,2			
2	а) Стены и их наружная отделка	брусчатые	хорошо	40	1	40	60	24,0			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	деревянные	5	1	5	60	3,0			
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	асбестоцементная	хорошо	4	1	4	50	3,5			
5	Полы	бетонные	хорошо	4	1	4	60	4,2			
6	Проемы	оконные	деревянные	8	1	8	60	4,8			
		дверные	деревянные								
7	Внутренняя отделка	окр. ошт. рб. рб. шп. шп.		5	1	5	60	3,0			
8	Сан. и электрические уст.	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение ванны									
		электроосвещ.	сеть		8	1	8	60	4,8		
		радио									
		телефон									
9	Прочие работы	рб. рб.	хорошо	4	1	4	60	2,4			

Итого: 100

×

100

40,9

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

= 61%

22 -  
VII. Техническое описание построек и других частей здания

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

Формулы для подсчета площади объема

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

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	назначение	стоимость измерения по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерения с поправ.	количество объем м3 площ. м2	восстанов. стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость	
						удельн. вес	Грун. капитал								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
A	жилая	1	52	28.00	10						18.00	39	100%	61	46
B	хоз. ир-на	2	181	10.30	1.0						10.30	24	100%	40	10

-14-

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкций	Размеры				№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоимость измерит. по табл.	Поправ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа	Действ.
			длина номер	ширина, высота	Площадь м. кв.									

Общая стоимость в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969							1340	593

« 01 » 200 г. исполнил *РФП* *У. Даванисе П. П.*  
 « 01 » 200 г. исполнил *И. И. И.*  
 « 01 » 200 г. Директор *С. В. С.* *С. В. С.*



Отметка о последующих обследованиях

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

-16

Содержание отчета

1. Вводная часть

2. Описание объектов недвижимости

3. Методика оценки

4. Результаты оценки

5. Заключение

6. Приложение



О: \_\_\_\_\_  
составлено, \_\_\_\_\_  
составлено, \_\_\_\_\_  
составлено печатью \_\_\_\_\_  
страна: \_\_\_\_\_

2018 г.  
\_\_\_\_\_



-/-  
РОССИЯ

КОПИЯ

Не совсем  
малярный

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

# Технический паспорт

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

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

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

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

**ЛЕСОПИЛЬНЫЙ  
+ МАЛЯРНЫЙ  
"И"**

23 -

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393 )

Фонд 20С

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельств. прав. записи
02.09.03 21.10.2003	ОАО Хлестинский машиностроительный завод	Листы приватизации от 13 июля 1993 года	1	<i>Лас</i>
				
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батор"	Договор купли-продажи от 24 октября 2003 г. № 7606	1	<i>Лас</i>
				

II. Экспликация земельного участка кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

Полезная площадь	Отопление						Ванны			Газоснабж.			Лифты—ин			
	Канализация	от ТЭЦ	от группов. (квартирный котельный)	от собственной котельной	от АГВ	иное	Централизованное горячее водоснабжение	от индивидуальной системы	от общественной системы	с индивидуальными водонагревателями	центральное	вспомог.	от газовых котлов	электрод-отопление	вспомогател.	грузовые
142.7		1442.7											1442.7			

-4-  
Залернутое не гитав, впишантнее, унит ванна.

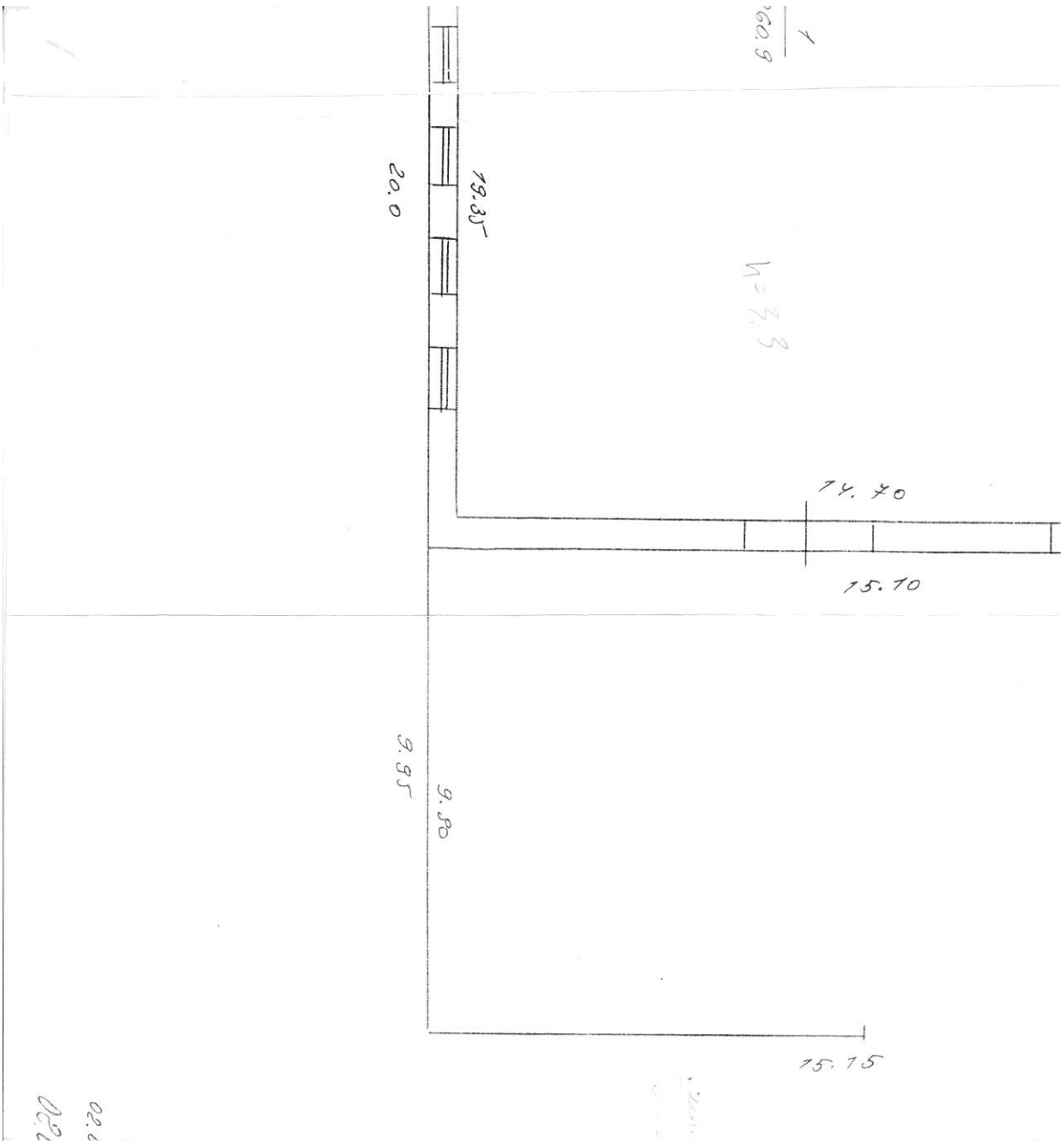
IV. Общие сведения

Назначение лесопильный станок и складерный цех  
 Использование по назначению  
 Количество мест (мощности)  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_



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

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
1	2	3	4	5	6
21	Железобетонное здание	$47.70 \times 16.0$ $11.70 \times 22.30 + 2.55 \times 4.15 +$ $+ 20.0 \times 13.0 + \frac{3.3 + 2.55}{2} \times 1.6$	763.2 536.2	3.80	4938
4	холодная пр-ка	$9.95 \times 15.15$	150.7	3.5	527
41	холодная пр-ка	$13.50 \times 6.40$	86.4	3.10	268
42	холодная пр-ка	$1.6 \times 2.32$	3.7	2.60	10
43	холодная пр-ка	$1.55 \times 1.55$	2.4	2.60	6
44	холодная пр-ка	$1.55 \times 1.60$	2.5	2.60	7
45	холодная пр-ка	$2.80 \times 3.95$	11.1	2.60	29



капитального здания  
№ п/п 21/  
р. Клеветино

02.09.03. Удостоверенная Т.А. ПУ  
Свиста ул. 4. № 2  
0200900030, Машинный вагон № 2, 800000



- 8 -

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
U1				холодная крышная	9.90 x 15.10								149.5	149.5		
U2				холодная крышная	6.35 x 13.45								85.4	85.4		
U3				холодная крышная	1.58 x 2.27								3.6	3.6		
U4				холодная крышная	1.50 x 1.53								2.3	2.3		
U5				холодная крышная	1.50 x 1.58								2.4	2.4		
U6				холодная крышная	2.77 x 3.90								10.8	10.8		
					Итого по хол. крышн.:								254.0	254.0		
					Всего!								254.0	254.0		

Техник РК Бригадир СВ

Загерметизировать не штат, в дальнейшем вернуть.

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера 21 Год постройки 1954 1931  
 группа капитальности II Вид внутренней отделки штукатурка



Элементы	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция) отделки и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес по таблице	Итого	% износ	Тек. износ	
									элементы	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменные	трещины	8	1	8	60	4.8		
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины	27	1	27	70	18.9		
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	трещины	21	1	21	70	14.7	
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша	металлическая		7	1	7	70	0.7		
5	Полы	досчатые	трещины	11	1	11	60	6.6		
6	Проемы	оконные	простые							
		дверные	простые	трещины	6	1	6	60	3.6	
7	Внутренняя отделка	штукатурка		3	1	3	70	2.1		
8	Сан. и электротехнические уст.	отопление	га							
		водопровод	га							
		канализация								
		водоснабж.								
		ванны								
		электроосвещ.	га							
		радио								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	разное		5	1	5	70	3.5		
							100	63.3		
							63.3 x 100 / 100	63%		

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	кол.кр-ка			кол.кр-ка			кол.кр-ка					
	Н= Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н= Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н= Литера	удельн. вес по таблице	поправки			
Фундаменты	ф/ст	11	1	11	ф/ст	11	1	11	ф/ст	11	1	11
Стены и перегородки	тегов.	26	1	26	тегов.	26	1	26	тегов.	26	1	26
Перекрытия	дерев.	4	1	4	дерев.	4	1	4	дерев.	4	1	4
Крыша	железо	13	1	13	железо	13	1	13	железо	13	1	13
Полы		7	-	-		7	-	-		7	-	-
Проемы		14	-	-		14	-	-		14	-	-
Отделочные работы		18	-	-		18	-	-		18	-	-
Электроосвещение		4	-	-		4	-	-		4	-	-
Прочие работы		3	-	-		3	-	-		3	-	-
Итого		100	×	54		100	×	54		100	×	54

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	кол.кр-ка			кол.кр-ка			кол.кр-ка					
	Н= Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н= Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Н= Литера	удельн. вес по таблице	поправки			
Фундаменты	ф/ст	11	1	11								
Стены и перегородки	тегов.	26	1	26								
Перекрытия	дерев.	4	1	4								
Крыша	железо	13	1	13								
Полы		7	-	-								
Проемы		14	-	-								
Отделочные работы		18	-	-								
Электроосвещение		4	-	-								
Прочие работы		3	-	-								
Итого		100	×	54		100	×			100	×	

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	измерители	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объемов измерит. м2	восстановит. стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость в рублях
						удельн. вес	Груп. капит.							
21	жилая комната		6	м <sup>3</sup>	11.3	1				11.3	4938	55793	63	2064
4	кол.кр-ка	2	283	м <sup>3</sup>	10.3	0.54				5.56	527	2930	70	879
4 <sub>1</sub>	кол.кр-ка	2	283	м <sup>3</sup>	10.3	0.54				5.56	268	1490	60	596
4 <sub>2</sub>	кол.кр-ка	2	283	м <sup>3</sup>	10.3	0.54				5.56	10	56	20	45
4 <sub>3</sub>	кол.кр-ка	2	283	м <sup>3</sup>	10.3	0.54				5.56	6	33	40	20
4 <sub>4</sub>	кол.кр-ка	2	283	м <sup>3</sup>	10.3	0.54				5.56	7	39	20	31
4 <sub>5</sub>	кол.кр-ка	2	283	м <sup>3</sup>	10.3	0.54				5.56	29	161	0	161
											50508	223:		



14

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры			№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по табл.	Поправ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа	Действ. стоимость в рублях
			длина номер	ширина, высота	Площадь м. кв.								

Общая стоимость в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969г.	60508	22378					60508	22378



«02» сентября 2009 г. Начальник: Ушескова, Т.А.  
 «02» сентября 2009 г. Начальник бюро: (Подпись)  
 о последующих обследованиях

Дата обследования	« _____ » _____ 200__ г.	« _____ » _____ 200__ г.	« _____ » _____ 200__ г.
Обследован			
Проверил			
Начальник бюро			

-16-



РОССИЯ

КОПИЯ

*механический цех*

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал федерального государственного унитарного предприятия "Ростехинвентаризация" по г. Касимову и Касимовскому району Р.Ф.

# Технический паспорт

на здание механический цех № 4  
(назначение нежилого строения)

район Касимовский

город (пос.) г. Касимово

улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № 2656

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

**МЕХАНИЧЕСКИЙ ЦЕХ  
(ОГМ)**

**" Н "**

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 393)

Фонд гос

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельств. прав. записи
03.09.03 21.10.03	ООО "Кемеровский машиностроительный завод"	Декларация приватизации от 13 июля 1993 года Директор: <i>[подпись]</i>	1	<i>[подпись]</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батом"	Договор купли-продажи от 24 октября 2003г № 016 Директор <i>[подпись]</i>	1	Лав



№ документа	Площадь участка					Незастроенная площадь	
	Фактически	застроен,	заощен.	озеленен.	прочая		

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водоотвод	Канализация	Отопление					Ванны			Газоснабж.		Лифты-ш			
		от ТЭЦ	от группов. котельной	от собственной котельной	от АГВ	иное	Центральный	с газовыми котлами	с газовыми котлами	с газовыми котлами	Центральный	индивидуальный	электроснабжение	насосная	грузовые

Назначение инженерный цех

Использование по назначению

Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_

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

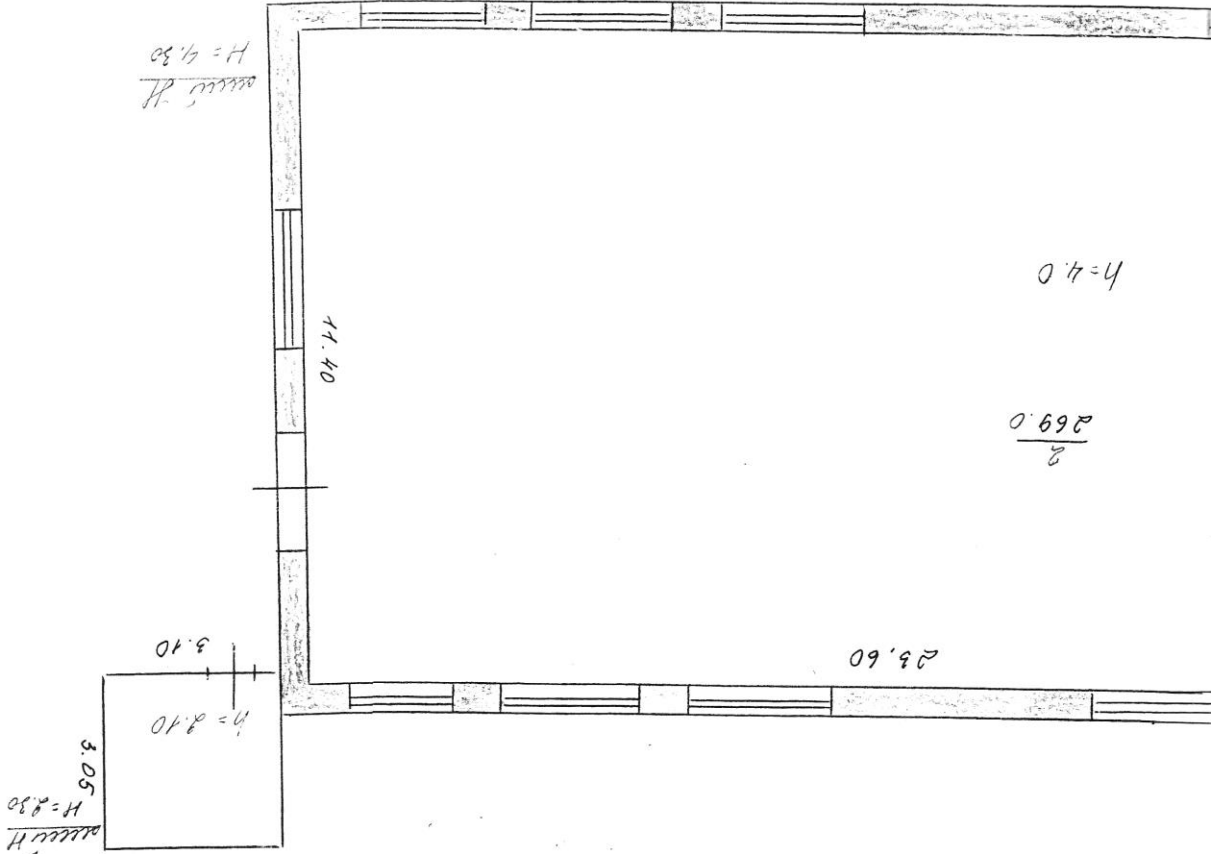
**V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)**

Этаж по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
4	2	3	4	5	6
Н	нежилая	$16,25 \times 66,0$	808,5	4,40	3444
Н	холл - пр. код.	$3,10 \times 3,05$	9,5	2,40	22

Handwritten notes and a stamp:

№ 01-06/18  
Квартал № 16, Кв. № 1  
Улицы № 16  
№ 16  
1100

Stamp: КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



### ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

№ п/п	Этаж (включая с 1-го этажа и коридором)	№ помещения, квартиры, торгового складского и т.п.	№ по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т.д.	Назначение помещений, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая 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				Прочие		Площадь	Высота внутренняя			
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	жилое	торговое					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	1	0106/1001	1	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	41,0 × 40,35				443,9						443,9	
2	1	0106/1002	2	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	23,60 × 41,40				418,9						418,9	
3	1	0106/1003	3	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	41,0 × 40,35				443,9						443,9	
4	1	0106/1004	4	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	23,60 × 41,40				418,9						418,9	
5	1	0106/1005	5	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	41,0 × 40,35				443,9						443,9	
6	1	0106/1006	6	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	23,60 × 41,40				418,9						418,9	
7	1	0106/1007	7	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	41,0 × 40,35				443,9						443,9	
8	1	0106/1008	8	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	23,60 × 41,40				418,9						418,9	
9	1	0106/1009	9	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	41,0 × 40,35				443,9						443,9	
10	1	0106/1010	10	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	23,60 × 41,40				418,9						418,9	
11	1	0106/1011	11	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	41,0 × 40,35				443,9						443,9	
12	1	0106/1012	12	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	23,60 × 41,40				418,9						418,9	
13	1	0106/1013	13	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	41,0 × 40,35				443,9						443,9	
14	1	0106/1014	14	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	23,60 × 41,40				418,9						418,9	
15	1	0106/1015	15	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	41,0 × 40,35				443,9						443,9	
16	1	0106/1016	16	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	23,60 × 41,40				418,9						418,9	
17	1	0106/1017	17	жесткие помещения, жилых комнат, канцелярское помещение, классная комната, большая палата, кухня, коридор и т.д.	41,0 × 40,35				443,9						443,9	





- 9 -

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

VI. Литера Ж Год постройки 1965 Число этажей 5  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки кроссбей

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице			Износ в %	% изн. к строен. гр. 7 к гр. 8	Тек. изм.	
				Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.			износ в %	к строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменные	хорошо	9	1	9	55	4.95		
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	хорошо	14	1	14	55	9.35		
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	хорошо	10	1	20	55	11.0	
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша	железо	хорошо	12	1	12	45	5.40		
5	Полы	цементные	хорошо	6	1	6	45	2.70		
6	Проемы	оконные								
		дверные	кроссбей	хорошо	10	1	10	45	4.50	
7	Внутренняя отделка	штукатурка		6	1	6	50	3.0		
8	Сам. и электрические уст.	отопление	есть							
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		ванны								
		электроосвещ.	есть		19	1	19	40	7.6	
		радио								
телефон										
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы	раисе	хорошо	1	1	1	55	0.55		

Итого: 100 × 49.05

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 49\%$

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	кат. ир-ко И = Литера И	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	ф. см к/с об.											
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы		полы										
Проемы		проемы										
Отделочные работы												
Электроосвещение		разное										
Прочие работы												
<b>Итого</b>		100	X			100	X			100	X	

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												
<b>Итого</b>		100	X			100	X			100	X	

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	измерители	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объема м3	востановит. стоимость в рублях	% износа	действит. стоимость	
						удельн. вес	Грун. капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
И	мех. см	7	1	м <sup>3</sup>	16.10	1.0					16.10	3477	55980	49	2855
И	полы ир-ко	2	281	м <sup>2</sup>	9.40	1.0					9.40	22	213	20	140

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры			Площадь м. кв.	№ сборт.	№ табл.	Измерит.	Стоимость измерит. по табл.	Поправ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа
			длина помер	ширина, высота	высота								

Общая стоимость в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969г.							56193	2842

« 03 » августа 2008 г. исполнил *Рябин Александр Е. А.*  
 « 03 » \_\_\_\_\_ исполнил \_\_\_\_\_  
 « 03 » \_\_\_\_\_ Директор *Мельников*



Отметка о последующих обследованиях

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

-16-

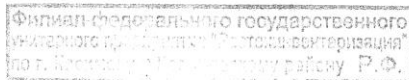
Содержание отчета об оценке объектов недвижимости  
1. Общие сведения об объектах недвижимости  
2. Описание объектов недвижимости  
3. Методы определения рыночной стоимости объектов недвижимости  
4. Результаты определения рыночной стоимости объектов недвижимости  
5. Заключение оценщика



РОССИЯ

*г.р. подстанция*

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»



# Технический паспорт

на здание *стационар* *№ 10*  
(назначение нежилого строения)

район *Касимовский*

город (пос.) *г. Касимово*

улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № *2656*

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


## ТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ

### «Ж»

**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 свидетелств. прав. записи
10.09.2003	<del>ООО "Космический машиностроительский завод"</del>		1	
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью от 24 октября 2003г. № "Батсюр"	Договор купли-продажи № 7614	1	Лас
				

**II. Экспликация земельного участка кв. м.**

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

**III. Благоустройство здания — кв. м.**

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горючее водоснабжение с централизованным горячим водоснабжением.	Ванны			Газоснабж.			Лифты-п	
		от ТЭЦ	от группов. (квартирн. котельной)	от собственной котельн.	от АГВ	иное		с газовыми колонками	с дровяными котлами	централизованное	важное	жидким газом	электро-снабжение	пассажирск.	грузовые
														54.1	

-4-  
IV. Общие сведения

Назначение \_\_\_\_\_ *трансфермайторная парковка* \_\_\_\_\_  
Использование \_\_\_\_\_ *по назначению* \_\_\_\_\_  
Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_  
а) \_\_\_\_\_  
б) \_\_\_\_\_  
в) \_\_\_\_\_  
г) \_\_\_\_\_

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

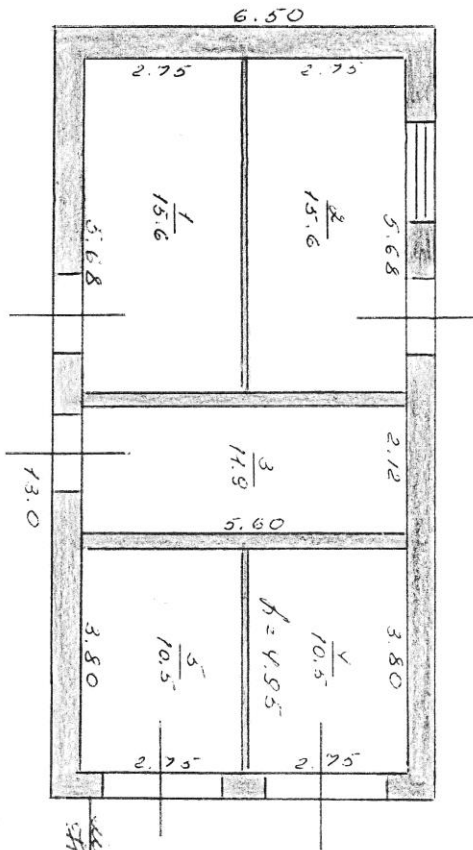
Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб)
1	2	3	4	5	6
<i>НС</i>	<i>земельный участок</i>	<i>13,0 x 6,50</i>	<i>84,5</i>	<i>5,25</i>	<i>444</i>

п.)

Объем  
(м. куб)

6

444



Фирма «Ваш юрисконсульт»

№ 01/06/18 от 18.06.2018 г.

Исполнитель: *В.И.Иванов*

Масштаб: 1:100

Дата: 18.06.2018

Исполнитель: *Иванов В.И.*

Исполнитель: *Иванов В.И.*

Исполнитель: *Иванов В.И.*



## ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7						17						
						основная		вспомогательная		торговые			вспомогательная					
Дата записки и литеры по плану	Этажи (включая с 1-го этажа и конная мезонином)	Номер помещения, квартиры, торгового складского и т. п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т. д.	Назначение частей помещения, жилой комнаты, канцелярское помещение, классная комната, боляринная палата, кухня, коридор и т. д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	жилье	вспомогательная	основная	вспомогательная	спредель	П	Р	О	Ч	И	В	Высота внутренняя	
№ 109	1	1	1	жилое	5,68 × 2,95					15,6						15,6		
		2	2	жилое	5,68 × 2,95					15,6						15,6		
		3	3	Канцелярск.	2,12 × 5,60					11,9						11,9		
		4	4	жилое	3,80 × 2,95					10,5						10,5		
		5	5	жилое	3,80 × 2,95					10,5						10,5		
					Место:					52,2	11,9					64,1		



Описание конструктивных элементов здания о пределение износа

VI. Литера ИВ Год постройки 1966 Число этажей 7  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки шпатель

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% износ к строен. гр. 7 х гр. 8	Тек. изм.		
									износ в %	к строен. элемента	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	каменные	наличие трещин	18	1	18	55	9.9			
2	а) Стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины	26	1	26	55	14.3			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	наличие трещин	11	1	11	55	6.05		
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	железо	наличие трещин	8	1	8	55	4.40			
5	Полы	бетонные	трещины	7	1	7	55	3.85			
6	Проемы	оконные									
		дверные	шпатель	шпатель, трещины	11	1	11	55	6.05		
7	Внутренняя отделка	штукатурка		2	1	2	50	1.0			
8	Сан. и электрические усл.	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение ванн									
		электроосвещ.	шпатель		5	1	5	55	2.75		
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
лифты											
9	Прочие работы	шпатель	трещины	12	1	12	55	6.60			

Итого: 100 × × 54.9

0, износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{54.9}{100} = 54.9\%$

2-  
VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	I =			II =			III =		
	Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Литера	удельн. вес по таблице	поправки	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	I =			II =			III =		
	Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Литера	удельн. вес по таблице	поправки	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

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	изменителя	стоимость измерения по таблице	Поправки к стоимости коэффициента					стоимость измерения с поправ. с поправ. м3	количество объем м2	восстанов. стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость
						удельн. вес	Грун канит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2с	нежилая	4	82	19.70	1.0						19.70	144	2838.4	55	593

- 14 -

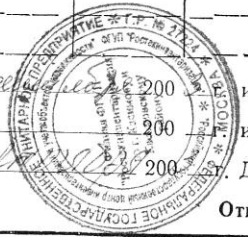
XI. Ограждения и сооружения (замошения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры			№ сборг.	№ табл.	Измерг.	Стоимость измерг. по табл.	Поправ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Пропекут износа
			длина помер	ширина, высота	Площадь м. кв.							

Общая стоимость в рублях

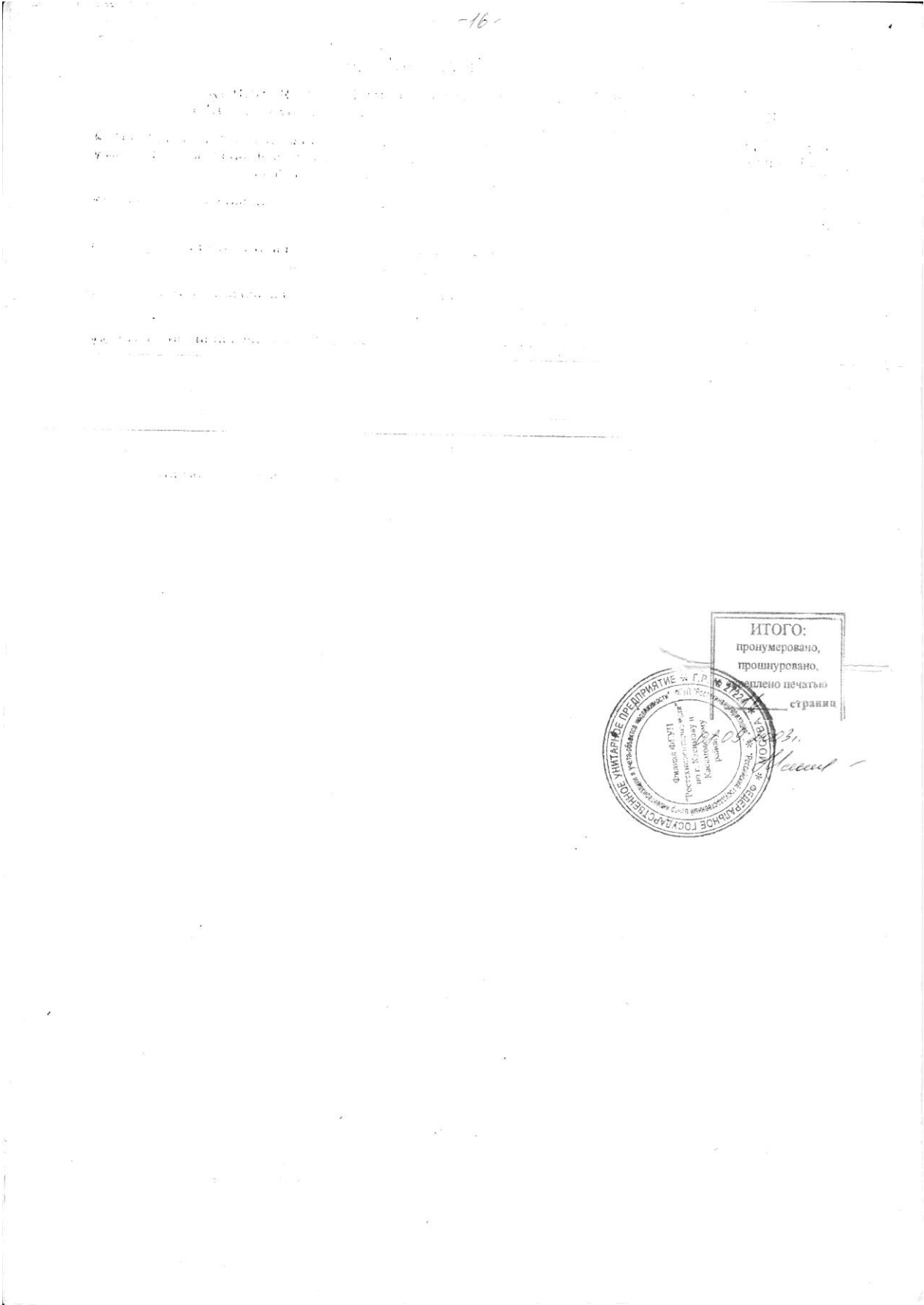
В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстано-вительная	Действи-тельная	Восстано-вительная	Действи-тельная	Восстано-вительная	Действи-тельная	Восстано-вительная	Дейс-тельн
1969г.							13184	593

« 01 » 01/06/2009 г. исполнил Мещеряков (Мещеряков) Г.В.  
 « 01 » 01/06/2009 г. исполнил \_\_\_\_\_  
 « 01 » 01/06/2009 г. Директор Сидорова (Сидорова) \_\_\_\_\_



Отметка о последующих обследованиях

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



-1-

КОПИЯ

РОССИЯ

*Копия*

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

# Технический паспорт

на здание *кемпере (лит. X)*  
(назначено нежилого строения)

район *Касимовский*

город (пос) *д. Клетино*

улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № \_\_\_\_\_

инвентарный № *2656*

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

## КОНТОРА

« X »

- 3 -

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, видящих запись
02.05.03. 21.10.2003	САО Клетинский машиностроительный завод	Тема приватизации от 13 мая 2003 года № 20/03 Ф.И.О. [подпись]	1	[подпись]
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батор"	Договор купли-продажи от 24 октября 2003 года № 76/03 Ф.И.О. [подпись]	1	[подпись]

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

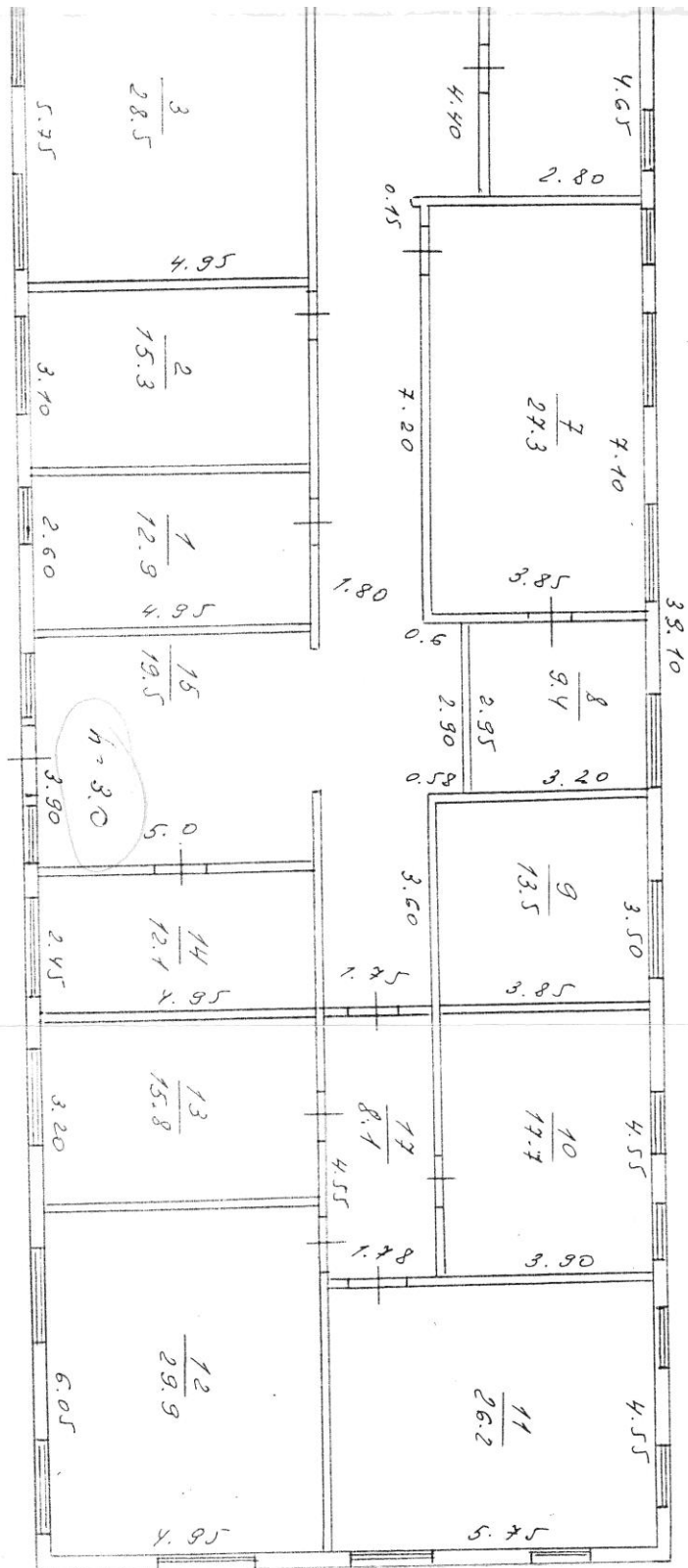
Площадь участка					Не застроенная площадь	
по документам	фактически	застроен.	замочен.	огражден.	прочая	

III. Благоустройство здания — кв. м.

Элемент благоустройства	Отделочные работы			Водопровод	Канализация	Вентиляция	Лифты
	Пол	Стены	Потолок				
	386.7						386.7







мм. Д  
N=3.30

-5-

Федеральное государственное унитарное предприятие "Фостелевизор" (ФГУП "Фостелевизор")  
 г. Казань, ул. Космонавтов, д. 100

Лист: кешино два / Масштаб: 1:100

№: Р. Казань

02.09.03. Масштаб: 1:100  
Спеца. 01. А.

-7-

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

по объекту кадастрового учета, расположенного в городе (поселке) г. Удмуртское по улице (переулку) \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	7					8					17		
						9		10		11		12		13			14	
Экспликация по объекту кадастрового учета	Участок (выделенный с 1-го этажа в границах земельного участка)	Номер помещения, квартиры, торгового складского и т.д.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридор и т.д.	Назначение частей помещения, жилого комплекса, нежилого помещения, кадастровой комнаты, бойлерной плиты, кухни, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Основная	Жилая	Вспомогательная	Торговая	Основная	Вспомогательная	11	12	13	14	15	16	Высота внутренняя
1		1		основное	4,95 x 2,60	12,9									12,9	12,9	3,	
2		2		основное	4,95 x 3,70	15,3									15,3	15,3	4	
3		3		основное	5,75 x 4,95	28,5									28,5	28,5	4	
4		4		основное	4,80 x 6,40	30,7									30,7	30,7	4	
5		5		основное	5,0 x 5,70	28,5									28,5	28,5	4	
5 <sup>2</sup>		5 <sup>2</sup>		основное	4,48 x 5,0	22,2									22,2	22,2	4	
6		6		основное	3,55 x 4,80 + 4,65 x 2,80	30,0									30,0	30,0	4	
7		7		основное	7,10 x 3,85	27,3									27,3	27,3	4	
8		8		основное	2,95 x 3,20	9,4									9,4	9,4	4	
9		9		основное	3,30 x 3,85	13,5									13,5	13,5	4	
10		10		основное	4,55 x 3,90	17,9									17,9	17,9	4	
11		11		основное	4,55 x 5,75	26,2									26,2	26,2	4	
12		12		основное	6,05 x 4,95	29,9									29,9	29,9	4	
13		13		основное	3,20 x 4,95	15,8									15,8	15,8	4	
14		14		основное	4,95 x 2,45	12,1									12,1	12,1	4	
15		15		вспомогательное	3,80 x 5,0	19,5									19,5	19,5	4	
16		16		вспомогательное	2,9 x 4,4 + 7,2 x 1,8 + 2,4 x 2,9 + 3,6 x 1,75	39,7									39,7	39,7	4	
17		17		вспомогательное	1,78 x 4,55	8,1									8,1	8,1	4	

-8-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
					2.700.1	320.0 66.7							386.7 386.7			
				балкон 1.30 x 3.55 x 0.3								1.4	1.4			
					всего:	320.0 66.7						1.4	386.7 386.7			

Техник Р.Н.

Бригадир С.В.

Класс 190

- P -

Описание конструктивных элементов здания о пределе износа

VI. Литера Х Год постройки 1932 Число этажей 5  
 Группа капитальности IV Вид внутренней отделки простая

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гвиль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструкции элем. с поправ.	Панос в %	% пан. к строен. гр. 7 и гр. 8	Тек. изм. износ в %		
									элемента	к строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	каменной	трещины	5	1	5	70	3.5			
2	а) Стены и их наружная отделка	бревенчатые	трещины	23	1	23	70	16.1			
	б) перегородки	штукатурные	трещины	6	1	6	60	3.6			
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	10	1	10	65	6.5			
		междуетажное									
		подвальное									
4	Крыша	железо	ржавчина	9	1	9	55	5.0			
5	Полы	дощатые	трещины	11	1	11	60	6.6			
6	Проемы	оконные	стеклянные								
		дверные	простые	трещины	10	1	10	70	7.0		
7	Внутренняя отделка	штукатурка, срабка		9	1	9	60	5.4			
8	Сан. и электрические уст.	отопление	га								
		водопровод			5	+4.0	9.2	60	5.5		
		канализация				+0.2					
		водоснабжение									
		ванна									
		электроосвещ.	га			6	1	6	70	4.2	
		радио	га								
Прочие работы	разное			6	1	6	70	4.2			

Итого: 104.2 67.6

Величина износа (гр. 7) по формуле:  $\frac{67.6 \times 100}{104.2} = 65\%$

-12-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	И	удельный вес по таблице	поправки	И	удельный вес с поправ.	поправки	И	удельный вес по таблице	поправки
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	X		100	X		100	X

Формула для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	И	удельный вес по таблице	поправки	И	удельный вес с поправ.	поправки	И	удельный вес по таблице	поправки
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	X		100	X		100	X

Формула для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование постройки	№ сборки	№ таблицы	наименование	стоимость измерительная по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерительная с поправ.	количество объектов м <sup>2</sup> площ.	восстановительная стоимость в рублях	%, вносим	действительная стоимость в рублях	
						удельный вес	Группа	капит							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
X	Жилище здание	4	4.9	25.0	1.042	1					26.05	1432	37304	65	13056

- 14 -

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкций	Размеры		Площадь м. кв.	№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по табл.	Поправ. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа	Деятельность
			длина попер.	ширина, высота									

Общая стоимость в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969 г.	37304	13056					37304	13056

С2 сегодн. 2018 г. Т. А. Семенова Т. А. (Семцова Т. А.)  
 02 СМН 15.08.2018 г. Проверил: М. В. Семенов  
 Подпись: М. В. Семенов  
 Место: [не указано]

Печать: ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ НАУКИ "ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЦЕНТРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАНИНГА И ТЕХНИЧЕСКОГО КОНТРОЛЯ"

-16-



Итого:  
пронумерован  
проинструктован  
скреплено печ.  
16 шт.

08.08.03.

*Handwritten signature*



-1-

РОССИЯ

КОПИЯ

*ИСУ-ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ*

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

# Технический паспорт

на здание кемпусе (лит. М)  
(назначение нежилого строения)

район Касимовский  
город (пос.) д. Телетико  
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 "Кметский"	Земля приватизации	1	Лист
21.10.03	машиностроительный завод	от 10 июля 1993г		
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Базис"	Договор купли-продажи от 24 сентября 2003г	1	Лист



II. Экспликация земельного участка — кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопронод	Канализация	Отопление			Централизованное горячее водоснабжение с централиз. горячим водоснабжен.	Ванны			Газоснабж.			Лифты — ш	
		от ТЭЦ	от группов. (квартирн. котельной)	от собственн. котельн.		от АГВ	лентное	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом	электро-снабжение	пассажирск.
2864.0		2864.0									2864.0		

Загерметизировать не читать, вписывать не верить.

сборочной цех отдел

по назначению

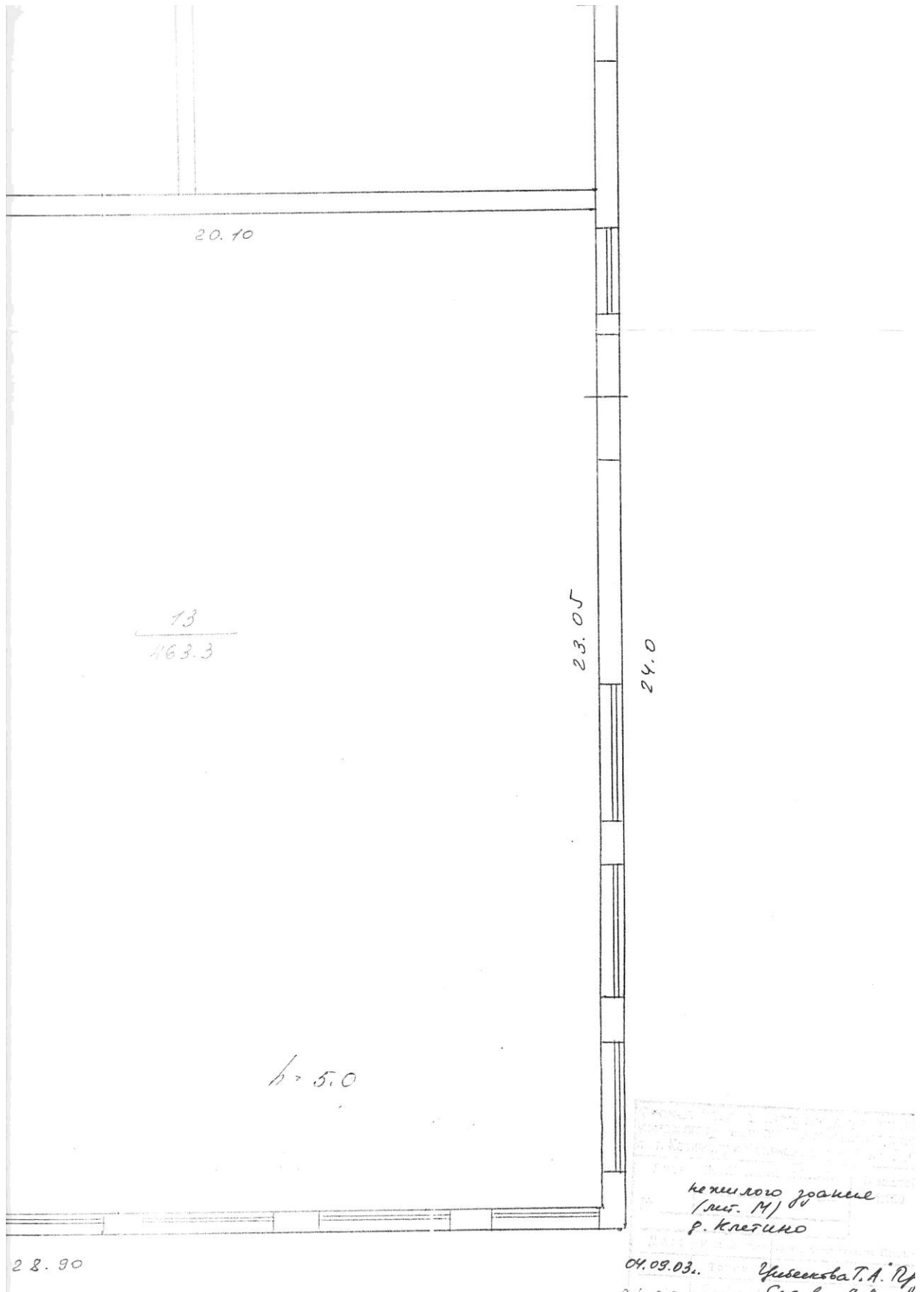


Директор: *М.В. Кузовов*

в)  
г)

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

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб)
1	2	3	4	5	6
М	Жилые здания	$5.65 \times 9.55 + 21.60 \times 40.0 +$ $+ 27.05 \times 44.90 + 28.90 \times 34.9 +$ $+ 4.90 \times 3.25$	3155.7	5.30	16725
М	холодная пристройка	$9.55 \times 9.75$	93.1	4.0	372



ЭКСПЛИКАЦИЯ

форма для оценки, расположенного в городе (поселке) р. Кастиско по улице (переулку) \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

№ п/п	Назначение объекта недвижимости, вид объекта недвижимости, кадастровый номер участка, кадастровый номер здания	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения										Высота внутренняя			
			торговые		жилищные		иные									
			Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	10	11	12	13	14	15		16		
1	Кладовая	4.05 x 4.65	18.8												18.8	18.8
2	Кладовая	4.65 x 4.35	20.2												20.2	20.2
3	Кладовая	4.65 x 5.3 x 4.2 x 5.2 x 4.0 x 5.3 x 4.45 x 5.4 x 7.0	712.3												712.3	712.3
4	Кладовая	7.30 x 7.50	83.7												83.7	83.7
5	Кладовая	7.30 x 8.70	63.5												63.5	63.5
6	Кладовая	4.55 x 10.70 x 1.75 x 7.45	61.7												61.7	61.7
7	Кладовая	3.04 x 10.50	81.9												81.9	81.9
8	Кладовая	5.70 x 10.50	59.9												59.9	59.9
9	Кладовая	5.60 x 10.50	58.8												58.8	58.8
10	Кладовая	3.0 x 10.50	31.5												31.5	31.5
11	Кладовая	10.70 x 10.50 - 0.7 x 0.55 - 0.23 x 0.55	111.5												111.5	111.5
12	Кладовая	0.55 x 0.55	58.2												58.2	58.2
13	Кладовая	9.35 x 10.50	463.3												463.3	463.3
14	Кладовая	82.10 x 23.05	815.0												815.0	815.0
15	Кладовая	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 x 4.72	15.5								15.5	15.5	
И			17	основное	3.80 x 5.23	20.4								20.4	20.4	
			18	основное	4.23 x 3.09	13.1								13.1	13.1	
			19	основное	4.11 x 3.15	8.0								8.0	8.0	
					200.201	265.1	208.9							208.9	208.9	
И				холодные пристройки	5.40 x 9.60 - 0.33 x 0.65 x 2 - 0.48 x 0.7								89.5	89.5	19.5	
					Всего	265.1	208.9							208.9	208.9	19.5

Техник

*РФ*

Бригадир

*С.С.С.*

- 8 -

№ 11  
1966  
I  
проектная

№	Наименование работ	Единица измерения	Количество	Стоимость	Итого
1	Фундаменты	каменные	9	342	3.6
2	а) Стены и внешняя отделка	кирпичные	19	171	9.5
	б) перегородки				
3	Перекрытия	чердачное	20	160	8.0
		междуэтажное			
		подвальное			
4	Крыша	железо, шифер	11	121	4.95
5	Полы	цементные	6	24	2.4
6	Проемы	оконные	10	10	4.0
		дверные			
7	Внутренняя отделка	штукатурка	6	6	2.4
8	Сан. и электрические уст.	отопление			
		водопровод			
		канализация			
		водоснабжение	8	72	7.2
		ванны			
		электроосвещ.			
		радио			
		телефон			
вентиляция					
9	Прочие работы	разное	1	4	0.4

Итого: 100 × 400 = 42.45  
 % износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{42.45 \times 100}{100} = 42.45\%$

- 10 -

2	а) Крыша и чердачные отделка																				
	б) перегородки																				
3	Перекрытия	чердачное																			
		междугалвное																			
		подвальное																			
4	Крыши																				
5	Полы																				
6	Проемы	оконные																			
		дверные																			
7	Внутренняя отделка																				
8	Сан. и электрические усл.	отопление																			
		водопровод																			
		канализация																			
		водоснабжение																			
		ванны																			
		электроосвещ.																			
		радио																			
		телефон																			
		вентиляция																			
		лифты																			
9	Прочие работы																				

Итого: 100    X    X    X

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



- // -

Состояние и техническое состояние здания в предельном износе

2	в) отделка	внутренняя							
		наружная							
3	г) перекрытия	чердачное							
		междуетажное							
		подвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	д) проемы	оконные							
		дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	е) сан. и электрические усл.	отопление							
		водопровод							
		канализация							
		водоснабжение							
		ванны							
		электроосвещ.							
		радио							
		телефон							
		вентиляция							
лифты									
9	Прочие работы								
			Итого: 100	×	×	×			

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

-12-

Итого	100	X		100	X		100	X
-------	-----	---	--	-----	---	--	-----	---

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	Н = Литера	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправ.	
													Фундаменты
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Воды													
Изоляция													
Обделочные работы													
Электроосвещение													
Прочие работы													
Итого		100	X			100	X			100	X		

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	измерители	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость измерителя с поправ.	количество объём м³	площ. м²	восстанов. стоимость в рублях	%, износа	действит. стоимость в рублях
						удельн. вес	Групп. капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
М	Жилое здание	7	1	м³	16.9	1					16.9	16725	2826	42	163939
М	холодная кровля			м³	15.02						15.02	372	5587	50	2794
												88240			166733

-13-

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование элементов	№ литеры	Удельн. вес по площади	поправка	Удельн. вес с поправ.	№ литеры	Удельн. вес по площади	поправка	Удельн. вес с поправ.	№ литеры	Удельн. вес по площади	поправка	Удельн. вес с поправ.
Перекрестия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	×			100	×			100	×	

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	№ литера	Удельн. вес по площади	поправка	Удельн. вес с поправ.	№ литера	Удельн. вес по площади	поправка	Удельн. вес с поправ.	№ литера	Удельн. вес по площади	поправка	Удельн. вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрестия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	×			100	×			100	×	

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	измерители	стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента					стоимость измерителя с поправ.	количество объем м <sup>3</sup> площ. м <sup>2</sup>	восстановит. 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

- 14 -

VI. Оценка и сооружения (здания) по видам:

№ п/п	Цели, назначения, для которых предназначены	Материалы конструкций	Размеры																				
			длина	ширина	высота	площадь	объем	вес	прочность	прочность	прочность	прочность	прочность	прочность									

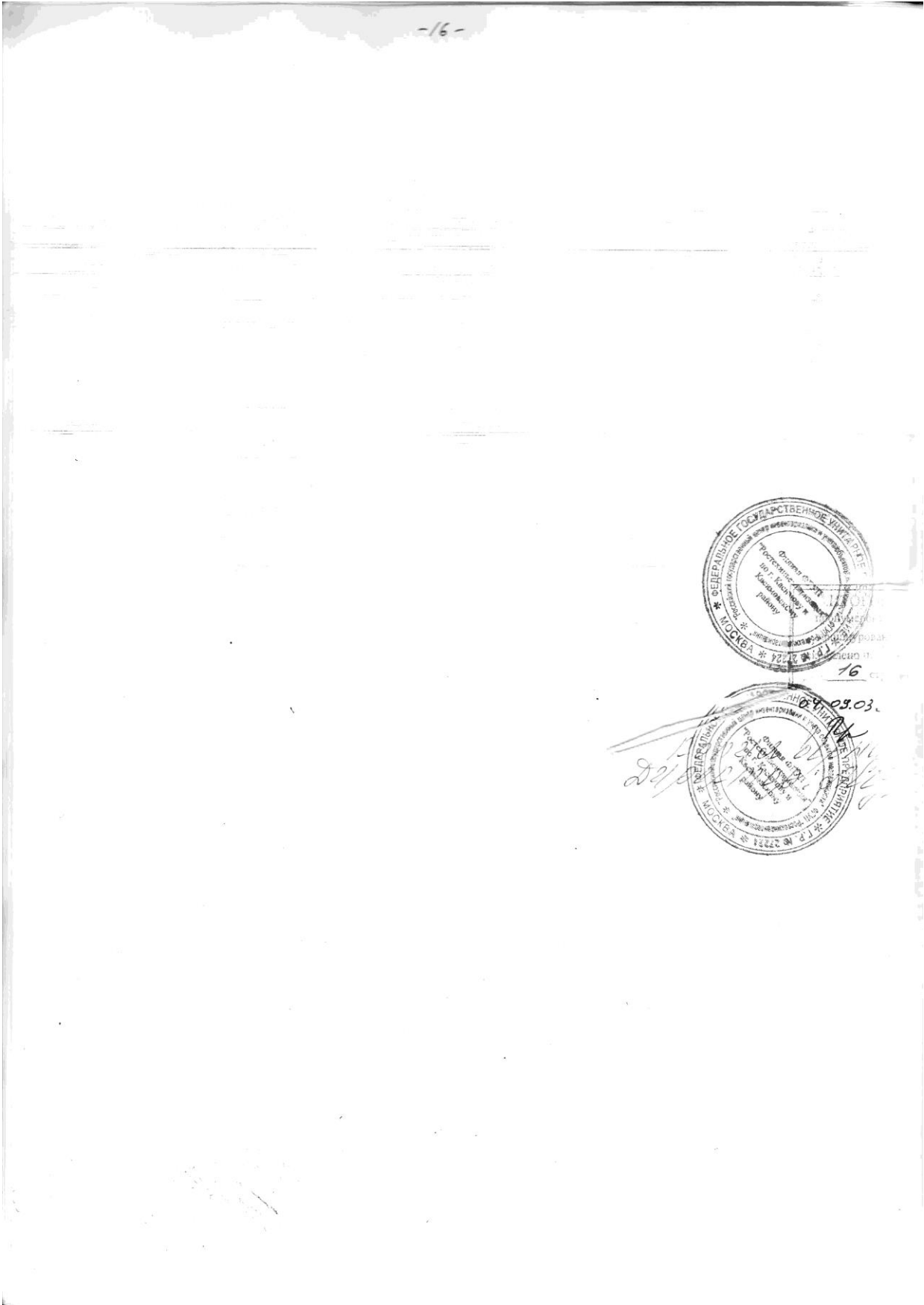
**Общая стоимость в рублях**

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969г.	288240	166733					288240	166733

« 04 » сев 1999 г. исполнил Трифонов А.И. (Исаева Т.А.)  
« 04 » сев 1999 г. проверил Суровский (Исаева Т.А.)  
Начальник бюро: Суровский  
Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	«    »    1999 г.	«    »    1999 г.	«    »    1999 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник РМОТИ			





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





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Прокопенко Сергей Петрович  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4608 № 040446, выдан 09.04.2008г.  
ТП в гор. Наро-Фоминске ОУФМС России по Московской обл. в Наро-Фоминском р-не  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 07 » ноября 2007г., регистрационный № 001417  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.  
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.  
Выдано « 09 » ноября 2016 года.

Президент

  
С.А. Табакова

**0022362 \***





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

### Выписка

#### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

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

о том, что Прокопенко Сергей Петрович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 001417

«07» ноября 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26 июля 2017 г.

Дата составления выписки «26» июля 2017г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова



Страховщик: ООО «Зетта Страхование»  
 ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240  
 Лицензия ЦБ РФ СИ №1083  
 121087, Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп. 11  
 тел.: 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО - 0008487524 от 04.07.2017  
 СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
 ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ



Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>			
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ОЦЕНЩИК - Прокопенко Сергей Петрович		
<b>Адрес регистрации:</b>	Московская область, г.Наро-Фоминск, в/ч 55265		
<b>Паспортные данные:</b>	4608 №040446, выдан ТП в г.Наро-Фоминске, ОУФМС РОССИИ по Московской области в Наро-Фоминском районе 09.04.2008		
<b>ИНН:</b>	615504890185		
<b>ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:</b>	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>			
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя.			
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>			
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.			
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>			
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b> <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	30 000 000 руб. 00 коп. (тридцать миллионов рублей 00 коп.)		
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,06%		
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	18 0000 руб. 00 коп. (Восемнадцать тысяч рублей 00 коп.)		
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>			
	<b>ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда			
По страхованию финансовых рисков			
<b>По одному страховому случаю:</b>	30 000 000 руб. 00 коп. (тридцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>		
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b>	00 руб. 00 коп. (сумма меньше рублей 00 коп.).		
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь		
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 14ч. 00 мин. 04.07.2017г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2018 г.		
<b>Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса</b>			
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 04.07.2017		<input type="checkbox"/> В рассрочку:
1-й взнос: 04.07.2017	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до	4-й взнос: оплатить до
<b>9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:</b>			
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.			
9.2. Случай признается страховым, если:			
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.			
Под действиями (бездействием) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.			
9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, и в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошед в период действия Договора страхования.			
9.2.3. требования Выгодоприобретателя о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования.			



0008487524

0008487524

Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок. Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: [www.zetains.ru](http://www.zetains.ru). Указанная информация может время от времени обновляться.

**УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:**

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.


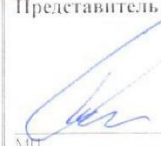
Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в )

Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от \_\_\_\_\_ являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p><b>Страхователь:</b></p> <p>Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, изложенном Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью известны и понятны.</p> <p> / Прокopenко Сергей Петрович</p>	<p><b>Представитель ООО «Зетта Страхование»:</b></p> <p> / Новтарев Алексей Сергеевич</p> <p>МП _____</p>
---	---

Страхователь \_\_\_\_\_ Страховщик \_\_\_\_\_



Общество с ограниченной ответственностью  
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
 115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 967-18-38 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.*

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»</b>
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	<b>123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2</b>
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
<b>ФРАНШИЗА:</b>	<i>Не установлена</i>
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:</b>	<b>7 000 (Семь тысяч) рублей</b>
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования</i>
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>с «11» сентября 2017 г. по «10» сентября 2018 г.</b>
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<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 (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
<b>Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование»</li> <li>2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 15.08.2017г.</li> </ol>

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
 Представитель страховой компании  
 на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

(Поталова Е.Ю.)  
 М.П.  
 «15» августа 2017г.

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

(Гладкая Е.Ю.)  
 М.П.  
 «15» августа 2017г.

Прочито и пронумеровано  
*301 (Людмила Гаси)*  
Листов.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
"Ваш"  
ЮРИСКОНСУЛЬТ  
Владкая Е. Ю.  
МОСКВА