

Отчет № 01-07/20

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 30.06.2020

ЗАКАЗЧИК:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ТРАСТЮНИОН ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» Д.У. ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ
ИНВЕСТИЦИОННЫМ ФОНДОМ НЕДВИЖИМОСТИ «ИНЖЕНЕР»**

г. МОСКВА, 2020 год.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Объект оценки	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	5
1.4. Задание на оценку	7
1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике	11
1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.	12
1.7. Вид определяемой стоимости	12
1.8. Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата	13
1.9. Последовательность проведения оценки	13
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1. Перечень документов, использованных при проведении оценки	14
2.2. Краткая характеристика объекта оценки	14
2.3. Имущественные права на объект оценки	15
2.4. Обременения, связанные с объектом оценки	15
2.5. Физические свойства объекта оценки	15
2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки	16
2.7. Износ и устаревания объекта оценки	18
Методология	18
Расчет величины физического износа объекта оценки	19
Расчет величины функционального устаревания объекта оценки	19
Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки	19
Расчет совокупного износа	19
2.8. Балансовая стоимость объекта оценки	20
2.9. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки	20
2.10. Описание местоположения объекта оценки	22
2.10.1. Общие положения	22
2.10.2. Описание области	22
2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Рязанской области	26
2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости	26
2.11.2. Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. ..	28
2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости	29
2.11.4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки	40
2.11.5. Цены земельных участков Рязанской области под индустриальную застройку	41
2.11.6. Цены производственных комплексов (баз) Рязанской области	41
2.11.7. Аренда	42
2.11.8. Выводы	42
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного	44
3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями	44
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
4.1. Общие положения	46

4.2.	Затратный подход	46
4.3.	Доходный подход	48
4.4.	Сравнительный подход	49
4.5.	Выводы	49
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ		50
5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке	50
5.2.	Выбор аналогов	52
5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка	55
5.4.	Обоснование внесенных корректировок:	57
5.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.	58
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ		59
6.1.	Методология	59
6.2.	Выбор аналогов	59
6.3.	Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки	61
6.4.	Обоснование внесенных корректировок:	63
6.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.	63
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ		65
7.1.	Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода 65	
7.2.	Определение потенциального валового дохода	66
7.3.	Расчет действительного валового дохода	70
7.4.	Расчет чистого операционного дохода	71
7.5.	Расчет ставки капитализации	73
7.6.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости.	74
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ		77
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ		79
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ		80
11. ПРИЛОЖЕНИЯ		81
П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.		81
П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ		82
П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ		93
П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ		107
П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА)		285

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 № И -0/1 от «15» июня 2020 года

Задание на оценку №1 от 13 июля 2020 года.

Период проведения оценки: с 13.07.2020 года по 13.07.2020 года.

Дата оценки: 30.06.2020 года.

Дата составления Отчета: 13.07.2020 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	7 580 100	8 248 318	1	0	7 580 000
Земельный участок площадью 762 кв.м	106 000	115 344	1	0	110 000
Улучшения, расположенные на земельном участке:					0
Здание проходной	18 995	20 670	1	0	20 000
Здание компрессорной	79 733	86 762	1	0	80 000
Здание электроцеха, кузницы	120 718	131 359	1	0	120 000
Здание материального склада	1 264 274	1 375 725	1	0	1 260 000
Здание трансформаторной подстанции	83 174	90 506	1	0	80 000
Здание техотдела	330 509	359 645	1	0	330 000
Здание механического цеха	937 356	1 019 988	1	0	940 000
Здание лесопильного и малярного цеха	1 733 201	1 885 990	1	0	1 730 000
Здание цеха отделки кузовов	3 804 468	4 139 848	1	0	3 800 000
Здание сборочного цеха	3 828 073	4 165 534	1	0	3 830 000
Здание участка сборки транспортеров	594 671	647 094	1	0	590 000
Здание конторы	550 617	599 156	1	0	550 000
Здание склада ГСМ	58 873	64 063	1	0	60 000
Всего	21 090 761	22 950 000			21 080 000

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:

21 080 000

(Двадцать один миллион восемьдесят тысяч) рублей

Значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно):

18 848 333,35

(Восемнадцать миллионов восемьсот сорок восемь тысяч триста тридцать три) рубля 35 копеек.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 1. 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	7 580 000,00	-	7 580 000,00
Здание проходной, лит.А, а, назначение - производственное, общая площадь 21 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:004	20 000,00	3 333,33	16 666,67
Здание компрессорной, лит.З, назначение - производственное, общая площадь 89,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:003	80 000,00	13 333,33	66 666,67
Здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д, назначение - производственное, общая площадь 177,5 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:006	120 000,00	20 000,00	100 000,00
Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общая площадь 974,9 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:002	1 260 000,00	210 000,00	1 050 000,00
Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж, назначение - коммуникационное, общая площадь 64,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:001	80 000,00	13 333,33	66 666,67

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общая площадь 165,4 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:013	330 000,00	55 000,00	275 000,00
Здание механического цеха, лит.Н, н, назначение - производственное, общая площадь 722,4 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:012	940 000,00	156 666,67	783 333,33
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	1 730 000,00	288 333,33	1 441 666,67
Здание цеха отделки кузовов, лит.М, м, назначение - производственное, общая площадь 2953,5 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:011	3 800 000,00	633 333,33	3 166 666,67
Здание сборочного цеха, лит.О, о, назначение - производственное, общая площадь 3018,3 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:010	3 830 000,00	638 333,33	3 191 666,67
Здание участка сборки транспортеров, лит.К, назначение - производственное, общая площадь 458,3 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:007	590 000,00	98 333,33	491 666,67
Здание склада ГСМ, лит.С, назначение - складское, общая площадь 59,7 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:009	60 000,00	10 000,00	50 000,00
Всего по объекту	20 420 000,00	2 139 999,98	18 280 000,02
<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	110 000,00	-	110 000,00
Здание конторы, лит.Х, назначение - конторское, общая площадь 388,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:008	550 000,00	91 666,67	458 333,33
Всего по объекту	660 000,00	91 666,67	568 333,33
Всего	21 080 000,00	2 231 666,65	18 848 333,35

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку № 1 от 13.07.2020 г.
к Договору МП -М/1 от «15» июня 2020 года об оценке имущества,
составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Волжанин»

Объект оценки (состав объекта оценки), указанные сведения, достаточные для идентификации каждой из частей (при наличии)	1. Земельный участок в поселке Голубинка, находящийся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Касимов:			
	№ п/п	Объект		
	1.	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственных целей. Общая площадь 54 502,00 кв.м. Кадастровый номер 62-04-0830101-595		
	2.	Земельный участок, лит.Н1, назначение - конторское, общей площадью 165,40 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1004		
	3.	Земельный участок, лит. Р, Р1, р, назначение - складское, общей площадью 974,90 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1007		
	4.	Земельный участок, лит. М, м, назначение - производственное, общей площадью 2 953,50 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1002		
	5.	Земельный участок, лит. О, о, назначение - производственное, общей площадью 3 018,3 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1005		
	6.	Земельный участок ГСМ, лит. С, назначение - складское, общей площадью 39,70 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1008		
	7.	Земельный участок, лит. К, назначение - производственное, общей площадью 458,30 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1003		
	8.	Земельный участок, лит. Д, д, назначение - производственное, общей площадью 177,50 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1006		
	9.	Земельный участок, лит. З, назначение - производственное, общей площадью 89,18 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1009		
	10.	Земельный участок, лит. А, а, назначение - производственное, общей площадью 21,00 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1001		
	11.	Земельный участок, лит. И, и, н1, н2, н3, н4, н5, назначение - производственное, общей площадью 1295,7 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1000		
	12.	Земельный участок, лит. И, и, назначение - производственное, общей площадью 722,40 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1002		
	13.	Земельный участок, лит. Ж, назначение - коммунальное, общей площадью 64,10 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1010		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на документы, содержащие такие характеристики	2. Земельный участок в поселке Голубинка, находящийся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Касимов:			
	№ п/п	Объект		
	1.	Земельный участок. Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: под здания конторы. Общая площадь 262,00 кв. м. Кадастровый номер 62-04-0830101-433		
	2.	Земельный участок, лит. Х, назначение - конторское, общей площадью 348,19 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1010		
	№ п/п	Объект: название	Кадастровый номер	Свидетельство о праве собственности
	1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственных целей. Общая площадь 54 502,00 кв.м. Кадастровый номер 62-04-0830101-595	62-04-0830101-595	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580482, Земель в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-02-04/115/2012-239
	2	Земельный участок, лит.Н1, назначение - конторское, общей площадью 165,40 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1004	62-04-0830101-1004	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580483, Земель в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-02-04/115/2012-239
	3	Земельный участок, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общей площадью 974,90 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1007	62-04-0830101-1007	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580488, Земель в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-02-04/115/2012-265
	4	Земельный участок, лит. М, м, назначение - производственное, общей площадью 2 953,50 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1002	62-04-0830101-1002	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580490, Земель в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-02-04/115/2012-271
5	Земельный участок, лит. О, о, назначение - производственное, общей площадью 3 018,3 кв. м, кадастровый номер 62-04-0830101-1005	62-04-0830101-1005	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580483, Земель в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-02-04/115/2012-262	

6	Земельный участок I СМ, лит. С, категория – складские, общей площадью 59,70 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:009	62:04:0030101:1008	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580484, Заявка в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-261
7	Земельный участок общей площадью 458,30 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:007	62:04:0030101:1001	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580489, Заявка в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-266
8	Земельный участок, категория, лит. Д, Д, категория – производственное, общей площадью 177,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:006	62:04:0030101:996	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580498, Заявка в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-267
9	Коммерческое, лит. Д, категория – производственное, общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:003	62:04:0030101:999	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580492, Заявка в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-269
10	Земельный участок, лит. А, в, категория – производственное, общей площадью 21,00 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:004	62:04:0030101:995	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580491, Заявка в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-268
11	Земельный участок и наземное имущество – производственное, общей площадью 1306,7 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:005	62:04:0030101:1800	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580486, Заявка в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-203
12	Земельный участок, лит. И, в, категория – производственное, общей площадью 722,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:013	62:04:0030101:1003	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580487, Заявка в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-264
13	Земельный участок, категория, лит. Ж, категория – коммунальный, общей площадью 64,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:001	62:04:0030101:998	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580483, Заявка в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-260
14	Земельный участок, категория земель: населенные пункты, разрешенное использование: под зданиями котельной. Общая площадь 762,00 кв. м. Кадастровый номер 62:04:0030101:435	62:04:0030101:435	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580481, Заявка в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-254
15	Земельный участок, лит. Х, категория – коммерческое, общей площадью 588,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:008	62:04:0030101:1039	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580495, Заявка в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-372
Сведения об оценщике			
ФИО	Наименование СРОО	Место нахождения СРОО	Обязательное страхование ответственности
Проконисов Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО) - свидетельство № 601417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А	Страховой полис ООО «Зетис Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПСО-0011025501 от 25 июля 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года.
Неоценщик принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика. Неоценщик в пределах страхования гражданской ответственности. Гражданская (профессиональная) ответственность. Испытания застрахованы Общественно с ограниченной			

	<p>ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей и соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оспитана заключила трудовой договор, за нарушение договора и проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Полис № 022-073-003967/19 от 23 августа 2019 года. Срок действия договора с 11 сентября 2019 года по 10 сентября 2020 года</p>
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	<p>Право общей долевой собственности</p> <p>Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности: Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим 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 охраняемые законом 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.</p> <p>Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Измайер»</p>
Цель оценки	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Определение стоимости имущества, составляющего Реинвэйчментный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельно ресурса», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указами ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон оценки 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - 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. <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или увеличении при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участником рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>
Дата оценки	<p>30.06.2020 г.</p>
Период проведения работ	<p>В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.</p>
Допущения, на которых делаются основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, предоставляемых Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизой правового положения оцениваемого объекта, строительной-технической и технологической экспертизой объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизой. 3. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по количественным характеристикам Объекта получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что все

предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.	
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.
<p>Заказчик:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ТрасКлиник Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Иностранер»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> И. П. <u>Е.В. Кравченко</u></p>	<p>Исполнитель:</p> <p>ООО «Ваш юрисконсульт»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> И. П. <u>Е.Ю. Гладышев</u></p>
	

1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 79, 2, 80, 72 ОГРН 5077746882384, дата присвоения ОГРН 06.06.2007 г. ИНН 7705794926 КПП 771401001 р/с 40701810622000045444 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), г. Москва к/с 3010181050000000976 БИК 044525976
Оценщик	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ» (переподготовка в области оценки). 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, действителен до 12.04.2021г.
Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА, к/с 3010181050000000976, БИК 044525976.
Информация о 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.
Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» №0026955 от 09.11.2019г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 18 июня 2020 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
Сведения о страховке	Гражданская ответственность Прокопенко С.П. застрахована страховой компанией ООО «Зетта Страхование» на сумму 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей. Страховой полис ООО «Зетта Страхование» №ПОО-0011025501 от 25.06.2020. Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года. Реквизиты страховой компании: 121087, Москва, Багратионовский проезд, д. 7, корп. 11. ОГРН1027739205240, ИНН7710280644, КПП 773001001. Расчетный счет №40701810700040000017 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва БИК 044525187 Корреспондентский счет: №30101810700000000187.
Степень участия в оценке	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета
Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей в соответствии с договором страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц. Договор страхования №022-073-003967/19 от 23 августа 2019 года. Срок действия договора с 11 сентября 2019 года по 10 сентября 2020 года. Реквизиты страховой компании: адрес юридический и фактический:123290, г. Москва, 1-й Магистральный тупик, д. 5А. Расчетный счет 40701810400000008085 в Банке ВТБ 24 (ПАО) г. Москва корреспондентский счет 30101810100000000716 БИК 044525716 ИНН 7728178835 КПП 775001001.
Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.

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

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

Стандарты РОО использованы, как обязательные к применению членами РОО.

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

1.7. Вид определяемой стоимости

В рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки

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

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

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

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

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства: (а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или (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

¹ 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 2. Юридическое описание объектов оценки

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

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

Источник: данные заказчика

2.3. Имущественные права на объект оценки

Оцениваемые права: общая долевая собственность.

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

Экспертиза правоустанавливающих документов на объект оценки не проводилась.

2.4. Обременения, связанные с объектом оценки

Обременения не зарегистрированы, оценка производится в предположении отсутствия обременений.

2.5. Физические свойства объекта оценки

Таблица 3. 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.	9 043 516,86	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 4. 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	комму-никационное	кирпичные	каменный	1966	КС-2	64,1	64,1	0	нет	84,5	1	444
6	Здание техотдела	Н1	конторское	кирпичные	каменный	1965	КС-1	165,4	165,4	0	нет	108,1	2	665
7	Здание механического цеха	Н, н	произв.	кирпичные	каменный	1965	КС-2	722,4	722,4		нет	818	1	3499
8	Здание лесопильного и малярного цеха	И, и, и1, и2, и3, и4, и5	произв.	кирпичные	каменный	1931	КС-2	1396,7	1142,7	254	нет	1486,2	1	5785
9	Здание цеха отделки кузовов	М, м	произв.	кирпичные	каменный	1966	КС-1	2953,5	2864	89,5	нет	3248,8	2	17097
10	Здание сборочного цеха	О, о	произв.	кирпичные	жб	1988	КС-1	3018,3	2734,6	283,7	нет	3154,6	2	16666
11	Здание участка сборки транспортеров	К	произв.	кирпичные	каменный	1970	КС-2	458,3	458,3	0	нет	513,1	1	2976
12	Здание конторы	Х	конторское	бревенчатое	каменный	1932	КС-7	388,1	386,7	1,4	нет	434	1	1432
13	Здание склада ГСМ	С	складское	кирпичные	каменный	1956	КС-1	59,7	0	59,7	нет	69,2	1	208

Источник: данные заказчика.

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

2.6. Состояние и текущее использование объектов оценки

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

Таблица 5. 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 6. 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	не используется	требует ремонта (отделки)
3	Здание электроцеха, кузницы	удовл	не используется	требует ремонта (отделки)
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 7. Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений

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

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

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

Данные о принятых значениях коэффициентов физического износа на основе изложенной методологии приведены ниже (Таблица 8).

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 8. 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 от 30 до 50	удовл от 30 до 50	удовл от 30 до 50	удовл от 30 до 50	удовл от 30 до 50	удовл от 30 до 50	удовл от 30 до 50	удовл от 30 до 50	удовл от 30 до 50	удовл от 30 до 50	удовл от 30 до 50	удовл от 30 до 50	удовл 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



Центр области – г. Рязань (539,3 тыс. жителей), 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 1 108 847 чел. (2020). Плотность населения — 28,00 чел./кв.км. Городское население — 72,2 %.

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

Наиболее крупные города (тыс. жителей): Рязань – 539,3, Касимов – 29,2, Скопин – 27,8, Сасово – 23,8, Рязск – 20,9.

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

Индекс промышленного производства за 2019 год составил 104,6% к 2018 году, в том числе по видам экономической деятельности:

- добыча полезных ископаемых – 104,5%;
- обрабатывающие производства – 105,5%;
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 94,9%;
- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,5%.

В общем объеме отгруженной продукции доля «обрабатывающих производств» составила 86,8%, «обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 11,1%, «водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» – 1,7%, «добычи полезных ископаемых» – 0,4%.

Добыча полезных ископаемых

К основным видам полезных ископаемых, добываемых на территории Рязанской области, относятся известняки, огнеупорные глины, стекольные и строительные пески, торф, бурый уголь.

Предприятиями по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 1,6 млрд. руб. или 81,2% к 2018 году.

Обрабатывающие производства

За 2019 год предприятиями обрабатывающих производств отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 308,7 млрд. руб., что на 7,1% больше, чем за 2018 год.

В 2019 году положительная динамика индекса промышленного производства отмечена в производстве лекарственных средств (в 2,5 раза к 2018 году), производстве электрического оборудования (в 1,5 раза), производстве прочих готовых изделий (в 1,4 раза), производстве бумаги и бумажных изделий (в 1,4 раза), производстве прочих транспортных средств и оборудования (в 1,3 раза), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели (в 1,3 раза), производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки (в 1,3 раза), производстве химических веществ и химических продуктов (на 26,9%), производстве текстильных изделий (на 17,3%), производстве одежды (на 10,1%), производстве мебели (на 7,8%), производстве прочей неметаллической минеральной продукции (на 5,3%), производстве пищевых продуктов (на 5,2%), производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 4,7%), производстве пластмассовых изделий (на 4,6%), производстве нефтепродуктов (на 2,6%).

Снижение объемов производства наблюдается на предприятиях, осуществляющих деятельность в сфере производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (на 33,3%), предоставлении услуг по ремонту и монтажу машин и оборудования (на 31,1%), производстве кожи и изделий из кожи (на 21,4%), производстве напитков (на 20,1%), в полиграфической деятельности (на 19,6%), металлургическом производстве (на 7,9%), производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 0,5%).

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха

Предприятиями по виду деятельности «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» за 2019 год отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 39,5 млрд. руб. или 101,9% относительно 2018 года.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений

В 2019 году предприятиями по виду деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на сумму 5,9 млрд. руб., на 30,7% больше, чем в 2018 году.

Индекс производства продукции сельского хозяйства за 2019 год в сопоставимой оценке составил 116,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В хозяйствах всех категорий произведено мяса скота и птицы на убой (в живой массе) 85,7 тыс. тонн (111,9% к 2018 году), молока – 460,0 тыс. тонн (109,1%), яиц – 969,9 млн. штук (109,9%).

По сравнению с 2018 годом реализовано больше яиц – на 12,8%, мяса скота и птицы – на 11,9%, молока и молочных продуктов – на 7,5%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», сложился в сумме 57,9 млрд. руб. (108,5% к 2018г.).

С начала 2019 года организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками построено 11 648 новых благоустроенных квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства) общей площадью 794,2 тыс. кв. м (102,1% к 2018 году), в том числе 336,0 тыс. кв. м (42,3% от общего объема жилья) населением за счет собственных и заемных средств.

В отчетном периоде введены в действие производственные мощности за счет нового строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения: зерносеменовохранилища – 1,0 тыс. тонн единовременного хранения, помещения для крупного рогатого скота на 6,5 тыс. мест, газовые сети протяженностью 52,1 км, линии электропередачи напряжением 0,4-35 кВ и выше – 97,3 км, водопроводные сети – 17,8 км, газовые сети к производственным объектам сельскохозяйственного назначения – 0,7 км, газопроводы магистральные и отводы от них – 39,4 км, нефтеемкости – 30,1 тыс. м³, 2 буровых и 1 шахтный колодцы, автомобильные дороги с твердым покрытием – 10,2 км, общетоварные склады общей площадью 30,5 тыс. кв. м, сборный металлический ангар площадью 650,0 кв. м, торговые предприятия – 0,8 тыс. кв. м торговой площади, торгово-офисные центры – 1190,6 кв. м общей площади, гостиница на 71 место, дошкольные образовательные организации на 754 места, общеобразовательные организации на 132 ученических места, больничные организации на 540 коек, амбулаторно-поликлинические организации на 280 посещений в смену, плавательный бассейн площадью зеркала воды 400,0 кв. м, спортивные залы – 2108,8 кв. метров.

Грузооборот автомобильного транспорта (без субъектов малого предпринимательства) за 2019 год составил 498,3 млн. т-км или 123,8% к 2018 году.

Оборот розничной торговли в 2019 году увеличился на 2,4% по сравнению с 2018 годом и составил 207,1 млрд. рублей.

В расчете на одного жителя области оборот розничной торговли достиг 185 873,5 рубля.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров составил 48,2%, непродовольственных – 51,8%.

Объем платных услуг, оказанных населению, сложился в сумме 51,5 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 1,9% меньше, чем в 2018 году.

В структуре платных услуг наибольший удельный вес занимают коммунальные услуги – 34,3%, телекоммуникационные услуги – 19,2%, жилищные услуги – 10,3%, бытовые услуги – 7,7%, услуги системы образования – 6,7%, медицинские услуги – 6,5%, транспортные услуги – 5,5%.

В декабре 2019 года индекс потребительских цен к декабрю 2018 года находился на уровне 102,9%, в том числе на продовольственные товары – 100,3%, непродовольственные товары – 103,6%, услуги – 106,7%.

К концу декабря 2019 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 3,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 3,5 тыс. человек имели статус безработного. По сравнению с декабрем 2018 года количество граждан, имеющих статус безработного, снизилось на 13,1% или на 522 человека.

Уровень регистрируемой безработицы на конец декабря 2019 года составил 0,6%, (на конец декабря 2018 г. – 0,7%)

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.

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

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

Население. Численность населения — 25 667 человек (2019). Городское население — 71 %.

Муниципальное устройство. В Касимовском районе 208 населённых пунктов в составе трёх городских и 21 сельских поселений.

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 АО «Елатомский маслосырзавод» и АО «Елатомский приборный завод» (изготовление медицинской аппаратуры).

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



Рис. 3. Расположение Касимовского района на карте области.

2.11. Описание рынка коммерческой недвижимости Рязанской области

2.11.1. Классификация объектов коммерческой недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Производственные и складские помещения являются частью общего рынка коммерческой недвижимости.

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

Ниже приведена классификация складских помещений на российском рынке недвижимости.

¹ <http://www.director-info.ru/>

Таблица 9. Классификация складских помещений

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

цена земельного участка под промышленную застройку	аналог		
	собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
собственность	1	1,18	1,38
долгосрочная аренда	0,85	1	1,14
краткосрочная аренда	0,74	0,88	1

Рис. 4. Соотношения стоимости прав собственности и аренды для ЗУ под промышленную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016

Таблица 5.1

№	Город	Назначение	Средняя стоимость права собственности	Средняя стоимость права аренды	Средняя стоимость права собственности	Средняя стоимость права аренды	Средняя стоимость права собственности	Средняя стоимость права аренды
1	Москва	Промышленное	1000000	100000	1000000	100000	1000000	100000
2	Санкт-Петербург	Промышленное	800000	80000	800000	80000	800000	80000
3	Н. Новгород	Промышленное	600000	60000	600000	60000	600000	60000
4	Казань	Промышленное	500000	50000	500000	50000	500000	50000
5	Самара	Промышленное	400000	40000	400000	40000	400000	40000
6	Уфа	Промышленное	300000	30000	300000	30000	300000	30000
7	Красноярск	Промышленное	200000	20000	200000	20000	200000	20000
8	Новосибирск	Промышленное	150000	15000	150000	15000	150000	15000
9	Омск	Промышленное	100000	10000	100000	10000	100000	10000
10	Барнаул	Промышленное	80000	8000	80000	8000	80000	8000
11	Иркутск	Промышленное	60000	6000	60000	6000	60000	6000
12	Кемерово	Промышленное	50000	5000	50000	5000	50000	5000
13	Томск	Промышленное	40000	4000	40000	4000	40000	4000
14	Хабаровск	Промышленное	30000	3000	30000	3000	30000	3000
15	Владивосток	Промышленное	20000	2000	20000	2000	20000	2000
16	Калининград	Промышленное	150000	15000	150000	15000	150000	15000
17	Ярославль	Промышленное	100000	10000	100000	10000	100000	10000
18	Тверь	Промышленное	80000	8000	80000	8000	80000	8000
19	Иваново	Промышленное	60000	6000	60000	6000	60000	6000
20	Владимир	Промышленное	50000	5000	50000	5000	50000	5000
21	Суздаль	Промышленное	40000	4000	40000	4000	40000	4000
22	Переславль-Земский	Промышленное	30000	3000	30000	3000	30000	3000
23	Муром	Промышленное	20000	2000	20000	2000	20000	2000
24	Владимирская область	Промышленное	150000	15000	150000	15000	150000	15000
25	Ивановская область	Промышленное	100000	10000	100000	10000	100000	10000
26	Владимирская область	Промышленное	80000	8000	80000	8000	80000	8000
27	Ивановская область	Промышленное	60000	6000	60000	6000	60000	6000
28	Владимирская область	Промышленное	50000	5000	50000	5000	50000	5000
29	Суздаль	Промышленное	40000	4000	40000	4000	40000	4000
30	Переславль-Земский	Промышленное	30000	3000	30000	3000	30000	3000
31	Муром	Промышленное	20000	2000	20000	2000	20000	2000
32	Владимирская область	Промышленное	150000	15000	150000	15000	150000	15000
33	Ивановская область	Промышленное	100000	10000	100000	10000	100000	10000
34	Владимирская область	Промышленное	80000	8000	80000	8000	80000	8000
35	Ивановская область	Промышленное	60000	6000	60000	6000	60000	6000
36	Владимирская область	Промышленное	50000	5000	50000	5000	50000	5000
37	Суздаль	Промышленное	40000	4000	40000	4000	40000	4000
38	Переславль-Земский	Промышленное	30000	3000	30000	3000	30000	3000
39	Муром	Промышленное	20000	2000	20000	2000	20000	2000
40	Владимирская область	Промышленное	150000	15000	150000	15000	150000	15000
41	Ивановская область	Промышленное	100000	10000	100000	10000	100000	10000
42	Владимирская область	Промышленное	80000	8000	80000	8000	80000	8000
43	Ивановская область	Промышленное	60000	6000	60000	6000	60000	6000
44	Владимирская область	Промышленное	50000	5000	50000	5000	50000	5000
45	Суздаль	Промышленное	40000	4000	40000	4000	40000	4000
46	Переславль-Земский	Промышленное	30000	3000	30000	3000	30000	3000
47	Муром	Промышленное	20000	2000	20000	2000	20000	2000
48	Владимирская область	Промышленное	150000	15000	150000	15000	150000	15000
49	Ивановская область	Промышленное	100000	10000	100000	10000	100000	10000
50	Владимирская область	Промышленное	80000	8000	80000	8000	80000	8000

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.

8.2. Значения скидок на торгах на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидок на торгах, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8% - 12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1% - 11,5%
3. Объекты, предназначенные для пилевого производства	12,7%	11,8% - 13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0% - 16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7% - 12,1%

Таблица 163 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4% - 10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3% - 10,1%
3. Объекты, предназначенные для пилевого производства	10,4%	9,5% - 11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2% - 14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,7%	8,0% - 10,4%

Границы расширенного интервала значений скидок на торгах

Таблица 164

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложения объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	7,0% - 15,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	6,6% - 15,0%
3. Объекты, предназначенные для пилевого производства	12,7%	8,3% - 17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	10,5% - 21,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	7,1% - 15,7%

271 272

Таблица 164 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	5,2% - 13,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	5,2% - 13,2%
3. Объекты, предназначенные для пилевого производства	10,4%	6,3% - 14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	8,4% - 18,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,7%	5,9% - 13,5%

273

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

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 187

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,5%	18,3%
2. Специализированные высокочассовые складские объекты	16,6%	15,6%	17,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	17,3%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	20,9%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	16,0%	17,6%

Таблица 187 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	13,2%	15,4%
2. Специализированные высокочассовые складские объекты	14,8%	13,6%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	14,6%	16,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	17,8%	20,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	14,1%	16,1%

Границы расширенного интервала значений скидок на торг

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высокочассовые складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,3%	8,9%	19,7%
2. Специализированные высокочассовые складские объекты	14,8%	9,2%	20,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	15,7%	10,0%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,3%	12,5%	26,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	9,6%	20,7%

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

8.1.1. Активный рынок
 Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	11,1%	12,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,3%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	14,5%	15,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	9,9%	10,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	8,6%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	13,5%	14,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	10,9%	12,0%

279

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,0%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,2%	15,3%

280

8.1.2. Неактивный рынок

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

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,5%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

292

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 80

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	12,2%	25,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	10,6%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,5%	9,7%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	14,1%	28,2%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	11,9%	24,1%

293

Рис. 8. Скидки на торг. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород.

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.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 9

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,48	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,53

Рис. 9. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Том I часть I.

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.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения различного класса качества

Таблица 79

Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,23	1,47	1,66	1,72
	300-500	0,88	1,00	1,08	1,30	1,48	1,51
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,69	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,72	0,86	0,96	1,00

Таблица 80

Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,79
	300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,56
	500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,43
	1000-5000	0,66	0,76	0,83	1,00	1,13	1,18
	5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,04
	>10000	0,56	0,64	0,70	0,85	0,96	1,00

Таблица 81

Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,14	1,23	1,48	1,66	1,72
	300-500	0,88	1,00	1,09	1,30	1,48	1,52
	500-1000	0,81	0,92	1,00	1,20	1,35	1,40
	1000-5000	0,68	0,77	0,84	1,00	1,13	1,17
	5000-10000	0,60	0,68	0,74	0,89	1,00	1,04
	>10000	0,58	0,66	0,71	0,86	0,96	1,00

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

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,28
	1-2,5	0,95	1,00	1,06	1,15	1,20
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,13
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,06
	>10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,03

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

Наличие железнодорожной ветки

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.
Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов
Таблица 64.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,22
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,08	1,21

Рис. 12. Поправки на наличие ж/д ветки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

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.

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

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,68	0,83

158

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично-бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично-бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично-бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпично-бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

203

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

Рис. 15. Поправки на капитальность строения (материал стен). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород.

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние объекта.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	предорожный сервис
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,78	1,21
	высококласный объект	0,82	1,00	1,00	0,84	0,99
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,84	0,99
	сельхоз назначения	1,29	1,56	1,57	1,00	1,54
	предорожный сервис	0,83	1,01	1,02	0,85	1,00

Таблица 140

арендные ставки производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный объект	высококласный объект	под пищевое производство	сельхоз назначения	предорожный сервис
аналог	универсальный объект	1,00	1,21	1,22	0,77	1,21
	высококласный объект	0,81	1,00	1,01	0,84	1,00
	под пищевое производство	0,82	0,99	1,00	0,83	0,99
	сельхоз назначения	1,30	1,57	1,58	1,00	1,57
	предорожный сервис	0,83	1,00	1,01	0,84	1,00

Рис. 16. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород

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

Таблица 81

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,34	1,50	1,38
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,24	1,22	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,55	1,51	1,50
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	0,98	0,93	0,88

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 153

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,33	1,06
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,33	1,70
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,11	1,34

Рис. 17. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород

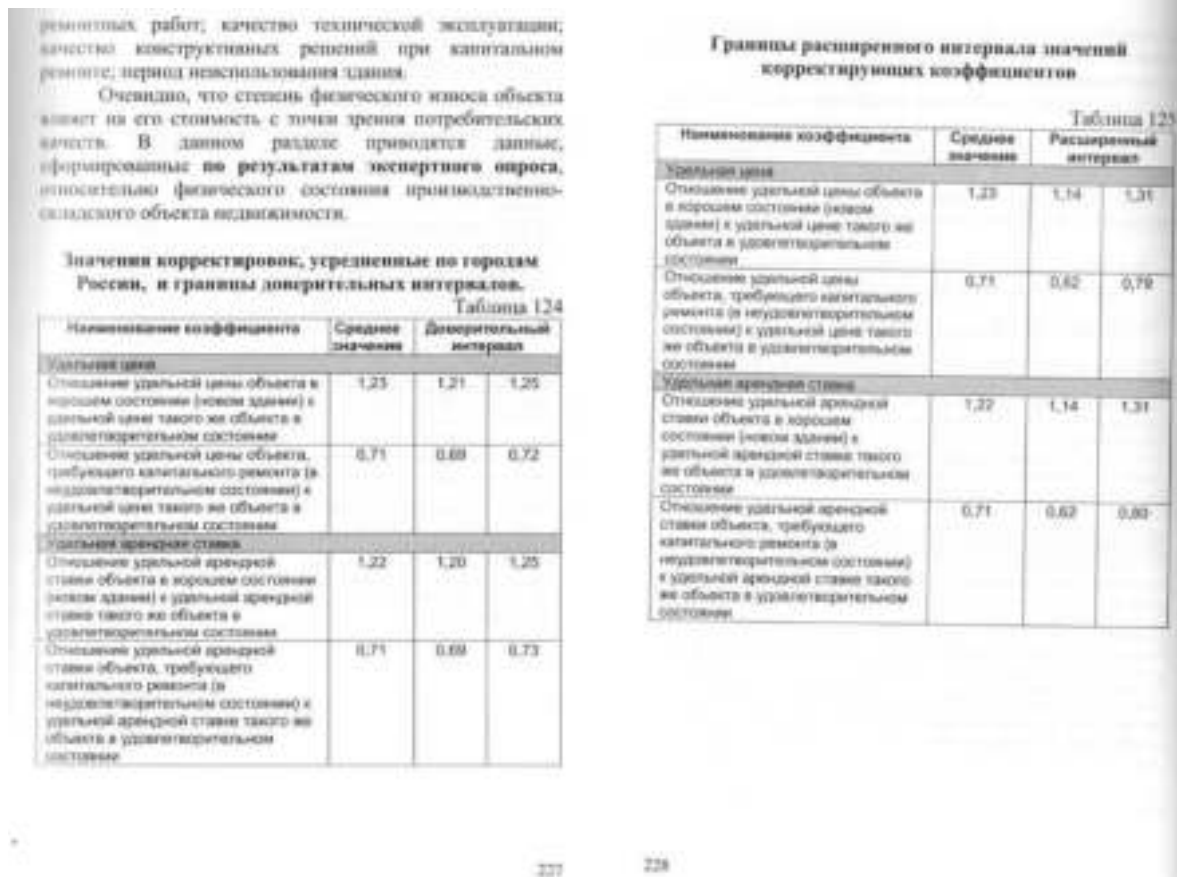


Рис. 18. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород

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 мирового финансового кризиса, связанного с пандемией Covid-19.

Дополнительное негативное влияние на экономику РФ оказало снижение нефтяных цен в первом квартале 2020 года, последующее ослабление курса рубля.

На этом фоне негативные ожидания в экономике привели к снижению активности на инвестиционном рынке недвижимости.

Однако уже в мае 2020 налаживание достаточно конструктивного диалога внутри ОПЕК+ и некоторое оживление мировой экономики, связанное с постепенным смягчением карантинных мер в большинстве европейских стран, привело к дальнейшему росту нефтяных цен, которые уже стали более комфортными для российского бюджета.

Эксперты Института Развития полагают, что наиболее острая фаза кризиса, вызванная обвальным падением нефтяных цен и масштабным локдауном в нашей стране и странах-основных торговых партнерах России, уже пройдена¹.

В целом динамика цен на рынке коммерческой недвижимости по нашему мнению будет аналогична кризису 2008 года, в силу глобального характера кризиса.

Перечисленные факторы привели к снижению цен сделок, особенно комплексных объектов среднего и низкого качества.

Количество сделок снизилось, объем предложения вырос. При этом рублевые цены предложения заметно снизились, одновременно увеличились скидки на торг.

При оценке объектов коммерческой недвижимости скидки на торг следует выбирать ближе к верхней границе расширенного диапазона справочных данных.

Наибольшее снижение спроса приходится на универсальные производственно-складские комплексы с большими земельными участками, старой советской постройки, к которым относится

¹Источник: <https://investfunds.ru/analytics/226839/download/>

и объект оценки. Основным фактором является избыточность улучшений, избыточные площади земельных участков, несоответствие современным требованиям, а также дороговизна содержания и поддержания рабочего состояния зданий.

2.11.5. Цены земельных участков Рязанской области под индустриальную застройку

Всего на дату оценки на рынке области нами исследовано 39 предложений продажи земельных участков Рязанской области площадью более 1,0 га. По ряду участков недостаточно данных для анализа. Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

Среднее снижение цен с ноября 2019 года составило 15,0%, при этом снижение цен в областном центре ниже, чем за пределами областного центра.

Таблица 11. Основные характеристики земельных участков под индустриальную застройку

Показатели	Ноябрь 2019			Июнь 2020		
	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	1,0	100	100,0	1	750	750
Максимальное значение	64,0	192 000	27 142,9	64	192 000	15 000
Среднее значение	4,97	12 539	4 020,4	4	13 232	3 433

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

Все цены предложений учитывают возможность торга.

2.11.6. Цены производственных комплексов (баз) Рязанской области

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

Всего на дату оценки на рынке области исследовано 35 предложение производственно-складских комплексов с выделенными земельными участками. Из них 20 (около 60%) расположены в областном центре.

Общий объем рынка (по сумме цен предложений) составляет 0,85 млрд.руб. (существенное увеличение предложения в областном центре и ближайших окрестностях областного центра)

Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

Таблица 12. Цены производственных комплексов Рязанской области

Показатели	Ноябрь 2019	Июнь 2020
Цена за кв.метр улучшений, руб.		
Минимальное значение	1277	1 320
Максимальное значение	21 351	20 106
Среднее значение	9 892	10 013
Медиана	8 840	8 000
Площадь земельного участка, га		
Минимальное значение	0,28	0,05
Максимальное значение	8,00	5,00
Среднее значение	1,97	1,13
Медиана	1,50	0,50
Площадь улучшений, кв.м.		
Минимальное значение	230	333
Максимальное значение	37 227	56 591
Среднее значение	19 647	4 125
Медиана	15 000	1 794
Цена, млн. руб.		
Минимальное значение	2,4	1 300
Максимальное значение	105,0	83 500
Среднее значение	24,0	24 169
Медиана	16,7	18 000

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

Максимальные цены за квадратный метр в основном характерны для складских объектов в областном центре, где улучшения часто носят служебный характер, а основная ценность комплекса в площадках открытого хранения. Также повышающее влияние оказывает наличие ж/д путей и платформ для разгрузки грузов, или холодильного оборудования.

Средние значения цен предложения в областном центре выросли за счет выхода на рынок большого числа новых объектов, одновременно снизились цены предложения вне областного центра и скидки на торг.

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 24 предложения аренды производственных и складских помещений в Рязанской области.

Данные об арендных ставках приведены ниже.

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

Показатели	Значение
Минимальное значение	50
Максимальное значение	347
Среднее значение	176
Медиана	184

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

2.11.8. Выводы

1. В связи с продолжающимся кризисом производства наблюдается выраженная стагнация рынка недвижимости. Соответственно, на рынке недвижимости Рязанской области (в том числе, в сегменте недвижимости производственного назначения) в ближайшее время ожидать положительной динамики не предвидится.
2. Исходя из местоположения и текущей конъюнктуры, сегмента рынка, к которому относится объект оценки можно охарактеризовать, как неактивный.
3. Цены на производственную/складскую недвижимость определяются за квадратный метр площади и зависят, в основном, от местоположения объекта, его размеров и общего состояния. Следует отметить, что за пределами областного центра наиболее существенным элементом ценообразования является состояние объекта, наличие энергоснабжения и инфраструктуры, а его расположение особой роли уже не играет (при наличии хорошего подъезда).
4. Срок экспозиции объектов в сегменте индустриальной недвижимости составляет 6–18 месяцев, среднее значение 12 месяцев.
5. Цены предложения комплексных объектов в сегменте производственных комплексов (с учетом стоимости прав на землю), на дату оценки составили 1,3 – 21 тыс. руб. за квадратный метр общей площади, средняя цена по области, включая областной центр составляет 9,9 тыс.руб./кв.м, медиана 8,8 до применения скидки на уторговывание.
6. Средние цены предложения свободных земельных участков земель под индустриальную застройку составляют от 1,0 млн. руб./га вне райцентров до 27 млн. руб./га в областном центре, средняя цена по области, включая областной центр, составляет 4,02 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 Оценка, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на

то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иное .

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки являются имеющиеся улучшения. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

Характеристика	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
б. Местонахождение	2	2	3
Суммарный балл	14	11	19

Наибольший расчетный балл соответствует наилучшему использованию объекта.

Текущее использование объекта в обоих случаях характеризуется самым высоким баллом.

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

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

4.1. Общие положения

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

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

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

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

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

4.2. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применимость затратного подхода.

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

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

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

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости объекта.

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

3. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.

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

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

Данные факторы следует учитывать при взвешивании.

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

¹ 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;
	α_i -	вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

$$V_{PCi} = P_i \times \prod_j^N k_{Pij},$$

где	P_i -	цена i -го объекта-аналога;
	N -	количество ценообразующих факторов;
	k_{Pij} -	значение корректирующего коэффициента цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

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

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами:

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

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

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

Методы анализа издержек, анализа вторичных данных и экспертный применяются при невозможности расчета величины поправки на основании методов, опирающихся на рыночные данные (методы анализа парных продаж, статистический анализ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговое значение определяется, как среднее арифметическое скорректированных цена аналогов.

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

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

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

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

5.2. Выбор аналогов

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

- Вид аналога – земельный участок;
- местоположение аналогов – Рязанская область, вне областного центра;
- категория земель – земли населенных пунктов, земли промышленности;

- разрешенное использование земель – строительство промышленных объектов или эксплуатация существующих зданий;
- общая площадь участка - свыше 1,0 га.

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

Окончательно 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 14. 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
Объект	Земельный участок	Продается земля промышленного назначения, 3.37 га,	Продаем землю промышленного назначения, 1 га,	Продажа земли промышленного назначения, 6 га,	Продается земля промышленного назначения, 2.6 га,	Продажа земли промышленного назначения, 4 га,	Продается земля промышленного назначения, 4 га,	Продажа земли промышленного назначения, 2.1 га,	Продаем землю промышленного назначения, 4 га,	Продам землю промышленного назначения, 5 га,
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности	земли промышленности
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку
Местоположение	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Рязанская область, Ряжский район, Ряжск	Рязанская область, Касимов	Рязанская область, Александро-Невский район, деревня Чернышевка	Рязанская область, Рязань	Рязанская область, Рязань	Рязанская область, Ряжский район, деревня Гурейкино	Рязанская область, Рыбновский район, Рыбное	Рязанская область, Рыбновский район, Рыбное	Рязанская область, Рыбновский район, Рыбное
Зона	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйстве нных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйстве нных районов	прочие населенные пункты	областной центр	областной центр	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Передаваемые права на недвижимость	собственность	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения	Июнь 2020	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Удаленность от Рязани, км	100,0									
Площадь, кв.м.	55 264	33 700	10 000	60 000	26 000	40 000	40 000	21 000	40 000	50 000
Площадь, га	5,53	3,37	1	6	2,6	4	4	2,1	4	5
Цена предложения, тыс.руб.	–	3 990	2 900	6 000	11 500	10 000	7 000	5 000	7 900	8 250
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га	–	1 184	2 900	1 000	4 423	2 500	1 750	2 381	1 975	1 650
Рельеф	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Электричество	на участке	нет	нет	нет	нет	есть	нет	нет	нет	нет
Газ	на участке	нет	нет	нет	нет	есть	нет	нет	нет	нет
Водоснабжение	на участке (скважина)	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек									

Источник	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_33700_kv_m_ploschadyu_337_sotok_ryazanskaya_oblast_ryajsk_ryazanskaya_ryajskiy_r-n_6834988528/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_ryazanskaya_oblast_kasimov_ryazanskaya_6839443879/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_60000_kv_m_ploschadyu_600_sotok_ryazanskaya_oblast_aleksandro-nevskiy_ryazanskaya_aleksandro-nevskiy_6835400850/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_26000_kv_m_ploschadyu_260_sotok_ryazanskaya_oblast_ryazan_ryazanskaya_oktyabrskiy_6810705018/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_40000_kv_m_ploschadyu_400_sotok_ryazanskaya_oblast_ryazan_m-5_ural_200-y_kilometr_6830602855/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_40000_kv_m_ploschadyu_400_sotok_ryazanskaya_oblast_ryazan_r-n_gureykin_6835400983/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_21000_kv_m_ploschadyu_210_sotok_ryazanskaya_oblast_rybnoe_ryazanskaya_rybnovskiy_r-n_rybnovskoe_gorod_6801957015/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_40000_kv_m_ploschadyu_400_sotok_ryazanskaya_oblast_rybnoe_ryazanskaya_rybnovskiy_r-n_rybnovskoe_gorod_6807896169/	https://multilisting.su/sale-land-lot/30518610-500-0-sot-8250000-rub-ryazanskaya-oblast-rybnoe-rybnovskiy-r-n-rybnovskoe-gorodskoe-poselenie
----------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

5.3. Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Таблица 15. Расчет удельной рыночной стоимости земельных участков

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га		1 184	2 900	1 000	4 423	2 500	1 750	2 381	1 975	1 650
1. Объем оцениваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		1 184	2 900	1 000	4 423	2 500	1 750	2 381	1 975	1 650
3. Условия продажи	публичная оферта									
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		1 184	2 900	1 000	4 423	2 500	1 750	2 381	1 975	1 650
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Июнь 2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		1 184	2 900	1 000	4 423	2 500	1 750	2 381	1 975	1 650
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Скорректированная Цена		888	2 175	750	3 317	1 875	1 313	1 786	1 481	1 238
6. Местоположение	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Рязанская область, Ряжский район, Ряжск	Рязанская область, Касимов	Рязанская область, Александровский район, деревня Чернышевка	Рязанская область, Рязань	Рязанская область, Рязань	Рязанская область, Рязанский район, деревня Гурейкино	Рязанская область, Рыбновский район, Рыбное	Рязанская область, Рыбновский район, Рыбное	Рязанская область, Рыбновский район, Рыбное
Характеристика местоположения	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты	областной центр	областной центр	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,50	0,61	0,61	0,50	1,00	1,00	0,83	0,83	0,83	0,83

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	1,00	0,50	0,50	0,60	0,60	0,60	0,60
Скорректированная Цена		728	1 783	750	1 659	938	791	1 076	892	745
Категория земель	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений
7. Разрешенное использование	Производ. деят., экспл. 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
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		728	1 783	750	1 659	938	791	1 076	892	745
8. Величина участка, га	5,53	3,37	1,00	6,00	2,60	4,00	4,00	2,10	4,00	5,00
	5,0-10,0	2,5-5	1-2,5	5,0-10,0	2,5-5	2,5-5	2,5-5	1-2,5	2,5-5	5,0-10,0
Корректирующий коэффициент		0,93	0,87	1,00	0,93	0,93	0,93	0,87	0,93	1,00
Скорректированная Цена		677	1 551	750	1 543	872	736	936	830	745
9. Инженерные коммуникации										
Газ	на участке	нет	нет	нет	есть	нет	нет	нет	нет	нет
Электричество	на участке	нет	есть	нет	есть	нет	нет	нет	нет	нет
Водоснабжение	на участке (скважина)	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,561	1,346	1,561	1,150	1,561	1,561	1,561	1,561	1,561
Скорректированная Цена		1 057	2 087	1 171	1 774	1 362	1 148	1 461	1 295	1 163
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,11	0,28	0,17	0,60	0,46	0,34	0,39	0,34	0,30
Скорректированная Цена		1 057	2 087	1 171	1 774	1 362	1 148	1 461	1 295	1 163
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да	да	да
Расчет коэффициента вариации										
Среднее значение скорректированных цен	1 391									
Квадрат отклонения		111 605	484 930	48 488	147 085	856	58 868	4 941	9 220	51 985
Среднее квадратов отклонений	101 998									
Среднее квадратичное отклонение	319									
Коэффициент вариации	0,23									
Средневзвешенная цена за единицу площади участка в составе объекта оценки, тыс руб./га	1 391									

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Таблица 16. 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
Электричество	на участке	нет	нет	нет	есть	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	на участке	нет	есть	нет	есть	нет	нет	нет	нет	нет
Водоснабжение	на участке (скважина)	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электричество	1	1,17	1,17	1,17	1,00	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
Газ	1	1,16	1,00	1,16	1,00	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Водоснабжение	1	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Корректирующий коэффициент		1,56	1,35	1,56	1,15	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56

5.4. Обоснование внесенных корректировок:

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 25% (неактивный рынок, верхнее значение интервала, округленно). Корректирующий коэффициент составляет 0,75.

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 17.

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	1 391	7 686,0
в том числе:			
Земельный участок площадью 54502 кв.м	54 502,0	1 391	7 580,1
Земельный участок площадью 762 кв.м	762,0	1 391	106,0

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 (зернотоки, площадки, животноводческие комплексы, склады современной постройки, нефтебазы, автосервисы, готовые бизнесы с оборудованием, перегрузочные комплексы и т.п.)

В результате предварительного анализа отобрано 3 аналога.

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 18. 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
Название объекта	Производственный комплекс (база)	Продажа помещения свободного назначения, 1787.9 м², Касимов, индустриальная	Продаем склад, 390 м², Скопин, ул. пушкина,	Продаем помещение свободного назначения, 1600 м², Шацк, Тараскина ул,	Продаем помещение свободного назначения, 7920 м²,
Тип	пр-скл	ПСН	склад	ПСН	ПСН
Тип земель	земли населенных пунктов	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку	под индустр застройку
Разрешенное использование	производственные цели, эксплуатация существующих зданий	исп существ строений	исп существ строений	исп существ строений	исп существ строений
Площадь участка, га	5,50	1,10	0,30	2,00	2,89
Площадь участка, кв.м.	55 264	10 982	3 000	20 000	28 894
Общая площадь, кв.м.	10 489	1 788	390	1 600	7 920
Местоположение	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	областной центр
Населенный пункт	около 250	Касимов	Сасово	Шацк	Рязань
Адрес	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Касимов, индустриальная улица	Скопин ул. пушкина 88	Шацкий р-н Шацк Тараскина ул 110	Рязань
Дата продажи (предложения)	30.06.2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств
Права на здания	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Назначение	универс.	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл
Состояние улучшений	удовл	плохое	удовл	удовл	плохое
Ж/д ветка	нет	нет	есть	нет	нет
Электроснабжение	да	есть	есть	есть	есть
Газ	да	нет	нет	есть	есть
Водоснабжение	да (скважина)	есть	нет	есть	есть
Цена предложения, руб.		5 010 000	1 300 000	8 000 000	41 743 939
Удельная цена предложения, руб./кв.м		2 802	3 333	5 000	5 271
Источник		https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_psn_pl_oshadyu_17879_kv_m_ryazanskaya_oblast_kasimov_ryazanskaya_industrialnaya_ulica_6828912050/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_390_kv_m_ryazanskaya_oblast_skopin_ryazanskaya_ul_pushkina_88_6837254729/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_g_shack_taraskina_6823178364/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_psn_pl_oshadyu_7920_kv_m_ryazanskaya_oblast_ryazan_ryazanskaya_yujnyy_promyshlennyy_uzel_8_6839149394/
Номер объявления		6828912050	6837254729	6823178364	6839149394
Коэффициент застройки	0,19	0,16	0,13	0,08	0,27
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1	1	1	1
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.		1,33	1,33	1,33	1,33
Характеристика местоположения	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	областной центр
Отношение цен низкоклассных производственно-	0,50	0,61	0,61	0,61	1,00

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
складских объектов по районам области по отношению к областному центру					
Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу)		1,22	1,22	1,22	2,00
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,86	0,75	1,00	1,00
Площадь участка, га	5,500	1,098	0,300	2,000	2,889
Диапазон площадей	5,0-10,0	1-2,5	до 1	1-2,5	2,5-5
Корректирующий коэффициент на площадь участка		1,15	1,22	1,15	1,08
Удельная рыночная стоимость прав на земельный участок в месте расположения объекта оценки, тыс.руб./га, со скидкой на торг		1 391	1 391	1 391	1 391
Удельная рыночная стоимость прав на земельный участок в месте расположения аналога, тыс.руб./га, без скидки на торг		2 242	2 068	2 600	3 988
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, тыс.руб.		2 461 855	620 454	5 200 786	11 522 670
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс. руб.		2 548 145	679 546	2 799 214	30 221 269
Цена предложения, руб./кв.м		1 425	1 742	1 750	3 816
Коэффициент застройки	0,19	0,16	0,13	0,08	0,27

Источник: данные аналогов, расчеты оценщика

6.3. Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 19. Расчет удельной стоимости улучшений, руб./ кв.м

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб./кв.м		1 425	1 742	1 750	3 816
Корректировка на НДС		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		1 425	1 742	1 750	3 816
1. Объем оцениваемых прав	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		1 425	1 742	1 750	3 816
2. Условия финансирования	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена		1 425	1 742	1 750	3 816
3. Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена		1 425	1 742	1 750	3 816
4. Дата предложения (дата оценки)	Июнь 2020	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		1 425	1 742	1 750	3 816
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,763	0,763	0,763	0,763
Скорректированная цена		1 087	1 329	1 335	2 911

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
6. Местоположение	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	областной центр
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,50	0,61	0,61	0,61	1,00
Корректирующий коэффициент		0,82	0,82	0,82	0,50
Скорректированная цена		891	1 090	1 094	1 456
Площадь улучшений, кв.м.	10 489	1 788	390	1 600	7 920
Диапазон площадей	>10000	1000-5000	300-500	1000-5000	5000-10000
Корректирующий коэффициент		0,89	0,68	0,89	1,00
Скорректированная цена		793	741	974	1 456
Назначение	универс.	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		793	741	974	1 456
Ж/д ветка	нет	нет	есть	нет	нет
Электроснабжение	да	есть	есть	есть	есть
Газ	да	нет	нет	есть	есть
Водоснабжение	да (скважина)	есть	нет	есть	есть
Корректирующий коэффициент		1,16	1,33	1,00	1,00
Скорректированная цена		920	989	974	1 456
Состояние	удовл	плохое	удовл	плохое	удовл
Корректировка на состояние, руб.		1,41	1,00	1,41	1,00
Скорректированная цена		1 296	989	1 372	1 456
Учитывается при взвешивании		да	да	да	да
Расчет коэффициента вариации					
Среднее значение скорректированных цен	1 278				
Квадрат отклонения		328	83 786	8 757	31 599
Среднее квадратов отклонений	31 118				
Среднее квадратичное отклонение	176				
Коэффициент вариации	0,14				
Среднее значение	1 278				

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

Таблица 20. Расчет корректировки на наличие коммуникаций

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Электричество	да	есть	есть	есть	есть
Газ	да	нет	нет	есть	есть
Водоснабжение	да (скважина)	есть	нет	есть	есть
Электричество		1,00	1,00	1,00	1,00
Газ		1,16	1,16	1,00	1,00
Водоснабжение		1,00	1,15	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,16	1,33	1,00	1,00

Источник: расчеты оценщика

6.4. Обоснование внесенных корректировок:

Условия финансирования и особые условия сделки

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

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

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

С учетом наличия доступных справочных данных (раздел 2.11.3), по мнению оценщика, для целей настоящей оценки скидка на уторговывание может быть принята на уровне минус 23,7% (расширенный диапазон для неактивного рынка, верхняя граница). Корректирующий коэффициент составляет 0,763.

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 18. Описание аналогов объекта оценки и расчет цены предложения улучшений, скорректированной на стоимость прав на земельный участок. и Таблица 19. 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 21. Расчет стоимости улучшений в комплексе

Показатели	Значения
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.	10 489,0
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта, полученная с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	1 278
Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб.	13 404 661

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

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

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

Наименование	Назначение	Класс констр. систем	Состояние	Площадь, кв.м.	Отапливаемая площадь, кв.м	Холодная площадь, кв.м	Кназн	Кматериал стен	Котопл	Ксоот	Ксумм	Доля здания в цене комплекса	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, без НДС
Здание проходной	производственное	КС-7	удовл	21,0	11,7	9,3	1	0,78	0,894	1,000	0,697	0,14%	18 995
Здание компрессорной	производственное	КС-2	удовл	89,1	89,1	0,0	1	1	1,000	0,690	0,690	0,59%	79 733
Здание электроцеха, кузницы	производственное	КС-2	удовл	177,5	0,0	177,5	1	1	0,760	0,690	0,524	0,90%	120 718
Здание материального склада	складское	КС-1	удовл	974,9	972,6	2,3	1	1	0,999	1,000	0,999	9,43%	1 264 274
Здание трансформаторной подстанции	коммуникационное	КС-2	удовл	64,1	64,1	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	0,62%	83 174
Здание техотдела	конторское	КС-1	удовл	165,4	165,4	0,0	1,54	1	1,000	1,000	1,540	2,47%	330 509
Здание механического цеха	производственное	КС-2	удовл	722,4	722,4	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	6,99%	937 356
Здание лесопильного и малярного цеха	производственное	КС-2	удовл	1 396,7	1 142,7	254,0	1	1	0,956	1,000	0,956	12,93%	1 733 201
Здание цеха отделки кузовов	производственное	КС-1	удовл	2 953,5	2 864,0	89,5	1	1	0,993	1,000	0,993	28,38%	3 804 468
Здание сборочного цеха	производственное	КС-1	удовл	3 018,3	2 734,6	283,7	1	1	0,977	1,000	0,977	28,56%	3 828 073
Здание участка сборки транспортеров	производственное	КС-2	удовл	458,3	458,3	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	4,44%	594 671
Здание конторы	конторское	КС-7	удовл	388,1	388,1	0,0	1,54	1	1,000	1,000	1,093	4,11%	550 617
Здание склада ГСМ	складское	КС-1	удовл	59,7	0,0	59,7	1	1	0,760	1,000	0,760	0,44%	58 873
Всего				10 489	9 613	876						100,00%	13 404 661

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 площади¹ 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 23. Распределение площадей объекта по типам площадей

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Коэффициенты арендопригодной площади, кв.м.	Арендопригодная площадь для расчета, кв. м
Отапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	9 059,50	0,91	8 244,15
Неотапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	487,90	0,91	443,99
Офисные помещения, кв. м	553,50	0,84	464,94
Итого	10 100,90		9 153,07

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.

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

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

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

Таблица 24. Описание выбранных аналогов по арендным ставкам

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Помещения свободного назначения	Сдам складское помещение, 3000 м²	Складское помещение, 570 м²	Складское помещение, 1700 м²
Функциональное назначение	пр-скл	пр-скл	пр-скл	пр-скл
Местоположение	Рязанская обл, Касимов, ул Северная, 1	Рязанская область, Рязань, район Московский, Московское шоссе, 147 р-н Московский	Рязань, район Южный Промышленный узел, 1Б р-н Октябрьский	Рязанская область, Рязань, Московский район, район Приокский, Магистральная ул. р-н Московский
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	областной центр	областной центр	областной центр
Условия аренды	С НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	удовл	удовл	удовл	удовл
Общая площадь, кв. м	500	3 000	570	1 700
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, указанная в объявлении, руб.	58	193	175	106
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	696	2 320	2 105	1 271
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	580	1 933	1 754	1 059
Факт сделки	предл	предл	предл	предл
Дата, на которую указана цена	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020	Июнь 2020
Наличие отопления	неотапл	отапл	неотапл	неотапл
Контактная информация				
Источник информации	https://www.avito.ru/kasimov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomescheniya_svobodnogo_naznacheniya_836504625	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_skladskoe_pomeschenie_3000_m_1080683957	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_570_m_1812324791	https://www.avito.ru/ryazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1700_m_1629025272

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Сдаю помещение свободного назначения, 134.1 м²,	Сдаю помещение свободного назначения, 500 м²,	Сдаем помещение свободного назначения, 1000 м²,	Сдаем помещение свободного назначения, 298.6 м², Елатьма, ул. янина,
Функциональное назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Местоположение	Рязанская область, Касимов	Рязанская область, Касимов	Рязанская область, Касимовский район, станция Касимов	Касимовский р-н рп Елатьма ул. янина 9
Тип населенного пункта	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	прочие населенные пункты
Описание	Предлагаю помещение, площадью 134,1 квадратных метров на первом этаже. • Высота	Сдам в аренду помещения под производственные или складские нужды,	Сдается в аренду промбаза, большой гараж под ремонт техники, недострой бани с	Собственник (ПАО Сбербанк) предлагает к аренде:- часть здания основного строения,

	<p>потолков более 2,30 м• Высокий цоколь и открытая планировка,с наличием с/у• Отдельный вход с круглосуточным доступом в помещение имеется• Возможность размещения вывески на входе есть• Удобный подъезд к месту разгрузки товара имеется• Фото входной группы и самого помещения прилагаю• План БТИ прилагаю по запросу• Ежемесячная арендная ставка 35000. • Помещение расположено по адресу:Рязанская область,город Касимов,ул.Северная,дом 1• Помещение имеет удобное расположение, рядом автобусная остановка,в 100м м-н «Магнит» и «Бристоль» Есть возможность задействовать второй этаж, это плюс еще около 120кв.м. Собственник.</p>	<p>оборудованные кран балкой,с хорошим подъездом и выездом на окружающую, имеются разные площади... Стоимость обсуждается...</p>	<p>бассейном. Административное здание, можно оборудовать под проживание!!! Ранее использовалась под пилораму!!! Торг уместен!!!</p>	<p>назначение: нежилое, 1-этажный, общей площадью 298,6 кв. м., с кадастровым номером 62:04:0020103:1335.Адрес : Рязанская область, Касимовский район, пос. Елатьма, ул. Янина, д. 9.Срок аренды: 5 лет.Описание:- литера А;- год ввода здания в эксплуатацию: 1917 г.;- фундамент: бутовый;- стены: кирпич;- перекрытия: деревянные;- кровля: железо;- полы: дощатые.Инженерное оборудование: водопровод, канализация, электроснабжение, отопление.Местоположение:- посёлок расположен на левом берегу реки Оки, в 206 км от Рязани, в 23 км от Касимова;- основной тип застройки - смешанная: коммерческие, жилые строения;- работает паром через Оку. Автобусным сообщением Елатьма связана с Касимовым и Рязанью.Особые условия: права на земельный участок ПАО «Сбербанк» не оформлены.По всем вопросам обращайтесь по телефону.</p>
Условия аренды	С НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	удовл	удовл	удовл	удовл
Общая площадь, кв. м	134	500	1 000	299
Диапазон площадей	0-300	500-1000	1000-5000	0-300
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, указанная в объявлении, руб.	186	58	80	122
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	2 237	696	960	1 464
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 864	580	800	1 220
Факт сделки	предл	предл	предл	предл
Дата, на которую указана цена	Июнь 2020 Актуально на дату оценки	Июнь 2020 Актуально на дату оценки	Июнь 2020 Актуально на дату оценки	Июнь 2020 Актуально на дату оценки
Наличие отопления	отапл	неотапл	неотапл	отапл
Контактная информация	Вячеслав	Вячеслав	сергей	Дмитрий
Источник информации	https://ryazan.move.ru/object/sdaetsya_psn_ploschadyu_1341_kv_m_ryazanskaya_oblast_kasimov_ryazanskaya_severnaya_ul_1_6820387616/	https://ryazan.move.ru/object/sdaetsya_psn_ploschadyu_500_kv_m_ryazanskaya_oblast_kasimov_ryazanskaya_severnaya_ul_1_6839443016/	https://ryazan.move.ru/object/sdaetsya_psn_ploschadyu_1000_kv_m_ryazanskaya_oblast_kasimov_ryazanskaya_kasimovskiy_rn_6840847714/	https://ryazan.move.ru/object/sdaetsya_psn_ploschadyu_2986_kv_m_ryazanskaya_oblast_elatma_ryazanskaya_kasimovskiy_rn_skogo_tipa_elatma_ul_yanina_9_6834583979/

Выбор элементов сравнения

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

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

Местоположение объекта;

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

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

Обоснование и расчет введенных корректировок

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

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

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

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

5. Скидки к ценам предложений. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Объекты-аналоги были предложены для аренды на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. Корректировка принята по данным разд 2.11.3, в размере среднего значения диапазона – минус 14,3%. Корректирующий коэффициент составляет 0,857.

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

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

коэффициент, для офисных помещений повышающий коэффициент, принятые на основании данных приведенных в разделе 2.11.3 (сканы страниц справочного издания см. рис. 14, рис.17).

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

9. Отопление, уровень отделки, техническое состояние. Часть объектов по этим параметрам соответствуют объекту оценки. Корректировка принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1. По объектам, где указаны цены площадей без отопления, требуется корректировка. Размер корректировки принят по данным раздела 2.11.3 в размере 1/0,76 (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 25. Расчет средней рыночной арендной ставки и потенциального валового дохода от объекта оценки.

Наименование	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	1 864	580	800	1 220
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	0,66	0,86	0,71	0,86
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,83	0,83	0,83	0,83
Местоположение объекта	1,00	0,50	0,50	0,50
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	1,32	1,32	1,00
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена объекта-аналога, руб.	1 016	271	309	433
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб. в год	507			
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,76			
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,69			
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	386			
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	857			
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	8 244,15			
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещений, кв. м	443,99			
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	464,94			
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	4 752 442			

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 27).

7.4. Расчет чистого операционного дохода

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

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

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

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

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

- постоянные;
- переменные.

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

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

Таким образом, для определения чистого операционного дохода необходимо рассчитать:

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

Расчет постоянных расходов

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

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

Земельный налог. Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка². Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 27).

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

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

где: C_1 – страховые платежи, руб.;
 V_p – страховая сумма имущества, руб.;
 I_p – базовая страховая премия, %;
 K – коэффициент страхователя.

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

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

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

Таблица 26. Расчет ставки страховых взносов.

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

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

** Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 16 - 20% по сравнению с Москвой.
 Расценки даны с учетом НДС.
 Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение, ориентировочно, составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).*

Рис. 1. Копия страницы справочника СРК-20, 2020

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

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

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

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

Расчет переменных эксплуатационных расходов.

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

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

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

Расчет резерва на замещение

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

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

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

Расчет резерва на замещение для объекта оценки и чистого операционного дохода приведен ниже (Таблица 27).

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.

Для целей настоящей оценки в качестве ставки капитализации принята величина доходности универсальных производственно–складских объектов на неактивном рынке по данным Справочника оценщика недвижимости. (Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018)

Значение принято по верхней границе доверительного интервала, округленно.

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 72

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,0%	13,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,6%	11,3%	13,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,5%	11,2%	13,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,0%	10,5%	13,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,7%	11,5%	13,9%

Рис. 19. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород.

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

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Определение общих потерь		
Срок экспозиции объекта оценки при сдаче в аренду, мес.	12	
Средняя частота смены арендатора, мес.	36	
Скидка на недозагрузку	33,33%	
Потери, возникающие в результате неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами	0,00%	При аренде коммерческой недвижимости существует страховой депозит от 1 до 3 мес., сводящий данный тип потерь к нулю
Общие потери по объекту оценки, %	33,33%	
Среднее значение годовых амортизационных отчислений		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Отвавшийся срок экономической жизни, лет	49	Принято взвешенное по площади значение по всем зданиям базы
Расчет налога на имущество		
Годовая норма амортизации	2,04%	
Балансовая стоимость объекта, без НДС, руб.	13 404 661	В качестве первоначальной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
Амортизация, руб.	273 455	
Остаточная стоимость на начало периода (без НДС), руб.	13 404 661	
Остаточная стоимость на конец периода (без НДС), руб.	13 131 206	
Среднегодовая остаточная стоимость (без НДС), руб.	13 267 933	
Налог на имущество (% от среднегодовой балансовой стоимости)	2,2%	
Налог на имущество, руб.	291 895	
Расчет налога за земельный участок		

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	9 169 956	
Ставка земельного налога, %	1,50%	Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка. ВРИ 9 «Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок»
Земельный налог, руб	137 549	
Расчет страховых платежей		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	13 404 661	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	12 868	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	4 752 442	
Расходы на управление, %	1,00%	Для УК вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких), Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16. 2015, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича Москва 2015 г., стр. 19.
Расходы на управление, руб.	47 524	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	13 404 661	
Резерв на замещение:		
периодичность кап ремонта, лет	20	http://www.tehlit.ru/1lib_norma_doc/1/1877/index.htm#51710
затраты на кап ремонт (от ПВС), %	12,00%	Таблица №3 МГСН 301.03-97 «Методика определения аварийности строений», http://www.gkr.su/evaluation_consulting/methods_land/definition_accident.php При физическом износе в диапазоне 20-40% (удовлетворительное техническое состояние) затраты на капитальный ремонт составляют 12-36% от рыночной стоимости улучшений, определенной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС и стоимости прав на земельный участок
накопление по ставке, %	6,97%	ОФЗ-46020-АД, дата погашения 06.02.2036, http://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=18936
Величина ежегодных отчислений, руб.	39 366	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	4 752 442	
Общие потери по объекту оценки, %	33,33%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	3 168 453	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	291 895	
налог на землю, руб.	137 549	
страховой сбор, руб.	12 868	
расходы на управление, %	47 524	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	489 837	
Резерв на замещение, руб.	39 366	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	2 639 250	
Ставка капитализации	13,80%	Расчет
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	19 125 000	Расчет
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб.	22 950 000	Расчет

Источник: расчеты оценщика

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

Таблица 28. Определение расчетного значения рыночной стоимости объекта с применением доходного подхода к оценке.

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, с НДС
Земельный участок площадью 54502 кв.м	35,94%	8 248 318
Земельный участок площадью 762 кв.м	0,50%	115 344
Здание проходной	0,09%	20 670
Здание компрессорной	0,38%	86 762
Здание электроцеха, кузницы	0,57%	131 359
Здание материального склада	5,99%	1 375 725
Здание трансформаторной подстанции	0,39%	90 506
Здание техотдела	1,57%	359 645
Здание механического цеха	4,44%	1 019 988
Здание лесопильного и малярного цеха	8,22%	1 885 990
Здание цеха отделки кузовов	18,04%	4 139 848
Здание сборочного цеха	18,15%	4 165 534
Здание участка сборки транспортеров	2,82%	647 094
Здание конторы	2,61%	599 156
Здание склада ГСМ	0,28%	64 063
Всего	100%	22 950 000

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 29. 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	7 580 100	8 248 318	1	0	7 580 000
Земельный участок площадью 762 кв.м	106 000	115 344	1	0	110 000
Улучшения, расположенные на земельном участке:					0
Здание проходной	18 995	20 670	1	0	20 000
Здание компрессорной	79 733	86 762	1	0	80 000
Здание электроцеха, кузницы	120 718	131 359	1	0	120 000
Здание материального склада	1 264 274	1 375 725	1	0	1 260 000
Здание трансформаторной подстанции	83 174	90 506	1	0	80 000

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 техотдела	330 509	359 645	1	0	330 000
Здание механического цеха	937 356	1 019 988	1	0	940 000
Здание лесопильного и малярного цеха	1 733 201	1 885 990	1	0	1 730 000
Здание цеха отделки кузовов	3 804 468	4 139 848	1	0	3 800 000
Здание сборочного цеха	3 828 073	4 165 534	1	0	3 830 000
Здание участка сборки транспортеров	594 671	647 094	1	0	590 000
Здание конторы	550 617	599 156	1	0	550 000
Здание склада ГСМ	58 873	64 063	1	0	60 000
Всего	21 090 761	22 950 000			21 080 000

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

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

Таблица 30. 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.	21,08
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	17,18
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	24,98

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 17,18–24,98 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 $(1 - 1 / 1,20)$, исходя из ставки НДС 20%.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

21 080 000

(Двадцать один миллион восемьдесят тысяч) рублей

Значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС (справочно):

18 848 333,35

(Восемнадцать миллионов восемьсот сорок восемь тысяч триста тридцать три) рубля 35 копеек.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 31. 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	7 580 000,00	-	7 580 000,00
Здание проходной, лит.А, а, назначение - производственное, общая площадь 21 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:004	20 000,00	3 333,33	16 666,67
Здание компрессорной, лит.З, назначение - производственное, общая площадь 89,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:003	80 000,00	13 333,33	66 666,67
Здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д, назначение - производственное, общая площадь 177,5 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:006	120 000,00	20 000,00	100 000,00
Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общая площадь 974,9 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:002	1 260 000,00	210 000,00	1 050 000,00
Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж, назначение - коммуникационное, общая площадь 64,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:001	80 000,00	13 333,33	66 666,67
Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общая площадь 165,4 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:013	330 000,00	55 000,00	275 000,00
Здание механического цеха, лит.Н, н, назначение - производственное, общая площадь 722,4 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:012	940 000,00	156 666,67	783 333,33
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	1 730 000,00	288 333,33	1 441 666,67
Здание цеха отделки кузовов, лит.М, м, назначение - производственное, общая площадь 2953,5 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:011	3 800 000,00	633 333,33	3 166 666,67
Здание сборочного цеха, лит.О, о, назначение - производственное, общая площадь 3018,3 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:010	3 830 000,00	638 333,33	3 191 666,67
Здание участка сборки транспортеров, лит.К, назначение - производственное, общая площадь 458,3 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:007	590 000,00	98 333,33	491 666,67
Здание склада ГСМ, лит.С, назначение - складское, общая площадь 59,7 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:009	60 000,00	10 000,00	50 000,00
Всего по объекту	20 420 000,00	2 139 999,98	18 280 000,02
<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	110 000,00	-	110 000,00
Здание конторы, лит.Х, назначение - конторское, общая площадь 388,1 кв.м. Условный номер: 62:04:00:00000:2656:008	550 000,00	91 666,67	458 333,33
Всего по объекту	660 000,00	91 666,67	568 333,33
Всего	21 080 000,00	2 231 666,65	18 848 333,35

Генеральный директор ООО «Ваш юрисконсульт»

Е.Ю. Гладкая

Оценщик

С.П. Прокопенко

10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в полном соответствии с законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ и Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» в действующей редакции.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Справочная и методическая литература

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник - 2-е изд., перераб. и доп. М. 2008;
2. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2018;
3. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2016. Том III. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2016.
4. Л.А.Лейфер и др. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп.25 и26 ФСО №1 п.30. ФСО №7)», часть 1. - Н.Новгород.: 2015

Нормативные и правовые акты

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

Ценовая, общеэкономическая и аналитическая информация

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

П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



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)

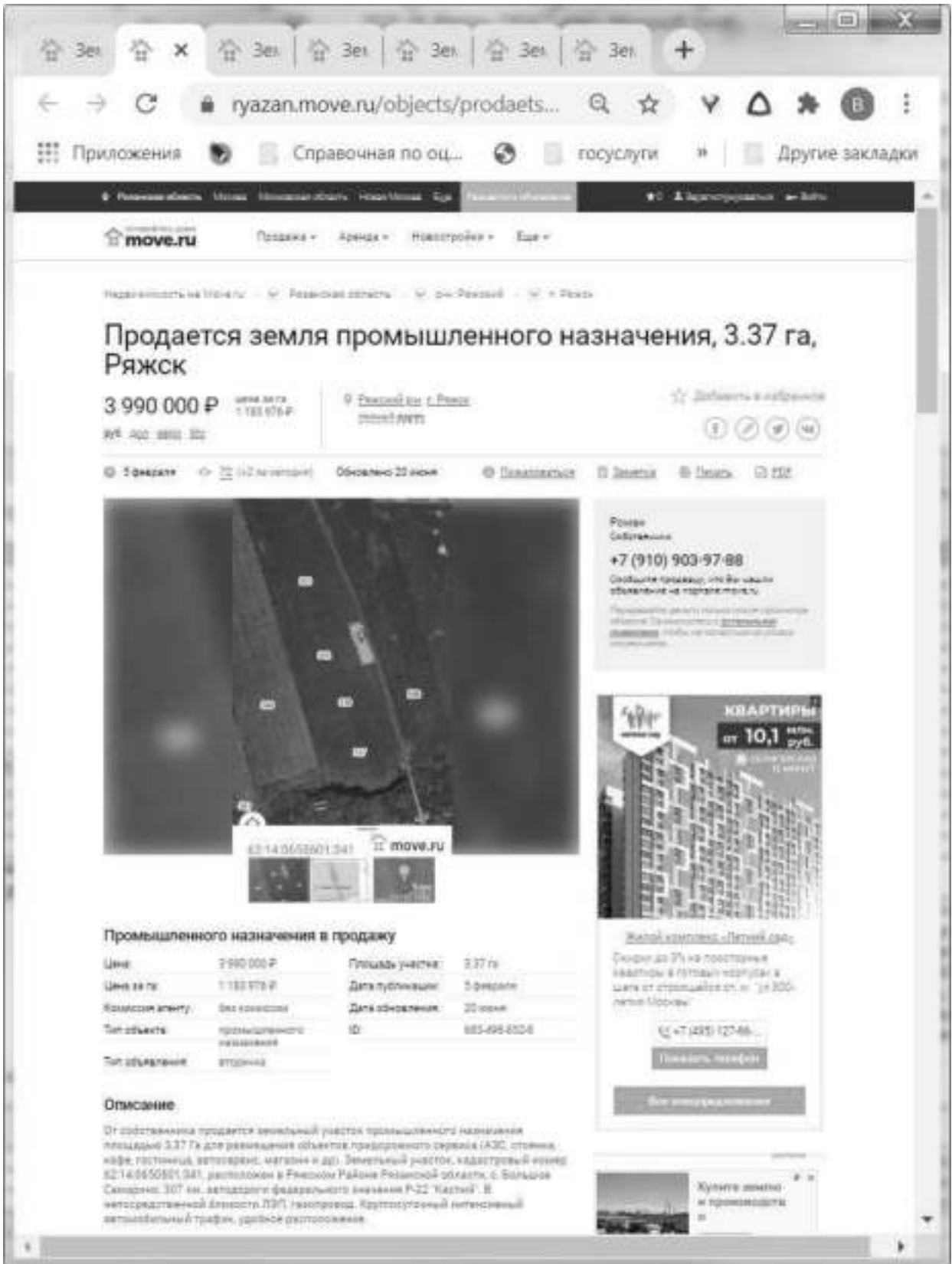


Фото.44 Территория (4)

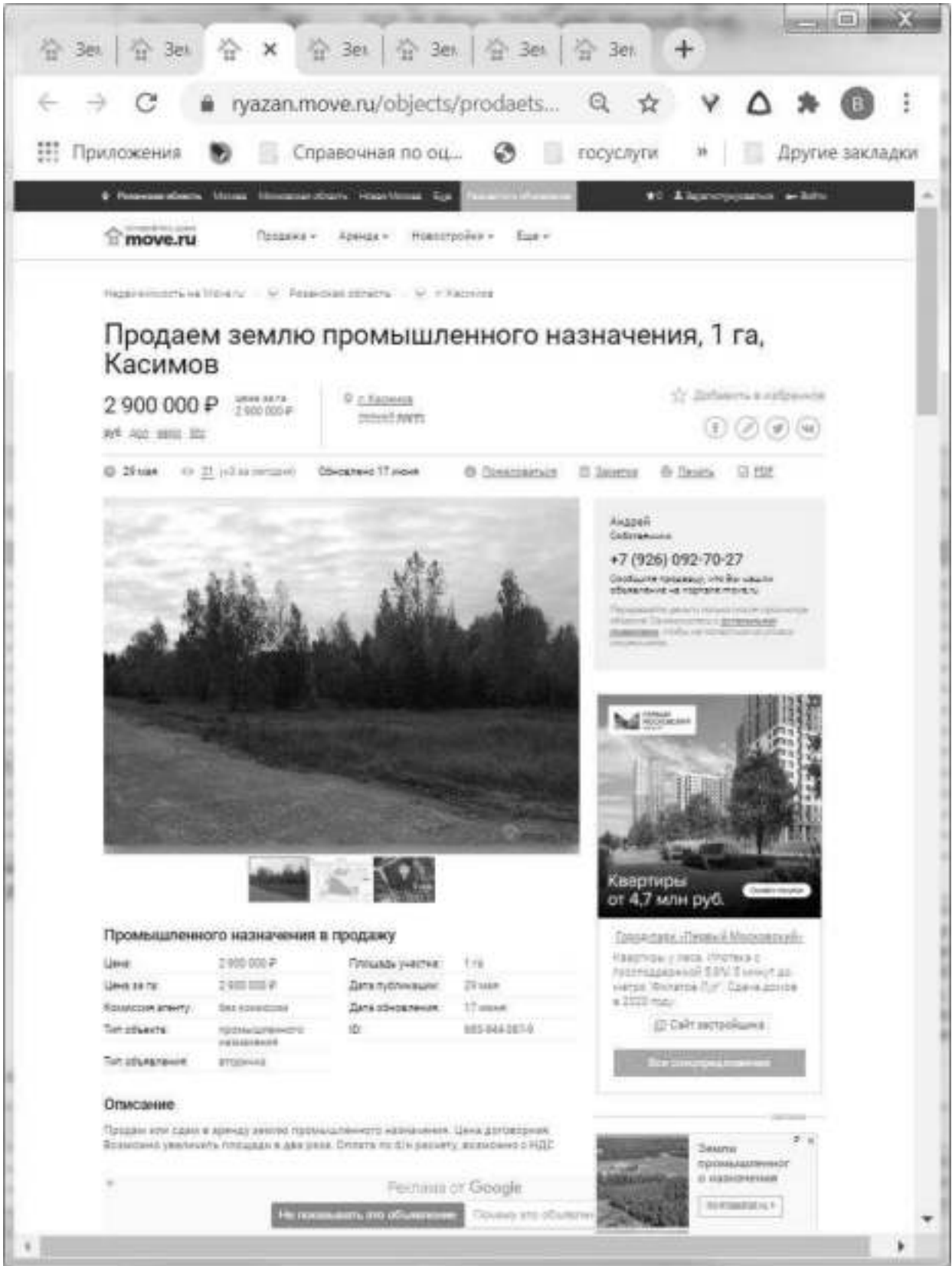
П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельных участков

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_33700_kvm_ploschadyu_337_sotok_ryazanskaya_oblast_ryajsk_ryazanskaya_ryajskiy_r-n_6834988528/

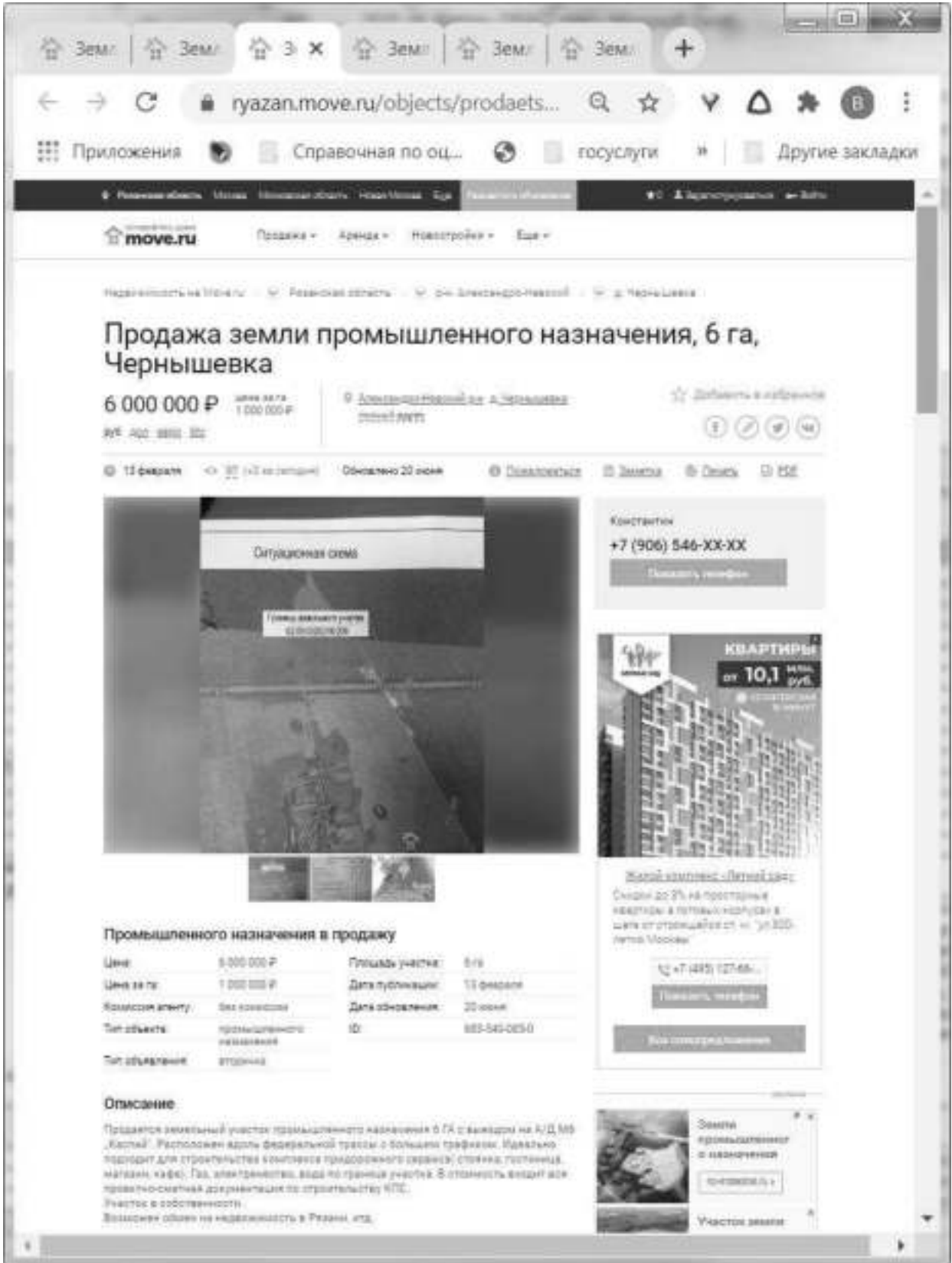


https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kvm_ploschadyu_100_sotok_ryazanskaya_oblast_kasimov_ryazanskaya_6839443879/



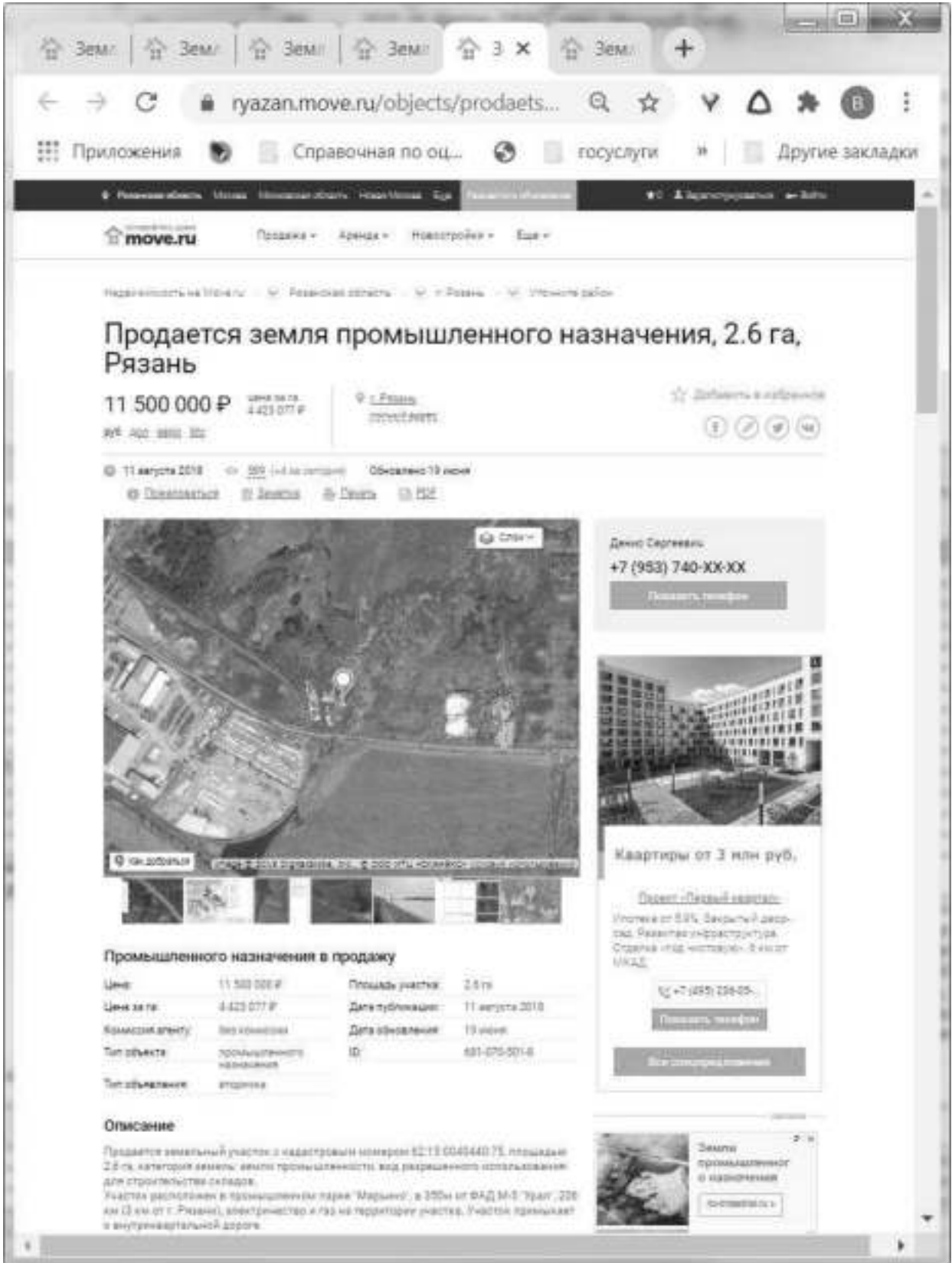
https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_60000_kvm_ploschadyu_600_sotok_ryazanskaya_oblast_aleksandro-nevskiy_ryazanskaya_aleksandro-

nevskiy__6835400850/



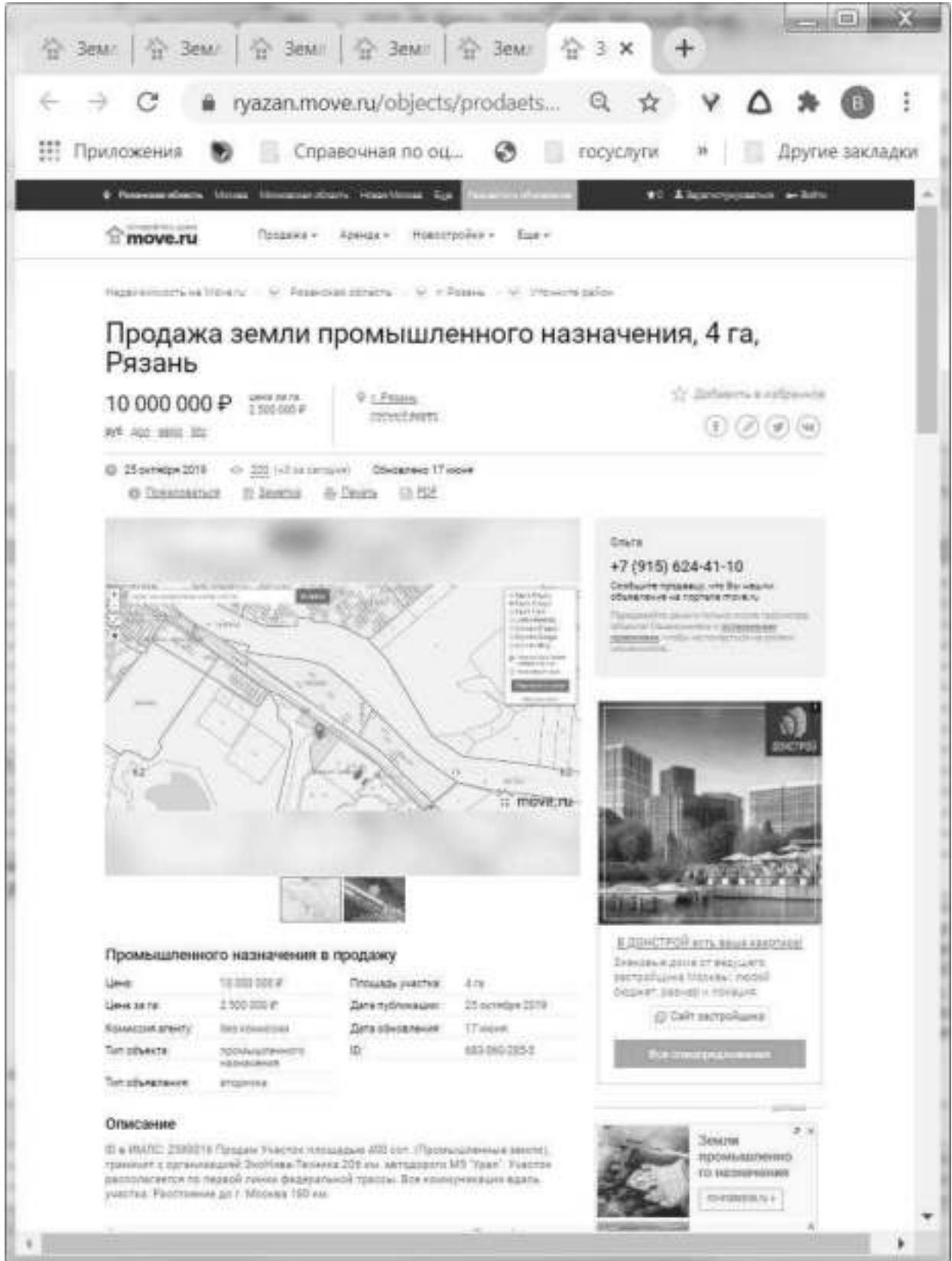
https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_26000_kvm_p

loschadyu_260_sotok_ryazanskaya_oblast_ryazan_ryazanskaya_oktyabrskiy_6810705018/



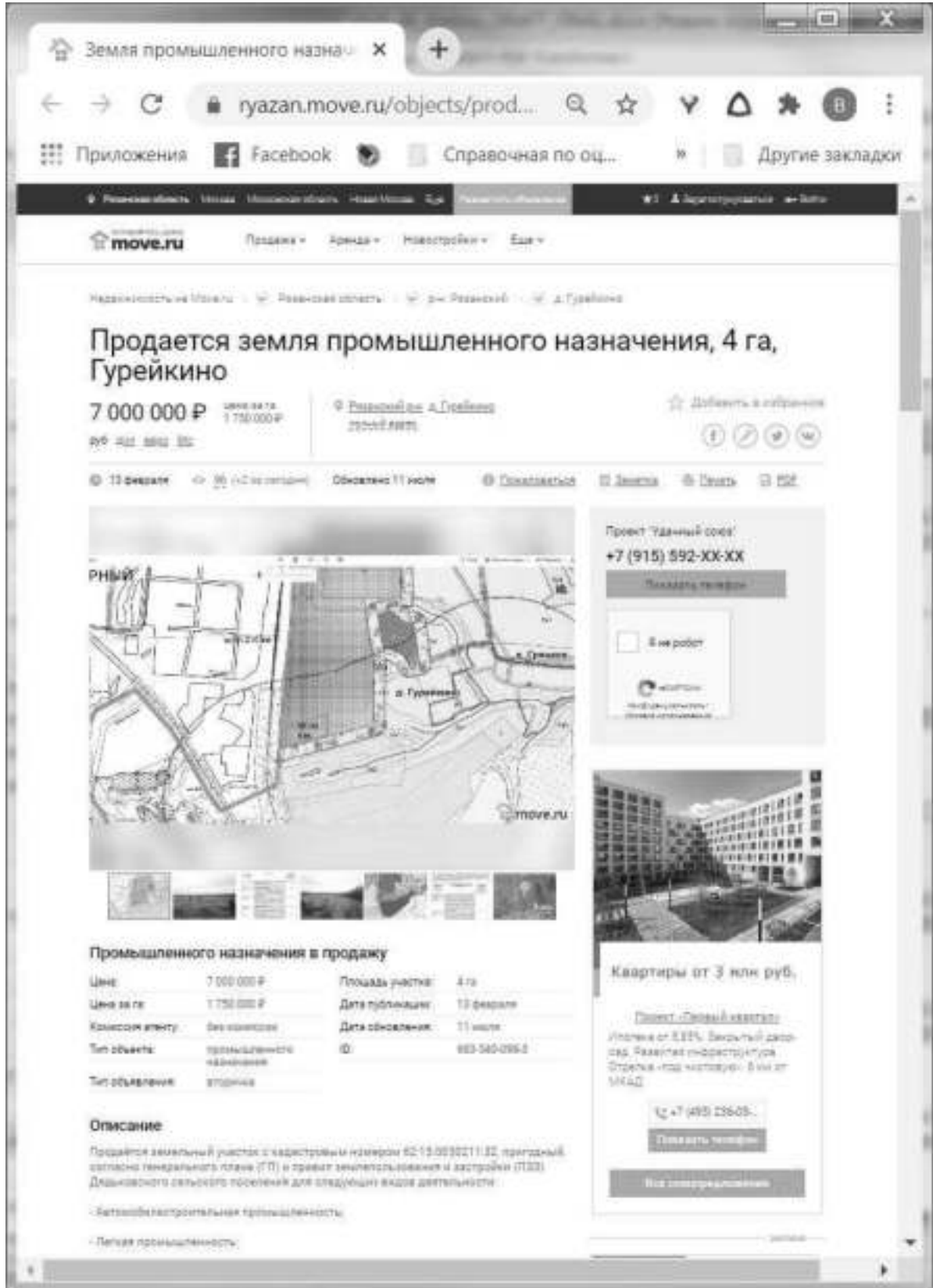
https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_40000_kv_m_p

loschadyu_400_sotok_ryazanskaya_oblast_ryazan_m-5_ural_200-y_kilometr_6830602855/



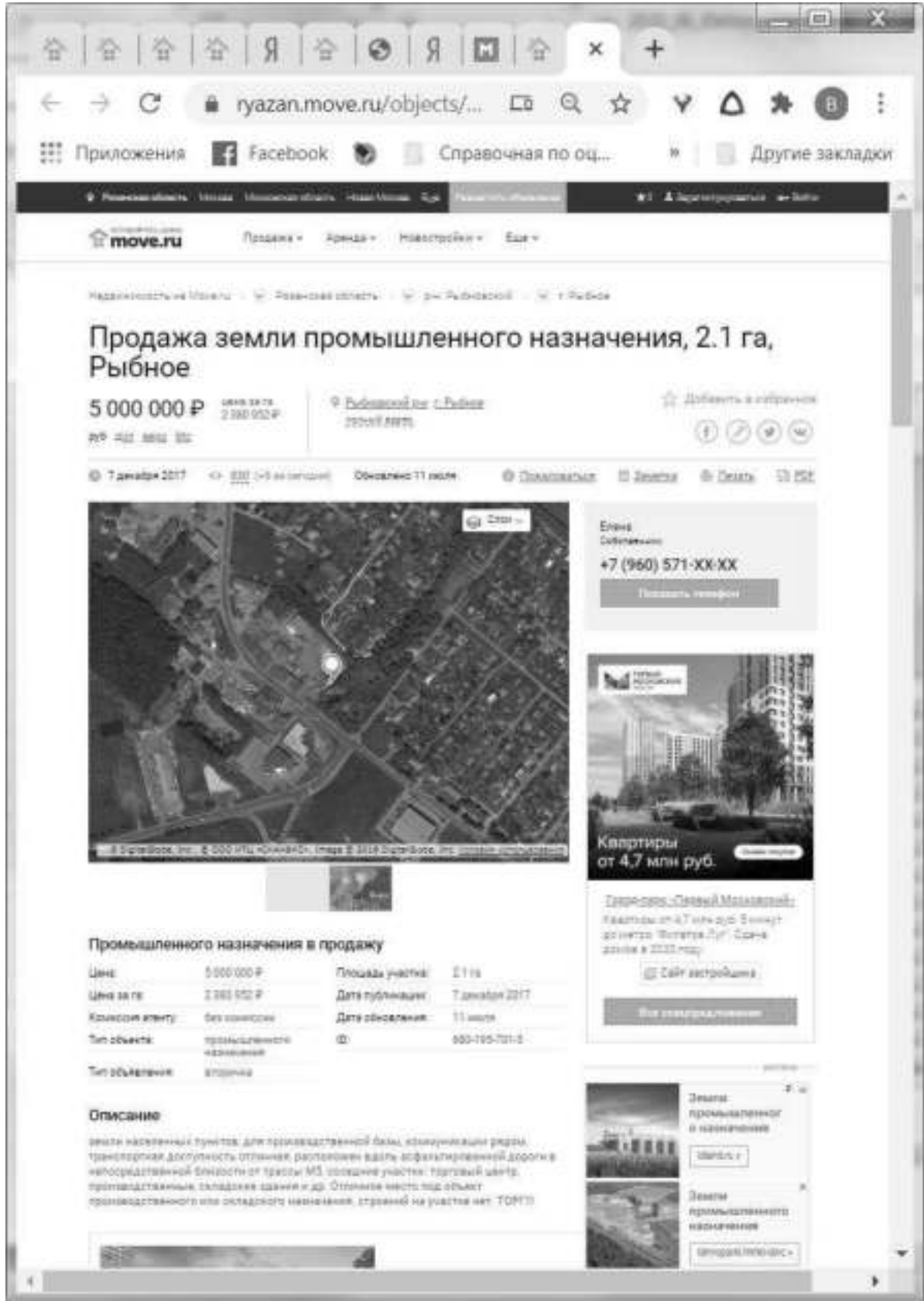
https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_40000_kvm_ploschadyu_400_sotok_ryazanskaya_oblast_ryazan_ryazanskaya_ryazanskiy-r-

n_gureykino_6835400983/



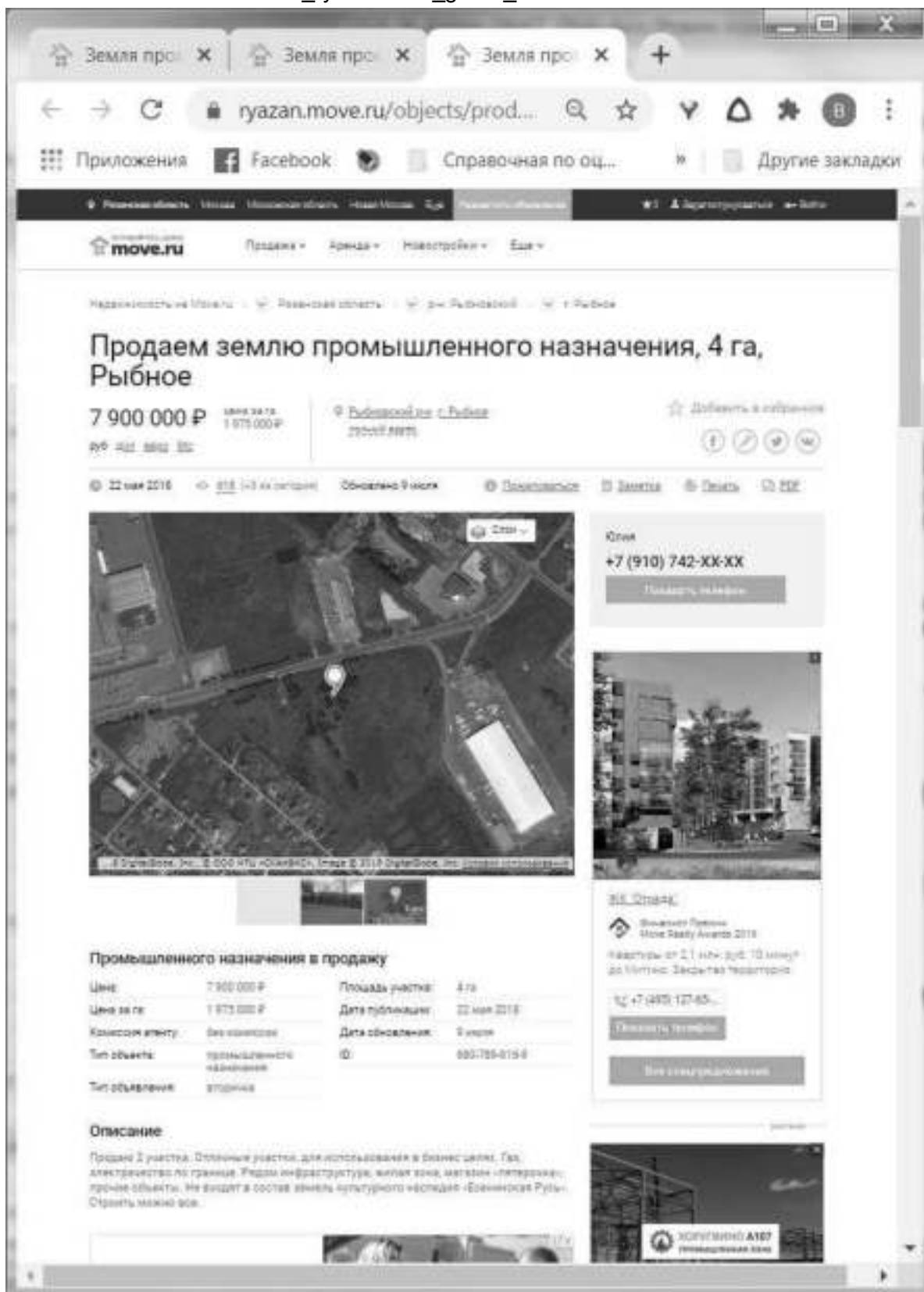
https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_21000_kvm_ploschadyu_210_sotok_ryazanskaya_oblast_rybnoe_ryazanskaya_rybnovskiy_r-

n_rybnovskoe_gorod_6801957015/



https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_40000_kvm_ploschadyu_400_sotok_ryzanskaya_oblast_rybnoe_ryzanskaya_rybnovskiy_r-

n_rybnovskoe_gorod_6807896169/



<https://multilisting.su/sale-land-lot/30518610-500-0-sot-8250000-rub-ryazanskaya-oblast-rybnoe->

rybnovskiy-r-n-rybnovskoe-gorodskoe-poselenie

Продам землю 500.0 сот Рязанская область, Рыбное, Рыбновский р-н, Рыбновское городское поселение

№ 30518610 | Обновлено 1 мин в 08:19 | Просмотров всего 1, сегодня 1

☆ 🐦 📷 📌 📄 📍 локаловаться 📄 Управлять объявлением

Земли промышленного назначения [Узнать больше](#)
idland.ru

цена: 8 250 000 ₽

Продажа промышленной земли [tehnopark1.himki-land.ru](#)

✓ собственник Иван
☎ 89651406446
объявление № 30518610 на сайте multilisting.ru

🔍 Проверить этот участок перед тем, как купить его
площадь участка: 500.0 сот.

Земельный Участок для комплексного развития производственно-складского типа, представляет собой подготовленную для строительства территорию, обеспеченную инженерными сетями: автомобильными подъездами и дорогами. Адрес Рязанская область, г. Рыбное, первая линия трассы Москва-Челябинск. Площадь 5 га. Рельеф участка- ровный. Грунты и основания для строительства: ограничения отсутствуют. Близость к транспортным узлам: МКАД -150 км., Рязань -10 км., Трасса М5 Москва-Челябинск- 0 км. Вид права –Собственность. Торг.

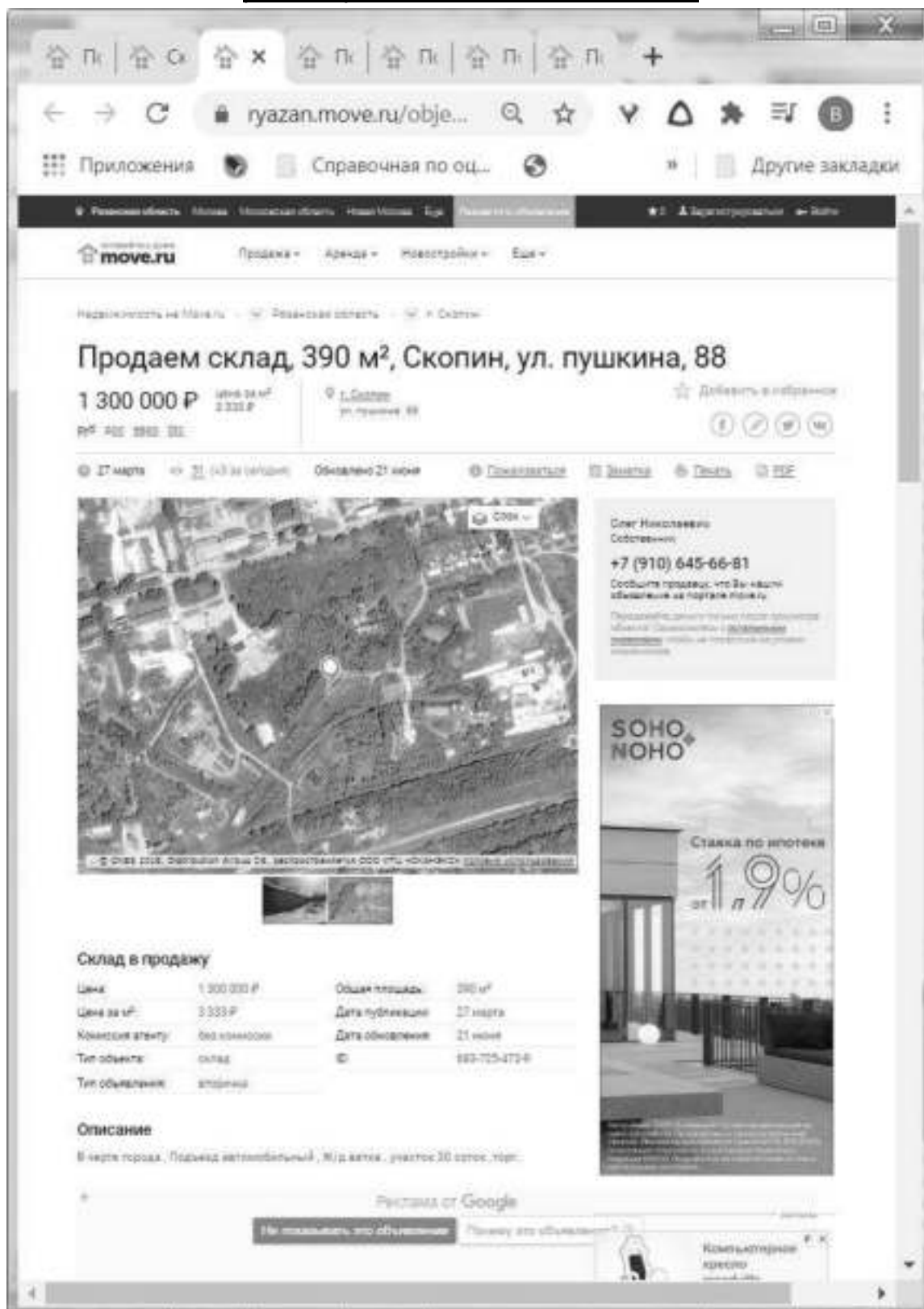
Аналоги комплексных объектов

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_17879_kvm_ryazanskaya_oblast_kasimov_ryazanskaya_industrialnaya_ulica_6828912050/



https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_390_kvm_ryazanskaya_oblast_skopin_r

yazanskaya ul pushkina 88 6837254729/



https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskoe_pomeschenie_g_shack_taraskina_68231

78364/



https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_7920_kvм_ryazanskaya_oblast_ryazan_r

yazanskaya yujnyy promyshlennyy uzel 8 6839149394/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website **move.ru**. The browser's address bar shows the URL **ryazan.move.ru/obje...**. The listing is for a property in Ryazan, titled "Продаем помещение свободного назначения, 7920 м², Рязань". The price is listed as **41 743 939 Р** (approximately 5,271 Р per m²). The listing includes a main photograph of a brick industrial building and a smaller gallery of images below it. To the right of the main image is a contact box for Olga, with the phone number **+7 (926) 967-55-07**. Below the main image is a table with the following data:

ПСН в продажу			
Цена	41 743 939 Р	Общая площадь	7920 м²
Цена за м²	5 271 Р	Дата публикации	16 мая
Комиссия агенту	без комиссии	Дата обновления	21 июня
Тип объекта	псн	☎	880 914 8094
Тип объявления	актуально		

Below the table is a section titled "Описание" (Description) which begins with "ПАО «ТЭИЗ» в рамках банкротства реализуется индустриальный комплекс, который состоит из:". The listing also features a sidebar advertisement for "РЕЗИДЕНЦИИ КОМПАНИОНОВ" with the slogan "ПО ИПОТЕКЕ БЕРЕМ НА СЕБЯ" and a family photo. The browser interface includes navigation buttons, a search bar, and various utility icons.

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

Коридорный коэффициент учитывается арендодателем при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения данного 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 общедоступной (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (вентшахты, 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 долевой недвижимости к арендопригодной площади:

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

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

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

Значение Коридорного коэффициента различно в зависимости от стандартов постройки и типов долевой 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 офисный.

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

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

Проанализировав более трехсот технических планов зданий и встроенных помещений различного назначения и различные стандарты постройки, специалисты портала Stalfit выявили наиболее типичные значения Коридорного коэффициента и Коэффициента арендопригодной площади. Прямой значимый зависит от общей площади объектов и стандартов (проектной) постройки. Например, чем больше общая площадь объекта долевой недвижимости и тем сравнительно проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по данным портала Stalfit

№	Назначение и классы качества долевой 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 различного назначения	1,04 - 1,15	1,12	0,84 - 0,96	0,90
1.2	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 - 0,91	0,84
1.3	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,86 - 0,96	0,93
1.4	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 - 0,90	0,87
2		Здания, построенные после 1992 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
2.3	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
2.4	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,96	0,92

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ



Исх. № 278-20
от «13» июля 2020 года

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Нюммер», оцениваемого по заданию на оценку № 1 от 13.07.2020г. в Договору № И -0/1 от «15» июля 2020 года и находящегося по адресу: Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Клетново:

№ 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	7 710 000,00
2	Здание цехового, лит.Н1, назначение - котловое, общей площадью 165,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:013. Кадастровый номер 62:04:0830101:1004	308 333,33
3	Здание материального склада, лит. Р, Р1, р, назначение - складское, общей площадью 974,90 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:002. Кадастровый номер 62:04:0830101:1007	1 166 666,67
4	Здание цеха отстойки кузовов, лит. М, м, назначение - производственное, общей площадью 2 953,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:011. Кадастровый номер 62:04:0830101:1002	3 516 666,67
5	Здание сборочного цеха, лит. О, о, назначение - производственное, общей площадью 3 018,3 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:010. Кадастровый номер 62:04:0830101:1005	3 533 333,33
6	Здание склада ГСМ, лит. С, назначение - складское, общей площадью 59,70 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:009. Кадастровый номер 62:04:0830101:1008	58 333,33
7	Здание участка сборки транспортеров, лит. К, назначение - производственное, общей площадью 458,30 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:007. Кадастровый номер 62:04:0830101:1001	550 000,00
8	Здание электродвигателя, лит. Д, д, назначение - производственное, общей площадью 177,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:006. Кадастровый номер 62:04:0830101:996	108 333,33
9	Здание компрессорная, лит. З, назначение - производственное, общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:003. Кадастровый номер 62:04:0830101:999	75 000,00
10	Здание проходной, лит. А, а, назначение - производственное, общей площадью 21,00 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:004. Кадастровый номер 62:04:0830101:995	16 666,67
11	Здание лесопильного и мелкого 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. Кадастровый номер 62:04:0830101:1000	1 600 000,00
12	Здание механического цеха, лит. И, и, назначение - производственное, общей площадью 722,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:012. Кадастровый номер 62:04:0830101:1003	866 666
13	Здание трансформаторной подстанции, лит. Ж, назначение - коммунационное, общей площадью 64,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:001. Кадастровый номер 62:04:0830101:998	75 000,00
14	Земельный участок, Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями ветторы. Общая площадь 762,00 кв. м. Кадастровый номер 62:04:0830101:435	110 000,00
15	Здание котельной, лит. Х, назначение - котельное, общей площадью 388,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:008. Кадастровый номер 62:04:0830101:1010	508 333,33

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АСЭМ»



Е.В. Кравченко

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион ЭСSET Менеджмент»
Рязань, 220003, 7-й Московский проезд, д.32А

(включен в Единый государственный реестр юридических лиц от 09 ноября 2012 года № 71-000-1-00915 за осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами)

Телефон/факс: (499) 705-99-19
E-mail: info@trustunion.ru
http://www.trustunion.ru

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

ТрастЮнион

ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Иск. № 250-20
от «13» июля 2020 года

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

Об использовании предоставленных ранее документов
для оценки имущества по Заданию на оценку № 1 от 13.07.2020г.
к Договору № И - 0/1 от «15» июля 2020 года

Ответ на запрос.

В ответ на Ваш устный запрос сообщаем следующее: правоустанавливающие документы, а также
Технические паспорта объектов оценки не изменялись.

Просим считать их актуальными, достоверными и использовать для оценки имущества, находящегося по
адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Клетино:

№ п/п	Объект оценки	Кadaстровый номер	Свидетельство о праве собственности	Кадастровая стоимость, руб.	Дата определения кадастровой стоимости
1	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей. Общая площадь 24 302,09 кв.м. Кадастровый номер 62-04-0830101-505	62-04-0830101-505	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 589482, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-259	10 325 926,11	01.01.2018
2	Земельный участок, лит.Н1, назначение - котировки, общей площадью 165,40 кв. м, условный номер 62-04-00-00000-2656-013	62-04-0830101-1004	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580493, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-270	2 605 217,05	01.01.2015
3	Земельный участок складов, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общей площадью 974,90 кв. м, условный номер 62-04-00-00000-2656-002	62-04-0830101-1007	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580488, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-265	3 148 800,26	01.01.2015
4	Земельный участок для выращивания культур, лит. М, м, назначение - производственное, общей площадью 2 953,59 кв. м, условный номер 62-04-00-00000-2656-011	62-04-0830101-1002	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580490, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-271	34 523 845,46	01.01.2015
5	Земельный участок для выращивания культур, лит. О, о, назначение - производственное, общей площадью 3 018,3 кв. м, условный номер 62-04-00-00000-2656-010	62-04-0830101-1005	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580485, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-262	35 281 301,88	01.01.2015
6	Земельный участок ГСМ, лит. С, назначение - складское, общей площадью 59,70 кв. м, условный номер 62-04-00-00000-2656-009	62-04-0830101-1008	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580484, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-261	189 194,08	01.01.2015
7	Земельный участок для размещения трансформаторов, лит. К, назначение - производственное, общей площадью 458,30 кв. м, условный номер 62-04-00-00000-2656-007	62-04-0830101-1001	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 589489, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-266	730 782,27	01.01.2015
8	Земельный участок для размещения культур, лит. Д, д, назначение - производственное, общей площадью 177,50 кв. м, условный номер 62-04-00-00000-2656-006	62-04-0830101-996	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 589486, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г.	2 021 987,70	01.01.2015

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»

Россия, 125007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.12А

(инициатива ФСФР России от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами)

Телефон/факс: (499) 701-99-19

E-mail: info@trustunion.ru

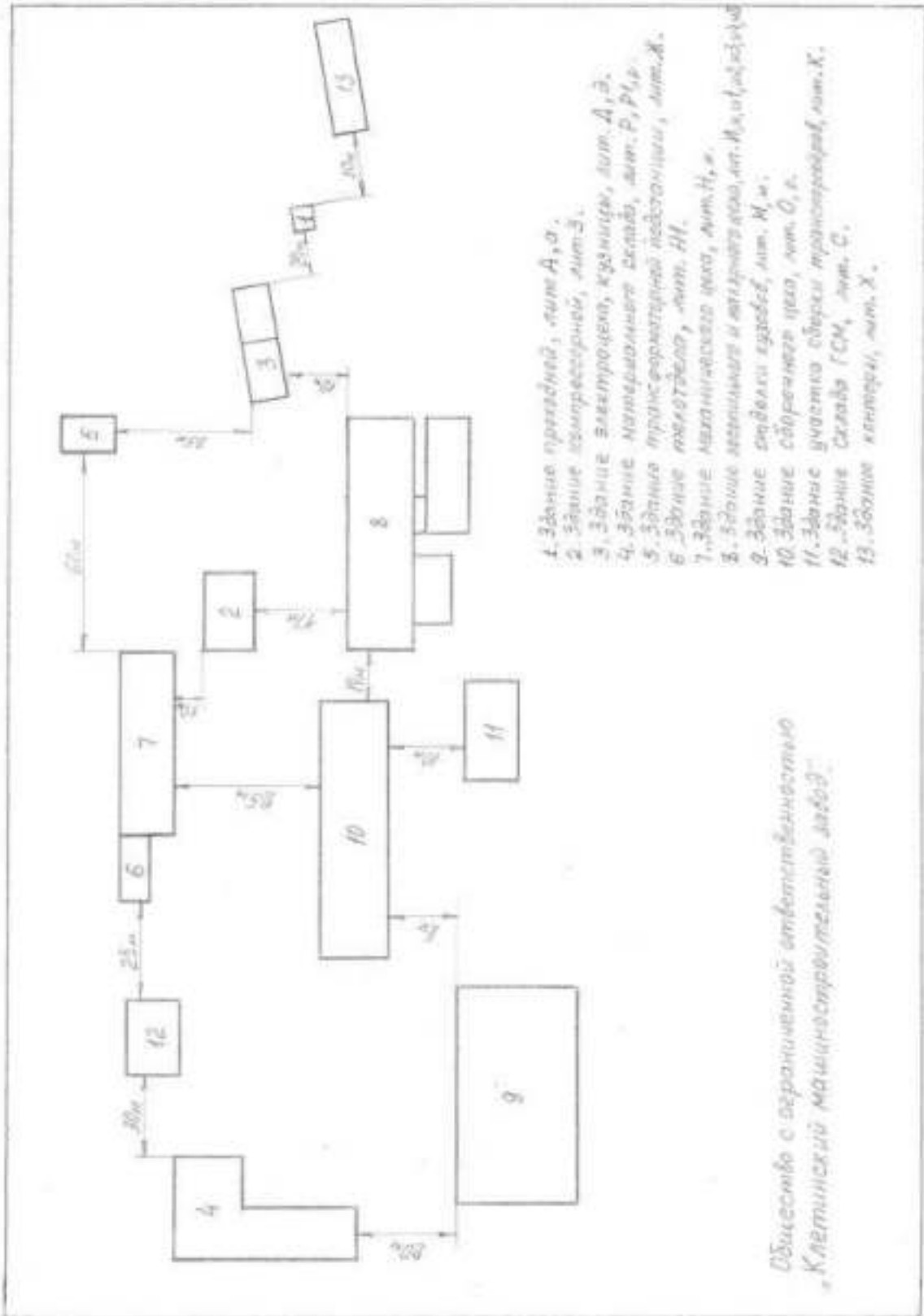
http://www.trustunion.ru

			№ 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	62-04-0830101-999	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	617 053,14	01.01.2013
10	Здание производной, лит. А, д, назначение – производственное, общей площадью 21,06 кв. м, условный номер 62-04-00-00000-2656-004	62-04-0830101-995	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	229 270,23	01.01.2013
11	Здание лесозащитного и складного цеха, лит. И, ж, н1, н2, н3, н4, н5, назначение – производственное, общей площадью 1 396,7 кв. м, условный номер 62-04-00-00000-2656-005	62-04-0830101-1000	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	16 272 379,05	01.01.2013
12	Здание механического цеха, лит. И, ж, назначение – производственное, общей площадью 722,40 кв. м, условный номер 62-04-00-00000-2656-012	62-04-0830101-1003	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	8 389 884,45	01.01.2013
13	Здание трансформаторной подстанции, лит. Ж, назначение – коммунационное, общей площадью 64,10 кв. м, условный номер 62-04-00-00000-2656-001	62-04-0830101-998	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	661 037,66	01.01.2013
14	Земельный участок. Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями котельной. Общая площадь 762,00 кв. м. Кадастровый номер 62-04-0830101-635	62-04-0830101-635	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	259 790,22	01.01.2018
15	Здание котельной, лит. Х, назначение – котельное, общей площадью 388,10 кв. м, условный номер 62-04-00-00000-2656-008	62-04-0830101-1010	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	6 152 254,34	01.01.2013

Генеральный директор



Е.В. Краченко

































ТМО N 4 Успенская в/о Рязанской области

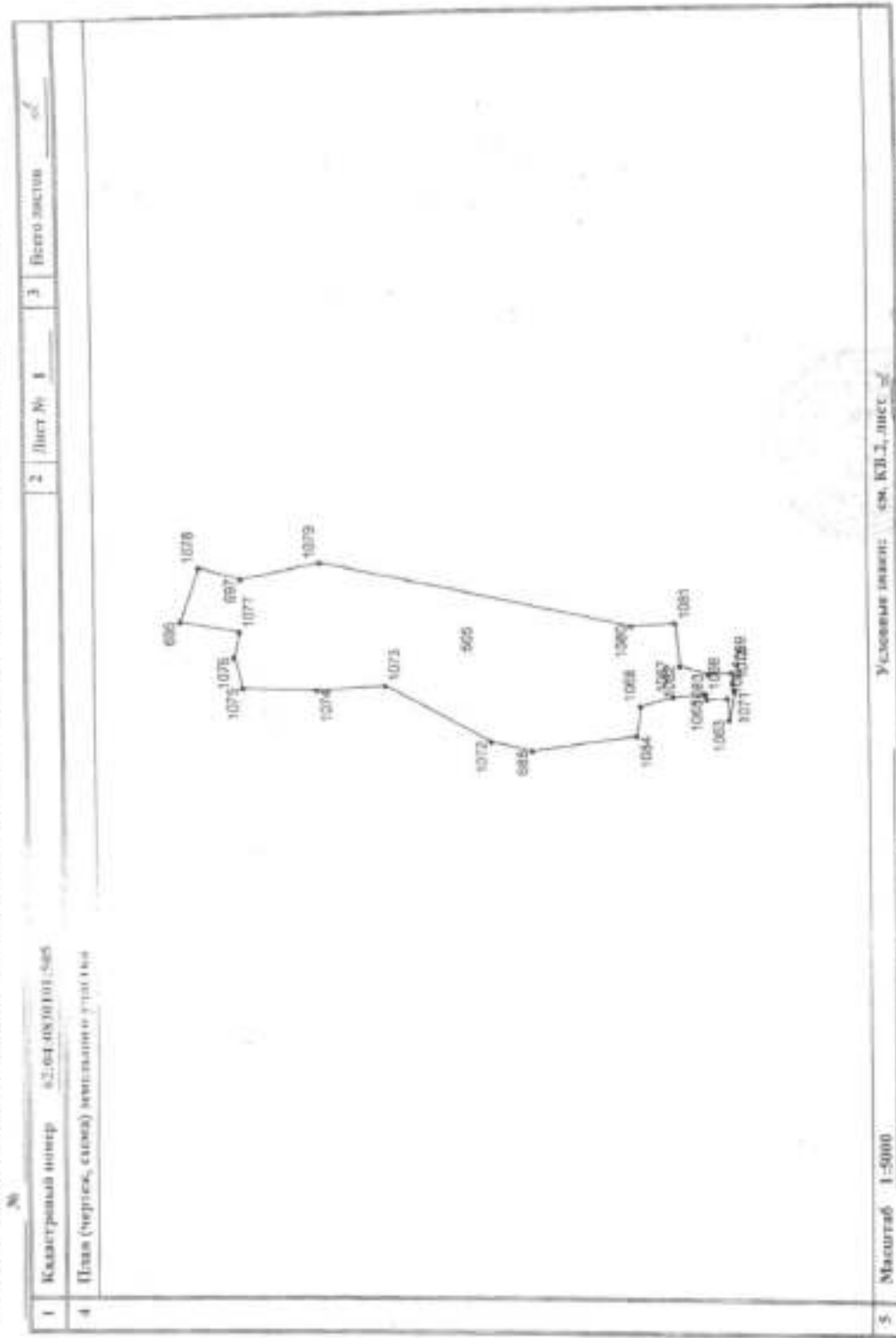
Указом администрации области от 11.08.2010 № 110/081 отменено государственное кадастровое учёт земельное дело за территория соответствующей кадастровой территории (кв.1 КАДАСТРОВАЯ ПЯТИЦКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости) KB.1

1	Кадастровый номер	62:04:0030101:405	2	Лист №	1	3	Всего листов	1
Общие сведения								
4	Предельное значение	62:04:0030101:434	6	Дата внесения номера в государственной кадастр недвижимости				
5	09.10.2008							
7	Местоположение: обл. Рязанская, р-о Каширский, д. Клетново							
8	Категория земель							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиотелевизионной, телекоммуникационной, инфокоммуникационной, земель для размещения объектов государственной деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	иные							
9	Разрешенное использование/назначение: Для производственных целей							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:							
11	Площадь	12	Кадастровая стоимость (руб.)	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/кв.м.)	14	Система координат: Гос.система 1963г.	
	94502412 кв.м.		574725,06		10,14			
15	Сведения о правах:							
Государственная собственность		Выд. права		Праваобладатель		Особые отметки		
				Администрация Каширского муниципального района				
16	Особые отметки: Кадастровый номер 62:04:0030101:505 размещен кадастровому номеру 62:04:003 01 01:0405							
17	Характер застроен ГИЗ (статус земли о земельном участке) - Земельный участок носит арендный характер.							
18	Дополнительные сведения		18.1					
			18.2	МДП Землеустроительские фирмы				
			18.3	09.10.2008				

Начальник отдела № 4 Росимущества в/о Рязанской обл. (подпись) М.П. Вышова В.С. (подпись, фамилия)

КВ.2

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



1	Кадастровый номер	62:04-0030101:505
4	План (чертеж, схема) земельного участка	

Условные знаки: см. КВ.1, лист 2

М.П. М.П.

Белькина В.С.
(подпись, фамилия)

Начальник отдела № 4 Государственной инспекции по Рыболовству обл.
(подпись, наименование должности)

Масштаб 1:5000

КВ.2

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

1	Кадастровый номер	62-04-008-0100-565	2	Лист №	1	3	Всего листов	1
5	Условные знаки		Условные знаки для участка размером, которые не могут быть переданы в масштабе					
	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	■	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью				
	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	□	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью				
	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	■-■-■-■-■	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью				
	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	○	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью				
	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	●	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью				
	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	16	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью				
	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	3	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью				
	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	15	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью				
	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью	18, 2	Участок площадью, имеющий строения и сооружения для предоставления в аренду или пользования недвижимостью				

Начальник отдела №4 Росинвентаризации по Калининской обл.
(подпись и должность)
 М.П. [Stamp] Белькина В.С. (подпись, фамилия)


УМЮС 4 Регистрационная палата Калининградской области
Администрация муниципального образования «Городской округ Калининград»

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"ИП "Мельбрук"
 2009 г. № 4-114/04/09-804

В.Л.

1	Кадастровый номер: 62:04:0030101:435	Лист №: 1	3	Всего листов: 1			
Общие сведения							
4	Примечание: номер: 0435	6			Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 16.05.2005		
5							
6	Местоположение: обл. Калининград, р-н Калининский, д. Калинин						
8	Категория земель						
8.1	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 оросительного назначения и территории и объекты	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория по установкам
8.2	Иск						
9	Разрешение на использование: Для ведения личного подсобного хозяйства						
10	Фактическое использование: Земельный участок занят:						
11	Площадь: 7623,4 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 7726,68	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 10,14	14	Местный
15	Сведения о правах:		Вид права:		Правообладатель:		
		Государственная собственность		Администрация Калининского муниципального района			
16	Общие сведения: Кадастровый номер 62:04:0030101:435 размещен кадастровому номеру 62:04:003 01 01 0435						
17							
18	Информационная справка для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: -			
			18.2	Номер участка, образованного в результате раздела: -			
			18.3	Номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком: -			

М.П.  **Богачева В.С.**
Исполнительный директор

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

1	Кадастровый номер	50:04:0080101:435	2	Лист №	3	Всего листов	4
4	План (фронт, сзади) земельного участка						
5	Масштаб	1:1000	Условные знаки:		см. В.2, лист 4		
Начальник отдела № 4 Росинвентаризации по Рязанской обл.				М.П.			
				 Булыкина В.С. <small>(подпись, печать)</small>			

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

1	Кадастровый номер	20	л. №	62-04-0030101-035	2	Лист №	3	Всего листов	4
3	Условные знаки:	<p>Условные знаки для земельных участков, которые не могут быть переданы в ипотеку</p> <p>Условные знаки для земельных участков, которые могут быть переданы в ипотеку</p>							
<p>Участки, права на которые принадлежат государству:</p> <ul style="list-style-type: none"> земельный участок, который не может быть передан в ипотеку земельный участок, который может быть передан в ипотеку 		<p>Участки, права на которые принадлежат государству:</p> <ul style="list-style-type: none"> земельный участок, который не может быть передан в ипотеку земельный участок, который может быть передан в ипотеку 							
<p>Участки, права на которые принадлежат государству:</p> <ul style="list-style-type: none"> земельный участок, который не может быть передан в ипотеку земельный участок, который может быть передан в ипотеку 		<p>Участки, права на которые принадлежат государству:</p> <ul style="list-style-type: none"> земельный участок, который не может быть передан в ипотеку земельный участок, который может быть передан в ипотеку 							
<p>Участки, права на которые принадлежат государству:</p> <ul style="list-style-type: none"> земельный участок, который не может быть передан в ипотеку земельный участок, который может быть передан в ипотеку 		<p>Участки, права на которые принадлежат государству:</p> <ul style="list-style-type: none"> земельный участок, который не может быть передан в ипотеку земельный участок, который может быть передан в ипотеку 							
<p>Участки, права на которые принадлежат государству:</p> <ul style="list-style-type: none"> земельный участок, который не может быть передан в ипотеку земельный участок, который может быть передан в ипотеку 		<p>Участки, права на которые принадлежат государству:</p> <ul style="list-style-type: none"> земельный участок, который не может быть передан в ипотеку земельный участок, который может быть передан в ипотеку 							

М.П.  Юльевна И.С.
(подпись)

Информационный отдел № 4 Росреестра по Республике Саха (Якутия)

РОССИЯ

КОПИЯ

Сборочный цех

Федеральное государственное унитарное предприятие «Ростехинвестарбитраж»
п/т, Касимову и Касимовскому району

Технический паспорт

на здание нежилые (лит. С)
(категория недвижимости)

район Кашинский
город (пос.) г. Клепино
улица (пер.) _____

квартал № _____
инвентарный № 2056

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 20 декабря 1971 г № 570

СБОРОЧНЫЙ ЦЕХ
"О"

- 3 -

1. Регистрации права собственности

Инвентарный № 393

01.05.01	ООО «Ваш Юристоконсульт»	Техническое задание	1	Аванс
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью «Батсорт»	Договор купли-продажи от 13 июля 1992 г. № 76/9	1	Аванс



II. Экспликация земельного участка — кв. м.

№ документа	Площадь участка				Незастроенная площадь	
	фактически	застроен.	закрытой	открытой	прочая	

III. Благоустройство здания — кв. м.

Вид работ	Код работ	Отопление			Централизованное горячее водоснабжение с централизованным горячим водоснабжением	Воды			Газоснабж.		Лифты — эл.	
		от ТЭЦ	от газовых котельных	от собственных котельных		от АГВ	прочие	отделения водопровода	с дренажными колодцами	индивидуальное	общественное	электростанция
	2734.6	2734.6	2734.6							2734.6		

Закрепленное не земельный, а вещное право берется
 Назначение: сборочный участок
 Инвентаризация: не проводилась
 Количество мест (помещений):



- а)
- б)
- в) Закрепленное «угабок» не земельный, а вещное право берется
- г)

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



Классификация по классу	Назначение здания и его частей	Формулы для подсчета площадей и наружному обмеру	Высота		Объем
			h1	h2	
1	2	3	4	5	6
О	Кухня	$73.20 \times 26.20 + 6.40 \times 6.40 + 30.80 \times 20.4 + 29.25 \times 1.6$	2170.8	5.40	15.38
С	холловой пристройка	11.60×15.25	213.2	4.40	11.0

ЭКСПЛИКАЦИЯ

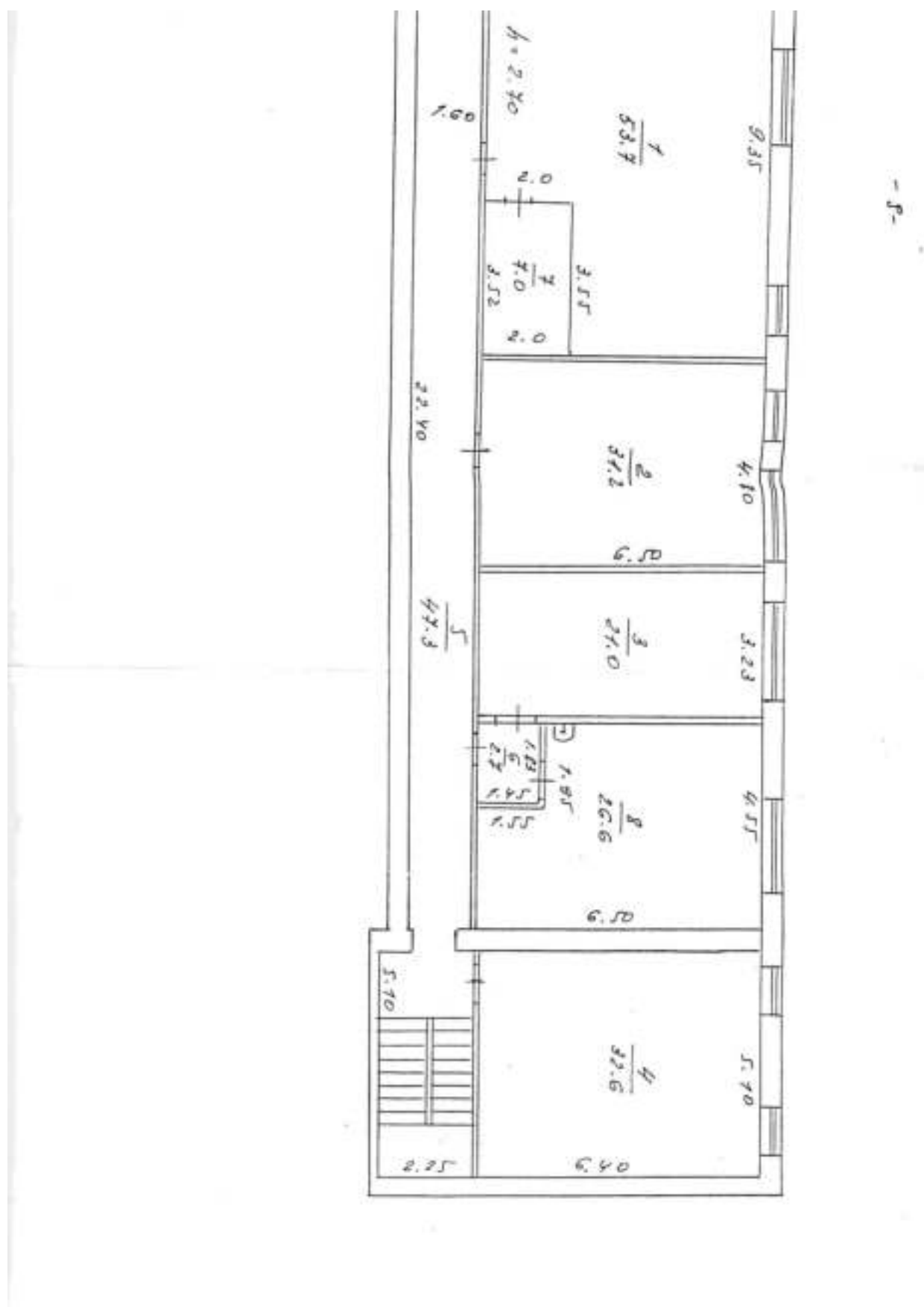
составленная на основании плана строения, расположенного в городе (поселке) р. Давлеканово по улице (перекрестку) _____ дом № _____

№ п/п	№ этажа	№ комнаты	№ комнаты	№ комнаты	Назначение	Формулы площади по плану по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м в том числе предназначения под помещения										Высота внутренняя
							жилая		подсобная		торговая		используемая		и др.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
1					Жилая комната	72.20 × 28.20	2049										
2					Жилая комната	9.15 × 8.10	744										
3					Жилая комната	9.05 × 7.40 - 2.30 × 2.95	244										
4					Жилая комната	8.15 × 2.35	59										
5					Жилая комната	2.56 × 4.20 + 10.41 × 3.92 - 2.9 × 2.52	448										
6					Жилая комната	2.35 × 2.35	65										
7					Жилая комната	8.15 × 2.35	192										
8					Жилая комната	4.71 × 3.05	15										
9					Жилая комната	0.45 × 3.05	13										
10					Жилая комната	2.65 × 2.10	24										
11					Жилая комната	0.95 × 2.65	15										
12					Жилая комната	1.3 × 1.30	17										
13					Жилая комната	1.2 × 1.30	16										
14					Жилая комната	31.80 × 13.90	4420										
15					Жилая комната	5.90 × 6.18	865										
16					Жилая комната	0.9 × 1.53	14										
17					Жилая комната	0.9 × 1.53	14										
18					Жилая комната	0.95 × 1.53	15										

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану «Грунт», расположенного в городе (поселке) г. Калiningrad по улице (переулку) _____ дом № _____

1	2	3	4	5	6	7										17							
						8		9		10		11		12			13		14		15		16
Дата записи в планах	Этаж (каждый с 1-го этажа и концы коридора)	Номер комнаты, квартиры, торгового помещения и т.п.	Номер по плану строения, квартиры, кухни, корид.	Назначение: - часть помещения, - часть комнаты, - ванная, туалет, кухня, коридор, балконная лоджия, веранда и т.д.	Длина поперечного сечения по внутреннему обмеру	Внешний обмер	А. внутренний	Б. внешний	А. внутренний	Б. внешний	А. внутренний	Б. внешний	А. внутренний	Б. внешний	А. внутренний	Б. внешний	А. внутренний	Б. внешний	А. внутренний	Б. внешний	Высота внутренняя		
2010	1	1	1	площадь	9.35 + 6.50 - 3.55 + 2.0	58.8															53.7	53.7 ± 20	
01	2	2	2	площадь	4.80 + 6.50	41.2																41.2	41.2 ±
0	3	3	3	площадь	6.80 + 3.23	21.0																21.0	21.0 ±
	4	4	4	площадь	5.40 + 6.40	32.6																32.6	32.6 ±
	5	5	5	комнатная	1.60 + 2.40 + 2.25 + 5.10	47.3																47.3	47.3 ±
	6	6	6	комнатная	1.83 + 2.48	2.7																2.7	2.7 ±
	7	7	7	площадь	3.52 + 2.0	7.0																7.0	7.0 ±
	8	8	8	площадь	4.55 + 6.50 - 1.95 + 1.15	26.6																26.6	26.6 ±
					Площадь по плану																	222.7	222.7
					площадь																	222.7	222.7
					площадь																	222.7	222.7
					площадь с кон. коридор:	267.1	267.1	267.1	267.1	267.1	267.1	267.1	267.1	267.1	267.1	267.1	267.1	267.1	267.1	267.1	267.1	267.1	267.1
																						267.1	267.1
																						267.1	267.1



-10-



РОССИЯ



Склад ГСМ

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»



Технический паспорт

на здание: *МЖК* *№ 1*
(наименование объекта недвижимости)

район *Касимовский*

город (пос.) *г. Касимов*

улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № *1658*

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 578

Склад ГСМ
"С"

I. Регистрация права собственности

(протокол № 393)

Фонд 100

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности и указание кем, когда и на каком номере выданы	Доля в уставе при общей собственности	Подпись лиц, владеющих прав. записи
02.03.03 21.10.2003	ООО "Казейстекский завод"	Свидетельство о регистрации от 13.03.2003	1	Шуф
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батюк"	Договор купли-продажи от 16.12.2003	1	Шуф

II. Эскалации земельного участка кв. м.

№ документа	Площадь участка					Безземельная площадь	
	фактически	застрахов.	заявлено	оценочн.	прочее		

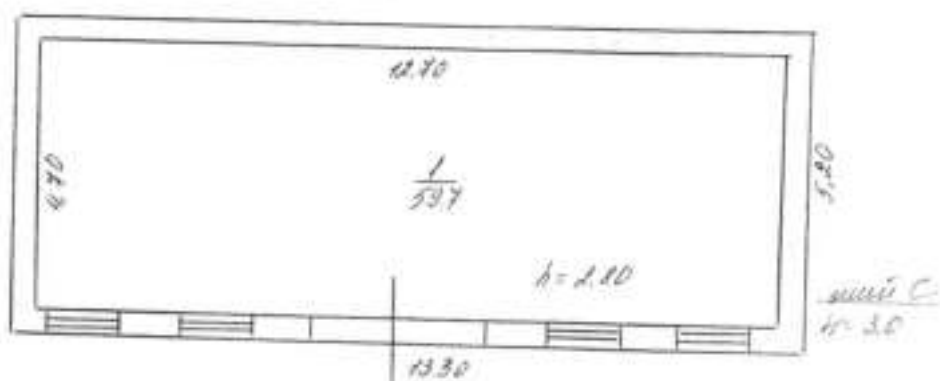
III. Благоустройство здания — кв. м.

Подпись	Средств	Отопление				Трубопроводы, котлы, оборудование	Ванна				Гидроизоляция		Лифты		
		от ТЭЦ	от котлов (установки)	от котлов (установки)	от ТЭЦ		санитарно-техническое оборудование	санитарно-техническое оборудование	санитарно-техническое оборудование	санитарно-техническое оборудование	санитарно-техническое оборудование	санитарно-техническое оборудование	санитарно-техническое оборудование	санитарно-техническое оборудование	

Назначение СКИДЫ ГОС
Использование по назначению
Количество мест (мощность) _____
а) _____
б) _____
в) _____
г) _____

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

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей и приложному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
1	2	3	4	5	6
C	шкел шкел	$13,30 \times 5,10$	68,2	5,0	341



Филиал федерального государственного учреждения управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Краснодару	
Лист	№ 1
№	плиты С
Дата	07.08.2020
М.П. от	Шумилова Т.А. Младш
М.П. от	Сидельникова И.В.
М.П. от	Шумилова Т.В.

Э К С П Л И К А Ц И Я

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

1	2	3	4	5	6	Поэтаж по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначен для размещения							17				
						7	8	9	10	11	12	13		14	15	16	
Этаж	Этаж	Этаж	Этаж	Назначение	Функциональные назначения по внутреннему обмеру	всего	жилая	торговая	жилая							Высота внутренних	
1	1	1	1	5	420 + 420					597						597	
2	2	2	2														
3	3	3	3														
4	4	4	4														
5	5	5	5														
6	6	6	6														
7	7	7	7														
8	8	8	8														
9	9	9	9														
10	10	10	10														
11	11	11	11														
12	12	12	12														
13	13	13	13														
14	14	14	14														
15	15	15	15														
16	16	16	16														
17	17	17	17														

- 5 -

Заложение на чтение, в соответствии с...

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

VI. Литера С Год постройки 1956 Число этажей 1

Группа капитальности И Вид внутренней отделки штукатурка

№	Имя	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (скала, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка и усложнение в %	Удельный вес конструктивных элементов	Итого	% к общему	г.р.	всего в %	в строю	
													1
1		Фундаменты	<i>бетон</i>	<i>хорошо</i>	19	1	19	40	4.60				
2		а) Стены и их наружная отделка	<i>кирпичные</i>	<i>хорошо</i>	32	1	32	40	12.80				
		б) перегородки											
3	Перегородки	картонные	<i>бетонные</i>	<i>хорошо</i>	8	1	8	40	3.20				
		кирпичные											
		очистительные											
4		Крыша	<i>битумная</i>	<i>хорошо</i>	6	1	6	40	2.40				
5		Полы	<i>цементобетонные</i>	<i>хорошо</i>	10	1	10	40	4.00				
6	Проземы	оконные											
		дверные	<i>деревянные</i>	<i>хорошо</i>	10	1	10	40	4.00				
7		Внутренняя отделка	<i>штукатурка, обои</i>		3	1	3	40	1.20				
8	Сам. в. электрическая установка	электропроводка											
		электроустановка											
		электрооборудование											
		провода											
		электроустановка	<i>кабель</i>			8	1	8	40	3.20			
		провода											
		электроустановка											
		провода											
9		Прочие работы	<i>ручные</i>	<i>хорошо</i>	4	1	4	40	1.60				

Итого: 100 % = 40.0

% износа: 40%

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (отслаив, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка и Удельный вес в %	Удельный вес конструктивных элем. в здании	Износ в %	С, кв. м строен. гр. 1 и гр. 2	Тех. износ в %	
									элементы	в 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	цементные								
		железобетонные								
		деревянные								
4	Крыши									
5	Полы									
6	Прочие	штукатурка								
		другие								
7	Внутренняя отделка									
8	Сайт и электрические усл.	отопление								
		вентиляция								
		канализация								
		водоснабжение								
		электричество								
		газоснабжение								
		радио								
		телефон								
интернет										
9	Другие работы									

Итого: 100 0% 0% 0%

С. 100, 100, 100 и 100 кв. м. в строен. гр. 1 и гр. 2
 удельный вес (гр. 1 и гр. 2)

- 17 -

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

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

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Площадь и удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с износом	Износ в %	Уд. вес в строении по гр. 7 и 8	Тех. износ в %	
									элементов	в строении
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачные								
		междуэтажные								
		подвальные								
4	Крыши									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сам. и инженерные уст.	отопление								
		водоснабжение								
		канализация								
		водоснабжение								
		лифты								
		электроосвещ.								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	Прочие работы									

Итого: 100 % 100 % 100 %

№, дата, печать и подпись _____ №, дата _____ (стр. 3) x 100
 _____ (стр. 7)

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	№ - Листов	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	№ - Листов	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	№ - Листов	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электромонтажные												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади объекта												
Наименование конструктивных элементов												
№ - Листов	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	№ - Листов	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	№ - Листов	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электромонтажные												
Прочие работы												
Итого	100	X			100	X			100	X		
Формулы для подсчета площади объекта												

VIII. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Листы	Наименование частей	№ строения	№ этажа	площадь	степень износа по каблуку	Поправки к стоимости коэффициенты				статус, категория в документах	площадь объекта м ² (по плану, № инвентаризационной книжки и факт)	% отстоя	общая стоимость в руб.
						уменьш.	увелич.	и др.	и др.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
С	жилая	1	30	м ²	100	10					11-00-003-5516	40	1550

Наименование конструктивных элементов	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправ.	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправ.	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электротехнические												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формулы для вычисления площади объекта												
Наименование конструктивных элементов	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправ.	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправ.	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправка	Удельный вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электротехнические												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формулы для вычисления площади объекта												

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Экономическая категория	№ здания	№ этажа	площадь пола	стоимость инвентаризации по таблице	Поправки и стоимость коэффициента				совокупная инвентаризационная стоимость с поправ.	фактически объем по плану, не включая стоимость в процент	% от объема	фактическая стоимость в рублях
						удельный вес	Групповая поправка	Групповый коэффициент	Групповая стоимость				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XI. Ограждения и сооружения (замошени) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры		Площадь в кв.	№ сборн.	№ табл.	Масштаб	Стоимость заготов. по табл.	Цепная на участке, работ.	Восстановительная стоимость в рублях	Прочие расходы
			длина попер.	вышина, высота								

Общая стоимость - в рублях

В числе этого года	Основание строения		Самоулавные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969.							5616	437


 От. _____ Инженер
 _____ Инженер
 _____ Директор
 Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования: _____ г. _____ г.

Обследован: _____

Цепная: _____

Действительная: _____

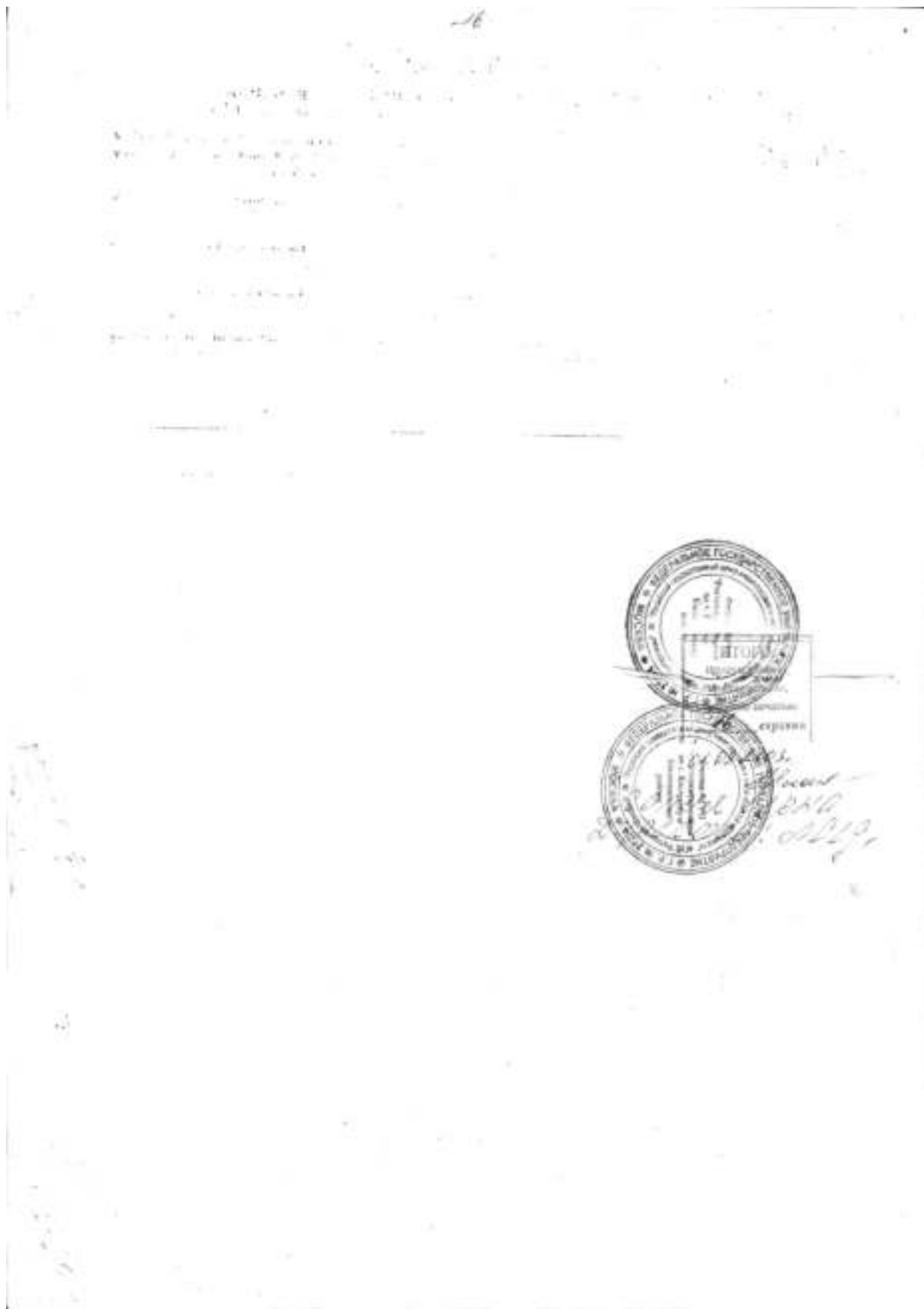
**РЯЗАНСКОЕ МЕЖРАЙОННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ВЫПОЛНЯЕТ ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ**

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: восстанавливаемое 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 исполненным и прошедшим регистрацию событиям.

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



РОССИИ

КОПИЯ

С. П. ...
И. П. ...

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

Технический паспорт

№ _____ *Иванов* *Иван К.*

район Касимовский
город (пос.) Касимово
улица (пер.) _____

квартал № _____
инвентарный № 2656

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г № 570

К

3

I. Регистрация права собственности

(регистрационный № 593)

Фонд - 100

№ документа	Дата регистрации, дата прекращения или прекращения	Субъекты, уполномоченные право собственности и указание на, кадастр и на кадастр информации	Данные участка при кадастровой информации	Данные для информации при кадастре
03.02.2003 21.10.2003	ООО «Космический Лес» и преемники ООО «Специализированный фонд от 13 июля 1993 г. и др. лиц»	Лесной фонд 1	1	Лес
				
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью «Батсорт»	Договор купли-продажи от 30 ноября 2003 г.	1	Лес
				

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

Планировка участка				Незакрепленная земля			
по документам	фактически	дворовый	заборный	поселковый	приказ		

III. Благоустройство здания — кв. м.

Виды работ	Характеристика	Отопление				Централизованное или городское водоснабжение с централизованным водопользованием	Воды			Газоснабжение			Лифты — ш	
		от ТЭЦ	от котла (котельной)	от собственного котла	от АГВ		канализация	столовая	санитарная	и др.	централизованное	отдельное	отдельное	электрические
258,6		258,6									258,6			

IV. Общие сведения

Наименование: участок в границах территории
Идентификационный номер объекта недвижимости: по кадастровому
а) _____
б) _____
в) _____
г) _____

V. Перечислите площади и объем зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Длина по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площади по натурному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб)
1	2	3	4	5	6
K	штукатур	25.15 * 20.40	513.1	5.80	2976

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Самарское по улице (перекрестку) _____ д. № _____

1	2	3	4	5	6	Период по внутреннему обмеру в кв. м в том числе произведен под прошлым											17	
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16			
Дат. записи в инвентаризационный журнал	Этаж (ярус) с 1-го этажа и поэтажные планы	План помещений, квартир, помещений в т.ч.	План по плану строения, метраж в т.ч.	Назначение частей помещений, жилых комнат, канализационные помещения, служебная комната, бытовая комната, кухня, коридор в т.ч.	Формула расчета площади по внутреннему обмеру	общая	жилая	подсобная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная	вспомогательная
01.07.20	1	1	1	1	1	115,4												115,4
01.07.20	2	2	2	2	2	11,0												11,0
01.07.20	3	3	3	3	3	11,9												11,9
						498,3												498,3

-8-

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

Тема _____
Браќадр _____

- 9 -

Описание конструктивных элементов здания и определение вклада
 VI, Литера К Год постройки 1970 Число этажей 5
 Группа надежности Вид планировки иностранная

№	1	2	3	4	Удельный вес									
					5	6	7	8	9	10	11			
1	Фундаменты	каменная кладка	каменная кладка	каменная кладка	9	1	9	55	4.95					
2	а) Стены и наружная отделка б) перегородки	каменная кладка, штукатурка	каменная кладка, штукатурка	каменная кладка, штукатурка	19	1	19	55	10.45					
		каменная кладка, штукатурка	каменная кладка, штукатурка	каменная кладка, штукатурка										
3	Перегородки	каменная кладка	каменная кладка	каменная кладка	20	1	20	55	11.0					
		каменная кладка	каменная кладка	каменная кладка										
		каменная кладка	каменная кладка	каменная кладка										
4	Крыша	каменная	каменная	каменная	11	1	11	50	5.5					
5	Полы	каменная	каменная	каменная	6	1	6	50	3.0					
6	Прочие	оконные	оконные	оконные	10	1	10	50	6.0					
		оконные	оконные	оконные										
7	Внутренняя отделка				6	1	6	50	3.0					
8	Сист. и электротехн. уст.	отопление	отопление	отопление	18	1	18	50	9.0					
		водопровод	водопровод	водопровод										
		канализация	канализация	канализация										
		водоснабжение	водоснабжение	водоснабжение										
		лифты	лифты	лифты										
		электросист.	электросист.	электросист.										
		радио	радио	радио										
		телефон	телефон	телефон										
9	Прочие работы	прочие работы	прочие работы	прочие работы	1	1	1	50	0.5					

Итого: 100
 % вклада (гр. 9) к 100
 удельный вес (гр. 7) $\frac{64.5}{100} = 64.5\%$

- 10 -

Описание конструктивных элементов здания и распределение износа

Ул. Давыдова _____ Г.п.п. застройщик _____ Число этажей _____

Генеральный план _____ План этажа _____

№	Наименование	Единица измерения	Количество	Средний износ, %				
				1	2	3	4	5
1	Фундамент							
2	а) Стены и перегородки внутренней отделки							
3	Перегородки			чердачные				
				междуквартирные				
				внутриквартирные				
4	Крыша							
5	Полы							
6	Прочие			внешние				
				внутренние				
7	Внутренние отделочные работы							
8	Сист. и электротехническое уст.			основание				
				водопровод				
				канализация				
				вентиляция				
				лифты				
				электротехническое				
				радио				
				телефон				
				вентиляция				
				лифты				
9	Прочие работы							
			Итого: 100	Σ	- Σ	Σ		

Σ износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (стр. 8)} \times 100}{\text{удельный вес (стр. 7)}}$

- 11 -

Описание конструктивных элементов здания с определением вклада

№ п/п Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Группы помещений _____ Тип конструкции здания _____

№ п/п	Литера	Группы помещений	Конструктивные элементы	Виды конструкций	Удельный вес						Итого
					1	2	3	4	5	6	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1			Фундаменты								
2			а) Стены и перегородки	внутренние							
				внешние							
3			б) Перегородки	внутренние							
				внешние							
				вентиляционные							
4			Крыша								
5			Полы								
6			Двери	деревянные							
				металлические							
7			Внутренние лестницы								
8			Сам. и электротехн. уст.	оборудование							
				водоснабжение							
				канализация							
				водоснабжение							
				лифты							
				электроснабжение							
				радио							
				телефон							
вентиляция											
9			Прочие работы								

Итого: 100 % % %

Уд. вклада, приходящейся в 100 по формуле: $\frac{\% \text{ вклада (гр. 8)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

- 2 -

VII. Техническое описание помещений и других частей здания

Наименование	м ² (по плану)		м ³ (по плану)		м ² (факт)		м ³ (факт)	
	общ.	отдел.	общ.	отдел.	общ.	отдел.	общ.	отдел.
Итого	100	X	100	X	100	X	100	X

Формулы для подсчета количества объема

Наименование конструктивных элементов	Н. м. Даты	указан, отс. по таблице	Длина	указан, отс. в таблице	Н. м. Даты	указан, отс. по таблице	Высота	указан, отс. в таблице	Н. м. Даты	указан, отс. по таблице	Площадь	указан, отс. в таблице	
													указан, отс. по таблице
Итого		100	X	100	X	100	X	100	X	100	X	100	X

Формулы для подсчета количества объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Датум	Наименование помещений	№ строения	№ этажа	площадь	стоимость допустимо для здания	Подобраны в стоимости коэффициенты				стоимость измерительная с поправ.	мажоранты объема за предел. кв.	восстановительная стоимость в рубль	факт. стоимость		
						удельн.	Грунт	здания	и др.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
К	необжитые	4	1	100	10-30	1.0					11-30	1.25	12500000	54	21

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование элементов строений объектов	I. Объект				II. Объект				III. Объект			
	№ инв.	Удельный вес по площади	коэфф. экв.	Удельный вес в строении	№ инв.	Удельный вес по площади	коэфф. экв.	Удельный вес в строении	№ инв.	Удельный вес по площади	коэфф. экв.	Удельный вес в строении
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формулы для расчета площади объекта												
Наименование элементов строений объектов	I. Объект				II. Объект				III. Объект			
	№ инв.	Удельный вес по площади	коэфф. экв.	Удельный вес в строении	№ инв.	Удельный вес по площади	коэфф. экв.	Удельный вес в строении	№ инв.	Удельный вес по площади	коэфф. экв.	Удельный вес в строении
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формулы для расчета площади объекта												

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ объекта	№ инвент. №	назначение	стоимость изначальной стоимости по таблице	Поправки к стоимости коэффициента					Степень изношенности с поправк.	коэффициент изношенности объекта и частей в %	коэффициент изношенности в рублях	% износа	действит. стоимость в рублях
						увел. вес	Грунт, кают								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

XI. Ограждения и сооружения (линейные) на участке

№ п/п	Назначение ограждения и сооружения	Измеренная протяженность	Размеры																
			длина по плану	длина по факту	длина по плану	длина по факту	длина по плану	длина по факту	длина по плану	длина по факту	длина по плану	длина по факту							

Общая стоимость в рублях

В каком году	Покупка		Сдача в эксплуатацию		Уничтожение		Итого	
	Вместе	Личные	Вместе	Личные	Вместе	Личные	Вместе	Личные
1969.							50124	13125

В. А. ...
В. В. ...
 Главный доро: *...*
 в последующих обследованиях



Дата обследования 199 199 199
Обладелец			
Примеря			
Начальник УМОТИ			

РОССИЯ

1000000

Техпаспорт

Филиал Федерального Государственного Унитарного предприятия «Ростехинвентаризация»
по г. Казанью и Казаньскому району

Технический паспорт

на здание кехилое лит. 24
(названием нежилой строения)

район Таштагольский
город (пос.) г. Казань
улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № 2656

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖХ РСФСР от 20 декабря 1971 г. № 576

I. Регистрация права собственности

(реестровой № 333)

Фонд 1

Дата записи	Наименование учреждения, организации или организации	Документ, устанавливающий право собственности с указанием или, если в нем нет, номером записи	Доля в праве собственности	Подпись лица, владеющего прав. записью
03.05.07 21.10.2003	ОАО "Смоленский машиностроительный завод"	Заказ приватизации от 13 июня 2003 года № 100/03 № 100/03 от 13.06.03	1	<i>[Подпись]</i>
16.11.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батюк"	История купли-продажи от октября 2003 года № 100/03	1	<i>[Подпись]</i>

II. Заплата за земельный участок — кв. м.

на документах	Площадь участка			Нормативная стоимость		
	фактически	по плану	по документам	аренды		

III. Благоустройство здания — кв. м.

По объектам	Код объекта	Инженерные сети					Централизованное отопление	Водоснабжение	Газоснабжение	Теплоснабжение	Другие сети	
		электроснабжение	водоснабжение	канализация	теплоснабжение	газоснабжение					и др.	
		165,4								165,4		

- у -

IV. Общие сведения

Назначение магазин

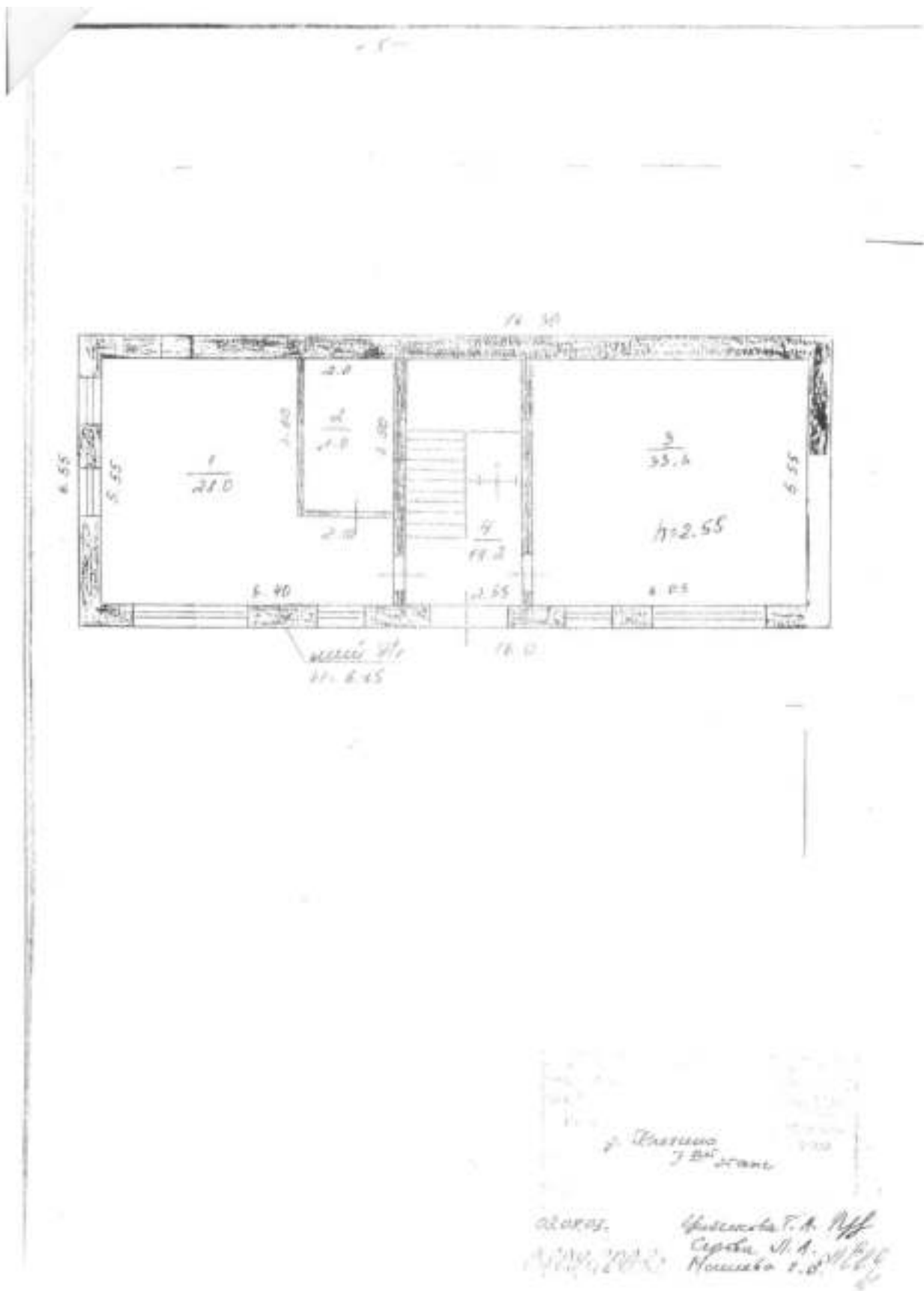
Использование до окончания

Количество мест (ношность)

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

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

Длина по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для расчета площадей по вертикальному измерению	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб)
1	2	3	4	5	6
	Ж. Земляное здание	$6,55 \cdot 16,00$	104,8	6,15	645



ЭКСПЛИКАЦИЯ

Лист №

из листа (перелист)

г. *Киев*

№ п/п	Литература по плану	№ этажа в здании	Формы собственности	Назначение частей помещений, виды помещений, назначение помещений, площадь, объем, количество единиц, площадь, объем, количество единиц, площадь, объем, количество единиц	Формы и адреса помещений по территории объекта	Периоды по годам оценки в кв. м в том числе сравнительной под записями											
						год	год	год	год	год	год	год	год	год	год	год	год
1	Уч. № 1	1	общее	5.55 x 6.70 = 3.72	5.55 x 6.70 = 3.72	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
2	Сл. № 1	2	общее	2.5 x 2.50	2.5 x 2.50												
3	Сл. № 2	3	общее	6.00 x 5.55	6.00 x 5.55												
4	Сл. № 3	4	общее	2.17 x 5.55	2.17 x 5.55												
5	Сл. № 4	5	общее	2.17 x 5.55	2.17 x 5.55												

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

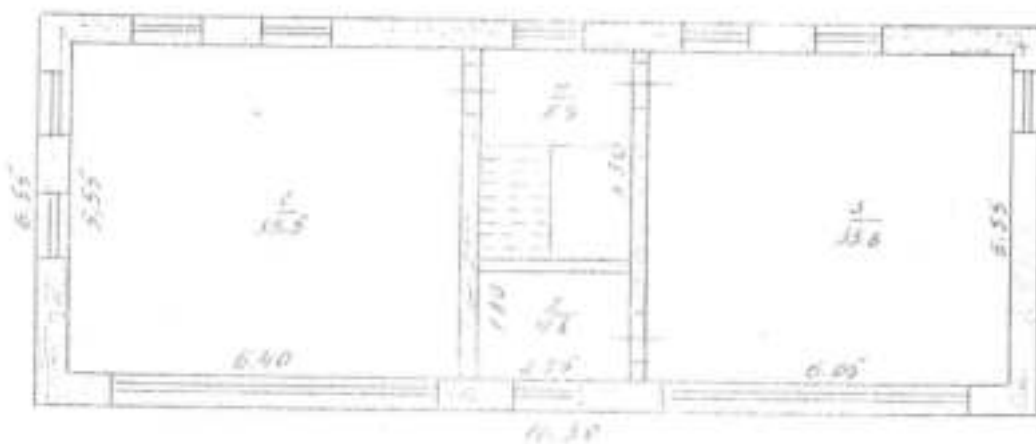
-8-

Бригадир Сидик

Телек РПК

Канон. нн

$h = 3.0$



1. Кухня 2. Ванна

132.00
132.00
132.00

Угловая 1.6 Метр
сидит 1.8 0.6 Метр
1.8 0.6 Метр

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Вильгельмесе по улице (перекрестку) _____

Этаж по плану	Классификация в соответствии с требованиями строительных нормативов	Совместное использование помещений с другими помещениями	Классификация помещений в соответствии с требованиями пожарной безопасности	Классификация помещений в соответствии с требованиями санитарно-гигиенических нормативов	Классификация помещений в соответствии с требованиями нормативов по шуму	Классификация помещений в соответствии с требованиями нормативов по радиации	Классификация помещений в соответствии с требованиями нормативов по электромагнитным излучениям	Классификация помещений в соответствии с требованиями нормативов по температуре воздуха														
								Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето			
1	Жилая комната		Классификация помещений в соответствии с требованиями пожарной безопасности	Классификация помещений в соответствии с требованиями санитарно-гигиенических нормативов	Классификация помещений в соответствии с требованиями нормативов по шуму	Классификация помещений в соответствии с требованиями нормативов по радиации	Классификация помещений в соответствии с требованиями нормативов по электромагнитным излучениям	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	
2	Жилая комната							Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	
3	Жилая комната							Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	
4	Жилая комната							Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	
5	Жилая комната							Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	Зима	Лето	
<p>Итого помещений: _____</p> <p>Всего помещений: _____</p> <p>Всего помещений: _____</p>																						

- 13 -

Описание конструктивных элементов здания в градостроительном плане
 VI, Литера 2/2 Год постройки 1965 Число этажей 5
 Группа сложности 7 Вид наружной отделки штукатурка

№ п/п	Диагональные конструктивные элементы	Средняя толщина стеновых элементов (длина, высота, ширина и прочие)	Удельные значения (бетон, кирпич, камень и т.п.)	Эквивалентная толщина	Плотность и удельный вес в куб. метр	Удельная стоимость конструктивных элементов (руб. с НДС)	Объем в м ³	Объем в м ³ в стеновых элементах	Тех. нем.		
									кв. м	к стенов.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	штукатурка		9	1	3	25	225			
2	а) Стены и перегородки	штукатурка		17	1	17	25	425			
	б) перегородки										
3	Перегородки	штукатурка	штукатурка	20	1	20	25	500			
		железобетонные									
		кирпичные									
4	Крыша	штукатурка		10	1	10	25	250			
5	Полы	штукатурка		6	1	6	25	150			
6	Потолки	штукатурка		10	1	10	25	250			
		деревянные									
7	Внутренние перегородки	штукатурка, кирпичная		6	1	6	20	120			
8	Кан. и инженерные сети	электрические	кан.								
		теплоточные									
		водопроводные									
		канализационные									
		газовые									
		инженерные	кан.								
		лифты									
		прочие									
9	Прочие работы	штукатурка		1	1	1	25	25			

Итого: 2175 м³ (с НДС) * 2175 = 4730 м³
 * 24% = 1135 м³
 Итого: 5865 м³

-14-

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, сполз и т.п.)	Удельный вес по таблице	Исправка в условному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправ.	Масса в кг	% массы к условн. (гр. 7) в кг	Тех. состояние
1	Фундаменты								
2	а) Стены и перегородки								
	б) перегородки								
3	Перегородки	каркасные							
		монолитные							
		кирпичные							
4	Крыши								
5	Полы								
6	Поручи	каменные							
		деревянные							
7	Внутренняя отделка								
8	Двери и перегородки ост.	штукатурка							
		лакировка							
		лакировка							
		окраска							
		лакировка							
		лакировка							
		лакировка							
		лакировка							
9	Прочие работы								

Удельный вес, приведенный к 100 по формуле: $\frac{Q}{100} \times 100$ (гр. 7) и 100
 условный вес (гр. 7)

- 11 -

Описание конструктивных элементов здания и принадлежностей

VI, Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид наружной отделки _____

№ п/п	Иллюстрация конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, размеры и др.)	Указание о состоянии элементов (целиком, частично, утрачено и др.)	Усредненный вес по таблице	Площадь в расчете на 1 кв. м	Угловой коэффициент	Площадь в %	Объем, куб. м	Тех. ном. индекс в %	
									поверхности	в объеме
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	плиточные								
		железобетонные								
		деревянные								
4	Входы									
5	Двери									
6	Проемы	окна								
		двери								
7	Внутренние перегородки									
8	Система водоснабжения	санитарная								
		канализационная								
		вентиляционная								
		лифты								
		электроснабжение								
		теплотрассы								
		отопление								
		вентиляция								
лифты										
9	Прочие работы									

Итого: 100 %

100 % - масса, определяемая в % от массы железобетонных конструкций

100 % - площадь, определяемая в % от общей площади

-16-

VII. Техническое описание востроя и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	I - Литей		II - Литей		III - Литей	
	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправ.	Поправка	Удельный вес по таблице	Поправка
Фундаменты						
Стены и перегородки						
Перекрытия						
Крыша						
Полы						
Внутренние работы						
Окрасочные работы						
Электроснабжение						
Прочие работы						
Итого	100	X			100	X
Формулы для подсчета площади объема						
Наименование конструктивных элементов	I - Литей		II - Литей		III - Литей	
	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправ.	Поправка	Удельный вес по таблице	Поправка
Фундаменты						
Стены и перегородки						
Перекрытия						
Крыша						
Полы						
Внутренние работы						
Окрасочные работы						
Электроснабжение						
Прочие работы						
Итого	100	X			100	X
Формулы для подсчета площади объема						

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование востроя	№ строения	№ здания	кв. метры	стоимость линейная по таблице	Поправки и стоимости коэффициента		Стоимость восстановлен. в литей.	Итого по плану, кв. метр	Итого по факту, кв. метр	% к плану	Итого по факту, стоимость			
						удельный вес	Группа затрат								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Л1	Жилое здание	7	1	11	16-101							610 667 000,21	11		

- 17 -

IX. Технические измерения строительных конструкций

Наименование конструктивных элементов	№ - Литера	удельн. вес по таблице	поправка	удельн. вес с поправк.	№ - Литера	удельн. вес по таблице	поправка	удельн. вес с поправк.	№ - Литера	удельн. вес по таблице	поправка	удельн. вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Печи												
Премы												
Отделочные работы												
Защитно-изоляц.												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

Формулы для расчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	№ - Литера	удельн. вес по таблице	поправка	удельн. вес с поправк.	№ - Литера	удельн. вес по таблице	поправка	удельн. вес с поправк.	№ - Литера	удельн. вес по таблице	поправка	удельн. вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Печи												
Премы												
Отделочные работы												
Защитно-изоляц.												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

Формулы для расчета площади объема

X. Исчисление балансовой и действующей стоимости здания и его частей

Литера	Ценообразование (индекс)	Мультипликатор	Мультипликатор	коэффициент	F (метр. кв. м) по плану, с поправк.	F (метр. кв. м) по плану, с поправк.	Нагрузки в стандартном исполнении		сметная стоимость с НДС	сметная стоимость с НДС по плану, с поправк.	F, метр. кв.	действ. стоимость в рублях
							1	2				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	

-12-

XI. Ограждения и сооружения (замошения) на участках

Литера	Назначение ограждений и сооружений	Материалы, конструкций	Размеры			Площадь м. кв.	№ обзора	№ табл.	Контент	Стоим. материал. по табл.	Поправ. на клон/на район	Вместо-е, стоимость в рублях	Процент
			Длина м/пог	ширина, высоты	толщина								

Общая стоимость в рублях

В ценах января 2018	Основной строение		Сараи/анексы		Сооружения		Итого	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
7565							10207	14

Основания: № 21-01/0000000/18-001/2018
 Проверил: Смирнов Т. А.
 Начальник бюро: Смирнов Т. А.
 Пометка о последующих обследованиях: _____



Дата обследования	_____ г. _____ с. _____ ф.
Обследовал	
Проверил	
Начальник БМОТН	

РОССИЯ

КОПИЯ

эл. уч. изд.
издательство

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал Федерального государственного
унитарного предприятия «Касимовтехинвентаризация»
по г. Касимову в Касимовском районе Р.Ф.

Технический паспорт

№ здания _____ *10/100000* _____ *100000 Д*
(показатели кадастрового строения)

район _____ *Касимовский* _____

город (пос.) _____ *г. Касимов* _____

улица (пер.) _____ _____

квартал № _____

инвентарный № _____ *1058* _____

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 20 декабря 1971 г. № 576

-4-

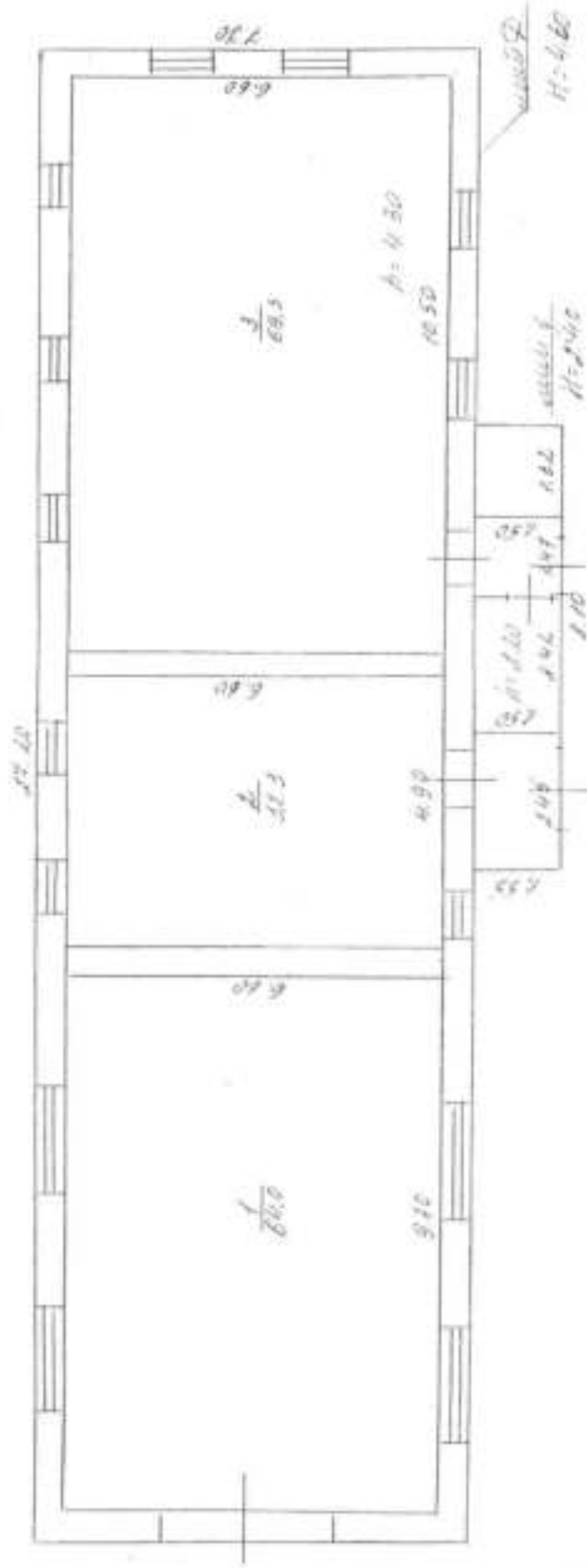
IV. Общие сведения об объекте

Назначение: Жилые дома, квартиры
 Использование: для проживания
 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 плану и объему	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
4	3	3	4	5	6
Д	<u>зд. жил.</u>	<u>$21,20 \times 4,20$</u>	<u>89,44</u>	<u>4,60</u>	<u>413</u>
Д	<u>зд. прик.</u>	<u>$2,10 \times 5,55$</u>	<u>11,65</u>	<u>2,40</u>	<u>28</u>



Имя клиента	Иванов Иван Иванович
Адрес	г. Москва, ул. Ленина, д. 10
Телефон	8 (495) 123-4567
Дата	10.09.20
Имя специалиста	Иванов Иван Иванович
Подпись	<i>Иванов Иван Иванович</i>
Подпись	<i>Иванов Иван Иванович</i>

-9-

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера В Год постройки 1953 Число этажей 3
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки штукатурка

№	Примененные конструктивные элементы	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Условное состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Высота от пола до потолка, м	Площадь в плане, кв. м	Удельный вес конструктивных элементов, кг/куб. м	Износ в %	С. инв. в строит. гр. Т и Т-В	Тех. экв. износа в %	
									поверхности	в строит. гр. Т
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовый	хорошо	11	1	11	70	14,7		
2	а) Стены и перегородки б) перегородки	карпассные	хорошо	11	1	11	70	14,7		
		карпассные	хорошо	15	1	15	70	21		
3	Крыша	плоская	хорошо	8	1	8	70	5,6		
		плоская	хорошо	13	1	13	70	9,1		
4	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошо	3	1	3	70	2,1		
		штукатурка	хорошо	3	1	3	70	2,1		
5	Сан. и хозяйственные узлы	санузлы	хорошо	11	1	11	70	8,1		
		санузлы	хорошо	6	1	6	70	4,2		
6	Итого работ		хорошо	6	1	6	70	4,2		

Итого: 100 % 100 % 100 %

Эк. эквив. износа в % от инв. в строит. гр. Т и Т-В: 70,7

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Группа капитальности _____ Над внутренней отделкой _____

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (трещины, отслоения, влажность и т.п.)	Удельный вес по площади	Поражена ли полностью	Удельный вес конструктивных элементов с повреждением	Износ в %	В. износ в строгах (гр. 1 и гр. 2)	Тем. износ в %	
									покрытия	и строгах
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
	а) Стены и их наружная отделка									
2	б) перегородки									
	3	Перекрытия	плиточное							
металлобетонное										
объемное										
4	Крыши									
5	Полы									
6	Двери	стальные								
		деревянные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сан. и инженерные уст.	канализация								
		водопровод								
		канализация								
		канализационные								
		ванны								
		ваннотубы								
		радиы								
		капифы								
		подогревы								
лифты										
9	Прочие работы									

Итого: 100% 0% 100% 0%

% износа, примененный к 100% - Формула № 1 (стр. 01 и 02)
 % износа, примененный к 100% - Формула № 2 (стр. 03)

- 11 -
Описание конструктивных элементов здания в пределах износа

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

М.п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, размеры и протес)	Техническое состояние (трещины, отвалы, вх. и.)	Удельный вес по таблице	Площадь в удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с потерей	Износ в %	С. износ в среднем по Г.У.Х.Г.И.	Тех. эквив. износ в %	
									здания	в среднем
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и перегородки									
	б) Перегородки									
3	Перекрытия	плиточные								
		кожуховые								
		щитовые								
4	Крыши									
5	Полы									
6	Прочие	обшивки								
		двери								
7	Внутренние отделка									
8	Стеклопакеты и остекление	стеклянные								
		алюминиевые								
		каплевые								
		водостойкие								
		железные								
		алюминиевые								
		стеклянные								
		каплевые								
9	Прочие работы									

Итого: 100 % X X X

С. износ, рассчитанный в % по формуле: $\frac{X}{100} \times 100$
 удельный вес (гр. 7)

- II -

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	№ по Литера	Удельный вес по таблице	коэффициент	Удельный вес по таблице	№ по Литера	Удельный вес по таблице	коэффициент	Удельный вес по таблице	№ по Литера	Удельный вес по таблице	коэффициент	Удельный вес по таблице
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Валы												
Проемы												
Отделочные работы												
Инженерно-сантехнические												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

Формулы для расчета стоимости объекта

Наименование конструктивных элементов	№ по Литера	Удельный вес по таблице	коэффициент	Удельный вес по таблице	№ по Литера	Удельный вес по таблице	коэффициент	Удельный вес по таблице	№ по Литера	Удельный вес по таблице	коэффициент	Удельный вес по таблице
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Валы												
Проемы												
Отделочные работы												
Инженерно-сантехнические												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

Формулы для расчета стоимости объекта

VIII. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ объекта	№ этажа	назначение	статус, категория по таблице	Нормы и коэффициенты				статус, категория по таблице	коэффициент	статус, категория по таблице	коэффициент	статус, категория по таблице	
						вес	Грунт	коэф.	коэф.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
90	инвентаризация	4	38	2.0	1.0						40.00	0.85	40.00	10	476
1	ЖКВ. 4р. 030	2	101	2.0	1.0						6.00	1.0	6.00	10	23

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	I - Литера			II - Литера			III - Литера		
	указан вес по таблице	исправлен	указан вес с поправ.	указан вес по таблице	исправлен	указан вес с поправ.	указан вес по таблице	исправлен	указан вес с поправ.
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Защитно-окрашенные									
Прочие работы									
Итого	100	X		100	X		100	X	
Формулы для подсчета площади объекта									
Наименование конструктивных элементов	I - Литера			II - Литера			III - Литера		
указан вес по таблице	исправлен	указан вес с поправ.	указан вес по таблице	исправлен	указан вес с поправ.	указан вес по таблице	исправлен	указан вес с поправ.	
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Защитно-окрашенные									
Прочие работы									
Итого	100	X		100	X		100	X	
Формулы для подсчета площади объекта									

X. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ объекта	№ этажа	коэффициент	степень износа по таблице	Восстановительная стоимость				коэффициент износа по таблице	действующая стоимость в рублях				
						рубль кв. м	Грунт	кв. м	рубль кв. м						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

- 11 -

XI. Ограждения и сооружения (заношения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры		Площадь в кв. м	М сборн.	М табл.	Высота	Стоимость измонтажа табл.	Площадь на монтаж работ	Восстановительная стоимость в рублях	Прочие затраты
			длина	ширина								

Общая стоимость в рублях

В ценах записи года	Справное строения		Служебные строения		Сооружения		Итого	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969.							16181	500

3. г. исполнителю *И. И. И.* *И. И. И.*
 г. исполнителю *И. И. И.*
 г. Директор *И. И. И.* *И. И. И.*



Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования			
Исполнитель			
Проверен			
Директор			

- 24 -
ВНИМАНИЮ ДЕЛОВЫХ ЛЮДЕЙ!

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

1. Учетно-оценочные работы на территории всей Рязанской области (для совместных предприятий проводится оценка 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 заказам квартиросъемщиков с выдачей планировки и структуры площади.
4. Регистрацию права собственности; восстановление 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. Актенты на право подзавания архивом.
2. Справки по исполнительным и прошедшим регистрационные события.

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

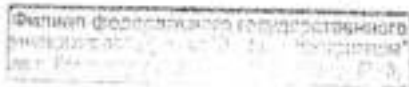
Итого: цен 2007 г. - 2000 г. 100000

РОССИЯ



Компрессорная

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»



Технический паспорт

на здание *стационар* *№ 3*
(назначение объекта учета)

район *Касимовский*

город (пос.) *г. Касимово*

улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № *1056*

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

*Компрессорная
"3"*

1. Регистрация права собственности

(реестровой № 393)

Фонд 100

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и на каком основании выданы	Диагноз участка при общей собственности	Подпись лица, владеющего или владеющей
01.09.03	ООО "Космический"	Договор купли-продажи		<i>[Подпись]</i>
21.12.03	ООО "Космический"	Договор купли-продажи от 13 июля 2003 г. № 32094	1	<i>[Подпись]</i>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батюк"	Договор купли-продажи от 16 декабря 2003 г. № 3607	1	<i>[Подпись]</i>

II. Эскалон обременения участка № 8.

Исходный участок						Историческая история			
№ документа	Фактически	застрахован	заключен	исполнен	принят				

III. Благоустройство здания — кв. м.

Состояние	Заказчик	Освидетельствование				Исполнитель	Виды работ			Гарантии		Другие	
		от ГАИ	от органов государственной власти	от АГВ	от других		ремонтные	ремонтные	ремонтные	ремонтные			
191		191								191			

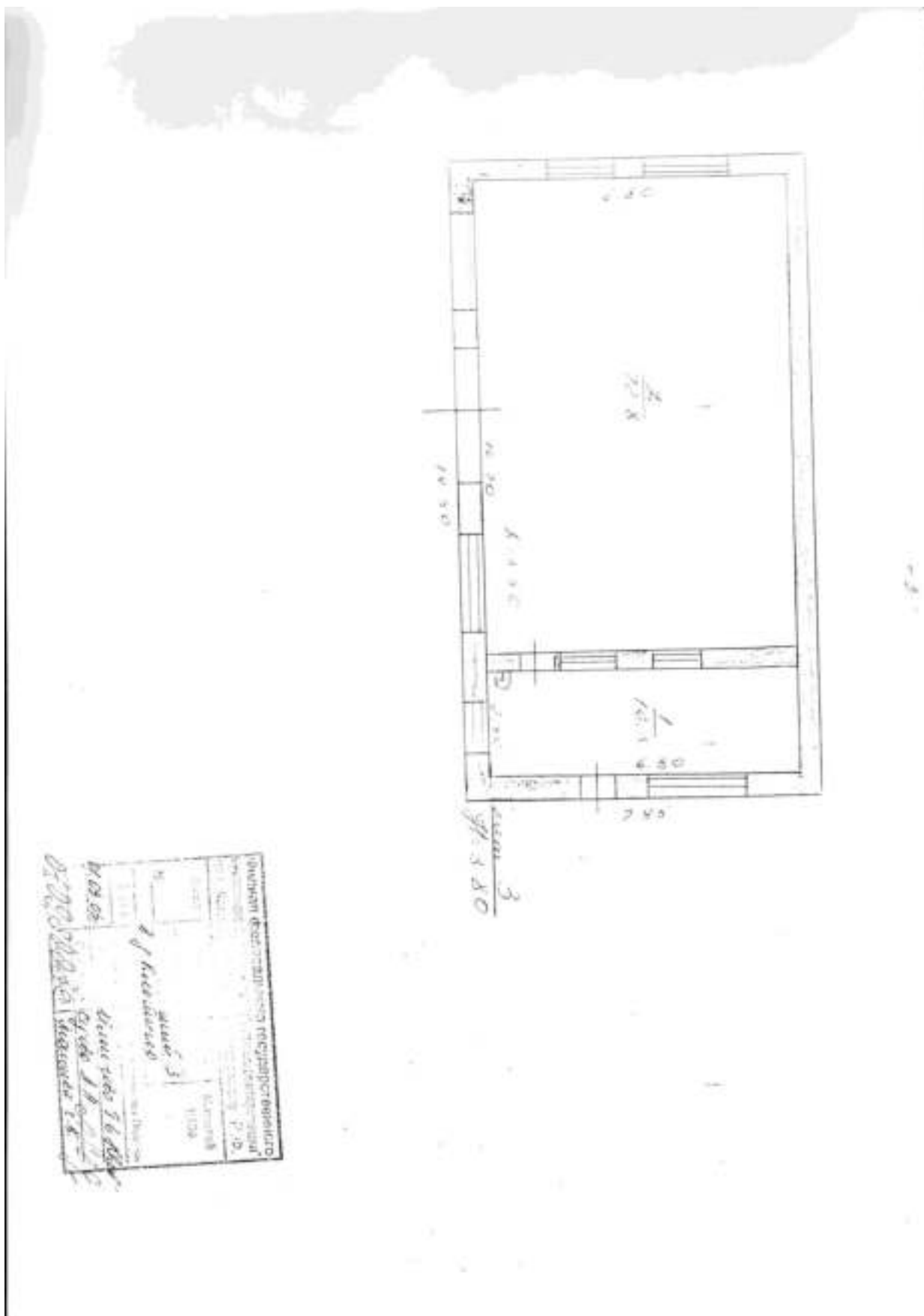
IV. Общие сведения

Назначение: _____ *коммерческая*
 Использование: _____ *не жилищное*
 Количество мест (мощность): _____
 а) _____
 б) _____
 в) _____
 г) _____



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

Дача по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для вычисления площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
1	2	3	4	5	6
5	<i>капитальный</i>	<i>1450 * 4,05</i>	<i>415,3</i>	<i>3,40</i>	<i>1438</i>



- 2 -

Э К С П Л И К А Ц И Я

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

№ п/п	Этаж	№ помещения	Назначение помещения (виды помещений, кадастровый номер и т.д.)	Функциональная нагрузка по назначению помещения	Прочность по назначению объекта в кв. м в том числе предназначенные тип помещения										Высота этажа		
					жизель	жилищно-бытовой	торговые	рекреационно-культурные	7	8	9	10	11	12		13	14
1	1	Кв. 101	Жилые помещения	Жилище	жизель	жилищно-бытовой	торговые	рекреационно-культурные									
2	2	Кв. 201	Жилые помещения	Жилище	жизель	жилищно-бытовой	торговые	рекреационно-культурные									

- 8 -

Описание конструктивных элементов здания с определением износа
 VI, Латера 3 Год постройки 1954 Число этажей 7
 Группа капитальности Вид внутренней отделки *шпательная*

№ п/п	Иллюстрация конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Порядок учета по весу в %	Удельный вес конструкции, акком. с потерей	Износ в %	Ф. акт. и строев. гр. Т. х. гр. М	Тот. изм. износ в %	
									аккумулята	в строев.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Футляжи	<i>кассетный</i>	<i>шпательная</i>	17	1	17	45	7.65		
2	а) Стены и изнутри отделка б) перегородки	<i>шпательная</i>	<i>шпательная</i>	37	1	37	45	16.65		
3	Полы	паркетные	<i>шпательная</i>	2	1	2	45	0.90		
		мозаичные								
		бетонные								
4	Прочие	<i>кассета</i>		7	1	7	3.15			
5	Ванн	<i>кассетный</i>	<i>шпательная</i>	4	1	4	1.80			
6	Прочие	ванные								
		прочие	<i>шпательная</i>	<i>шпательная</i>	9	1	9	3.15		
7	Внутренняя отделка	<i>шпательная</i>		7	1	7	2.70			
8	Сил. и электротехн. уст.	лифты								
		водопровод								
		канализация								
		теплоснабжение								
		отопл.								
		электроосвещ.	<i>кассета</i>		4	1	4	1.80		
		телеф.								
		вентиляция								
лифты										
9	Прочие работы	<i>ремонт</i>	<i>шпательная</i>	3	1	3	1.15			

Итого: 100 % 45 % 45.15 %
 4. Итого: 100 % 45 % 45.15 %

- 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, отаплива и прочие)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Площадь и полезному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Плановый ц.	ц. кв. м. в строит. гр. 7 и гр. 8	Тех. износ в %	
									элементов	в строит.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	железобетон								
		металлобетон								
		подвесные								
4	Полы									
5	Потолки									
6	Прочие	стеновые								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сан. и электротехническое уст.	санитарная								
		канализация								
		водоснабжение								
		лифты								
		капустносыны								
		радио								
		телефон								
		напольный								
вентиля.										
9	Прочие работы									

Итого 100 % × × ×

ц. кв. м. в строит. гр. 7 и гр. 8 ц. кв. м. в строит. гр. 7 и гр. 8 удельный вес (гр. 7)

-11-

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

№ Интерв. _____ 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	Повреждающее влияние по п. 6	Удельный вес конструктивных элем. с поврежд.	Износ в %	% отст. в строит. гр. 1 и гр. 6	Тех. изм. износа в %	
									аварийности	в строит.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перегородки	кардачные								
		междустановые								
		подвальные								
4	Крыши									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сен. и электротехн. уст.	отопление								
		вентиляция								
		канализация								
		водоснабжение								
		лифты								
		электротехн.								
		водоп.								
		телефон								
		интерактив								
лифты										
	Прочие работы									

Итого: 100

0

20

80

Э. отнеск. приведенной к общему формул. 30, значения (стр. 31 и 30)

уменьшить на: (стр. 7)

- 2 -

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес	
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Ванн													
Прочие													
Освожденные работы													
Защитно-ограждение													
Прочие работы													
Итого		100	X			100	X			100	X		

Формулы для подсчета калориметрического объема

Наименование конструктивных элементов	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.	№ Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес	
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Ванн													
Прочие													
Освожденные работы													
Защитно-ограждение													
Прочие работы													
Итого		100	X			100	X			100	X		

Формулы для подсчета калориметрического объема

VIII. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	коэффициент	степень изношенности по таблице	Поправки к стоимости					стоимость поправочных коэффициентов	стоимость поправочных коэффициентов по таблице	% износа	действит.
						удельный вес	Грунт	взвешив						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
3	ИЗЖИЛИЩ	1	15	100	25-40	20					15 000 438	6248	41%	

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	I - Литей		II - Литей		III - Литей		IV - Литей	
	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес в постройке	поправки	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес по таблице	поправки
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Входы								
Отделочные работы								
Электропроводка								
Прочие работы								
Итого	100	X			100	X		

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	I - Литей		II - Литей		III - Литей		IV - Литей	
	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес в постройке	поправки	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес по таблице	поправки
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Входы								
Отделочные работы								
Электропроводка								
Прочие работы								
Итого	100	X			100	X		

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление относительной и остаточной стоимости здания и его частей

Литера	Полное наименование объекта	№ инвентарной книги	№ поэтажного плана	№ этажа	Коэффициенты					Итого	Число помещений	Число квартир	Число мест в помещениях	Число мест в квартирах	Число мест в помещениях, занятых под складские помещения
					К ₁	К ₂	К ₃	К ₄							
								К ₄	К ₅						

XI. Ограждения и сооружения (замощены) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры			№ общ. н. №	№ общ.	№ таб.	Материал	Стоимость планов. до табл.	Площадь на плане	Площадь на плане	Стоимость в рублях	Стоимость в рублях
			длина	ширина	высота									

Общая стоимость в рублях:

Итого сметы табл.	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
<u>4869</u>							<u>2445</u>	<u>38</u>

исполнил *Иванов*
 исполнителем *Сидорова*
 Директор *Сидорова*
 Отметка в последующих обследованиях

Дата обследования
Исполнитель			
Проверка			

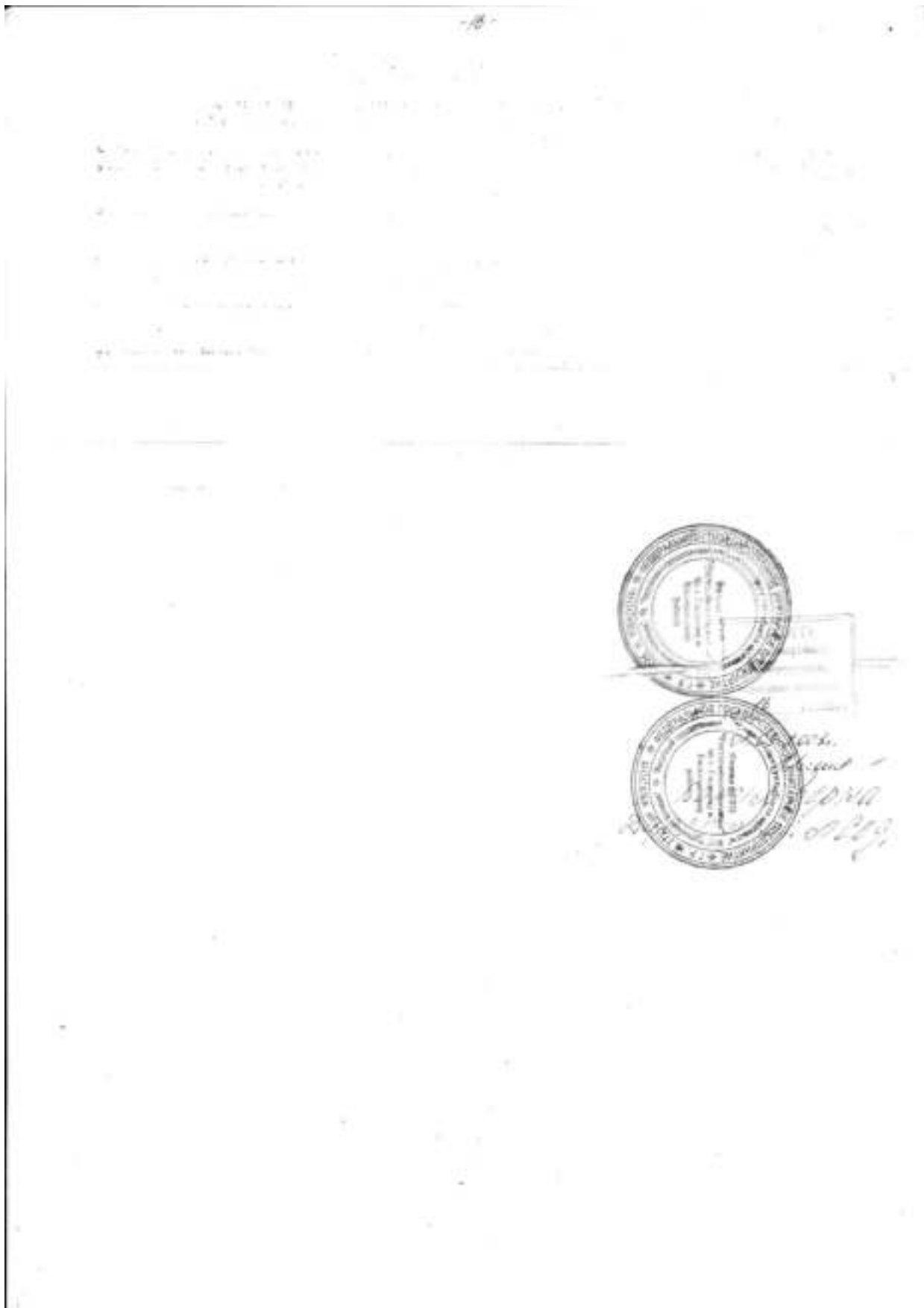
ВНИМАНИЮ ДЕЛОВЫХ ЛЮДЕЙ!**РЯЗАНСКОЕ МЕЖРАЙОННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ВЫПОЛНЯЕТ ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ**

1. Учетно-оценочные работы на территории всей Рязанской области (для совместных предприятий издает 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 именам 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, и также части дома. Доверительные операции по переходу права собственности.

ВЫДАЕТ:

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

Расчеты с постоянными заказчиками выполняются по льготному тарифу, по остальным по договорным началам.



РОССИЯ

КОПИЯ

МАТ СКЛАД

Филиал Федерального Государственного Унитарного предприятия «Ростехинвентаризация»
по г. Казаню и Казимовскому району

Технический паспорт

№ _____ Казимов улицы Р

район Казимовский
город (пос.) г. Казимов
улица (пгп) _____

квартал № _____
инвентарный № 1656

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г № 570

МАТЕРИАЛЬНЫЙ СКЛАД
"Р"

I. Регистрация права собственности

(регистрационный № 193)

Фонд 100

№ п/п	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за какой компенсацией	Долевое участие или общий владение	Подпись лиц, владеющих долей, долими
05.03.03. 21.10.2003.	ООО, Калининский микрорайонский завод.	Акт приватизации от 13 июля 1993г.	1	Линь
		Фонд: 100		
11.11.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батлер"	Фонд от 24 ноября 2002г. с ответственностью в 7609		Линь

II. Эскапация земельного участка — кв. м.

Пределы участка			Неосвоенная площадь			
на балансе	фактически	остаток	земельный	земельный	земельный	прочий

III. Благоустройство здания — кв. м.

№ здания	Классификация	Отопление				Централизованное городское водоснабжение	Ванная, туалет, мойка, душ, ванна	Вспомогательные помещения	Система кондиционирования воздуха	Вентилируемый потолок	Железные ступени	Асбестоцементная кровля	Лифты — ст	
		от ТЭЦ	от городских котельных (открытые котельные)	от объектов теплоснабжения	от АГВ								асбестоцементная	гравитационная
512.6				512.6										512.6

- 4 -
IV. Общие сведения

Назначение:

Площадь:

Классификация (код):

а)

б)

в)



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

Длина по плану	Контурная длина и ее частей	Формулы для подсчета площадей по карусельному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
R	мешинное	11,85 × 15,10 + 31,30 × 12,10	459,6	6,30	447
R1	пристройная	11,50 × 12,10	139,3	6,30	95
P	заг. пр. на	1,65 × 1,55	2,6	2,40	6



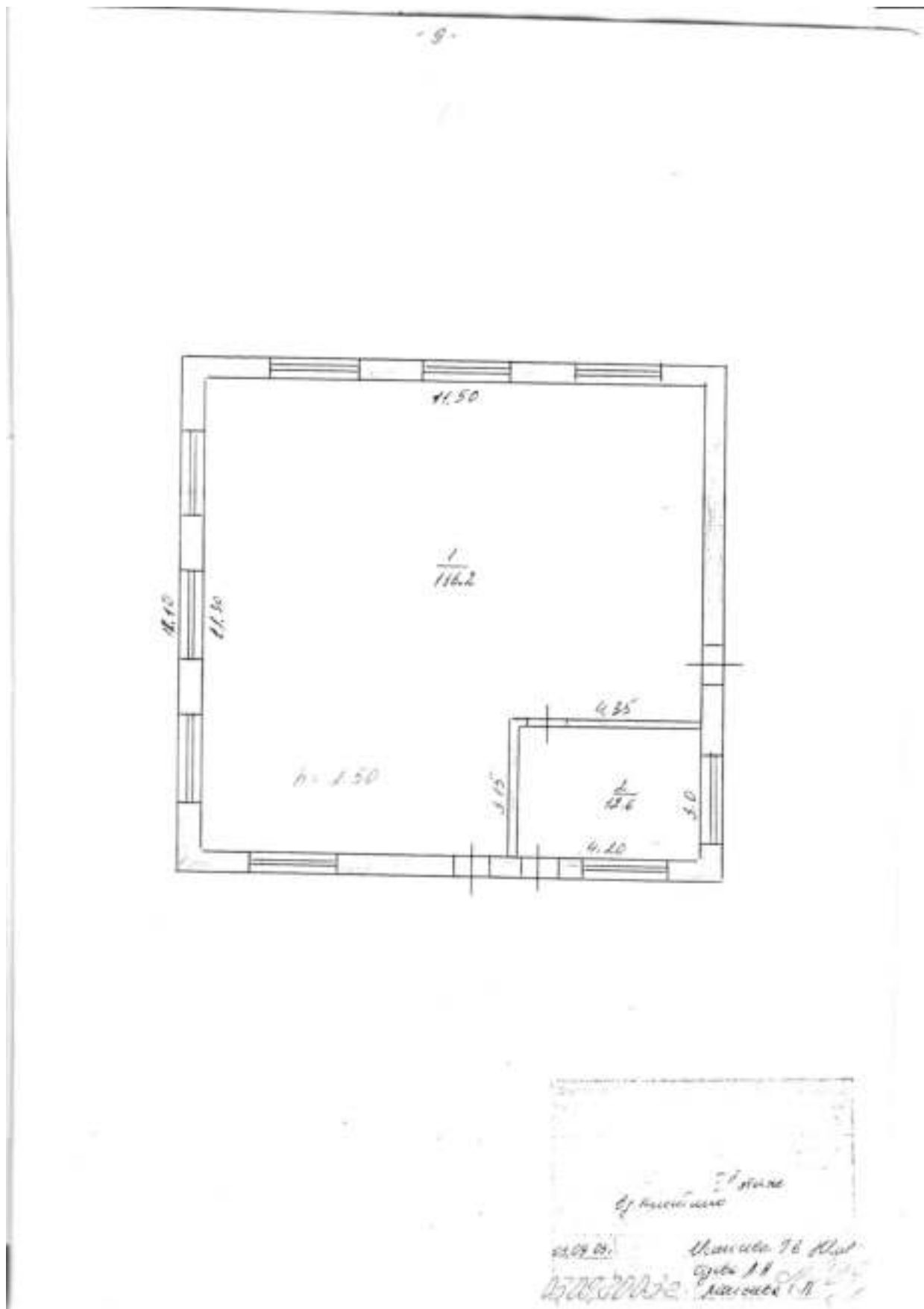
Э К С П Л И К А Ц И Я

№ _____

в отношении зданий, строений, расположенных в городе (областе) Р. Республика по улице (перечу) _____

дата № _____

№ п/п	№ инв.	Категория земель	Классификация объектов	Участки земельных участков, кадастровые номера, кадастровые площади, балансовая стоимость, кадастровый номер, категория земель	Формулы площади помещений по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м в том числе предназначенная под размещение															
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
1	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
2	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
3	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
4	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
5	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
6	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
7	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
8	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
9	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
10	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
11	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
12	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
13	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
14	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
15	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
16	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
17	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
18	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
19	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																
20	1000000000	1	1000000000	1000000000	1000000000																

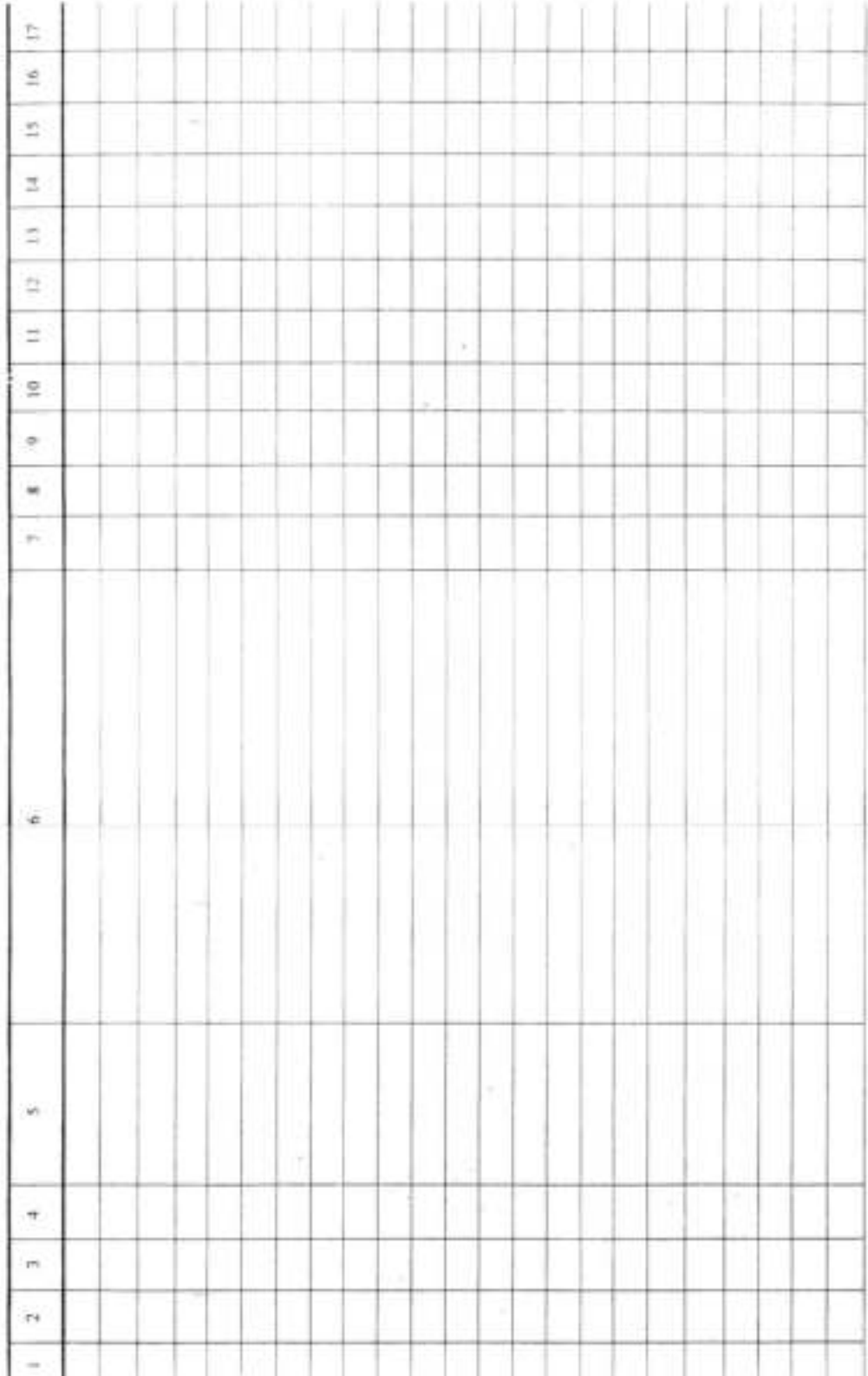


-И-

Э К С П Л И К А Ц И Я

А. расположенному лицу: строениям, расположенного в городе (посёлке) г. Календеево по улице (перекрестку) _____ дом № _____

1	2	3	4	5	6	Поиск по внутреннему обмеру в кв. м													
						всего		прошедшее		всего		всего		всего		всего		17	
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24		25
			1	055626600	2150.2150.155.105														
			1	000000000	000.000														
					400000000														
					100000000														
					400000000														
					400000000														
					400000000														
					400000000														



44

Техник М.С.Сидоров

Бригадир С.В.Сидоров

Дата: 17

-В-

Описание конструктивных элементов здания в пределах вноса
 VI. Этажи: Р, Р_с Год постройки: 1980 Число этажей: 5
 урובה

№	Код	Наименование	Материал	Слой	Толщина	Площадь	Объем	Средняя плотность	Средняя стоимость	Итого	% к общему
1		Стены	краснокирпичные	штукатурка	240	2	18	15	120		
2		Внутренние перегородки	краснокирпичные	штукатурка	240	31	31	15	465		
3		Полы	бетонные	штукатурка	150	11	11	15	165		
4		Потолки	штукатурка	штукатурка	150	4	4	15	60		
5		Двери	деревянные	штукатурка	200	9	9	15	135		
6		Окна	деревянные	штукатурка	200	8	8	15	120		
7		Подготовка стен	штукатурка	штукатурка	150	4	4	15	60		
8		Сам. и вспомогат. уст.	штукатурка	штукатурка	150	3	3	15	45		
9		Прочие работы	штукатурка	штукатурка	150	13	13	15	195		

Итого: 100 0% 100 100 100 100
 % внос, приходящий к 100 по формуле: $\frac{100}{100} = 100\%$
 % внос (гр. 9) к 100: $\frac{100}{100} = 100\%$
 удельный вес (гр. 7): $\frac{100}{100} = 100\%$

19

Оценочная документация: анализ исходных данных и определение класса

№ № объектов: _____ Категория: _____ Класс: _____
 Адрес: _____ Наименование: _____

1	Объект оценки	№	Наименование	Класс	Удельный вес	%	Итого	%	Итого	%	Итого	%			
													Итого	Итого	Итого
2	Итого	№	Наименование	Класс	Удельный вес	%	Итого	%	Итого	%	Итого	%			
													Итого	Итого	Итого
3	Итого	№	Наименование	Класс	Удельный вес	%	Итого	%	Итого	%	Итого	%			
													Итого	Итого	Итого
													Итого	Итого	Итого
4	Итого	№	Наименование	Класс	Удельный вес	%	Итого	%	Итого	%	Итого	%			
													Итого	Итого	Итого
													Итого	Итого	Итого
5	Итого	№	Наименование	Класс	Удельный вес	%	Итого	%	Итого	%	Итого	%			
													Итого	Итого	Итого
													Итого	Итого	Итого
6	Итого	№	Наименование	Класс	Удельный вес	%	Итого	%	Итого	%	Итого	%			
													Итого	Итого	Итого
													Итого	Итого	Итого
7	Итого	№	Наименование	Класс	Удельный вес	%	Итого	%	Итого	%	Итого	%			
													Итого	Итого	Итого
													Итого	Итого	Итого
8	Итого	№	Наименование	Класс	Удельный вес	%	Итого	%	Итого	%	Итого	%			
													Итого	Итого	Итого
													Итого	Итого	Итого
9	Итого	№	Наименование	Класс	Удельный вес	%	Итого	%	Итого	%	Итого	%			
													Итого	Итого	Итого
													Итого	Итого	Итого
							Итого	100	100	100	100				

$\% \text{ класса, приведенный к } 100 \text{ по формуле: } \frac{\% \text{ класса (гр. 6)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

VII. Техническое описание помещений и других частей здания

№	Помещение	Этаж		Площадь		Объем		Итого	
		1	2	1	2	1	2	1	2
	Пол								
	Стены								
	Потолок								
	Магистральные работы								
	Инженерно-технические								
	Прочие работы								
	Итого			100	X			100	X

№	Помещение	Этаж		Площадь		Объем		Итого	
		1	2	1	2	1	2	1	2
	Пол								
	Стены								
	Потолок								
	Магистральные работы								
	Инженерно-технические								
	Прочие работы								
	Итого			100	X			100	X

VIII. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Длина	Восстановительная стоимость	№	Объем	Плотность	Средняя стоимость	Плотность и стоимость				Итого	Итого	Итого
						1	2	3	4			
P. P.	машинная	1	87 м ³	1200	104400					104400	104400	104400
p.	доск. и др. об.	1	281 м ³	370	104770					104770	104770	104770

XI. Перечисленя в строительстве (завершены) на участках

Категория	Содержание объекта в соответствии с разрешением	Завершенные конструкции	Участки	Итого	№ обременения	№ кадастра	№ участка	Сумма	Средняя стоимость на кв. метр	Процент от стоимости в рублях	Доля от стоимости в рублях

Общая стоимость в рублях

№	Итого	Средняя стоимость на кв. метр	Итого	Средняя стоимость на кв. метр	Итого	Средняя стоимость на кв. метр	Итого	
							Средняя стоимость на кв. метр	Итого
1369							25147	62195



 г. Минск, ул. ...

 Начальник бюро: *[Подпись]*

Отметка в последующих обследованиях

Дата обследования	г.		
	100	100	100
Обследовал			
Проверил			
Начальник РАМОН			



РОССИЯ

КОПИЯ

Прочитано

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Федеральное государственное унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»
140100, Московская область, г. Касимов, ул. Советская, д. 10, к. 1

Технический паспорт

на здание _____ *нежилые* _____ *жилой*
(назначение объекта строения)

район _____ *Касимовский*

город (пос.) _____ *г. Касимов*

улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № _____ *1026*

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

ПРОХОДНАЯ*
«А»

I. Регистрация права собственности

Средственный № 393

Фонд СЭС

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документ, устанавливающий право собственности с указанием кв. метра и кв. доли построяемого здания	Доля на участке при общей собственности	Инициалы лица, владеющего участком при общей собственности
11.03.03 21.10.2003	ООО "Бататор" (ООО "Бататор")	Договор купли-продажи от 13.03.2003 года	1	Андрей
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Бататор"	Договор купли-продажи от 24 октября 2003 года	1	Андрей

II. Благоустройство земельного участка кв. м.

№ документа	Площадь участка					Незастроенная площадь
	Фактически	застроен.	закрытой	открытой	прочая	

III. Благоустройство здания — кв. м.

Высота этажа	Назначение	Отделочные работы					Санитарно-технические работы					Лифты	
		от ГИП	от ГИП (покупка материалов)	от собственников	от ГИП	прочие	от ГИП	от собственников	от ГИП	от собственников	от ГИП	от собственников	
		117										117	

IV. Общие сведения

Назначение история в Букка в

Использование не зарегистрировано

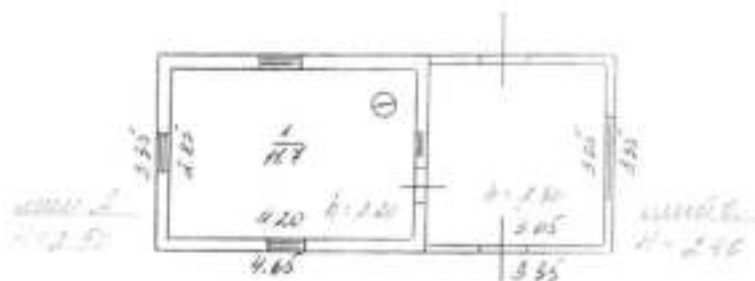
Количество мест (мощность) _____

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____



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

Датум по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для исчисления площадей по заручному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (к. куб.)
1	2	3	4	5	6
А	каркас	4 кв. 3 кв.	15,6	2,50	39
В	кар. пр. кв.	3 кв. 3 кв.	11,2	2,40	27



Фирма федерального государственного унитарного предприятия "Ростехинвентаризация" по г. Касимову и Касимовскому району Р.О.		
Лист	ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН	Масштаб 1:100
№	Кухня 1	
Дата	Исполнитель	Рецензент
02.09.09	Техник Мухометов Т.Б. Б.И.	
	Инженер Сыдык Т.А. Б.И.	
	Менеджер	

ЭСКИЗЫ ПЛАНИ

в соответствии с кадастровым номером, адресом, наименованием и категорией земель (указаны в таблице) по улице (перекрестку) дом №

№ п/п	Иллюстрация	Наименование земельной доли, участка, помещения, объекта незавершенного строительства, в том числе с кадастровым номером	Функциональное назначение	Планика по выделенному объекту в кв. м																		
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
				застроенный																		
				не застроенный																		
1		1. 12/01/0040101/001/19/010/001	0,015 кв. м	0,015 кв. м																		
2		2. 12/01/0040101/001/19/010/002	0,015 кв. м	0,015 кв. м																		
3		3. 12/01/0040101/001/19/010/003	0,015 кв. м	0,015 кв. м																		

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
						<i>Мамунт</i>											
						Техник <i>Мамунт</i>											
						Бригадир <i>Силья</i>											

- 9 -

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Лигера И Год постройки 1957 Число этажей 7
 Грубая капитальность Вид внутренней отделки штукатурка

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Нормы в %	Н. зап. в строит. (п. 7 ст. 10)	Тех. изм.	
									износа	в %
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 наружная отделка	брусчатый	хорошо	40	1	40	60	240		
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачные	хорошо	5	1	5	60	30		
		междуэтажные								
		подвальные								
4	Крыша	деревянная	хорошо	4	1	4	50	20		
5	Полы	деревянные	хорошо	4	1	4	60	24		
6	Проемы	окна	хорошо							
		двери	хорошо	2	1	2	60	12		
7	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошо	5	1	5	60	30		
8	Сан. и электротехн. уст.	плиточная								
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		вентиляция								
		лифты								
		электросеть	нет			8	1	8	60	48
9	Прочие работы	штукатурка	хорошо	4	1	4	60	24		

Итого: 100 × 100 = 10000

4. Износ, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа}}{100} \times 100$ (стр. 11 и 100)

удельный вес (стр. 7) = 61%

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	И - Дистера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправк.	И - Дистера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправк.	И - Дистера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Валы												
Проемы												
Освидетельные работы												
Электроосаждение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

Формулы для подсчета количества обьемов

Наименование конструктивных элементов	И - Дистера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправк.	И - Дистера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправк.	И - Дистера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Валы												
Проемы												
Освидетельные работы												
Электроосаждение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

Формулы для подсчета количества обьемов

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Датум	Наименование постройки	№ строения	№ этажа	площадь	стоимость по таблице	Поправки и коэффициенты				стоимость поправленная и расчетная	коэффициент обьема по плану, кв. мет.	местная стоимость, стоимость в рублях	№, инвентаризационный	длина, мет.
						Удельн. вес	Грунт	Итого	Итого					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	А Жилое	1	52	1100	10					11-00	59	6526	61	90
	Б Жилое	2	101	1010	10					10-30	24	242	40	10

«14»

XI. Ограждения и сооружения (замошения) на участках:

Литера	Назначение ограждений и сооружений	Материал, конструкции	Размер		Площадь в кв. м	№ опор	№ табл.	Наименование	Сложность измерений по табл.	Площадь на каждом участке	Возможная стоимость в рублях	Примечание	Действ.
			длина	ширина, высота									

Общая стоимость в рублях

В ценах текущего года	Основное строение		Служебное строение		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1369							1370	595



01.07.2020 г. исполнял *Михайлов* *И.И.*
 20.07.2020 г. исполнил *Михайлов* *И.И.*
 20.07.2020 г. Директор *Сидоров* *А.А.*

Отметки о последующих обследованиях

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

[Faint, illegible text, likely a table or list of items being evaluated]



[Handwritten signatures and illegible text]

РОССИЯ

КОПИЯ

*Лесопильный
малярный*

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

Технический паспорт

на здание *на жилое (лит. 26)*
предназначенное для проживания граждан

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

квартал № _____
инвентарный № *2656*

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

**Лесопильный
+ малярный
"И"**

23 -

I. Регистрация прав собственности

Единственный № 393

Фонд 200

Дата записи	Полное наименование гражданина, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за какие номера выданы	Долевое участие или обход собственности	Подпись лица, свидетельствующая о том, что запись
02.09.03	ООО «Восточный машиностроительный завод»	Догов. приватизации от 13 июля 1993г. № 2003	1	Подп.
				
16.02.2003	Общество с ограниченной ответственностью «Батор»	Договор купли-продажи от 27 февраля 2003г. № 2000	1	Лас
				

II. Заселение владения земельного участка кв. м.

Планировка участка						Использование площади	
№ кв. участка	Формат	кв. метраж	тоннаж	использ.	цель		

III. Благоустройство здания — кв. м.

№ участка	Имя владельца	Отделочные работы				Полы	Ванна	Газовый котел	Лифты
		Стены	Полы	Потолок	Двери				
20.8	ИИИ								

-4-

Защитное № 2020, в/пашанский в/пашанский
IV. Общие сведения

Назначение: Автомобильная стоянка и подземный гараж

Использование: не по назначению

Количество мест (мощность): _____

а) _____

б) _____

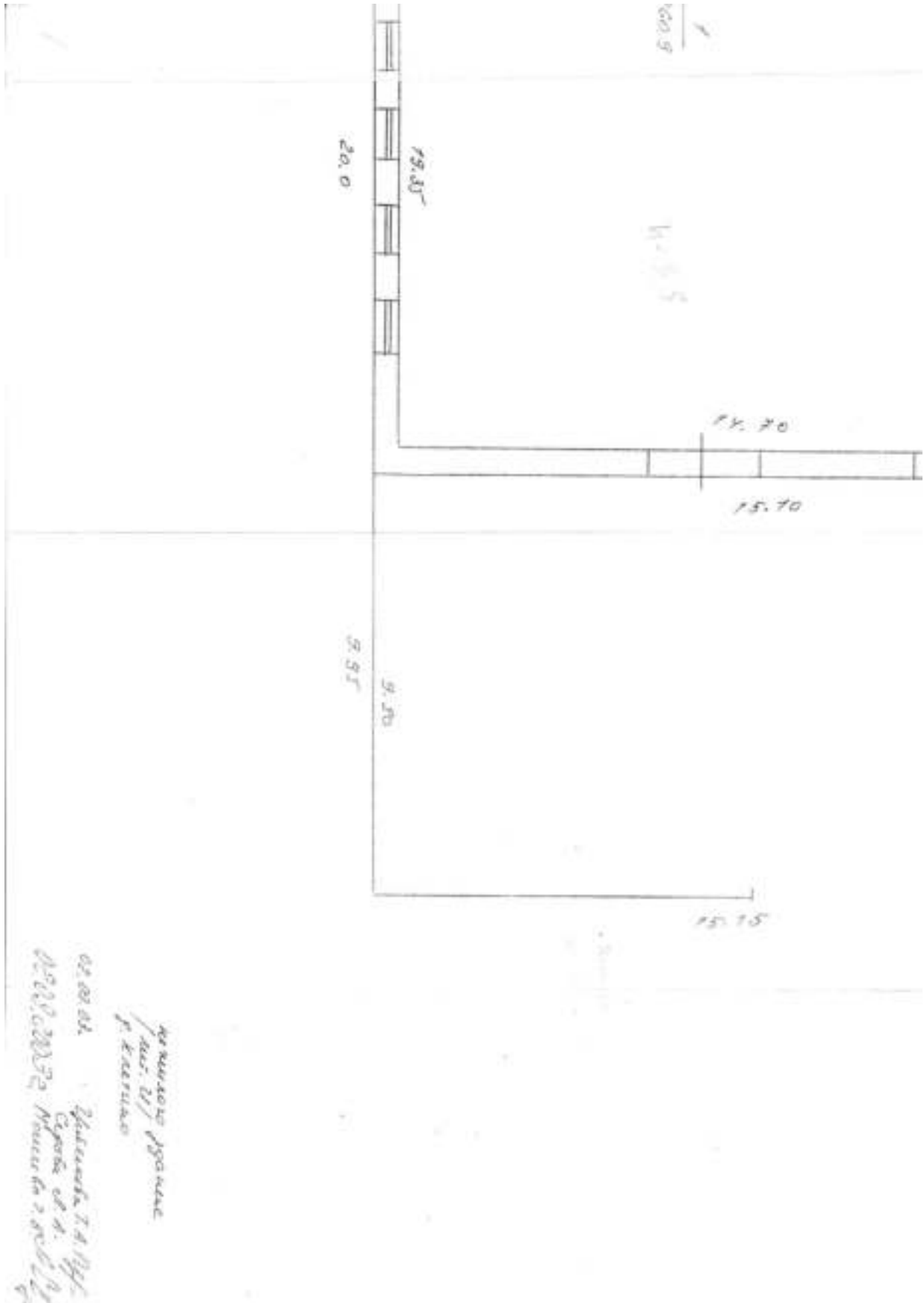
в) _____

г) _____



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

Длина по плану	Назначение здания и его частей	Формулы для расчета площади по наружному обмеру	Площадь	Высота	Объем
			(к кв.)	(м)	(к. куб.)
1	2	3	4	5	6
21	Жилая застройка	47.70×16.0	763.2	3.80	4931
		$11.70 \times 22.30 + 2.55 \times 4.15 + 20.0 \times 13.0 + \frac{2.5 \times 2.5}{2} \times 1.6$	536.2		
4	колоритная пр-ка	9.85×15.15	150.7	3.5	527
4а	колоритная пр-ка	13.50×6.40	86.4	3.10	268
4б	колоритная пр-ка	1.6×2.32	3.7	2.60	10
4в	колоритная пр-ка	1.55×1.55	2.4	2.60	6
4г	колоритная пр-ка	1.55×1.60	2.5	2.60	7
4д	колоритная пр-ка	2.80×3.95	11.1	2.60	29




Запернутое здание, 1-этажное здание

-3-

Описание конструктивных элементов здания и определение их доли в стоимости: *2020*

Листов 21 Год постройки 2007 *2007*

Упра. капитальности 5 Вид внутренней отделки



№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и другие)	Техническое состояние (отслаив, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес от стоимости	Длина	Ширина	Высота	Объем	Тех. сост. (доля в %)	
									затрата	в среднем
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<i>каменные</i>	<i>трещины</i>	<i>8</i>	<i>1</i>	<i>8</i>	<i>60</i>	<i>48</i>		
2	а) Стены и из. наружная отделка б) перегородки	<i>кирпичные</i>	<i>трещины</i>	<i>27</i>	<i>1</i>	<i>27</i>	<i>70</i>	<i>189</i>		
3	Перегородки	<i>деревянные</i>	<i>трещины</i>	<i>21</i>	<i>1</i>	<i>21</i>	<i>70</i>	<i>147</i>		
		<i>кирпичные</i>								
		<i>каменные</i>								
4	Полы	<i>плиточные</i>		<i>7</i>	<i>1</i>	<i>7</i>	<i>70</i>	<i>49</i>		
5	Полы	<i>бетонные</i>	<i>трещины</i>	<i>11</i>	<i>1</i>	<i>11</i>	<i>60</i>	<i>66</i>		
		<i>деревянные</i>								
6	Перемычки	<i>бетонные</i>		<i>6</i>	<i>1</i>	<i>6</i>	<i>60</i>	<i>36</i>		
		<i>кирпичные</i>	<i>трещины</i>							
7	Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>		<i>3</i>	<i>1</i>	<i>3</i>	<i>70</i>	<i>21</i>		
8	Система отопления и водоснабжения	<i>радиаторы</i>								
		<i>батареи</i>								
		<i>подогрев пола</i>								
		<i>котел</i>								
		<i>трубы</i>								
		<i>вентили</i>								
9	Двери, окна	<i>деревянные</i>		<i>5</i>	<i>1</i>	<i>5</i>	<i>70</i>	<i>35</i>		
								<i>100</i>	<i>63.3</i>	
								<i>63.3 x 100</i>	<i>63%</i>	
								<i>100</i>		

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	201. пр-ка			202. пр-ка			203. пр-ка					
	№ Литера	Удельн. вес по таблице	поправка	№ Литера	Удельн. вес по таблице	поправка	№ Литера	Удельн. вес по таблице	поправка			
Фундаменты	р/см	11	1	11	р/см	11	1	11	р/см	11	1	11
Стены и перегородки	тепоб.	26	1	26	тепоб.	26	1	26	тепоб.	26	1	26
Перекрытия	дерев.	4	1	4	дерев.	4	1	4	дерев.	4	1	4
Крыша	шалеж	13	1	13	шалеж	13	1	13	шалеж	13	1	13
Полы		7	-	-		7	-	-		7	-	-
Проемы		14	-	-		14	-	-		14	-	-
Отделочные работы		18	-	-		18	-	-		18	-	-
Электроустановка		4	-	-		4	-	-		4	-	-
Прочие работы		3	-	-		3	-	-		3	-	-
Итого		100	×	54		100	×	54		100	×	54

Формулы для подсчета классиф. объема

Наименование конструктивных элементов	201. пр-ка			202. пр-ка			203. пр-ка			
	№ Литера	Удельн. вес по таблице	поправка	№ Литера	Удельн. вес по таблице	поправка	№ Литера	Удельн. вес по таблице	поправка	
Фундаменты	р/см	11	1	11						
Стены и перегородки	тепоб.	26	1	26						
Перекрытия	дерев.	4	1	4						
Крыша	шалеж	13	1	13						
Полы		7	-	-						
Проемы		14	-	-						
Отделочные работы		18	-	-						
Электроустановка		4	-	-						
Прочие работы		3	-	-						
Итого		100	×	54		100	×		100	×

Формулы для подсчета рыноч. объема

X. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

№ п/п	Наименование здания	№ объекта				Поправки к стоимости коэффициента					Стоимость без учета поправок	Стоимость с учетом поправок	% к общему	Величина стоимости в рублях	
		1	2	3	4	Удельн. вес	Грунт, кадет	5	6	7					
21	Жилое здание		6	м ³	11,3	1					11,3	4438	55793	63	2067
22	201. пр-ка	2	113	м ³	10,3	0,54					5,16	527	2430	70	173
40	201. пр-ка	2	213	м ³	10,3	0,54					5,16	261	1430	60	546
41	201. пр-ка	2	313	м ³	10,3	0,54					5,16	10	56	20	45
42	201. пр-ка	2	213	м ³	10,3	0,54					5,16	6	33	40	30
43	201. пр-ка	2	213	м ³	10,3	0,54					5,16	7	35	20	31
23	201. пр-ка	2	213	м ³	10,3	0,54					5,16	25	161	0	161
											5,16	201	223		

- 14 -

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

№ п/п	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструктивные	Размеры				№ сборн.	№ табл.	Измерен.	Степень износа по ТЭО	Площадь на плане, кв. м.	Площадь в рубль	Проектная стоимость в рубль	Действ. стоимость в рубль
			длина попер.	ширина, высота	Длина	Ш. м.								

Общая стоимость в рублях

В оценке за 2021 год	Оценочная стоимость		Служебная стоимость		Служебные		Итого	
	Высшая	Средняя	Высшая	Средняя	Итого	Средняя	Итого	Средняя
1909	60508	22378					60508	22378

г.г. оценщик  *Урицкая, Т.А.*
Клима, И.И.
 г.г. б.г.г.г. *Сидорыч*
 после подписания последующих обследований

Длина	300	200	200
Объем			
Проект			
Цена			

-16-



РОССИЯ



Механический цех

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал федерального государственного унитарного предприятия «Ростовинвентаризация» по г. Касимову и Касимовскому району Р.Ф.

Технический паспорт

на здание инвентаризация № 11
(включенные площади строений)

район Касимовский
город (пос.) г. Касимово
улица (пер.) _____

квартал № _____
инвентарный № 1656

Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 570

**МЕХАНИЧЕСКИЙ цех
(ОГМ)
" Н "**

- 5 -

I. Регистрации права собственности

(реестровый № 333)

Фонд СФ

Дата записи	Полное наименование учредителей, предприятий как организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и на каких условиях выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись для свидетельства прав записи
03.09.01 21.10.03	ООО "Континентал" ^{ТОО "Континентал"} "машиностроительный завод"	Технический паспорт от 13 июля 1993 года Директор <i>[подпись]</i>	1	<i>[подпись]</i>
16.10.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Базис"	Договор купли-продажи от 24 октября 2003 года № 016 Директор <i>[подпись]</i>	1	<i>[подпись]</i>

II. Земельный участок кв. №

№ документа	Площадь участка					Площадь застроенной площади	
	Фактически	застроен.	закрыт.	открыт.	прочий		

III. Благоустройство здания — кв. №

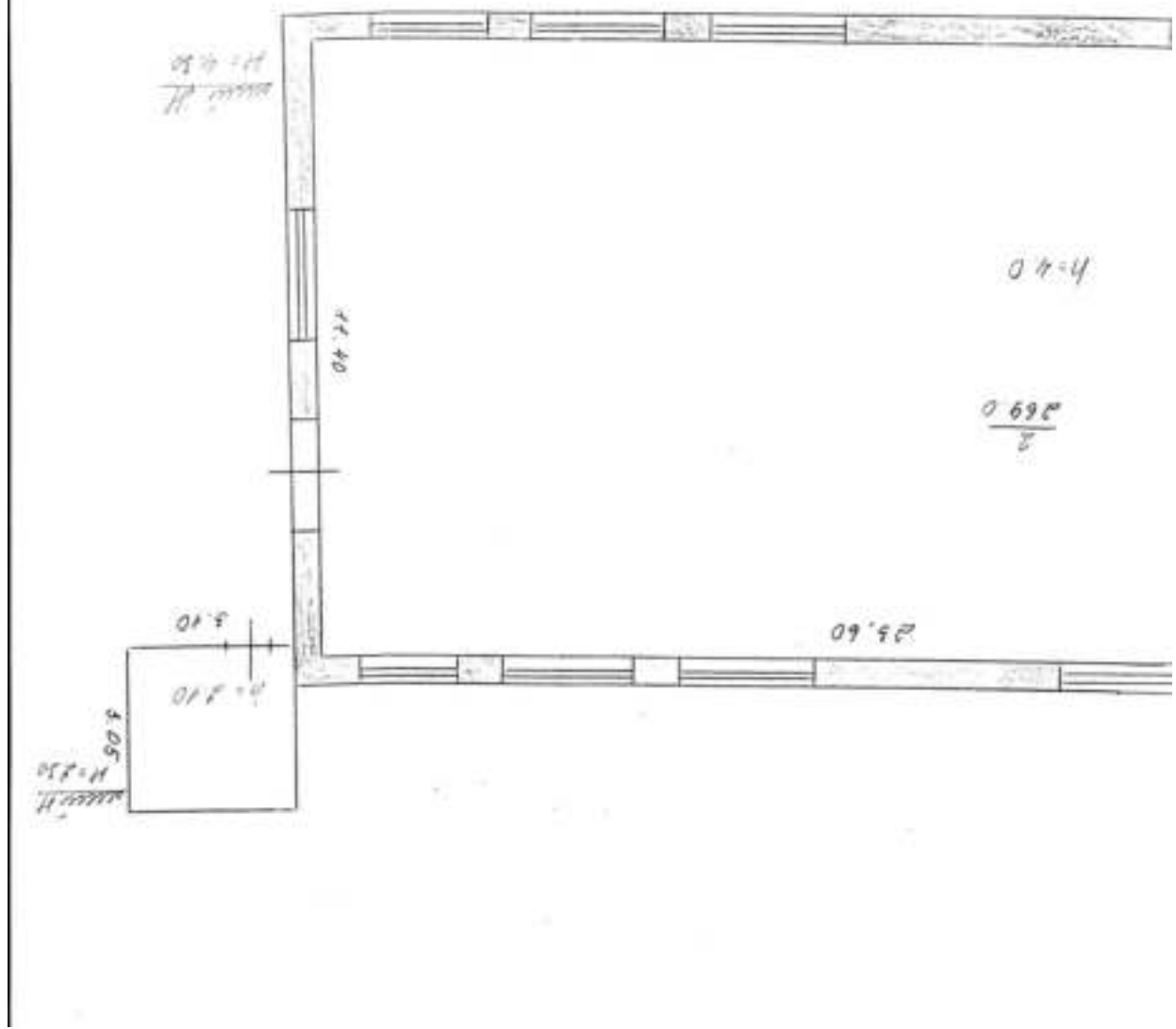
Подраздел	Наименование	Отопление					Вентиляция					Газоснабжение			Лифты			
		от ТЭЦ	от котельной (централизованная)	от собственной котельной	от АГВ	от иных	с естественной тягой	с принудительной тягой	с механической тягой	с естественной тягой	с принудительной тягой	с механической тягой	с газом	с электричеством	с газом	с электричеством		

Назначение жилищный 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 исчисления площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
4	1	3	4	5	6
H	жилищный	$14,25 \times 66,0$	940,5	4,30	3474
Н	под. пр. кот.	$3,10 \times 3,05$	9,5	2,30	22

№ 1/1/1/1/1/1	№ 1/1/1/1/1/1
№ 1/1/1/1/1/1	№ 1/1/1/1/1/1
№ 1/1/1/1/1/1	№ 1/1/1/1/1/1
№ 1/1/1/1/1/1	№ 1/1/1/1/1/1
№ 1/1/1/1/1/1	№ 1/1/1/1/1/1
№ 1/1/1/1/1/1	№ 1/1/1/1/1/1
№ 1/1/1/1/1/1	№ 1/1/1/1/1/1
№ 1/1/1/1/1/1	№ 1/1/1/1/1/1
№ 1/1/1/1/1/1	№ 1/1/1/1/1/1
№ 1/1/1/1/1/1	№ 1/1/1/1/1/1
№ 1/1/1/1/1/1	№ 1/1/1/1/1/1
№ 1/1/1/1/1/1	№ 1/1/1/1/1/1



ЭКСПЛИКАЦИЯ

в установленном порядке строения, расположенного в городе (поселке) Калининск по улице (перекрестку) _____ дом № _____

№ п/п	Экспликация	Назначение	Формат площади участка по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м										Высота антенная			
				всего	в том числе:	под навесом		под крышей		в т.ч. в т.ч.		в т.ч. в т.ч.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
1	общий	каменная кладка, кирпичная, оштукатуренная, кровля, металлочерепица	№ 01-0235	404,9													
2	общий	каменная кладка, кирпичная, оштукатуренная, кровля, металлочерепица	№ 01-0240	268,0													
			№ 01-0241	404,9													
			№ 01-0242	268,0													
			№ 01-0243	404,9													
			№ 01-0244	268,0													
			№ 01-0245	404,9													
			№ 01-0246	268,0													
			№ 01-0247	404,9													
			№ 01-0248	268,0													
			№ 01-0249	404,9													
			№ 01-0250	268,0													

Описание конструктивных элементов здания с определением износа
 VI, Литера И Год постройки 1965 Число этажей 7
 Грузовая капитальность Вид внутренней отделки краска в э.

№ п/п	Исполнение конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удаленный вес по таблицам			Износ в %	Средн. и средн. гр. 1 и гр. 2	Тех. зам. износ в %		
				Удаленный вес по таблицам	Поправка к удаленному весу в %	Удаленный вес конструктивных элем. с поправ.			заполн.	и строит.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	каменное	хорошее	9	1	9	55	4.95			
2	а) Стены и их нарушения	кирпичные	хорошее	14	1	14	55	9.25			
	б) перегородки										
3	Перегородки	деревянные	хорошее	10	1	10	55	11.0			
		металлические									
		каменные									
4	Крыша	железо	хорошее	12	1	12	45	5.40			
5	Полы	деревянные	хорошее	6	1	6	45	2.70			
6	Профили	стальные									
		деревянные	хорошее	10	1	10	45	4.50			
7	Внутренняя отделка	штукатурка		6	1	6	50	3.0			
8	Сан. и канализацион. уст.	опрокидыв.									
		использов.									
		напольная									
		водоснабжение									
		ванны									
		каблуконет	железо		19	1	19	40	7.6		
		ванны									
		душевые									
9	Прочие работы	раствор	хорошее	1	1	1	55	0.55			

Итого: 49.05
 % износа: 49.05 / 100 = 49.05%

- 16 -
VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	кол-во м ² - кв в Литера И	узелки, вес по таблице	поправка	узелки, вес с попрак.	И = Литера	узелки, вес по таблице	поправка	узелки, вес с попрак.	И = Литера	узелки, вес по таблице	поправка	узелки, вес	
													узелки, вес
Фундаменты	1												
Стены и перегородки	1												
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Санитарно-технические													
Прочие работы													
Итого		100	X			100	X			100	X		
Формулы для вычисления коэффициента объема													
Наименование конструктивных элементов	И = Литера	узелки, вес по таблице	поправка	узелки, вес с попрак.	И = Литера	узелки, вес по таблице	поправка	узелки, вес с попрак.	И = Литера	узелки, вес по таблице	поправка	узелки, вес	
узелки, вес													
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Санитарно-технические													
Прочие работы													
Итого		100	X			100	X			100	X		
Формулы для вычисления коэффициента объема													

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование постройки	№ сооружения	№ здания	площадь	СТЕПЕНЬ изношенности по таблице	Поправка и стоимость коэффициента					стоимость материалов с оплатой	коэффициент объема по таблице	площадь в фундам.	№, индекс	коэффициент стоимости	
						взнос	Грунт	звонит								
И	мнжмшс	4	1	м ²	10-10-10							16.10.2024	55380	49	185	
И	кв. мр. кв.	2	181	м ²	0.20-10							0.20	22	113	20	190

XI. Ограждения и сооружения (замощены) на участках

Датиров	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры			Площадь в кв.	№ обмер.	№ табл.	Намерет.	Степень износ.	№ табл.	Продолж. на излож. работ.	Восстан. стоимость в рублях	Прочие затраты
			длина попер.	ширина, высота										

Общая стоимость в рублях

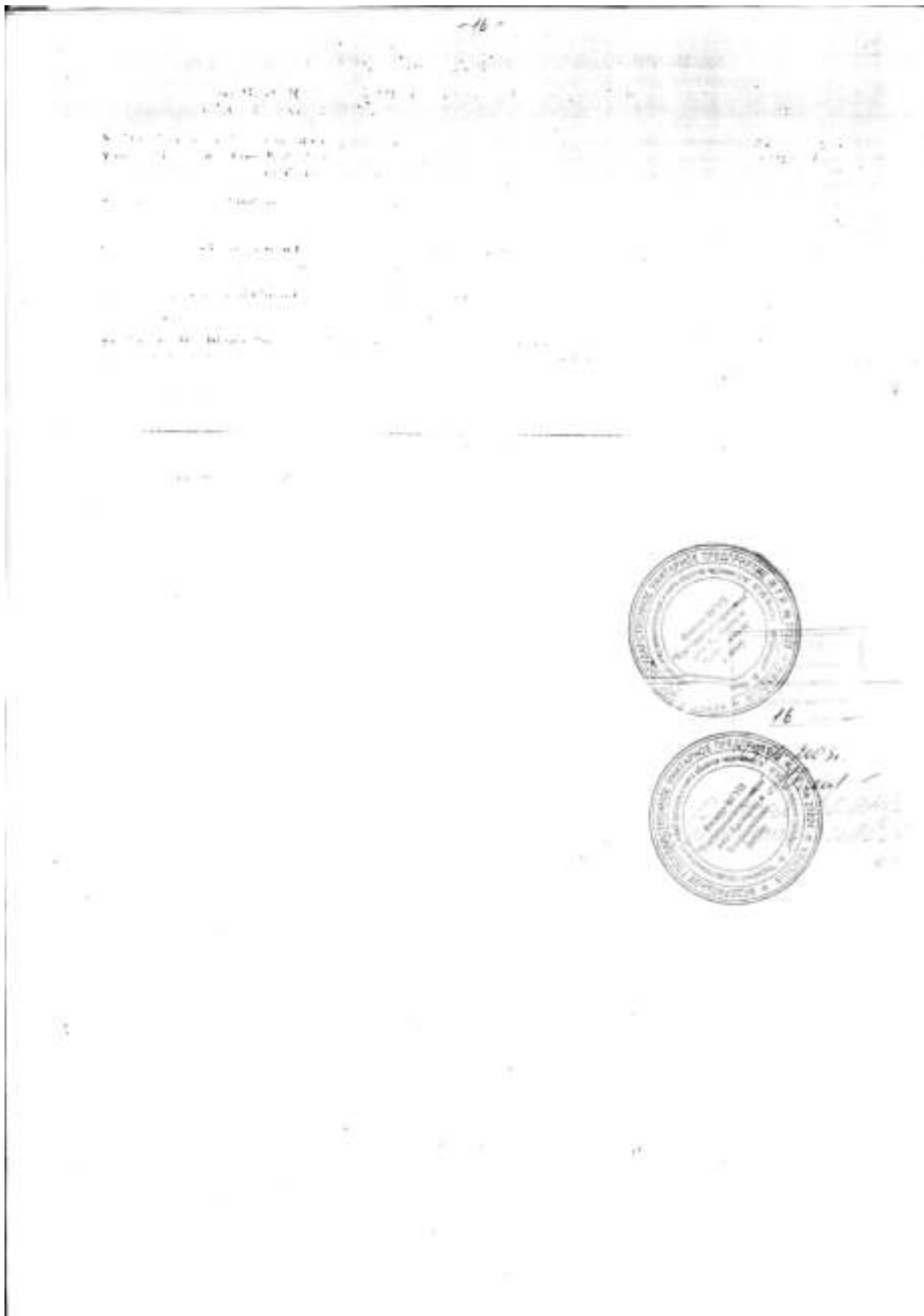
В годах календ. года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстано-вительная	Действительная	Восстано-вительная	Действительная	Восстано-вительная	Действительная	Восстано-вительная	Действительная
1969							56183	1852

« 03 июля 1969 г. » исполнил *Р.И.И. Чубенко*
« » исполнил *А.И.И. Сидоров*
« 03 июля 1969 г. » Директор *В.И.И. Сидоров*



Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	« 1969 г. »	« 1969 г. »	« 1969 г. »
Общая стоимость			
Прочие затраты			
Итого			



РОССИЯ

г.п. Касимовский

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»



Технический паспорт

на здание *и.п.и.с.с.* *и.п.и.с.с.*
(размещение основного строения)

район *Касимовский*

город (пос.) *г. Касимово*

улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № *2626*

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

ТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ

«*Ж*»

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 123)

Фонд 100

Дата ввода	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кон. кода и за каким номером выдан	Доля в доле участии при общей собственности	Подпись лиц владеющих пр.з. записи
01.07.2003	ООО "Инвестиционный центр"		1	
16.11.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Баттлер" от 24 января 2003 г. № 2614	Договор купли-продажи № 2614	1	Лас

II. Эскизы земельного участка кв. м.

Площадь участка						Незастроенная площадь		
№ документа	Фактически	настроен	застроен	объемная	прочая			

III. Благоустройство здания — кв. м.

Высота этажа	Классификация	Оборудование				Прочие помещения, оборудование	Ванна			Кухня			Лифты	
		ТЭ	Гриль	Стиральная машина	Соборная ванная		С/у	С/у	С/у	С/у	С/у	С/у	С/у	С/у

-4-

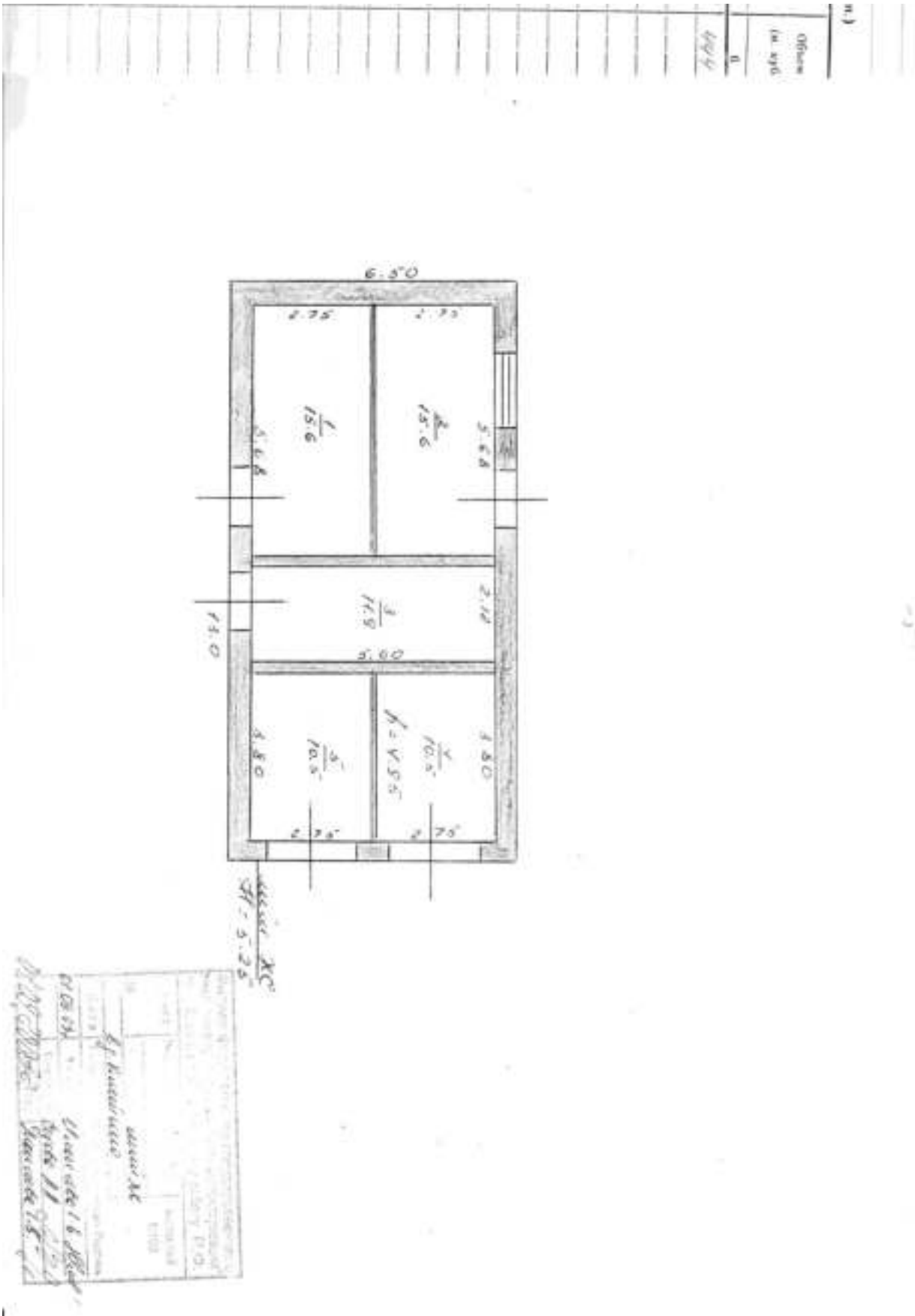
IV. Общие сведения

Назначение с/трансформаторная подстанция
 Использование не учтенное
 Количество мест (мощность) _____

- а) _____
- б) _____
- в) _____
- г) _____

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

Датум 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
ЖС	исчислено	$120 \times 6,50$	780	6,25	490



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Кинешма по улице (перекрестку) _____

дом № _____

1	2	3	4	5	6	7										17	
						этаж		этаж		этаж		этаж		этаж			16
Дата записи в кадастр по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа в порядке увеличения)	Номер помещения, квартиры, торгового складского и т.п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, веранды и т.д.	Назначение частей помещений, жилых комнат, помещений, административная плата, кухня, веранды и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	основное	вспомогательное	картонное	асбестовое	стеклянное	11	12	13	14	15	Высота внутренняя	
	1			частей помещений, жилых комнат, помещений, административная плата, кухня, веранды и т.д.													
	2																
	3																
	4																
	5																
	6																
	7																
	8																
	9																
	10																
	11																
	12																
	13																
	14																
	15																
	16																
	17																

Описание конструктивных элементов здания в пределе цены

VI. Литера КК Год постройки 1966 Число этажей 5
 Группа капитальности Вид внутренней отделки штукатурка

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (обозначения, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к таблице	Удельный вес по формуле	Нормы в ц.	% к общему объему	Тех. норм.		
									по объему	по стоимости	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	<i>каменная</i>	<i>хорошо</i>	18	1	18	55	9.9			
2	а) Стены и из- внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>	<i>хорошо</i>	16	1	16	55	14.3			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	черновые	<i>штукатурка</i>	11	1	11	55	6.05			
		полуцементные									
		отделочные									
4	Крыша	<i>каменная</i>	<i>хорошо</i>	8	1	8	55	4.40			
5	Полы	<i>бетонные</i>	<i>хорошо</i>	4	1	4	55	2.25			
6	Проемы	оконные									
		дверные	<i>штукатурка</i>	<i>хорошо</i>	11	1	11	55	6.05		
7	Внутренняя отделка	<i>штукатурка</i>		2	1	2	50	10			
8	Сл. и вспомогат. уст.	отделочные									
		электророзетки									
		электрощиты									
		электростанции									
		электростолы	<i>бетон</i>		5	1	5	55	2.75		
		лифты									
		телефоны									
9	Прочие работы	<i>штукатурка</i>	<i>хорошо</i>	12	1	12	55	6.60			

Итого 100 104.9

%, исходя из предельной и 100 по формуле: $\frac{\text{Итого (стр. 9) x 100}}{\text{Предельная (стр. 7)}}$ = $\frac{104.9}{100} = 104.9\%$

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	№ по Листу	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	№ по Листу	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	№ по Листу	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

Формула для подсчета объема объекта

Наименование конструктивных элементов	№ по Листу	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	№ по Листу	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	№ по Листу	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

Формула для подсчета объема объекта

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ объекта	№ участка	назначение	стоимость по справкам по таблице	Поправки и стоимости коэффициента				стоимость восстановительная с поправ.	возможность замены на объект из других шт. инв.	возможность замены на объект из других шт. инв.	% износа	действит. стоимость
						удельный вес	Группа	коэф.	коэф.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
20	202011001	11	10	19-к	10						12.20	100	10.00	55.1

XI. Ограждения и сооружения (замошени) на участках

Дата	Наименование ограждения и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь кв. м.	№ сборн.	№ табл.	Штукатур.	Стоимость изобрет. до табл.	Площадь на плане участка	Восстановительная стоимость в рублях	Прочит. планов
			длина	ширина, высота								

Общая стоимость в рублях

В каком налоговом году	Основные строения		Садовые строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1968 г.							15183	531

«*01.07.2020*» г. исполнил *М.И. Удовин* (инженер) № 76
«*01.07.2020*» г. исполнил _____
«*01.07.2020*» г. Директор *С.В. Кузнецов*



Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	_____ руб.	_____ руб.	_____ руб.
Обладатель			
Программа			
Директор			

The image shows a document page with a table that is extremely faded and illegible. The table appears to have several columns and rows, but the content is unreadable. In the bottom right corner of the table area, there is a circular official stamp and a small rectangular box containing the word "ИТОГО:" followed by some illegible text. The stamp also contains illegible text and a signature.

-1-

РОССИЯ

КОПИЯ

№ 1010/09

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

Технический паспорт

на здание *№ 1010/09 (м.п. Х)*
(кабинетное помещение)

район *Касимовский*

город (пос.) *г. Касимов*

улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № *2656*

Форма технического паспорта утверждена приказом
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г № 376

КОНТОРА

« X »

I. Регистрация права собственности

(регистрационный № 353)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, удостоверяющие право собственности с указанием кв. метра и на какой стороне здания	Возможные участки при общей собственности	Инициалы лица, владеющего частью доли
02.05.03	САО «Восточный»	Титул государственной собственности на земельный участок от ВАО «Батар»	1	Шуф
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью «Батар»	Копия книги продаж от 24 января 2003 года		Лав

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

Площадь участка					Использованные площади		
по кадастру	земельная	здания	здания	прочие	здания	прочие	

III. Благоустройство здания — кв. м.

№ п/п	Экспликация		Благоустройство		Доп.
	площадь	объем	площадь	объем	
	316.7		316.7		

- 4 -
Заполняется не читать, в печать не брать.

IV. Общие сведения

Назначение: контора
 Использование: по назначению
 Количество мест (мощности):
 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 расчета площадей по натуральному измерению	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
2	Жилое здание	19.10×11.10	434.0	3.30	1430



- 7 -

ЭКСПЛИКАЦИЯ

использованы планы: государственные, кадастровые и городские (исключая) №... **Киевщины** по участку (перуны) лист №...

№ п/п	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	№	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м				площадь по плану	
																		площадь по внутреннему обмеру	площадь по плану	площадь по плану	площадь по плану		
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
						Вычисл.	3140 00.7										3140 386.7
						балков											1.4
						всего:	320.0	66.7									1.4
																	320.7
																	320.7
																	320.7
																	320.7

-8-

Техник НН Бригадир С.С.С.С.

Лист № 1

- 8 -

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера Ж Год постройки 1932 Число этажей 5
 Группа капитальности IV Вид внутренней отделки краска

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов здания	Износ в %	Сред. износ в % по этажам	Тех. износ здания в %	
									элементов	в здании
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменной	трещины	5	1	5	20	3.5		
2	а) Стены и перегородки наружная	бревенчатые	трещины	23	1	23	20	16.1		
	б) перегородки	штукатурные	трещины	6	1	6	60	3.6		
3	Перекрытия	деревянные	трещины	10	1	10	65	6.5		
		железобетонные								
		бетонные								
4	Крыши	железо	гниль	9	1	9	55	5.0		
5	Полы	деревянные	трещины	11	1	11	60	6.6		
6	Печи	штукатурные	трещины	10	1	10	70	7.0		
		кирпичные								
7	Внутренняя отделка	штукатурка, серпянка		9	1	9	60	5.4		
8	Сам. в конструкциях	штукатурка	трещины	5	1	5	60	3.0		
		штукатурка	трещины	5	1	5	60	3.0		
		штукатурка	трещины	5	1	5	60	3.0		
		штукатурка	трещины	5	1	5	60	3.0		
		штукатурка	трещины	5	1	5	60	3.0		
		штукатурка	трещины	5	1	5	60	3.0		
	Полы	деревянные	трещины	6	1	6	70	4.2		
						104.2		67.6		
						67.6 * 100 = 65%				
						104.2				

- 12 -

VII. Техническое описание построек и других частей зданий

Наименование конструктивных элементов	I - Итого			II - Липера			III - Липера		
	Удельный вес по площади	поперек	удельный вес с поперек	Удельный вес по площади	поперек	удельный вес с поперек	Удельный вес по площади	поперек	удельный вес с поперек
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыши									
Валы									
Проемы									
Наружные работы									
Электрические									
Прочие работы									
Итого	100	X		100	X		100	X	

Формулы для подсчета площади объекта

Наименование конструктивных элементов	I - Липера			II - Липера			III - Липера		
	Удельный вес по площади	поперек	удельный вес с поперек	Удельный вес по площади	поперек	удельный вес с поперек	Удельный вес по площади	поперек	удельный вес с поперек
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыши									
Валы									
Проемы									
Наружные работы									
Электрические									
Прочие работы									
Итого	100	X		100	X		100	X	

VIII. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания	N строения	N комнаты	площадь	стоимость по проекту	Исправки к стоимости		стоимость восстановительная	стоимость действующая	коэффициент износа	
						плюс	минус				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
X	Жилище здание	4	49	250	1000	1		26-05-1932	17304	65	1305

- 14 -

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Датум	Назначение: перегородки и ограждения	Материалы, конструкции	Расчеты		Площадь в кв. м	№ докум.	М. заказчика	Наименов.	Сток, выверст по плану	Площадь на плане	Видео, стоимость в рублях	Процент износа	Примеч.
			Алгебра	Геометрия									

Общая стоимость в рублях

№ инв. учета	Прочие работы		Специальные условия		Прочие работы		Итого	
	Итого по строкам	Детали по строкам	Всего по строкам	Итого по строкам	Итого по строкам	Детали по строкам	Всего по строкам	Детали по строкам
1962	37304	13056					37304	13056

02 с/м
02 с/м
[Circular Seal] *Исполнитель* [Signature]
[Signature] *Служба*

-16-



-1-
КОПИЯ

КОПИЯ

Исх. № 100/100-100-100-100

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

Технический паспорт

на здание *на шоссе (лит. М)*

район *Касимовский*
город (пос.) *г. Касимов*
улица (пер.) _____

квартал № _____
инвентарный № *2676*

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

Цех ОТДЕЛКИ КУЗОВОВ
(прессовый + кузовной)
« М »

2.3-

Госрегистрационный № 393 /

Читая /

<p>07.09.03. САО «Исторический</p> <p>11.10.03. машиностроительный завод</p>	<p>Тема приватизации 1</p> <p>от 24 октября 1993г.</p> <p style="text-align: center;"><i>Исторический</i></p>	<p>1</p> <p><i>Исторический</i></p>
<p>15.12.2003 Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес»</p>	<p>Договор купли-продажи от 24 октября 2003г.</p> <p style="text-align: center;"><i>Бизнес</i></p>	<p>1</p> <p><i>Бизнес</i></p>

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

№ документа	Планик участка				Незастрахованная площадь			
	фактически	застроен.	зап.-зем.	подзем.	проект			

III. Благоустройство здания — кв. м.

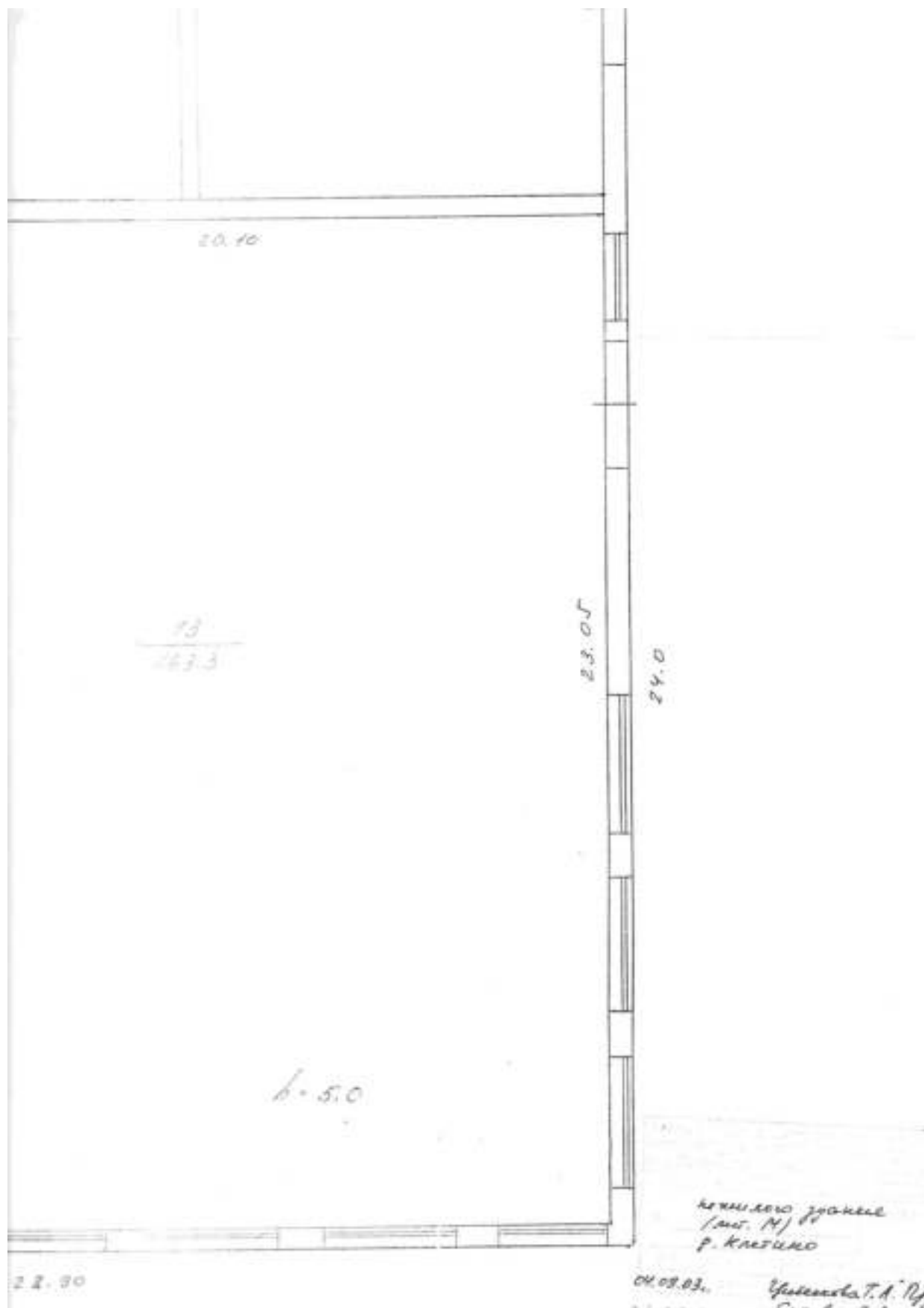
Виды работ	Качество	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Воды				Газоснабж.		Лифты-ш	
		от газовых (жидкотопливных котлов)	от автономной системы	от АГВ	отные		с централизованным водоснабжением	с автономным водоснабжением	с централизованным водоснабжением	с автономным водоснабжением	индивидуальное	общественное	грузовые	
357,0	387,0											364,0		

Засертифіковане не плати, виставлено за варту.
 صورتنامи ґук отримати ґужових ґиректор: *М. С. С.*
 по ґажетам ґо



а) _____
 б) _____
 в. Площадки розміщені в межах земельні та інші частки (монтажні, пристрої то і т. п.)

Ділячі по ґраду	Назви позначки земельні та інші частки	Формули для підрахунку площадок по ґажетному обґору	Площадки (м. кв.)	Висота (м.)	Обсяг (м. куб.)
1	2	3	4	5	6
M	ґеґимале ґуданце	$5.65 \cdot 9.55 + 21.60 \cdot 40.0 +$ $+ 27.05 \cdot 44.90 + 21.90 \cdot 34.9 +$ $+ 4.90 \cdot 3.25$	3155.7	5.30	16725
N	ґоґодиле ґриґробґа	$9.55 \cdot 9.75$	93.1	4.0	372



У С Л О В И Я

исполнение работ по оценке рыночной стоимости объектов недвижимости (земельных участков) по адресу (адресу) _____ № _____

№	Наименование объектов недвижимости, кадастровый номер, вид собственности, вид назначения, вид использования	Функциональная группа объектов недвижимости	[Итого по группе] объектов в кв. м										Площадь внутренних помещений
			общая	жилая	нежилая	подземная	и др.	и др.	и др.	и др.	и др.	и др.	
1	Земельный участок	Земельный участок	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
2	Земельный участок	Земельный участок	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
3	Земельный участок	Земельный участок	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
4	Земельный участок	Земельный участок	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
5	Земельный участок	Земельный участок	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
6	Земельный участок	Земельный участок	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
7	Земельный участок	Земельный участок	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
8	Земельный участок	Земельный участок	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
9	Земельный участок	Земельный участок	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
10	Земельный участок	Земельный участок	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
11	Земельный участок	Земельный участок	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
12	Земельный участок	Земельный участок	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
13	Земельный участок	Земельный участок	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
14	Земельный участок	Земельный участок	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
15	Земельный участок	Земельный участок	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

- 5 -

1966

1	Фундамент	каменный	мелкие трещины	9	1	9	40	3.6	
2	а) Стены и перегородки отделка	кирпичные	мелкие трещины	19	1	19	50	9.5	
									б) перегородки
3	Параметры	термозит	плоскоблатная	мелкие трещины	20	1	20	40	8.0
		кондуиты							
		подвалы							
4	Полы	плиты, шпатель	возле стен	11	1	11	45	4.55	
5	Печи	кирпичные		6	1	6	40	2.4	
6	Прочие	оконные	трещины	10	1	10	40	4.0	
		дверные	металлические						
7	Внутренняя отделка	штукатурка		6	1	6	40	2.4	
8	Сам. и вспомогат. уст.	отопление	га	18	1	18	40	7.2	
		водоснабжение							
		канализация							
		электропроводка	га						
		лифты							
		электротехн.	га						
		радио							
		телефон							
		вентиляция	га						
лифты									
9	Прочие работы	разные		1	1	1	40	0.4	

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

- 2 -

2	а) здания								
	каркасные								
	каменные								
	б) сооружения								
3	Наружные	металлические							
		железобетонные							
		деревянные							
4	Прочие								
5	Итого								
6	Прочие	инженерные							
		другие							
7	Внутренние отделочные								
8	Сам. и электрические уст.	отопление							
		водоснабжение							
		канализация							
		вентиляция							
		лифты							
		электроснабжение							
		радио							
		телефон							
		вентиляция							
		лифты							
9	Прочие работы								
			Итого: 100	×	×	×			

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

		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	№ 7	№ 8	№ 9
1	внутренняя									
	внешняя									
2	Перфорация	картонная								
		жесткая								
		металлическая								
3	Прочие									
4	Прочие									
5	Прочие	картонная								
		жесткая								
6	Спл. и заливочные усл.	картонная								
		жесткая								
		металлическая								
		картонная								
		жесткая								
		металлическая								
		картонная								
		жесткая								
		металлическая								
7	Прочие работы									
Итого: 100										
% вноска, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ вноска (гр. 9) } \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$										

Исполнительное подразделение заказчика	I - Дворец				II - Дворец				III - Дворец			
	И - Дворец	услуги, тыс. руб.	материалы	услуги, тыс. руб.	И - Дворец	услуги, тыс. руб.	материалы	услуги, тыс. руб.	И - Дворец	услуги, тыс. руб.	материалы	услуги, тыс. руб.
Функционирование												
Опись и инвентаризация												
И - Дворец												
Кухня												
Школа												
Помещение												
Общественные работы												
Эксплуатационные												
Прочие работы												
Итого	100	X			100	X			100	X		

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование объекта	№ объекта	№ участка	площадь	стоимость восстановительная по плану	Исправки и стоимости коэффициента				стоимость, возмещаемая заказчиком	стоимость, возмещаемая заказчиком по плану	стоимость, возмещаемая заказчиком по факту	% износа	действительная стоимость по факту
						узел	Груз	связь	и др.					
М	Детский сад	7	1	41 ³	16.9	1				16.9	4225000	42	163919	
М	Холостильная			4 ³	15.02					15.02	3925587	50	2994	
											288840		166738	

-13-

IX. Технические показатели карбоновых покрытий

Покрытие	100	✓	150	✓	100	✓
Другие						
Итого						
Отделочные работы						
Электроснабжение						
Прочие работы						
Итого	100	✓	150	✓	100	✓

Формулы для подсчета площади объема

Наименование работ/услуг	Единица	Кол-во	Цена, руб.	Итого, руб.	Средняя цена, руб.
Фундамент					
Сваи и вертикалы					
Полы					
Стены					
Двери					
Прочие					
Отделочные работы					
Электроснабжение					
Прочие работы					
Итого		100	✓	100	✓

Формулы для подсчета площади объема

X. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей


Литера	Наименование объекта	№ обьекта	№ таблица	замеренная стоимость по оценке	Перевод в стоимость коэффициента				стоимость по оценке в рублях	коэффициент	площадь в кв. м	стоимость в рублях	% к общей стоимости	№	действительная стоимость в рублях
					уменьшен	Грунт	капит	и др.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

- 14 -

№ инв.	Общая стоимость		Служебная стоимость		Сторонняя стоимость		Итого	
	Всего	Из них	Всего	Из них	Всего	Из них	Всего	Из них
1969	288240	166733					288240	166733

Общая стоимость в рублях

№ инв.	Общая стоимость		Служебная стоимость		Сторонняя стоимость		Итого	
	Всего	Из них	Всего	Из них	Всего	Из них	Всего	Из них
1969	288240	166733					288240	166733

« 04 » сент. 2003 г. 
 Начальник бюро: [Signature] (Иванова Т.А.)
 Заместитель: [Signature]

Дата обследования	« _____ » _____ 199__ г.	« _____ » _____ 199__ г.	« _____ » _____ 199__ г.
Обследовал	_____	_____	_____
Проверил	_____	_____	_____
Начальник ФТСН	_____	_____	_____





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







ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
 125107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rooo.ru | Web: www.rooo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFAR)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(IAGAA)



Член
Партнер-проектировской палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(ICREA)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

(И.П.И. является членом саморегулируемой организации)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр «_07_» ноября 2007 г. за регистрационным номером 001417

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №009867-1 от 12.04.2018, Оценка недвижимости, действителен до 12.04.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 20 лет

Общий стаж: 27 лет

Информации о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №ПОО 0010325009 от 26.06.2019 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2019 по 03.07.2020;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-001417 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/18/0325R/776/00002/18-001417 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

Информации о вышнем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 635016 от 01.04.2004 Московский государственный технический университет (переподготовка в области оценки);
2. Сертификат №0634/2007 от 29.06.2007 НОУ "Институт профессиональной оценки" (повышение квалификации в области оценки);
3. Диплом №ДВС 1432830 от 28.06.2001 Южно-Российский государственный технический университет (Новочеркасский политехнический институт) (высшее)

Сведения о результатах приваждения РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 30.09.2010 - 30.09.2010, основание проведения: Решение №1495, результат: Пройдена;
2. Плановая, 12.08.2013 - 12.08.2013, основание проведения: Решение №6469, результат: Пройдена;
3. Плановая, 28.03.2016 - 31.03.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 18.04.2019 - 15.05.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена

Информация и наличие жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членом РОО по 18.06.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и права оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 18 июня 2020 г.

Дата составления выписки 18 июня 2020 г.



С.Д. Заякин



к Руководству **zetta** или договором страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (оценочных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739285240
Дыбенко ДС РФ С/Н №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Варшавской просп., дом 7, корп. 11
тэл.: 8 (495) 967-17-81

**ПОЛИС
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ № ПОО - 0011025501 от
25.06.2020**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Протвикин Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г. Долгопрудный, Ливановской проспект, д. 70, к. 1, кв. 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Законный, заключивший договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. (убытки, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
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; - возникновении непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя. (убытки, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действующим (бесдействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь, на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установленным обстоятельствам и размеру ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. (убытки, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по страховому случаю, предусмотренный в период действия Договора страхования)	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,058%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 721 руб. 00 коп. (восемь тысяч семьсот двадцать один рубль 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.)	8 721, 00
По страхованию финансовых рисков (убытки страхову), если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)	руб. 00 коп. (сумма премия рубль 00 коп.)	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не исчерпана, она применяется равной страховой сумме по договору в целом.	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма премия рубль 00 коп.)	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00ч. 00 мин. 04.07.2020г. до 24 ч. 00 мин. 03.07.2021 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / вклада внос		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2020 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____;	2-й взнос в размере _____;	3-й взнос в размере _____;
оплатить до _____;	оплатить до _____;	оплатить до _____;
9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, являющихся предметом страхования, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



0011025501



0011025501

9.2.1. действия (бездействия) 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 Полисса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.

Под действиями (бездействиями) Страхователя понимаются непредвиденные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения, оплошности, приведшие к искажению результатов оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтверждаемый экспертной отчетом об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об осуществлении оценки, проведенной Страхователем, произошла в период действия Договора страхования.

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящем Правиле понимаются письменные претензии и иски 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 признается Страхователем в судебном (искусственном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым в оценочном 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 Полисса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страхования премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страхователю на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, исключение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страхователю 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 выданной в установленные сроки страховой премии (выплат).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование любых контактных данных, предоставленных при заключении и/или исполнении договора страхования, с целью оповещения / информирования об услугах в страховых продуктах Страховщика, а также для взаимодействия с официальными представителями.

Страхователь соглашается с тем, что Страхователем 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 Страхователю 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 Страхователю с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информации и предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформирован указанным 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 адреса упомянутых лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принял участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.daiif.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь по исполнению требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страхователю по его запросу документы и сведения для проведения идентификации Страхователя, его представителя, выгодоприобретателя, бенефициарного владельца, а также в случае необходимости обновления данных сведений.

9.5. При досрочном расторжении Договора страхования уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

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 страховой выплаты осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному на валюты, в которой выражена страховая сумма (высота 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 риска 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 расчеты на оплату услуг банка 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 Заявлении Страхователя с Приложением «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> является неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p>Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, отдался и получил их при заключении настоящего Полиса. Условия страхования, оговоренные в Правилах, описанных в Полисе (договоре страхования), приемлемы, и документально отраженных в нем (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информацию, предусмотренную п. 2.1.2. Базового стандарта оценки при интересах физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемой организации, объединившей страховых организации, предоставляю Страховщику в полном объеме.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»: Должность: ФИО: /Директор СА «Отрадное»/ Мавричева Е.И. Должность: № от М.П.</p>
---	---

Заполняется посредником	
1. Посредник	Попов Василий Александрович
2. Куратор (штатный сотрудник)	Мавричева Екатерина Ильинична
3. Кредитная организация	нет
4. Канал продаж	Агентский
5. Специальные условия	Нет
6. Точка продаж	СА "Отрадное"

Дата:	Вид Полиса:	
Специалист ООО «Зетта Страхование»	Подпись:	ФИО:



Общество с ограниченной ответственностью
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
 125280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 867-18-38 ИНН 7726178826
 Слобода, д.26, стр.4 efb@absolutins.ru КПП 77261001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-003967/19

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-003967/19 от 23.09.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, д.7, корп.2
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4 б. Договора страхования. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (перевод или очередная оплата страховой премии) и уплаты страховой премии (перевод или очередная оплата) или перевода страховой премии (при оплате в рассрочку) в указанные сроки Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявлению Страхователя или убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2019 г. по «10» сентября 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования является не противоречащее 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. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - 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 является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Государственная страховая компания
 на основании Доверенности №09/19 от 25.01.2019г.



(Поталова Е.Ю.)

М.П. «23» августа 2019г.

Страхователь:
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Ваш юрисконсульт»
 Генеральный директор по именованию Устава



(Гладкая Е.Ю.)

М.П. «23» августа 2019г.



И. ПЕРАЛЬНИЙ
ДИРЕКТОР

ГЛАВКАН Е. Ю.

Принято в службу
ДИРЕКТОР
ГЛАВКАН Е. Ю.