

Отчет № 01-12/20

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

ПО СОСТОЯНИЮ НА 14.12.2020

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. <i>Объект оценки</i>	4
1.2. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i>	5
1.3. <i>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</i>	5
1.4. <i>Задание на оценку</i>	7
1.5. <i>Сведения о Заказчике и Оценщике</i>	10
1.6. <i>Используемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.</i>	11
1.7. <i>Вид определяемой стоимости</i>	11
1.8. <i>Принятые допущения, ограничения и пределы применения полученного результата</i>	12
1.9. <i>Последовательность проведения оценки</i>	12
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. <i>Перечень документов, использованных при проведении оценки</i>	13
2.2. <i>Краткая характеристика объекта оценки</i>	13
2.3. <i>Имущественные права на объект оценки</i>	14
2.4. <i>Обременения, связанные с объектом оценки</i>	14
2.5. <i>Физические свойства объекта оценки</i>	14
2.6. <i>Состояние и текущее использование объектов оценки</i>	15
2.7. <i>Износ и устаревания объекта оценки</i>	17
<i>Методология</i>	17
<i>Расчет величины физического износа объекта оценки</i>	18
<i>Расчет величины функционального устаревания объекта оценки</i>	18
<i>Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки</i>	18
<i>Расчет совокупного износа</i>	18
2.8. <i>Балансовая стоимость объекта оценки</i>	19
2.9. <i>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки</i>	19
2.10. <i>Описание местоположения объекта оценки</i>	20
2.10.1. <i>Общие положения</i>	20
2.10.2. <i>Описание области</i>	20
2.11. <i>Описание рынка коммерческой недвижимости Рязанской области</i>	24
2.11.1. <i>Классификация объектов коммерческой недвижимости</i>	24
2.11.2. <i>Определение сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки. ..</i>	26
2.11.3. <i>Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости</i>	27
2.11.4. <i>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок Объекта оценки</i>	38
2.11.5. <i>Цены земельных участков Рязанской области под индустриальную застройку</i>	39
2.11.6. <i>Цены производственных комплексов (баз) Рязанской области</i>	39
2.11.7. <i>Аренда</i>	40
2.11.8. <i>Выводы</i>	40
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	42
3.1. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного</i>	42
3.2. <i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	42
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
4.1. <i>Общие положения</i>	44

4.2.	Затратный подход	44
4.3.	Доходный подход	46
4.4.	Сравнительный подход	47
4.5.	Выводы	47
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ		48
5.1.	Общая методология сравнительного подхода к оценке	48
5.2.	Выбор аналогов	50
5.3.	Определение удельной рыночной стоимости земельного участка	53
5.4.	Обоснование внесенных корректировок:	56
5.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости земельных участков.	57
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ		58
6.1.	Методология	58
6.2.	Выбор аналогов	58
6.3.	Определение удельной рыночной стоимости объекта оценки	60
6.4.	Обоснование внесенных корректировок:	62
6.5.	Определение расчетного предварительного значения рыночной стоимости улучшений.	62
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ НА ОСНОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ		64
7.1.	Общая методология доходного подхода к оценке недвижимости. Выбор метода	64
7.2.	Определение потенциального валового дохода	65
7.3.	Расчет действительного валового дохода	68
7.4.	Расчет чистого операционного дохода	69
7.5.	Расчет ставки капитализации	72
7.6.	Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода к оценке недвижимости	73
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ		76
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ		78
10. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ		79
11. ПРИЛОЖЕНИЯ		80
П.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.		80
П.2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ		81
П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.		87
П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ		108
П.5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ (СТРАХОВОГО ПОЛИСА, СЕРТИФИКАТОВ И СВИДЕТЕЛЬСТВ ОЦЕНЩИКА).		282

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.

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

№п/п	Наименование имущества
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. Кадастровый номер 62:04:0830101:1004
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
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. Кадастровый номер 62:04:0830101:1002
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
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
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
8	Здание электроцеха, кузницы, 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
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
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
11	Здание механического цеха, лит. Н, н, назначение – производственное, общей площадью 722,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:012. Кадастровый номер 62:04:0830101:1003
12	Здание трансформаторной подстанции, лит. Ж, назначение – коммуникационное, общей площадью 64,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:001. Кадастровый номер 62:04:0830101:998

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

№п/п	Наименование имущества
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. Кадастровый номер 62:04:0830101:1010

Основание для оценки: Договор № И -0/1 от «15» июня 2020 года

Задание на оценку №11 от 10 декабря 2020 года.

Период проведения оценки: с 10.12.2020 года по 14.12.2020 года.

Дата оценки: 14.12.2020 года.

Дата составления Отчета: 14.12.2020 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 затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно
Земельный участок площадью 54502 кв.м	7 814 900	7 035 695	1	0	7 810 000
Земельный участок площадью 762 кв.м	109 300	98 402	1	0	110 000
Улучшения, расположенные на земельном участке:					0
Здание проходной	17 232	15 514	1	0	20 000
Здание компрессорной	72 334	65 122	1	0	70 000
Здание электроцеха, кузницы	109 516	98 597	1	0	110 000
Здание материального склада	1 146 960	1 032 600	1	0	1 150 000
Здание трансформаторной подстанции	75 456	67 932	1	0	80 000
Здание техотдела	299 841	269 944	1	0	300 000
Здание механического цеха	850 378	765 589	1	0	850 000
Здание цеха отделки кузовов	3 451 447	3 107 311	1	0	3 450 000
Здание сборочного цеха	3 472 862	3 126 591	1	0	3 470 000
Здание участка сборки транспортеров	539 491	485 700	1	0	540 000
Здание конторы	499 525	449 718	1	0	500 000
Здание склада ГСМ	53 410	48 085	1	0	50 000
Всего	18 512 651	16 666 800			18 510 000

Затратный подход – не применялся (обоснованный отказ).

1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

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:</i> <i>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	7 810 000,00	-	7 810 000,00
Здание проходной, лит.А, а, назначение - производственное, общая площадь 21 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:995	20 000,00	3 333,33	16 666,67
Здание компрессорной, лит.З, назначение - производственное, общая площадь 89,1 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:999	70 000,00	11 666,67	58 333,33
Здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д, назначение - производственное, общая площадь 177,5 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:996	110 000,00	18 333,33	91 666,67
Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общая площадь 974,9 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:1007	1 150 000,00	191 666,67	958 333,33
Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж, назначение - коммуникационное, общая площадь 64,1 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:998	80 000,00	13 333,33	66 666,67
Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общая площадь 165,4 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:1004	300 000,00	50 000,00	250 000,00
Здание механического цеха, лит.Н, н, назначение - производственное, общая площадь 722,4 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:1003	850 000,00	141 666,67	708 333,33
Здание цеха отделки кузовов, лит.М, м, назначение - производственное, общая площадь 2953,5 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:1002	3 450 000,00	575 000,00	2 875 000,00
Здание сборочного цеха, лит.О, о, назначение - производственное, общая площадь 3018,3 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:1005	3 470 000,00	578 333,33	2 891 666,67
Здание участка сборки транспортеров, лит.К, назначение - производственное, общая площадь 458,3 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:1001	540 000,00	90 000,00	450 000,00
Здание склада ГСМ, лит.С, назначение - складское, общая площадь 59,7 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:1008	50 000,00	8 333,33	41 666,67

Объект оценки	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно	Расчетное значение НДС, руб.	Итоговое значение рыночной стоимости за вычетом расчетного значения НДС, руб. (справочно)
Всего по объекту	17 900 000,00	1 681 666,66	16 218 333,34
<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. Кадастровый номер 62:04:0830101:1010	500 000,00	83 333,33	416 666,67
Всего по объекту	610 000,00	83 333,33	526 666,67
Всего	18 510 000,00	1 764 999,99	16 745 000,01

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

18 510 000

(Восемнадцать миллионов пятьсот десять тысяч) рублей

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

16 745 000,01

**(Шестнадцать миллионов семьсот сорок пять тысяч)
рубля 01 копейка.**

1.4. Задание на оценку

Задание на оценку №11 от 10.12.2020 г
к Договору №И-0/1 от «15» июня 2020 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Илжарер»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии))	1. Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Касино:			
	№ п/п	Объект	Кadaстральный номер	Свидетельство о праве собственности
	1.	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей. Общая площадь: 54 502,00 кв.м. Kadaстральный номер 62:04:0830101:505	62:04:0830101:505	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580482, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-259
	2.	Здание тахоидола, лит. Н1, назначение - контрольное, общей площадью 165,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:013. Kadaстральный номер 62:04:0830101:1004	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
	3.	Здание материального склада, лит. Р, Р1, р, назначение - складское, общей площадью 974,90 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:002. Kadaстральный номер 62:04:0830101:1007	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
	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. Kadaстральный номер 62:04:0830101:1002	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
	5.	Здание сборочного цеха, лит. О, о, назначение - производственное, общей площадью 3 018,3 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:010. Kadaстральный номер 62:04:0830101:1005	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
	6.	Здание склада ГСМ, лит. С, назначение - складское, общей площадью 59,70 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:009. Kadaстральный номер 62:04:0830101:1008	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.
	7.	Здание участка сборки транспортёров, лит. К, назначение - производственное, общей площадью 458,30 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:007. Kadaстральный номер 62:04:0830101:1001		
	8.	Здание электродвигателя, кузначи, лит. Д, д, назначение - производственное, общей площадью 177,30 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:006. Kadaстральный номер 62:04:0830101:996		
	9.	Здание компрессорной, лит. Э, назначение - производственное, общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:003. Kadaстральный номер 62:04:0830101:999		
	10.	Здание проходной, лит. А, а, назначение - производственное, общей площадью 21,00 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:004. Kadaстральный номер 62:04:0830101:995		
	11.	Здание механического цеха, лит. Н, н, назначение - производственное, общей площадью 722,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:012. Kadaстральный номер 62:04:0830101:1003		
	12.	Здание трансформаторной подстанции, лит. Ж, назначение - коммунационное, общей площадью 64,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:001. Kadaстральный номер 62:04:0830101:998		
	2. Земельный участок и нежилые помещения, находящиеся по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Касино:			
	№ п/п	Объект	Кadaстральный номер	Свидетельство о праве собственности
	13.	Земельный участок. Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: под зданиями котлами. Общая площадь 762,00 кв. м. Kadaстральный номер 62:04:0830101:435		
	14.	Здание котельной, лит. Х, назначение - котельное, общей площадью 388,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:008. Kadaстральный номер 62:04:0830101:1010		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценивания документы, содержащие такие характеристики	№ п/п	Объект оценки:	Кadaстральный номер	Свидетельство о праве собственности
	1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей. Общая площадь 54 502,00 кв.м. Kadaстральный номер 62:04:0830101:505	62:04:0830101:505	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580482, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-259
	2	Здание тахоидола, лит.Н1, назначение - контрольное, 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
	3	Здание материального склада, 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
	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	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
	5	Здание сборочного цеха, 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
	6	Здание склада 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.

				№ 62-62-04/115/2012-261
7	Здание участка сборки трансформатора, 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 580489, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-266
8	Здание хвастрицка, куницы, 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 580489, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-267
9	Компрессорная, лит. З, назначение – производственное, общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:003	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
10	Здание прикладной, лит. А, и, назначение – производственное, общей площадью 21,00 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
11	Здание механического цеха, лит. Н, и, 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
12	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
13	Земельный участок. Категория земель: населенные пункты, разрешение использования: под зданиями конторы. Общая площадь 762,00 кв. м. Кадастровый номер 62:04:0830101:435	62:04:0830101:435		Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012 г. Серия 62 МД 580481, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-254
14	Здание конторы, лит. Х, назначение – конторское, 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
Сведения об оценщике				
	ФИО	Наименование СРО	Место нахождения СРО	Обязательное страхование ответственности
	Прокопенко Сергей Петрович	Общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков (РОО) - свидетельство № 001417 от 07 ноября 2007 года.	105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А	Страховой полис ООО «Легга Страхование» на сумму 15 000 000,00 (пятнадцать миллионов) рублей № ПОО-0011035501 от 25 июня 2020 года. Срок действия с 04 июля 2020 года до 03 июля 2021 года.
	Исполнитель принимает на себя дополнительную ответственность за действия Оценщика Исполнителя в пределах страхования гражданской ответственности. 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. Полис 022-073-005687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 года.			
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки				
	Право общей долевой собственности. 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. Субъект права - владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Ирионер»	
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки	
Предлагаемое использование результатов оценки	<p>Определение стоимости имущества, составленного Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Ирионер», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания 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.</p> <p>Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предлагаемого 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 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 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 уплате за него при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценки 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	14.12.2020 г.	
Период проведения работ	В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания задания.	
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Оценка производится без проведения осмотра. Вся информация по качественным характеристикам Объекта получает от Заказчика. Оценка делает допущение, что вся 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 Объекта не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.	
	<p>Заказчик:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Ирионер»</p>	<p>Исполнитель:</p> <p>ООО «Ваш юрисконсульт»</p>
Генеральный директор	<p>Генеральный директор</p> <p> Е.В. Кравченко</p>	<p>Генеральный директор</p> <p> Е.Ю. Гладкая</p>



1.5. Сведения о Заказчике и Оценщике

<i>Заказчик</i>	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инженер» Место нахождения и почтовый адрес: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, пом. № XIII, комн. 84-87,93,96-102. 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 30101810500000000976 БИК 044525976
<i>Оценщик</i>	Прокопенко Сергей Петрович. Стаж работы в области оценочной деятельности с 2004 года.
<i>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №635016, регистрационный номер 977 от 01 апреля 2004г., выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №009867-1 от 12 апреля 2018 года по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан «Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров» на основании решения №59 от 12 апреля 2018 года.
<i>Организация, с которой оценщиком заключён трудовой договор</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юрисконсульт». Юридический адрес: 123098, г. Москва, ул. Академика Бочвара, дом 7, корпус 2. ОГРН 1027739558912 (дата присвоения ОГРН – 18 ноября 2002г.), ИНН 7734227424/КПП 773401001. Р/с 40702810622000020303в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО), Г.МОСКВА к/с 30101810500000000976, БИК 044525976
<i>Информация о саморегулируемой организации оценщиков</i>	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО); адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр. 1; зарегистрирована в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков Федеральной регистрационной службой 09.07.2007 г. за регистрационным номером №0003.
<i>Документы оценщика, подтверждающие членство в СРО</i>	Прокопенко С.П. является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (сокращенное наименование - РОО), включен в реестр членов РОО: 07 ноября 2007 года, регистрационный №001417; Свидетельство о членстве в СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» №0000543 от 22.07.2020г. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от 28 июля 2020 года – дисциплинарных взысканий не имеет.
<i>Сведения о страховке</i>	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 июня 2020 года. 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.
<i>Степень участия в оценке</i>	Описание объекта, взаимодействие с Заказчиком, получение и оформление исходной информации и документов по объекту оценки, общее руководство проектом, анализ рынка, выполнение оценочных расчетов, составление Отчета проверка Отчета
<i>Сведения о страховке организации, с которой оценщиками заключен трудовой договор</i>	Гражданская (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. Полис № 022-073-005687/20 от 11 августа 2020 года. Срок действия договора с 11 сентября 2020 года по 10 сентября 2021 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.
<i>Дополнительно привлекаемые к оценке специалисты</i>	Не привлекались.

1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности 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 номер	Регистрации права собственности
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	Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. №62-62-04/115/2012-259
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	Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. №62-62-04/115/2012-254
	Улучшения, расположенные на земельном участке:			
1	Здание проходной	Здание проходной, лит.А, а, назначение - производственное, общая площадь 21 кв.м	62:04:0830101:995	Запись в ЕГРП от 30.10.2012 №62-62-04/115/2012-268
2	Здание компрессорной	Здание компрессорной, лит.З, назначение - производственное, общая площадь 89,1 кв.м	62:04:0830101:999	Запись в ЕГРП от 30.10.2012 №62-62-04/115/2012-269
3	Здание электроцеха, кузницы	Здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д, назначение - производственное, общая площадь 177,5 кв.м	62:04:0830101:996	Запись в ЕГРП от 30.10.2012 №62-62-04/115/2012-267
4	Здание материального склада	Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общая площадь 974,9 кв.м	62:04:0830101:1007	Запись в ЕГРП от 30.10.2012 №62-62-04/115/2012-265
5	Здание трансформаторной подстанции	Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж, назначение - коммуникационное, общая площадь 64,1 кв.м	62:04:0830101:998	Запись в ЕГРП от 30.10.2012 №62-62-04/115/2012-260
6	Здание техотдела	Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общая площадь 165,4 кв.м	62:04:0830101:1004	Запись в ЕГРП от 30.10.2012 №62-62-04/115/2012-270

Номер	Наименование	Описание объекта в соответствии со свидетельством о регистрации	Кадастровый номер	Регистрации права собственности
7	Здание механического цеха	Здание механического цеха, лит.Н, н, назначение - производственное, общая площадь 722,4 кв.м	62:04:0830101:1003	Запись в ЕГРП от 30.10.2012 №62-62-04/115/2012-264
8	Здание цеха отделки кузовов	Здание цеха отделки кузовов, лит.М, м, назначение - производственное, общая площадь 2953,5 кв.м	62:04:0830101:1002	Запись в ЕГРП от 30.10.2012 №62-62-04/115/2012-271
9	Здание сборочного цеха	Здание сборочного цеха, лит.О, о, назначение - производственное, общая площадь 3018,3 кв.м	62:04:0830101:1005	Запись в ЕГРП от 30.10.2012 №62-62-04/115/2012-262
10	Здание участка сборки транспортеров	Здание участка сборки транспортеров, лит.К, назначение - производственное, общая площадь 458,3 кв.м	62:04:0830101:1001	Запись в ЕГРП от 30.10.2012 №62-62-04/115/2012-266
11	Здание конторы	Здание конторы, лит.Х, назначение - конторское, общая площадь 388,1 кв.м	62:04:0830101:1010	Запись в ЕГРП от 30.10.2012 №62-62-04/115/2012-272
12	Здание склада ГСМ	Здание склада ГСМ, лит.С, назначение - складское, общая площадь 59,7 кв.м	62:04:0830101:1008	Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. №62-62-04/115/2012-261

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.	10 225 926,11	259 790,22
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
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	коммуникационное	кирпичные	каменный	1966	КС-2	64,1	64,1	0	нет	84,5	1	444
6	Здание техотдела	Н1	конторское	кирпичные	каменный	1965	КС-1	165,4	165,4	0	нет	108,1	2	665
7	Здание механического цеха	Н, н	произв.	кирпичные	каменный	1965	КС-2	722,4	722,4		нет	818	1	3499
8	Здание цеха отделки кузовов	М, м	произв.	кирпичные	каменный	1966	КС-1	2953,5	2864	89,5	нет	3248,8	2	17097
9	Здание сборочного цеха	О, о	произв.	кирпичные	жб	1988	КС-1	3018,3	2734,6	283,7	нет	3154,6	2	16666
10	Здание участка сборки транспортеров	К	произв.	кирпичные	каменный	1970	КС-2	458,3	458,3	0	нет	513,1	1	2976
11	Здание конторы	Х	конторское	бревенчатое	каменный	1932	КС-7	388,1	386,7	1,4	нет	434	1	1432
12	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
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

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
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)

№ п/п	Наименование	Техническое состояние	Текущее использование	Перспективы использования
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 цеха отделки кузовов	удовл	по назначению	без ограничений
9	Здание сборочного цеха	удовл	по назначению	без ограничений
10	Здание участка сборки транспортеров	удовл	по назначению	без ограничений
11	Здание конторы	удовл	по назначению	без ограничений
12	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 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%	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%
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%
Коэффициент совокупного износа	30,0%	50,0%	50,0%	30,0%	50,0%	40,0%	40,0%	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 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-1	КС-1	КС-2	КС-7	КС-1
Год постройки	1954	1954	1953	1980	1966	1965	1965	1966	1988	1970	1932	1956
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
Коэффициент физического износа	30	50	50	30	50	40	40	50	50	40	50	30
Фундамент	бутовый	каменный	бутовый	жб	каменный	каменный	каменный	каменный	жб	каменный	каменный	жб
Стены	бревенчатые	кирпичные	кирпичные	кирпич / жб	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпич, металл	бревенчатые	кирпичные
Перекрытия	деревянное	деревянные	деревянные	жб	деревянные	жб	мет стропила	жб	жб	металл, дерево	деревянное	жб
Кровля	железо	железо	шифер	железо	железо	железо	железо	железо, шифер	железо	железо	железо	битум
Полы	дощатые	цементные	цементные, дощатые	цементные	цементные	дощатые	цементные	цементные	цементные, дощатые	цементные	дощатые	цементные
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 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	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, 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

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.

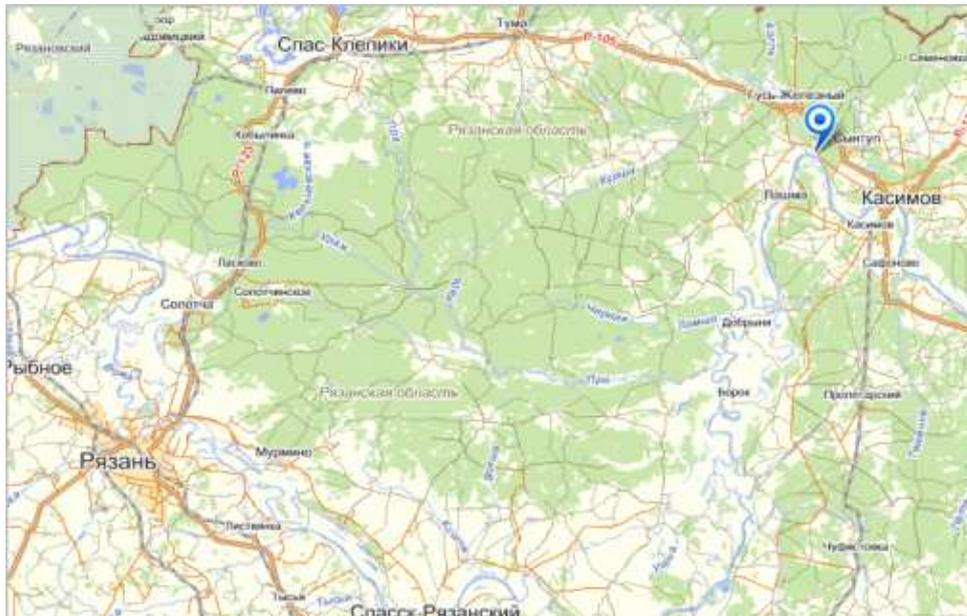


Рис. 1. Расположение объектов оценки на карте области

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, Рязжск – 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%).

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

С начала 2020 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 ангараы.	Обязательно
2.	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.	Желательно
3.	Пожарная сигнализации и система пожаротушения.	Желательно
4.	Система отопления.	Желательно
5.	Система вентиляции.	Желательно
6.	Офисные помещения при складе.	Желательно
7.	Ж/Д ветка	Желательно
8.	Телекоммуникации.	Желательно
9.	Охрана по периметру территории.	Желательно

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

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

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

снабженный необходимыми коммуникациями для осуществления деятельности производственного или складского назначения.

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

Сегментирование объектов недвижимости в составе объекта оценки приведено ниже.

Таблица 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	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			D

Источник: суждения оценщика

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

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

2.11.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

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.

<p>8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права</p> <p>Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов</p> <p style="text-align: center;">Таблица 12</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под промышленную застройку</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,84</td> <td>0,83</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,75</td> <td>0,73</td> <td>0,76</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под офисно-торговую застройку</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,85</td> <td>0,84</td> <td>0,86</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,77</td> <td>0,75</td> <td>0,78</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки под промышленную застройку				Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85	Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76	Земельные участки под офисно-торговую застройку				Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86	Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78	<p style="text-align: center;">Таблица 12 (продолжение)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под МЖС</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,79</td> <td>0,77</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под ИЖС</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,80</td> <td>0,78</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под объекты рекреации</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,88</td> <td>0,84</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности</td> <td>0,76</td> <td>0,75</td> <td>0,78</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки под МЖС				Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80	Земельные участки под ИЖС				Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82	Земельные участки под объекты рекреации				Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,84	0,87	Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																									
Земельные участки под промышленную застройку																																																																											
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76																																																																								
Земельные участки под офисно-торговую застройку																																																																											
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78																																																																								
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																									
Земельные участки под МЖС																																																																											
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,77	0,80																																																																								
Земельные участки под ИЖС																																																																											
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,82																																																																								
Земельные участки под объекты рекреации																																																																											
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,84	0,87																																																																								
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,75	0,78																																																																								

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

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.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг				Таблица 188			
Класс объектов	Активный рынок			Среднее	Расширенный интервал	Среднее	Расширенный интервал
	Среднее	Расширенный интервал					
Цены предложений объектов							
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	7,9%	16,0%	10,1%	6,1%	14,0%	
2. Специализированные высококласные складские объекты	11,0%	6,9%	15,1%	9,6%	5,9%	13,3%	
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,6%	17,1%	11,2%	7,2%	15,2%	
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	10,6%	20,5%	14,0%	9,5%	18,5%	
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,6%	15,6%	10,4%	6,5%	14,2%	

Таблица 188 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10,1%	6,1%	14,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	9,6%	5,9%	13,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,2%	7,2%	15,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,0%	9,5%	18,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10,4%	6,5%	14,2%

313

314

Рис. 5. Скидки на торг. Активный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке				Таблица 211 (продолжение)			
Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Доверительный интервал	Среднее	Доверительный интервал
	Среднее	Доверительный интервал					
Цены предложений объектов							
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%	15,3%	13,8%	16,7%	
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%	14,9%	13,4%	16,3%	
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%	16,4%	15,0%	17,9%	
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%	19,5%	17,5%	21,5%	
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%	15,1%	13,9%	16,4%	

13.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 211

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	16,1%	18,8%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,7%	15,6%	17,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	16,6%	19,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	19,4%	23,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	15,6%	17,6%

Таблица 211 (продолжение)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	14,9%	13,4%	16,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,4%	15,0%	17,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,5%	17,5%	21,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,1%	13,9%	16,4%

347

348

Рис. 6. Скидки на торг. Неактивный рынок. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

9.1.1. 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%	15,8%
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%	15,8%
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%	9,5%	18,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

280

9.1.2. 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%	16,8%
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	14,8%	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%	10,8%	21,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	15,5%	30,8%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	11,0%	22,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,8%	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. 7. Скидки на торг. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016.

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 8			
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	0,82	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,60	0,64
Прочие населенные пункты	0,51	0,49	0,53

79

Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов			
Таблица 9			
Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59

80

Рис. 8. Поправки на местоположение относительно областного центра. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2020.

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.

Матрицы коэффициентов
Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 72

г. Москва

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,16	1,28	1,57	1,81	2,00	2,09
300-500	0,86	1,00	1,10	1,36	1,56	1,73	1,81
500-1000	0,78	0,91	1,00	1,23	1,42	1,57	1,64
1000-5000	0,64	0,74	0,81	1,00	1,15	1,29	1,33
5000-10000	0,55	0,64	0,71	0,87	1,00	1,11	1,16
10000-20000	0,50	0,58	0,64	0,78	0,90	1,00	1,04
>20000	0,48	0,55	0,61	0,75	0,86	0,96	1,00

Таблица 73

г. Санкт-Петербург

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,09	1,15	1,31	1,42	1,51	1,55
300-500	0,92	1,00	1,06	1,20	1,30	1,38	1,42
500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,23	1,31	1,34
1000-5000	0,77	0,84	0,88	1,00	1,08	1,15	1,18
5000-10000	0,71	0,77	0,81	0,92	1,00	1,06	1,09
10000-20000	0,66	0,72	0,77	0,87	0,94	1,00	1,03
>20000	0,65	0,71	0,75	0,84	0,92	0,97	1,00

Таблица 74

Таблица 75

города с численностью менее 1 млн. чел.

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,12	1,21	1,42	1,58	1,71	1,77
300-500	0,89	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58
500-1000	0,83	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47
1000-5000	0,70	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
5000-10000	0,63	0,71	0,76	0,90	1,00	1,08	1,12
10000-20000	0,58	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
>20000	0,56	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00

Таблица 76

усредненные данные по России

Площадь, кв.м	аналог						
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Важная информация. Не рекомендуется использовать приведенные коэффициенты и зависимости для приведения цен/арендных ставок объектов-аналогов к объектам оценки, если они существенно различаются по площади. Выделенные в матрицах серым цветом значения корректировок следует использовать в крайних случаях и с особой осторожностью.

Рис. 9. Поправки на масштабный фактор для производственно-складских зданий. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные по России

Таблица 32

Земельный участок. Данные, усредненные по России¹

Площадь, кв.м	аналог				
	<1000	1000-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1000	1,00	1,10	1,15	1,49	1,50
1000-3000	0,83	1,00	1,11	1,24	1,29
3000-6000	0,73	0,80	1,00	1,10	1,14
6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
>10000	0,65	0,78	0,87	0,90	1,00

Таблица 33

Земельный участок под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России

Площадь, кв	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,11	1,20	1,46	1,54
1-2,5	0,80	1,00	1,10	1,31	1,30
2,5-5	0,70	0,87	1,00	1,11	1,20
5-10	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00
>10	0,60	0,72	0,82	0,90	1,00

Таблица 34

Земельный участок под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (бытового назначения). Данные, усредненные по России

Площадь, кв	аналог				
	<0,1	0,1-0,3	0,3-1,0	1,0-3,0	>3
<0,1	1,00	1,10	1,20	1,44	1,51
0,1-0,3	0,80	1,00	1,10	1,30	1,32
0,3-1,0	0,70	0,80	1,00	1,10	1,18
1,0-3,0	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00
>3	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00

¹ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

101

Зависимость удельной цены от площади земельного участка под индустриальную застройку. Усредненные данные по России

Доверительный интервал

Рис. 17

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 5000 кв.м (0,5 га)

110

Рис. 10. Поправки на масштабный фактор для земельных участков под индустриальную застройку. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2016., стр. 156

Наличие железнодорожной ветки

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.			
Таблица 58			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 59			
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	1,09	1,21
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21

157

Рис. 11. Поправки на наличие ж/д ветки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. 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.

Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Таблица 70

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под офисно-торговую застройку	4.1. Под МЖС	4.2. Под ИЖС	5. Под объекты рекреации	6. Под объекты придорожного сервиса
Электроэнергия	15,8%	14,5%	15,0%	14,8%	13,8%	15,8%
Газоснабжение	15,7%	15,1%	15,6%	15,6%	15,6%	15,9%
Остальное (В.К.Т.Комм)	9,6%	10,5%	10,5%	10,3%	10,0%	9,4%

Следует отметить, что данные корректировки носят мультипликативный, а не аддитивный, характер относительно друг друга, поскольку в справочнике приведены значения **отношения** цен участков, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями. Поэтому они по смыслу являются мультипликативными, т. е. переход от аналога к объекту может быть осуществлен посредством умножения цены на коэффициент.

Рис. 12. Поправки на наличие коммуникаций для земельных участков. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки.

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

Таблица 87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,75	0,73	0,77
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отопливаемого объекта	0,73	0,71	0,75

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,75	0,63	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отопливаемого объекта	0,73	0,62	0,84

207

Рис. 13. Поправки на наличие отопления. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов..

Таблица 98

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 кирпичного/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 кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

213

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 99

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 кирпичного/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 кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

Рис. 14. Поправки на капитальность строения (материал стен). Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов..

Назначение помещения, материал стен, техническое состояние здания.

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

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 165

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта ³⁰	1,22	1,20	1,24
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,76	0,80
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,17	1,25

³⁰ Результаты обработки рыночных данных о продаже и аренде объектов производственно-складского назначения различного класса качества и его влияния на стоимость объектов приводится в разделе 10.8

278

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 166

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены высококлассного специализированного складского объекта, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,22	1,13	1,30
Отношение удельной цены объекта под пищевое производство, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,13	1,30
Отношение удельной цены специализированных сельскохозяйственных объектов, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	0,78	0,69	0,67
Отношение удельной цены специализированных объектов придорожного сервиса, к удельной цене подобного универсального производственно-складского объекта	1,21	1,11	1,31

280

Рис. 15. Поправки на функциональное назначение помещения. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 180

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,43	1,50
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,20	1,23
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,44	1,51
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,20	1,24

300

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 181

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,30
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,63
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,31

301

Рис. 16. Поправки на назначение частей промбазы. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.				Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 138				Таблица 139			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена				Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,25	Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73	Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79
Удельная арендная ставка				Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22	Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,14	1,29
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74	Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Рис. 17. Поправки на физическое состояние объекта. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов.

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. К декабрю 2020 года

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

наиболее недооцененные объекты были проданы. Дополнительное влияние оказало повышение курса доллара в конце марта 2020 года.

Рублевые цены незначительно увеличились, и остаются стабильными в четвертом квартале 2020 года. Скидки на торг стабилизировались после некоторого снижения по сравнению с ситуацией лета 2020 года.

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

Наибольшее снижение спроса приходится на универсальные производственно-складские комплексы с большими земельными участками, старой советской постройки, к которым относится 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 57 предложений продажи земельных участков Рязанской области площадью более 0,5 га, пригодных под индустриальную застройку, категории земель – земли промышленности, а также иные категории при наличии возможности перевода под индустриальную застройку.

По ряду участков недостаточно данных для анализа. Сводные данные по характеристикам участков и ценам приведены ниже.

Средняя цена за гектар выросла на 12% с июня 2020 года за счет увеличения предложения в областном центре. За пределами областного центра цены стабильны и даже несколько снизились.

Таблица 11. Основные характеристики земельных участков под индустриальную застройку

Показатели	Декабрь 2020		
	Площадь, га	Цена, тыс. руб.	Удельная цена, тыс.руб./га
Минимальное значение	1	402	86
Максимальное значение	64	192 000	16 000
Среднее значение	5	12 408	3 861
Медиана	2	5 000	3 000

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 55 предложений производственно-складских комплексов с выделенными земельными участками. Из них 29 (около половины) расположены в областном центре и ближайших окрестностях.

Общий объем рынка (по сумме цен предложений) составляет 1,5 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	Июнь 2020	Декабрь 2020
Цена за кв.метр улучшений, руб.		
Минимальное значение	1 320	249
Максимальное значение	20 106	22 760
Среднее значение	10 013	9 235
Медиана	8 000	8 000
Площадь земельного участка, га		
Минимальное значение	0,05	0,03
Максимальное значение	5,00	30,00
Среднее значение	1,13	2,98
Медиана	0,50	1,10
Площадь улучшений, кв.м.		
Минимальное значение	333	190
Максимальное значение	56 591	37 000
Среднее значение	4 125	4 444

Показатели	Июнь 2020	Декабрь 2020
Медиана	1 794	1 816
Цена, тыс. руб.		
Минимальное значение	1 300	1 000
Максимальное значение	83 500	170 000
Среднее значение	24 169	27 043
Медиана	18 000	15 000

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 области стабильны, 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 уторгование

Показатели	Значение
Минимальное значение	61
Максимальное значение	350
Среднее значение	261
Медиана	223

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 0,25 – 22,7 тыс. руб. за квадратный метр общей площади, средняя цена по области, включая областной центр составляет 9,2 тыс.руб./кв.м, медиана 8,0 до применения скидки на уторговывание.
6. Средние цены предложения свободных земельных участков земель под индустриальную застройку составляют от 0,86 млн. руб./га вне райцентров до 16 млн. руб./га в областном центре, средняя цена по области, включая областной центр, составляет 3,8 млн. руб./га до применения скидки на уторговывание.

2.1. Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

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

На основании вышесказанного Оценщики сделали вывод о достоверности информации.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Объектами оценки являются имеющиеся улучшения. Снос зданий не планируется.

Вывод. Анализ ННЭИ земельного участка как свободного не требуется.

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

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

Расчет проведен для административного здания и для производственных зданий отдельно.

Результаты расчетов по вариантам использования приведены в таблицах.

Для административного здания

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

Для производственных помещений

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

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

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

Итоговое значение определяется, как среднее арифметическое скорректированных цена аналогов.

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

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

где – \bar{x} среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.
Выборка считается однородной, если $Var \leq 30\%$.

5.2. Выбор аналогов

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

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

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

В результате исследования рынка недвижимости были получены данные о предложениях продажи 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 9 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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	Продаем землю промышленного назначения, 1 га, Касимов	Продажа земли промышленного назначения, 2.1 га, Сапожок	Продается земля промышленного назначения, 3.17 га, Ямбирно	Продаем землю промышленного назначения, 3 га, Турлатово	Продается земля промышленного назначения, 4.88 га, Турлатово	Продажа земли промышленного назначения, 2.1 га, Рыбное	Продажа земли промышленного назначения, 1 га, Полково	Продаем землю промышленного назначения, 3 га, Марьино-2	Продажа земли промышленного назначения, 1 га, Марьино-2
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	земли населенных пунктов	пром	земли населенных пунктов	с/х, возможен перевод	пром	пром
Вид разрешенного использования участка	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий		под строительство АЗС и другие промышленные объекты	под производство, МТС, автостоянку, базу отдыха, стоянку техники, склад материалов	под промышленное строительство		для производственной базы	для сельскохозяйственного производства		
Местоположение	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Касимов	Сапожок	Ямбирно	Турлатово	Турлатово	Рыбное	Полково	Марьино-2	Марьино-2
Зона	прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	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	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	Декабрь 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	165,0	134,0	63,0	10,0	11,0	20,0	12,0	19,0	19,0
Площадь, кв.м.	55 264	10 000	21 000	31 700	30 000	48 800	21 000	10 000	30 000	10 000
Площадь, га	5,53	1,00	2,10	3,17	3,00	4,88	2,10	1,00	3,00	1,00
Цена предложения, тыс.руб.		2900000,00	6000000,00	4999900,00	8000000,00	12664000,00	5000000,00	2000000,00	6000000,00	3000000,00
Цена предложения за единицу площади, тыс.руб./га	–	2 900	2 857	1 577	2 667	2 595	2 381	2 000	2 000	3 000
Подъездные пути	–	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Рельеф	ровный	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный	равнинный
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электричество	на участке	нет	да	да	да	нет	нет	нет	нет	да
Газ	на участке	нет	нет	нет	да	нет	нет	нет	нет	да
Водоснабжение	на участке (скважина)	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Наличие вспомогательных улучшений	в предположении как свободный от построек	нет	не влияют на стоимость	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Источник		https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_ryazanskaya_oblast_kasimov_6839443879/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_21000_kv_m_ploschadyu_210_sotok_ryazanskaya_oblast_sapozhok_ryazanskaya_oblast_sapozhokovskiy_r_6803238375/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_31700_kv_m_ploschadyu_317_sotok_ryazanskaya_oblast_shackiy_r_yambirno_6839443298/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_30000_kv_m_ploschadyu_300_sotok_ryazanskaya_oblast_turlatov_6846023599/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_48800_kv_m_ploschadyu_488_sotok_ryazanskaya_oblast_turlatov_6848142488/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_21000_kv_m_ploschadyu_210_sotok_ryazanskaya_oblast_rybnoe_ryazanskaya_oblast_rybnoevskoye_goro_d_6801957015/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_ryazanskaya_oblast_ryazan_ryazanskaya_oblast_ryazan_zaborevskoe_sel_s_6835697265/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_30000_kv_m_ploschadyu_300_sotok_ryazanskaya_oblast_ryazan_ryazanskaya_oblast_ryazan_turlatovskoe_sel_n_6822932154/	https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_ryazanskaya_oblast_ryazan_ryazanskaya_oblast_ryazan_turlatovskoe_sel_n_6834579275/

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		2 900	2 857	1 577	2 667	2 595	2 381	2 000	2 000	3 000
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		2 900	2 857	1 577	2 667	2 595	2 381	2 000	2 000	3 000
3. Условия продажи	публичная оферта									
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		2 900	2 857	1 577	2 667	2 595	2 381	2 000	2 000	3 000
4. Дата предложения (дата проведения оценки)	Декабрь 2020	На дату оценки								
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		2 900	2 857	1 577	2 667	2 595	2 381	2 000	2 000	3 000
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг								
Корректирующий коэффициент		0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Скорректированная Цена		2 175	2 143	1 183	2 000	1 946	1 786	1 500	1 500	2 250
6. Местоположение	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Касимов	Сапозок	Ямбирно	Турлатово	Турлатово	Рыбное	Полково	Марьино-2	Марьино-2

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
Характеристика местоположения	прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Прочие населенные пункты	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра					
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,51	0,74	0,74	0,51	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Корректирующий коэффициент		0,69	0,69	1,00	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61	0,61
Скорректированная Цена		1 499	1 477	1 183	1 229	1 196	1 097	922	922	1 383
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	производственная деятельность, эксплуатация существующих зданий	0	под строительство АЗС и другие промышленные объекты	под производство, МТС, автостоянку, базу отдыха, стоянку техники, склад материалов	под промышленное строительство	0	для производственной базы	для сельскохозяйственного производства	0	0
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Скорректированная Цена		1 499	1 477	1 183	1 229	1 196	1 097	922	922	1 383
8. Величина участка, га	5,53	1,00	2,10	3,17	3,00	4,88	2,10	1,00	3,00	1,00
	5,0-10,0	1-2,5	1-2,5	2,5-5	2,5-5	2,5-5	1-2,5	1-2,5	2,5-5	1-2,5
Корректирующий коэффициент		0,76	0,76	0,88	0,88	0,88	0,76	0,76	0,88	0,76
Скорректированная Цена		1 139	1 123	1 041	1 082	1 052	834	701	811	1 051
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Газ	на участке	нет	нет	нет	да	нет	нет	нет	нет	да
Электричество	на участке	нет	да	да	да	нет	нет	нет	нет	да
Водоснабжение	на участке (скважина)	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Корректирующий коэффициент		1,643	1,380	1,380	1,160	1,643	1,643	1,643	1,643	1,160
Скорректированная Цена		1 871	1 550	1 437	1 255	1 729	1 370	1 151	1 333	1 219
Общая чистая коррекция (по модулю)		0,35	0,46	0,09	0,53	0,33	0,42	0,42	0,33	0,59
Скорректированная Цена		1 871	1 550	1 437	1 255	1 729	1 370	1 151	1 333	1 219
Участие при взвешивании		да	да	да	да	да	да	да	да	да
Расчет коэффициента вариации										
Среднее значение скорректированных цен	1 434									
Квадрат отклонения		191 437	13 377	10	32 150	87 035	4 139	79 982	10 214	46 059
Среднее квадратов отклонений	46 449									
Среднее квадратичное отклонение	216									
Коэффициент вариации	0,15	в пределах допустимых значений								
Средневзвешенная цена за единицу площади участка в	1 434									

Элементы сравнения	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9
составе объекта оценки, тыс руб./га										

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	да	нет	нет	нет	нет	Да
Газ	на участке	нет	да	да	да	нет	нет	нет	нет	Да
Водоснабжение	на участке (скважина)	нет								
Электричество	1	1,19	1,19	1,19	1,00	1,19	1,19	1,19	1,19	1,00
Газ	1	1,19	1,00	1,00	1,00	1,19	1,19	1,19	1,19	1,00
Водоснабжение	1	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16	1,16
Корректирующий коэффициент		1,64	1,38	1,38	1,16	1,64	1,64	1,64	1,64	1,16

Источник: данные аналогов, суждения и расчеты оценщика

5.4. Обоснование внесенных корректировок:

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

Объем оцениваемых прав и наличие обременений.

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

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

Условия финансирования и особые условия сделки

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

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

Все аналоги предложены к продаже на дату оценки.

Величина корректировки принята равной нулю. Корректирующий коэффициент равен 1.

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

Согласно данным проанализированных источников (раздел 2.11.3), мы принимаем значение скидки на уторговывание в размере минус 19% (неактивный рынок, верхнее значение интервала, округленно). Корректирующий коэффициент составляет 0,81.

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	1 434	7 924,0
в том числе:			
Земельный участок площадью 54502 кв.м	54 502,0	1 434	7 814,9
Земельный участок площадью 762 кв.м	762,0	1 434	109,3

Источник: расчеты оценщика

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

6.1. Методология

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

6.2. Выбор аналогов

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

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

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

В результате предварительного анализа отобрано 5 аналогов.

Копии объявлений представлены в приложениях.

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	Аналог 5
Название объекта	Производственный комплекс (база)	Продажа помещения свободного назначения, 1787,9 м ² , Касимов	Продается производственное помещение, 306 м ² , Новомичуринск	Продам производственное помещение, 1800 м ² , Новая	Продаем помещение свободного назначения, 1790 м ² , Рязань, ул. связи, 25	Продаем производственное помещение, 12000 м ² , Рязань
Тип	пр-скл	ПСН	произв-скл	произв-скл	ПСН	произв-скл
Тип земель	земли населенных пунктов	пром	пром	пром	пром	пром
Разрешенное использование	производственные цели, эксплуатация существующих зданий	для размещения промышленных объектов	возможно размещение энергоемкого производства	бывший завод деревообработки	производство, склад	легкая и тяжелая промышленность
Площадь участка, га	5,50	1,10	0,20	1,85	1,00	4,00
Площадь участка, кв.м.	55 264	10 982	2 000	18 500	10 000	40 000
Общая площадь, кв.м.	9 092	1 788	306	1 800	1 790	12 000
		165	85	190	0	0
Местоположение	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты	Областной центр	Областной центр
Населенный пункт	около 250	Касимов	Новомичуринск	Новая Деревня	Рязань	Рязань
Адрес	Рязанская область, Касимовский район, д.Клетино	Касимов, ул. Индустриальная, д. 34	Пронский р-н, г. Новомичуринск	Пителинский р-н, д. Новая Деревня	Рязань, ул. связи, 25	Рязань
Дата продажи (предложения)	14.12.2020	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки
Права на землю	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Права на здания	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Условия финансирования	обычные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Назначение	универс.	0	0	0	0	0
Состояние улучшений	удовл	плохое	удовл	удовл	удовл	удовл
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да
Газ	да	нет	да	да	да	да
Водоснабжение	да (скважина)	да	да	да	да	да
Цена предложения, руб.		5 010 000	1 300 000	7 500 000	11 000 000	50 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м		2 802	4 248	4 167	6 145	4 167
Источник		https://ryazan.move.ru/objects/prodae/tsy_a_psn_ploschady_u_17879_kv_m_ryazanskaya_kasimov_inustrialnaya_ul_6828912050/	https://ryazan.move.ru/objects/prodae/tsy_a_pp_ploschady_u_306_kv_m_ryazanskaya_pronskiy_r_n_novomichurinsk_6847707868/	https://ryazan.move.ru/objects/prodae/tsy_a_pp_ploschady_u_1800_kv_m_ryazanskaya_kasimovskiy_r_n_novaya_190_6847756207/	https://ryazan.move.ru/objects/prodae/tsy_a_psn_ploschady_u_1790_kv_m_ryazanskaya_ryazan_ul_svyazi_25_6845783594/	https://ryazan.move.ru/objects/prodae/tsy_a_pp_ploschady_u_12000_kv_m_ryazanskaya_ryazan_jeleznodoroinny_m_eh_zavoda_6847475499/
Номер объявления		6828912050	6847707868	6847756207	6845783594	6847475499
Коэффициент застройки	0,16	0,16	0,15	0,10	0,18	0,30
Корректирующий коэффициент на состав прав на землю		1	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.		1,23	1,23	1,23	1,23	1,23
Характеристика местоположения	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа с развитой	райцентры и поселки городского типа	Прочие населенные пункты	Областной центр	Областной центр

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
		промышленность	сельскохозяйственные районы			
Отношение цен низкоклассных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,51	0,74	0,62	0,51	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на местоположение (приведение к аналогу)		1,45	1,22	1,00	1,96	1,96
Корректирующий коэффициент на коммуникации		0,84	1,00	1,00	1,00	1,00
Площадь участка, га	5,500	1,098	0,200	1,850	1,000	4,000
Диапазон площадей	5,0-10,0	1-2,5	до 1	1-2,5	1-2,5	2,5-5
Корректирующий коэффициент на площадь участка		1,32	1,47	1,32	1,32	1,14
Удельная рыночная стоимость прав на земельный участок в месте расположения объекта оценки, тыс.руб./га, со скидкой на торг		1 434	1 434	1 434	1 434	1 434
Удельная рыночная стоимость прав на земельный участок в месте расположения аналога, тыс.руб./га, без скидки на торг		2 840	3 165	2 329	4 567	3 944
Скорректированная стоимость прав на весь земельный участок в составе аналога, тыс.руб.		3 118 935	632 946	4 309 054	4 567 095	15 777 238
Цена аналога без учета стоимости прав на земельный участок, тыс. руб.		1 891 065	667 054	3 190 946	6 432 905	34 222 762
Цена предложения, руб./кв.м		1 058	2 180	1 773	3 594	2 852
Коэффициент застройки	0,16	0,16	0,15	0,10	0,18	0,30

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	Аналог 5
Цена предложения, руб./кв.м		1 058	2 180	1 773	3 594	2 852
Корректировка на НДС		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		1 058	2 180	1 773	3 594	2 852
1. Объем оцениваемых прав	собств	собств	собств	собств	собств	собств
Корректирующий коэффициент		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Скорректированная цена, руб.		1 058	2 180	1 773	3 594	2 852
2. Условия финансирования	обычные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		1 058	2 180	1 773	3 594	2 852
3. Условия продажи	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1	1
Скорректированная цена		1 058	2 180	1 773	3 594	2 852
4. Дата предложения (дата оценки)	Декабрь 2020	На дату оценки				
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		1 058	2 180	1 773	3 594	2 852

Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
5. Разница между ценой предложения и ценой продажи		торг	торг	торг	торг	торг
Корректирующий коэффициент		0,81	0,810	0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена		857	1 766	1 436	2 911	2 310
6. Местоположение	прочие населенные пункты	райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты	Областной центр	Областной центр
Отношение цен низкокласных производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	0,51	0,74	0,62	0,51	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		0,69	0,82	1,00	0,51	0,51
Скорректированная цена		590	1 452	1 436	1 485	1 178
Площадь улучшений, кв.м.	9 092	1 788	306	1 800	1 790	12 000
Диапазон площадей	5000-10000	1000-5000	300-500	1000-5000	1000-5000	10000-20000
Корректирующий коэффициент		0,90	0,71	0,90	0,90	1,08
Скорректированная цена		531	1 031	1 292	1 336	1 272
Назначение	универс.	0	0	0	0	0
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		531	1 031	1 292	1 336	1 272
Ж/д ветка	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Электроснабжение	да	да	да	да	да	да
Газ	да	нет	да	да	да	да
Водоснабжение	да (скважина)	да	да	да	да	да
Корректирующий коэффициент		1,19	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		632	1 031	1 292	1 336	1 272
Состояние	удовл	плохое	удовл	удовл	удовл	удовл
Корректировка на состояние, руб.		1,41	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена		891	1 031	1 292	1 336	1 272
Учитывается при взвешивании		да	да	да	да	да
Расчет коэффициента вариации						
Среднее значение скорректированных цен	1 165					
Квадрат отклонения		75 010	17 771	16 328	29 442	11 624
Среднее квадратов отклонений	30 035					
Среднее квадратичное отклонение	173					
Коэффициент вариации	0,15					
Среднее значение	1 165					

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	Аналог 5
Электричество	да	да	да	да	да	да
Газ	да	нет	да	да	да	да
Водоснабжение	да (скважина)	да	да	да	да	да
Электричество		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Газ		1,19	1,00	1,00	1,00	1,00
Водоснабжение		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,19	1,00	1,00	1,00	1,00

Источник: расчеты оценщика

6.4. Обоснование внесенных корректировок:

Условия финансирования и особые условия сделки

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

Условия рынка - изменение цен во времени.

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

Условия рынка - разница между стоимостью предложения и ценой продажи

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

С учетом наличия доступных справочных данных (раздел 2.11.3), по мнению оценщика, для целей настоящей оценки скидка на уторговывание может быть принята на уровне минус 19% (расширенный диапазон для неактивного рынка, верхняя граница). Корректирующий коэффициент составляет 0,81.

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.	9 092,3
Расчетное значение стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта, полученная с применением сравнительного подхода к оценке, руб.	1 165
Расчетная рыночная стоимость улучшений в составе комплексного объекта недвижимости, руб.	10 588 451

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	0,16%	17 232
Здание компрессорной	производственное	КС-2	плохое	89,1	89,1	0,0	1	1	1,000	0,690	0,690	0,68%	72 334
Здание электроцеха, кузницы	производственное	КС-2	плохое	177,5	0,0	177,5	1	1	0,760	0,690	0,524	1,03%	109 516
Здание материального склада	складское	КС-1	удовл	974,9	972,6	2,3	1	1	0,999	1,000	0,999	10,83%	1 146 960
Здание трансформаторной подстанции	коммуникационное	КС-2	удовл	64,1	64,1	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	0,71%	75 456
Здание техотдела	конторское	КС-1	удовл	165,4	165,4	0,0	1,54	1	1,000	1,000	1,540	2,83%	299 841
Здание механического цеха	производственное	КС-2	удовл	722,4	722,4	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	8,03%	850 378
Здание цеха отделки кузовов	производственное	КС-1	удовл	2 953,5	2 864,0	89,5	1	1	0,993	1,000	0,993	32,60%	3 451 447
Здание сборочного цеха	производственное	КС-1	удовл	3 018,3	2 734,6	283,7	1	1	0,977	1,000	0,977	32,80%	3 472 862
Здание участка сборки транспортеров	производственное	КС-2	удовл	458,3	458,3	0,0	1	1	1,000	1,000	1,000	5,10%	539 491
Здание конторы	конторское	КС-7	удовл	388,1	388,1	0,0	1,54	1	1,000	1,000	1,093	4,72%	499 525
Здание склада ГСМ	складское	КС-1	удовл	59,7	0,0	59,7	1	1	0,760	1,000	0,760	0,50%	53 410
Всего				9 092	8 470	622						100,00%	10 588 451

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	7 916,80	0,91	7 204,29
Неотапливаемые производственно-складских помещения, кв. м	233,90	0,91	212,85
Офисные помещения, кв. м	553,50	0,84	464,94
Итого	8 704,20		7 882,08

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	Аналог 5	Аналог 6
Тип сделки	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Тип объекта	Сдам склад, 1920 м ² , Рязань, пр. яблочкова, 6с4	Сдается склад, 1140 м ² , Рязань	Сдается склад, 1000 м ² , Турлатово, совхозная улица, 46	Сдается склад, 1008 м ² , Полково	Сдам производственное помещение, 1000 м ² , Поляны	Сдаем склад, 1100 м ² , Рязань
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Местоположение	Рязань	Рязань	Турлатово	Полково	Поляны	Рязань
Тип населенного пункта	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	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	С НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно	С НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Состояние помещений	отличное	хорошее	хорошее	отличное	удовл	хорошее
Общая площадь, кв. м	1 920	1 140	1 000	1 008	1 000	1 100
Диапазон площадей	1000-5000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	1000-5000
Арендная ставка за 1 кв. м в мес, указанная в объявлении, руб.	200	61	100	99	110	250
Арендная ставка за 1 кв. м в год, с учетом НДС, руб.	2 400	737	1 200	1 190	1 320	3 000
Арендная ставка за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	2 000	614	1 000	992	1 100	2 500
Факт сделки	предл	предл	предл	предл	предл	предл
Дата, на которую указана цена	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки	На дату оценки
Наличие отопления	отапл	неотапл	неотапл	отапл	отапл	отапл
Источник информации	https://ryazan.move.ru/objects/sdaetsya_s_klad_ploschadyu_1920_kv_m_ryazanskaya_ryazan_pr_yablochkova_6s4_6847211497/	https://ryazan.move.ru/objects/sdaetsya_s_klad_ploschadyu_1140_kv_m_ryazanskaya_ryazan_kuybyshevskoe_sh_25_6848070193/	https://ryazan.move.ru/objects/sdaetsya_s_klad_ploschadyu_1000_kv_m_ryazanskaya_oblast_ryazan_ryazanskaya_ryazanskiy_turlatovskoe_selskoe_turlatovo_sovhoz_naya_ulica_46_6830721903/	https://ryazan.move.ru/objects/sdaetsya_s_klad_ploschadyu_1008_kv_m_ryazanskaya_ryazanskiy_rn_zaborevskoe_selskoe_polkovo_6845953603/	https://ryazan.move.ru/objects/sdaetsya_p_ploschadyu_1000_kv_m_ryazanskaya_ryazanskiy_rn_polyany_6837052627/	https://ryazan.move.ru/objects/sdaetsya_s_klad_ploschadyu_1100_kv_m_ryazanskaya_ryazan_sysoevo_4_6841319864/

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;

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.

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

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

Обоснование и расчет введенных корректировок

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

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

3. Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, 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 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	Аналог 5	Аналог 6
Арендная плата за 1 кв. м в год, без учета НДС, руб.	2 000	614	1 000	992	1 100	2 500
Корректировки по элементам сравнения:						
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,00	1,00	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	1,00	1,00
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки	0,66	0,86	0,71	0,86	0,86	0,86
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Местоположение объекта	0,51	0,51	0,61	0,61	0,61	0,51
Физические характеристики объекта: назначение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Физические характеристики объекта: площадь	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Физические характеристики объекта: отопление, уровень отделки, техническое состояние	0,81	1,37	1,37	1,00	1,00	0,81
Экономические характеристики объекта: условия аренды (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка объекта-аналога, руб.	386	260	422	370	410	
Размер арендной ставки за 1 кв. м отапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб. в год	370					
Отношение ставок аренды холодных (неотапливаемых) производственно-складских объектов, к арендным ставкам аналогичных отапливаемых объектов	0,73					
Отношение ставок аренды офисных объектов, расположенных на территории промбазы, к ставкам отапливаемых производственно-складских площадей, расположенных на этой промбазе	1,69					
Размер арендной ставки за 1 кв. м неотапливаемых производственно-складских помещений, без учета НДС, руб.	270					
Размер арендной ставки за 1 кв. м офисных помещений, без учета НДС, руб.	625					
Арендопригодная площадь отапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	7 204,29					
Арендопригодная площадь неотапливаемых производственно-складских помещения, кв. м	212,85					
Арендопригодная площадь офисных помещений, кв. м	464,94					
Потенциальный валовый доход, без учета НДС, руб.	3 010 505					

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. Принят на основании справочных данных – верхняя граница расширенного интервала для неактивного рынка (см. ниже).

2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 9

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	20,9%	23,6%
2. Специализированные высокочлассные складские объекты	20,1%	19,0%	21,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	20,6%	23,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	24,3%	27,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	19,1%	21,6%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 10

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	14,0%	30,5%
2. Специализированные высокочлассные складские объекты	20,1%	13,4%	26,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	14,6%	29,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	18,1%	33,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	13,0%	27,7%

Рис. 18. Значения недозагрузки. Скан страницы источника справочных данных. Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Доходный подход. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород.

7.4. 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 определяется как произведение налогооблагаемой базы на ставку налога.

Ставка налога на объекты недвижимости, включенные в перечень облагаемых по кадастровой стоимости, составляет 2,0% от кадастровой стоимости. В этот перечень включено здание конторы (Данные Консультант Плюс, Рязанская область).¹

Для прочих объектов ставка налога на имущество составляет 2,2% от среднегодовой остаточной стоимости имущества. В качестве остаточной стоимости имущества принимается рыночная стоимость улучшений, без учета НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода.

Расчет налога на имущество представлен в таблице «Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода».

Таблица 26. Расчет налога на имущество.

Объект	База	Ставка	Размер налогооблагаемой базы	Размер налога
Здание проходной	остаточная стоимость по учету	2%	14 360,37	315,93
Здание компрессорной	остаточная стоимость по учету	2%	60 278,54	1 326,13
Здание электроцеха, кузницы	остаточная стоимость по учету	2%	91 263,46	2 007,80
Здание материального склада	остаточная стоимость по учету	2%	955 800,17	21 027,60
Здание трансформаторной подстанции	остаточная стоимость по учету	2%	62 879,78	1 383,36
Здание техотдела	остаточная стоимость по учету	2%	249 867,19	5 497,08
Здание механического цеха	остаточная стоимость по учету	2%	708 648,29	15 590,26
Здание цеха отделки кузовов	остаточная стоимость по учету	2%	2 876 205,64	63 276,52
Здание сборочного цеха	остаточная стоимость по учету	2%	2 894 051,33	63 669,13
Здание участка сборки транспортеров	остаточная стоимость по учету	2%	449 575,73	9 890,67
Здание конторы	кадастровая стоимость	2%	6 152 254,34	123 045,09
Здание склада ГСМ	остаточная стоимость по учету	2%	44 508,29	979,18
Итого				308 008,74

¹ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_157394/a6bdc585950d5730222c4bc1fb7f01be00bdbcc1/

Земельный налог. Земельный налог составляет 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка¹. Расчет земельного налога приведен ниже (Таблица 28).

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

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

где: C_i – 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 27. 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%² 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 СПК-20, 2020

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

Расчет переменных эксплуатационных расходов.

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

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

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

² Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СПД №21. 2017, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2017.

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 28).

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, 2020)

Значение принято среднему значению доверительного интервала, округленно.

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 37

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

* Данных недостаточно для достоверной оценки

89

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 38

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,3%	8,0% - 14,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,5%	8,2% - 14,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства*	-	-
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	7,5% - 14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,8%	8,5% - 15,1%

* Данных недостаточно для достоверной оценки

90

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

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Определение общих потерь		
Скидка на недозагрузку	22,2%	Справочник оценщика недвижимости -2020
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, %	22,20%	
Налог на имущество, руб.	308 009	
Расчет налога за земельный участок		
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	10 485 716	
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	157 286	
Расчет страховых платежей		

Наименование	Значение	Примечания, источники информации
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу, без НДС, руб.	10 588 451	
Страховая премия, %	0,096%	
Страховой сбор, руб.	10 165	
Расчет расходов на управление		
Потенциальный валовый доход объекта оценки без учета НДС, руб.	3 010 505	
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.	30 105	
Расчет резерва на восстановление		
Стоимость улучшений объекта по сравнительном подходу без учета устареваний, без НДС, руб.	10 588 451	
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.	31 096	Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) Фактор Фонда Накопления.
Расчет чистого операционного дохода		
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	3 010 505	
Общие потери по объекту оценки, %	22,20%	
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	2 342 173	
Постоянные операционные расходы		
налог на имущество, руб.	308 009	
налог на землю, руб.	157 286	
страховой сбор, руб.	10 165	
расходы на управление, %	30 105	
Переменные операционные расходы, руб.	0	Эксплуатационные расходы и коммунальные платежей оплачиваются отдельно арендатором и не входят в арендную ставку.
Итого операционные расходы, руб.	505 565	
Резерв на замещение, руб.	31 096	
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	1 805 512	
Ставка капитализации	13,00%	Справочник оценщика недвижимости -2020
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, без учета НДС, руб.	13 889 000	Расчет
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб.	16 666 800	Расчет

Источник: расчеты оценщика

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

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

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС
Земельный участок площадью 54502 кв.м	42,21%	7 035 695
Земельный участок площадью 762 кв.м	0,59%	98 402
Здание проходной	0,09%	15 514
Здание компрессорной	0,39%	65 122
Здание электроцеха, кузницы	0,59%	98 597

Наименование	Доля в стоимости улучшений (по результатам сравнительного подхода к оценке)	Рыночная стоимость по доходному подходу, без НДС
Здание материального склада	6,20%	1 032 600
Здание трансформаторной подстанции	0,41%	67 932
Здание техотдела	1,62%	269 944
Здание механического цеха	4,59%	765 589
Здание цеха отделки кузовов	18,64%	3 107 311
Здание сборочного цеха	18,76%	3 126 591
Здание участка сборки транспортеров	2,91%	485 700
Здание конторы	2,70%	449 718
Здание склада ГСМ	0,29%	48 085
Всего	100%	16 666 800

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 30. Взвешивание результатов расчетов стоимости объекта оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно
Земельный участок площадью 54502 кв.м	7 814 900	7 035 695	1	0	7 810 000
Земельный участок площадью 762 кв.м	109 300	98 402	1	0	110 000
Улучшения, расположенные на земельном участке:					0
Здание проходной	17 232	15 514	1	0	20 000
Здание компрессорной	72 334	65 122	1	0	70 000
Здание электроцеха, кузницы	109 516	98 597	1	0	110 000
Здание материального склада	1 146 960	1 032 600	1	0	1 150 000
Здание трансформаторной подстанции	75 456	67 932	1	0	80 000
Здание техотдела	299 841	269 944	1	0	300 000
Здание механического цеха	850 378	765 589	1	0	850 000
Здание цеха отделки кузовов	3 451 447	3 107 311	1	0	3 450 000

Объект оценки	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес затратного подхода	Итоговое значение рыночной стоимости, руб., округленно
Здание сборочного цеха	3 472 862	3 126 591	1	0	3 470 000
Здание участка сборки транспортеров	539 491	485 700	1	0	540 000
Здание конторы	499 525	449 718	1	0	500 000
Здание склада ГСМ	53 410	48 085	1	0	50 000
Всего	18 512 651	16 666 800			18 510 000

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 31. 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.	18,51
Нижняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	15,09
Верхняя граница возможного диапазона рыночной стоимости объекта, округленно	млн. руб.	21,93

Источник: расчет и суждения оценщика

Возможные границы интервала, в которых может находиться стоимость объекта недвижимости, по мнению оценщика составляют округленно 15,1–21,9 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:

18 510 000

(Восемнадцать миллионов пятьсот десять тысяч) рублей

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

16 745 000,01

(Шестнадцать миллионов семьсот сорок пять тысяч) рубля 01 копейка.

Распределение итоговой стоимости по объектам оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 32. 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	7 810 000,00	-	7 810 000,00
Здание проходной, лит.А, а, назначение - производственное, общая площадь 21 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:995	20 000,00	3 333,33	16 666,67
Здание компрессорной, лит.З, назначение - производственное, общая площадь 89,1 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:999	70 000,00	11 666,67	58 333,33
Здание электроцеха, кузницы, лит.Д, д, назначение - производственное, общая площадь 177,5 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:996	110 000,00	18 333,33	91 666,67
Здание материального склада, лит.Р, Р1, р, назначение - складское, общая площадь 974,9 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:1007	1 150 000,00	191 666,67	958 333,33
Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж, назначение - коммуникационное, общая площадь 64,1 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:998	80 000,00	13 333,33	66 666,67
Здание техотдела, лит.Н1, назначение - конторское, общая площадь 165,4 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:1004	300 000,00	50 000,00	250 000,00
Здание механического цеха, лит.Н, н, назначение - производственное, общая площадь 722,4 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:1003	850 000,00	141 666,67	708 333,33
Здание цеха отделки кузовов, лит.М, м, назначение - производственное, общая площадь 2953,5 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:1002	3 450 000,00	575 000,00	2 875 000,00
Здание сборочного цеха, лит.О, о, назначение - производственное, общая площадь 3018,3 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:1005	3 470 000,00	578 333,33	2 891 666,67
Здание участка сборки транспортеров, лит.К, назначение - производственное, общая площадь 458,3 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:1001	540 000,00	90 000,00	450 000,00
Здание склада ГСМ, лит.С, назначение - складское, общая площадь 59,7 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:1008	50 000,00	8 333,33	41 666,67
Всего по объекту	17 900 000,00	1 681 666,66	16 218 333,34
<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. Кадастровый номер 62:04:0830101:1010	500 000,00	83 333,33	416 666,67
Всего по объекту	610 000,00	83 333,33	526 666,67
Всего	18 510 000,00	1 764 999,99	16 745 000,01

Генеральный директор ООО «Ваш юриконсульт»

Оценщик





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 – 2020. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2020;
3. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно–складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для доходного подхода. Лейфер Л.А и др., Н. Новгород, 2020;
4. Л.А.Лейфер и др. Справочник оценщика недвижимости–2018. Земельные участки. - Н.Новгород.: 2018.
5. 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

6. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
7. 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;
8. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №298;
9. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 №299;
10. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
11. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ.
12. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ.
13. 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

14. Официальный сайт Минэкономразвития РФ (<http://www.economy.gov.ru>).
15. Официальный сайт Росстата (<http://www.gks.ru/>).
16. Официальный сайт Банка России (www.cbr.ru).
17. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Рязанской области, <http://www.ryazagro.ru/>
18. Яндекс-Карты (<https://maps.yandex.ru>)
19. Портал услуг Росреестра. Публичная кадастровая карта (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>)
20. Портал Avito.Ru
21. 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 конторы, лит.Х (1)



Фото.4 Здание конторы, лит.Х (2)



Фото.5 Здание материального склада, лит. Р.Р1.р (1)



Фото.6 Здание материального склада, лит. Р.Р1.р (2)



Фото.7 Здание механического цеха, лит. Н.н (1)



Фото.8 Здание механического цеха, лит. Н.н (2)



Фото.9 Здание проходной, лит.А, а (1)



Фото.10 Здание сборочного цеха, лит. О.о (1)



Фото.11 Здание сборочного цеха, лит. О.о (2)



Фото.12 Здание склада ГСМ, лит.С (1)



Фото.13 Здание склада ГСМ, лит.С (2)



Фото.14 Здание техотдела, лит. Н1 (1)



Фото.15 Здание техотдела, лит. Н1 (2)



Фото.16 Здание трансформаторной подстанции, лит.Ж (1)



Фото.17 Здание участка сборки транспортеров, лит.К (1)



Фото.18 Здание участка сборки транспортеров, лит.К (2)



Фото.19 Здание цеха отделки кузовов, лит.
М.м (1)



Фото.20 Здание цеха отделки кузовов, лит.
М.м (2)



Фото.21 Здание электроцеха, кузницы,
лит.Д,Д



Фото.22 Территория (1)



Фото.23 Территория (2)



Фото.24 Территория (3)



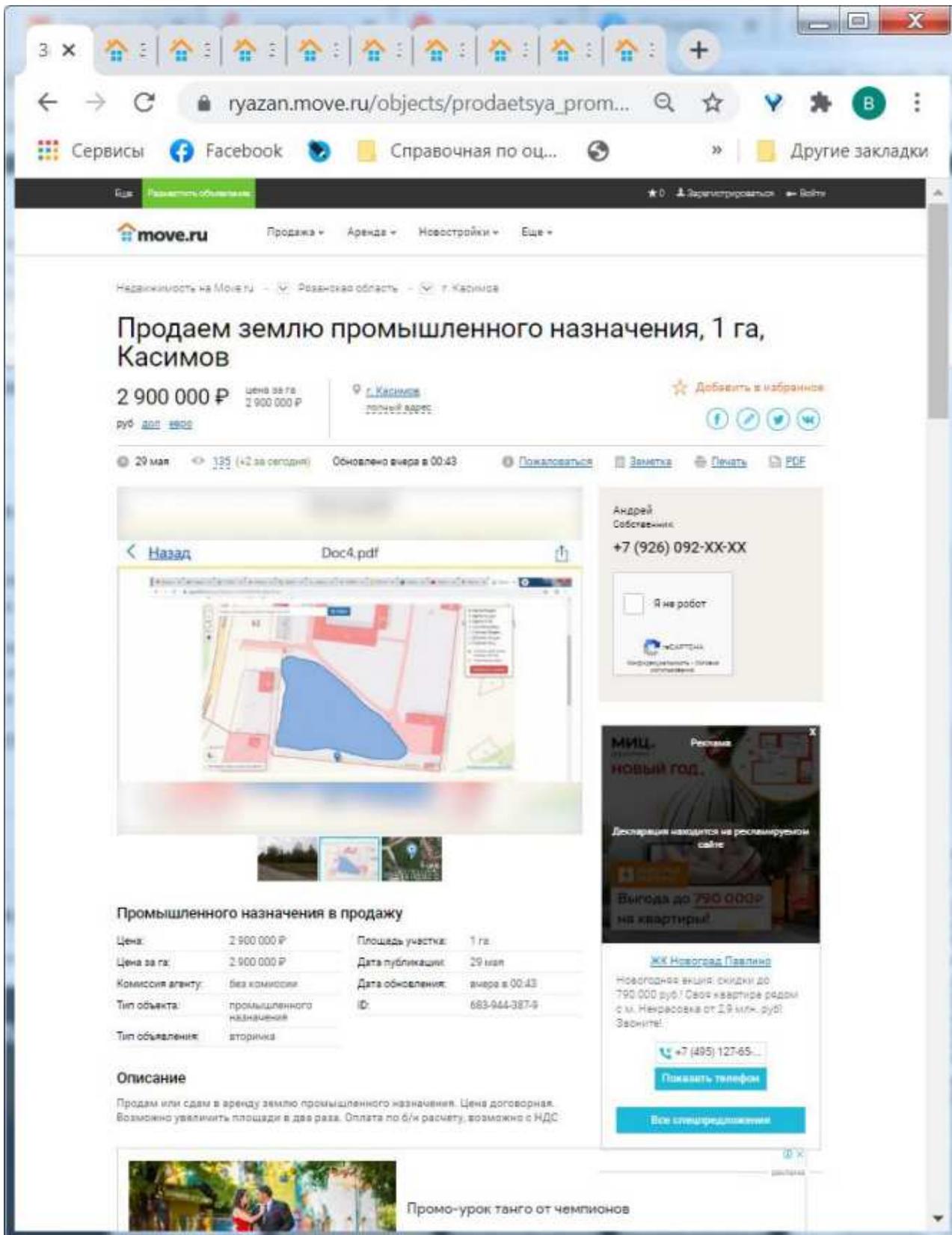
Фото.25 Территория (4)

П.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.

Аналоги земельных участков

Аналог 1

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_ryazanskaya_kasimov_6839443879/



Аналог 2

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_21000_kv_m_ploschadyu_210_sotok_ryazanskaya_oblast_sapojok_ryazanskaya_sapojkovskiy_r-n_6803238375/

Продажа земли промышленного назначения, 2.1 га, Сапожок

6 000 000 ₽ цена за га: 2 857 143 ₽

Сапожковский район, г. Сапожок

20 января 2018 (44 за сегодня) Обновлено вчера в 00:40

Показать фото Заметка Печать PDF

Олег
+7 (910) 610-XX-XX

Я не робот

МИЦ. НОВЫЙ ГОД.
Выгода до 790 000₽ на квартиры!

Промышленного назначения в продажу

Цена:	6 000 000 ₽	Площадь участка:	2.1 га
Цена за га:	2 857 143 ₽	Дата публикации:	20 января 2018
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 00:40
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	680-323-837-5
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Предлагается на продажу земельный участок промышленного назначения, расположенный в рабочем поселке Сапожок, между федеральной трассой М5 и г. Рязань.

Назначение- под строительство АЗС и другие промышленные объекты.

Транспортная доступность- въезд-выезд транспорта с трех направлений.

Аналог 3

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_31700_kvm_ploschadyu_317_sotok_ryazanskaya_shackiy_r-n_yambirno_6839443298/

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/objects/prodaetsya_prom.... The page content includes:

- Header:** move.ru logo, navigation menu (Продажа, Аренда, Новостройки, Еще), and location filters (Рязанская область, Москва, Московская область, Новая Москва, Еда, Рязанская область).
- Listing Title:** "Продается земля промышленного назначения, 3.17 га, Ямбирно".
- Price:** 4 999 900 Р (цена за га: 1 577 256 Р).
- Location:** Шадский р-н, Ямбирно (полный адрес).
- Actions:** "Добавить в избранное", social media icons, and utility icons (Print, PDF).
- Image Gallery:** A large main image of an industrial building and a smaller gallery of six images below it.
- Agent Information:** Александр, +7 (910) 777-XX-XX, "Я не робот" checkbox, and "ИСКАТЕНА" logo.
- Table:**

Промышленного назначения в продажу	
Цена:	4 999 900 Р
Цена за га:	1 577 256 Р
Комиссия агенту:	Без комиссии
Тип объекта:	промышленного назначения
Тип объявления:	вторичка
Площадь участка:	3.17 га
Дата публикации:	29 мая
Дата обновления:	вчера в 00:40
ID:	683-944-329-8
- Description:** "Описание" section with text: "Продаю или сдам в аренду земельный участок площадью 3,17 Га, назначения Промышленное!!! Под Производство, МТСтанцию, АвтоСтойку, Базу отдыха, стоянку техники или склад материалов. Место живописное, на берегу реки Цна, с хорошим местоположением, до трассы Москва-Самара 50 метров. Раньше была минифабрика, электричество на участке. Асфальтовые дороги до участка и на нем. Срочно Торг. Звоните договоримся."
- Advertisement:** "Новый год в Новой Москве!" with a button "Все спецпредложения".

Аналог 4

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_30000_kv_m_ploschadyu_300_sotok_ryazanskaya_ryazan_turlatovo_6846023599/

Продаем землю промышленного назначения, 3 га, Турлатово

8 000 000 ₽ цена за га: 2 666 667 ₽

Рязанский обл. д. Турлатово
полный адрес

4 октября 56 (+2 за сегодня) Обновлено вчера в 00:41

Промышленного назначения в продажу

Цена:	8 000 000 ₽	Площадь участка:	3 га
Цена за га:	2 666 667 ₽	Дата публикации:	4 октября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 00:41
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	684-602-359-9
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Участок примыкает к черте г. Рязани по трассе М5. Поселок Турлатово. Земли населенных пунктов, под промышленное строительство. Общий участок расположен на территории промзоны, всего 20 га. На соседних участках начато строительство промышленных и логистических объектов. Электричество (до 3 Мвт заведено на площадку, газ проходит вдоль участка, на участке расположен промышленный коллектор). Вот ориентир - кадастровый номер 62.15.0040438-101. Возможен раздел на более мелкие.

Цена - от 3 млн. руб. за га. Возможна рассрочка.

Аналог 5

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_48800_kvm_ploschadyu_488_sotok_ryazanskaya_ryazan_turlatovo_6848142488/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the website ryazan.move.ru. The listing is for an industrial plot for sale in Turlatovo, Ryazan region. The main title is "Продается земля промышленного назначения, 4.88 га, Турлатово". The price is listed as 12 664 000 RUB, with a price per hectare of 2 595 082 RUB. The listing was published on December 3rd and updated yesterday at 00:48. The seller is identified as Dmitry Sobolevich, with a contact number +7 (919) 148-78-55. The listing includes an aerial map of the plot, several photographs, and a table of key details. A sidebar on the right features an advertisement for "ЖК 'БТБ Арена парк'" (Residential Complex 'BTB Arena Park') with contact information +7 (495) 461-42-... and a button to call the phone number. The bottom of the listing shows a row of four small images: a modern building, a lake, a stone building, and an interior room.

Продается земля промышленного назначения, 4.88 га, Турлатово

12 664 000 ₽ цена за га: 2 595 082 ₽

3 декабря (43 за сегодня) Обновлено вчера в 00:48

Промышленного назначения в продажу

Цена:	12 664 000 ₽	Площадь участка:	4.88 га
Цена за га:	2 595 082 ₽	Дата публикации:	3 декабря
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 00:48
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	684-814-248-8
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается земельный участок площадью 4,88 га промышленного назначения.

ЖК 'БТБ Арена парк'

Просторные двухкомнатные апартаменты от 33,3 млн руб. Уплотн. от 0,1% м. Динамо. Живи ярко, живи сегодня.

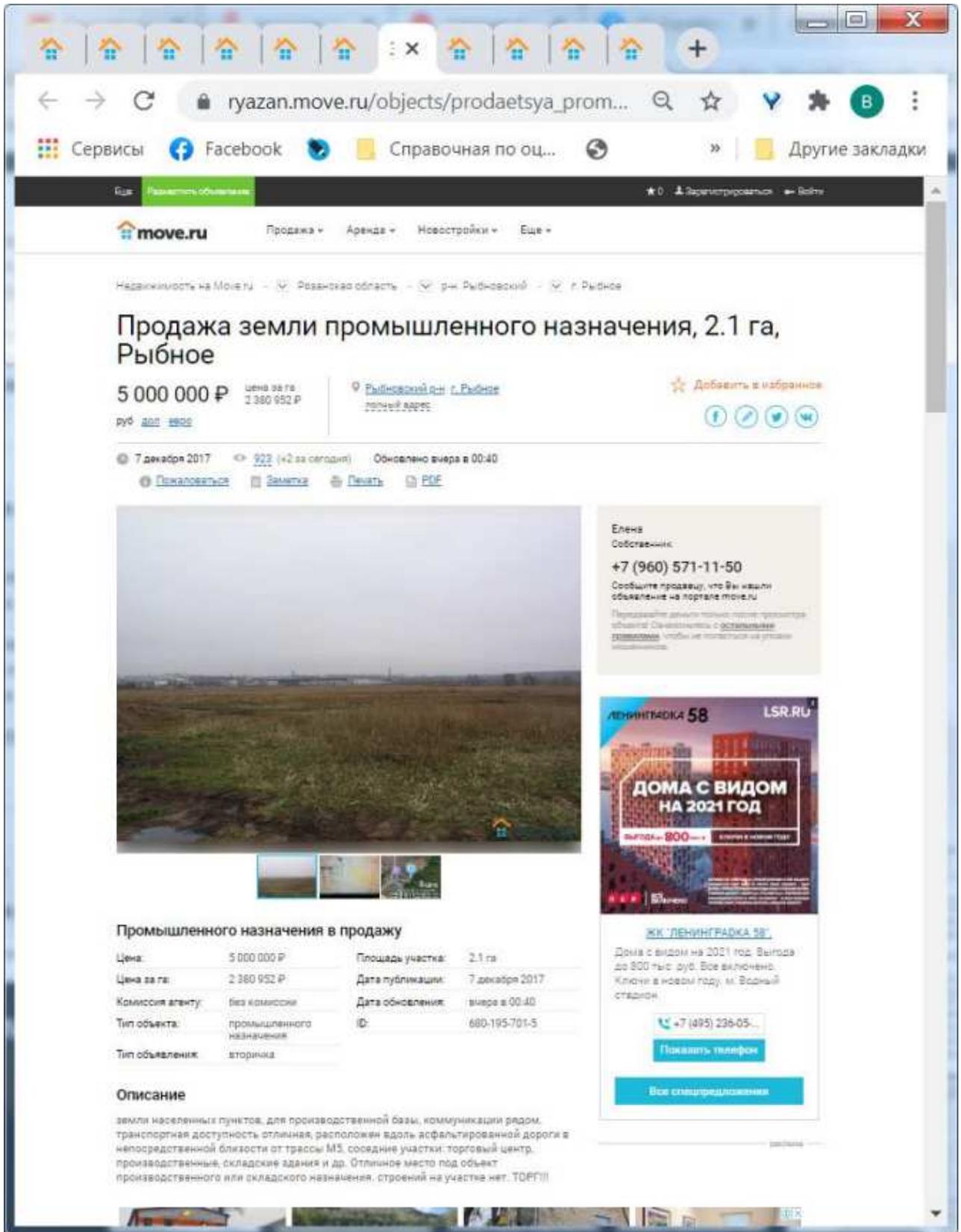
+7 (495) 461-42-...

Позвонить телефону

Все спецификации

Аналог 6

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_21000_kv_m_ploschadyu_210_sotok_ryazanskaya_oblast_rybnoe_ryazanskaya_rybnovskiy_r-n_rybnovskoe_gorod_6801957015/



Аналог 7

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_ryazanskaya_oblast_ryazan_ryazanskaya_ryazanskiy_r-n_zaborevskoe_sels_6835697265/

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_prom.... The page title is "Продажа земли промышленного назначения, 1 га, Полково". The price is listed as 2 000 000 Р (2 000 000 Р). The location is "Рязанский обл. д. Полково". The listing was published on 19 февраля and updated yesterday at 00:44. There are 172 views (+44 today). The main image is an aerial view of a wooded area with orange arrows pointing to specific plots. To the right, there is a sidebar with a contact number +7 (915) 592-79-97 and a promotional banner for "ДОМА С ВИДОМ НА 2021 ГОД" with a price of 800,000 RUB. Below the main image, there is a table with details about the industrial land for sale.

Промышленного назначения в продажу

Цена:	2 000 000 Р	Площадь участка:	1 га
Цена за га:	2 000 000 Р	Дата публикации:	19 февраля
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 00:44
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	683-569-726-5
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продаётся участок под строительство магазина в 12 км от Рязани при въезде в с. Полково. Участок может быть отмежеван от массива с кадастровым номером 62:15:060105:0088. На данный момент участок имеет категорию «земли сельскохозяйственного назначения» и вид разрешённого использования «для сельскохозяйственного производства». Участок примыкает к населённому пункту, что делает возможным включение его в черту населённого пункта. Все коммуникации в непосредственной близости к участку. Возможна рассрочка.

Аналог 8

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_30000_kv_m_ploschadyu_300_sotok_ryazanskaya_oblast_ryazan_ryazanskaya_ryazanskiy_r-n_turlatovskoe_sel_6822932154/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_prom.... The page title is "Продаем землю промышленного назначения, 3 га, Марьино-2". The price is listed as 2,000,000 RUB, with a price per hectare of 666,667 RUB. The location is specified as Ryazan region, Ryazan district, Maryino-2. The listing was published on May 21, 2019, and updated on the same day at 00:41. A satellite map shows the location of the plot. The seller's contact information is provided as +7 (920) 951-20-41. A sidebar on the right features an advertisement for "ЖК 'ВТЕ Арена парк'" with the text "Ключи в день покупки!" and a contact number +7 (495) 461-42... The main content area includes a table with details about the industrial plot for sale and a description of the property.

Промышленного назначения в продажу

Цена:	2 000 000 ₽	Площадь участка:	3 га
Цена за га:	666 667 ₽	Дата публикации:	21 мая 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 00:41
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	682-293-215-4
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается земельный участок промышленного назначения.

Месторасположение: Рязанская область, Рязанский район, д. Марьино 2.

Площадь – 3 га.

Стоимость – 2 млн. за га.

Аналог 9

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000_kv_m_ploschadyu_100_sotok_ryazanskaya_ryazanskiy_r-n_turlatovskoe_selskoe_marino-2_6834579275/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_prom.... The page title is "Продажа земли промышленного назначения, 1 га, Марьино-2". The price is listed as 3 000 000 Р (3 000 000 Р). The location is specified as "Рязанский окр. д. Марьино-2". The listing includes a map, a contact number for the agent, and a detailed description of the property.

Продажа земли промышленного назначения, 1 га, Марьино-2

3 000 000 Р цена за га 3 000 000 Р

руб дол евро

29 января 198 (44 за сегодня) Обновлено вчера в 00:41

Сергей
+7 (920) 951-20-41
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru

Промышленного назначения в продажу

Цена:	3 000 000 Р	Площадь участка:	1 га
Цена за га:	3 000 000 Р	Дата публикации:	29 января
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	вчера в 00:41
Тип объекта:	промышленного назначения	ID:	683-457-927-5
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Участок на первой линии, 207 км трассы М2, 4 км от Рязани. Кадастровый номер 62:15:0040440-95. Площадь 1 га. Расположен в промышленной зоне (в соответствии с существующим Генеральным планом Тurlатовского сельского поселения). Рядом на участках расположены торговые и сервисные объекты. По участку проходит газ (в стоимость участка входит подключение); электричество в наличии до 300 Квт.

Цена: 3 млн руб.

Аналоги комплексных объектов

Аналог 1

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_17879_kvм_ryazanskaya_kasimov_industrialnaya_ul_6828912050/

Продажа помещения свободного назначения, 1787.9 м², Касимов

5 010 000 ₽ цена за м² 2 802 ₽

18 сентября 2019 334 (+6 за сегодня) Обновлено 10 декабря

ПСН в продажу

Цена:	5 010 000 ₽	Общая площадь:	1787.9 м ²
Цена за м ² :	2 802 ₽	Дата публикации:	18 сентября 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	псн	ID:	682-891-205-0
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Здание производственного цеха, адрес: Рязанская область, г. Касимов, ул. Индустриальная, д. 34, лит Д, площадь 1 787,9 кв.м., земельный участок, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, площадь 10 982 кв.м.
 Тип здания: производственно-складское.
 Год постройки: 1965
 Этаж/этажность: 1/1
 материал стен – кирпич
 материал перекрытий – деревянные

Аналог 2

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_306_kvm_ryazanskaya_pronskiy_r_n_novomichurinsk_6847707868/

Продается производственное помещение, 306 м², Новомичуринск

1 300 000 ₽ цена за м² 4 248 ₽

руб дол евро

18 ноября (44 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Евгений
+7 (910) 500-XX-XX
Показать телефон

Промо-урок танго от чемпионов

Удобное вечернее время. Найдем партнера на уроке.

планетанго.рф

Открыть >

ПП в продажу			
Цена	1 300 000 ₽	Общая площадь	306 м ²
Цена за м ²	4 248 ₽	Дата публикации	18 ноября
Комиссия агенту	без комиссии	Дата обновления	10 декабря
Тип объекта	пп	ID	684-770-786-8
Тип объявления	вторичка		

Описание

Продам производственное помещение 306 м² Возможно размещение энергоемкого производства!

Продам капитальное здание промышленного назначения 306 кв. м. в собственности, земельный участок 20 сот. Бетонное покрытие. Удобный подъезд по границе ж. д. ветка, г. Новомичуринск 230 км от МКАД, Вблизи Рязанской ГРЭС.

Аналог 3

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploshchadyu_1800_kv_m_ryazanskaya_kasimovskiy_r-n_novaya_190_6847756207/

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/objects/prodaetsya_pp_ploshchadyu_1800_kv_m_ryazanskaya_kasimovskiy_r-n_novaya_190_6847756207/. The page title is "Продам производственное помещение, 1800 м², Новая". The price is listed as 7 500 000 Р (4 167 Р per sqm). The location is "Питалынский р-н, д. Новая". The listing was published on November 19 and updated on December 10. A contact number is provided: +7 (985) 500-XX-XX. The description mentions a 340-year-old wood processing plant with 185 hectares of land. A small code "javascript:window.open(window.clickTag)" is visible at the bottom of the browser window.

Продам производственное помещение, 1800 м², Новая

7 500 000 Р цена за м² 4 167 Р

Питалынский р-н, д. Новая

19 ноября 16 (+5 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Сергей Собственник
+7 (985) 500-XX-XX
Показать телефон

Откройте все возможности Авито для бизнеса

ПП в продажу

Цена:	7 500 000 Р	Общая площадь:	1800 м²
Цена за м²:	4 167 Р	Дата публикации:	19 ноября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	пп	ID:	684-775-620.7
Тип объявления:	вторичка		

Описание

340-летний завод деревообработки, состоит из пяти зданий на 185 сотках. Собственная эл.подстанция на 400Кв, газ, центральный, вода и водоотведение центральные. Земля и все строения в собственности. Назначение земля(промазна) что позволит рассматривать несколько видов деятельности. Все вопросы по телефону. Идеальное предложение в связи с принятием закона о вырубке леса и аккорде

javascript:window.open(window.clickTag)

Аналог 4

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_1790_kv_m_ryazanskaya_ryazan_ul_svyaz_i_25_6845783594/

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/objects/prodaetsya_... The page title is "Продаем помещение свободного назначения, 1790 м², Рязань, ул. связи, 25". The price is listed as 11 000 000 RUB, with a price per square meter of 6 145 RUB. The location is specified as Ryazan, ul. svyazi, 25. The listing is dated 27 сентября and was updated on 10 декабря. A large photograph shows the interior of the industrial building, which is currently empty and appears to be in a state of renovation or disrepair. To the right of the main image, there is a contact card for Leonid, with a phone number +7 (980) 501-XX-XX and a button to "Показать телефон". Below the main image, there are several smaller thumbnail images. To the right of the thumbnails, there are three smaller listings: "Пушкино, аренда здания", "д. Михайлово, аренда торговой площади", and "Москва, продажа помещения свободного назначения". Below these, there is a section titled "ПСН в продажу" with a table of details. The table lists: Цена: 11 000 000 RUB; Цена за м²: 6 145 RUB; Комиссия агенту: без комиссии; Тип объекта: псн; Тип объявления: вторичка; Общая площадь: 1790 м²; Дата публикации: 27 сентября; Дата обновления: 10 декабря; ID: 684-376-359-4. Below the table is a section titled "Описание" with a short text description of the property. At the bottom of the page, there is a URL from Google Lead Services: https://www.googleadservices.com/pagead/acik?sa=L&ai=CDHO... The browser's taskbar at the top shows several open tabs and the Windows Start button.

Продаем помещение свободного назначения, 1790 м², Рязань, ул. связи, 25

11 000 000 RUB цена за м² 6 145 RUB

Рязань, ул. связи, 25

27 сентября 40 (43 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Леонид
+7 (980) 501-XX-XX
Показать телефон

ПСН в продажу

Цена:	11 000 000 RUB	Общая площадь:	1790 м²
Цена за м²:	6 145 RUB	Дата публикации:	27 сентября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	псн	ID:	684-376-359-4
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Продается производственно-складское здание. Выезд на трассу М5. Коммуникации на площадке. Состояние удовлетворительное. Земельный участок 1 га, промназначения, возможно увеличение до 4 га.

https://www.googleadservices.com/pagead/acik?sa=L&ai=CDHO...

Аналог 5

https://ryazan.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_12000_kvm_ryazanskaya_ryazan_jeleznod_orojnyu_mehzavoda_6847475499/

Продаем производственное помещение, 12000 м², Рязань

50 000 000 ₪ цена за м² 4167 ₪

руб дол евро

12 ноября 26 (+9 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Производственно-складская база

Ekaterina Evgenyevna
+7 (960) 566-XX-XX
Показать телефон

ИСПАНСКАЯ ПРИНЦЕССА
ПРЕМЬЕРА 12 ОКТЯБРЯ АМЕИАТКА

ПП в продажу

Цена:	50 000 000 ₪	Общая площадь:	12000 м ²
Цена за м ² :	4167 ₪	Дата публикации:	12 ноября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	пп	ID:	684-747-549-9
Тип объявления:	вторичка		

Описание

База производственно-складская, земельный участок - 4 га.

на территории - здание - состоящее из 4-х производственных помещений с отдельными входами и подъездными путями (возможно еще большее деление на части) - общей площадью 8400 кв. м в первом этаже и 1200 метров во втором этаже, 3-этажное офисное помещение 440 метров с возможностью пристройки до 5000 м., электричество - 550 кВт - с возможностью увеличения, газ, водопровод, канализация.

<https://www.googleadservices.com/pagead/acik?sa=L&ai=CuUDT14jUX7CjPmKZ80JhagOwqvd3l-c0pidoQz...>

Аналоги по арендным ставкам

Аналог 1

https://ryazan.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1920_kvm_ryazanskaya_ryazan_pr_yablochkova_6s4_6847211497/

Сдам склад, 1920 м², Рязань, пр. яблочкова, 6с4

384 000 ₽ цена за м² 200 ₽

руб ~~400~~ ~~3800~~ в месяц без комиссии

г. Рязань, пр. Яблочкова, 6с4

6 ноября 21 (x1 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Владимир Анатольевич
+7 (915) 621-08-67

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Цена:	384 000 ₽ в месяц	Общая площадь:	1920 м²
Цена за м²:	200 ₽	Дата публикации:	6 ноября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	склад	ID:	684-721-149-7
Тип объявления:	вторичка		

Описание

На территории у бизнес-центра НИТИ (проезд Яблочкова) сдаются в аренду складские и офисные помещения общей площадью 1920 квадратных метров. Удобный подъезд и территория для погрузочно-разгрузочных работ.
Цена аренды: от 200 руб. за квадратный метр.

Аналог 2

https://ryazan.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1140_kvm_ryazanskaya_ryazan_kuybysh_evskoe_sh_25_6848070193/

Сдается склад, 1140 м², Рязань

70 000 ₽ цена за м²
61 ₽ Добавить в избранное

руб ~~доп~~ ~~за~~ ~~мес~~ в месяц без комиссии

27 ноября 14 (x2 за сегодня) Обновлено 10 декабря Пожаловаться Заметка Печать PDF

Средевин Михаил
+7 (491) 246-62-10
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Склад в аренду			
Цена:	70 000 ₽ в месяц	Общая площадь:	1140 м ²
Цена за м ² :	61 ₽	Дата публикации:	27 ноября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	склад	ID:	684-807-019-3
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Арт. 34840154 сдается сухое, чистое не отапливаемое складское трехэтажное помещение на территории ДСК. Грузовой лифт, стеллажные системы, полы 1-го этажа бетон, 2-й и 3-й этажи - доски, высота потолков 6 - 4 метров. Охраняемая парковка, разгрузочная площадка для большегрузов. Север арендной платы - электричество по

Аналог 3

https://ryazan.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1000_kv_m_ryazanskaya_oblast_ryazan_ryazanskaya_ryazanskiy_turlatovskoe_selskoe_turlatovo_sovhoznaya_ulica_46_6830721903/

Сдается склад, 1000 м², Турлатово, совхозная улица, 46

100 000 ₪ цена за м²
100 ₪

руб ~~доп~~ ~~3900~~ в месяц без комиссии

Гиманский д. Турлатово
совхозная улица 46

29 октября 2019 ↔ 224 (+2 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Пожалуйста Заметка Печать PDF

Склад в аренду

Цена:	100 000 ₪ в месяц	Общая площадь:	1000 м ²
Цена за м ² :	100 ₪	Дата публикации:	29 октября 2019
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	склад	ID:	683-072-190-3
Тип объявления:	вторичка		

Описание

ИП в ОГМЛП - 541100. Газовые стояки, бетонное основание, электричество, водопровод, вентиляция.

Ольга
+7 (915) 624-41-10
Сообщите продавцу, что вы нашли объявление на портале move.ru
Передвиньте ползунок полностью, программа объявлений Сделка сделана с доставкой уведомления, чтобы не потерять на уровне приложения.

Пушкино, аренда здания 0+
Цена от 500 руб.
Подробнее

Москва, продажа помещения свободного назначения 0+
Цена от 6 800 000 руб.
Подробнее

Москва, продажа помещения свободного назначения 0+
Цена от 8 500 000 руб.
Подробнее

ЦМАН

Аналог 4

https://ryazan.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1008_kvm_ryazanskaya_ryazanskiy_r-n_zaborevskoe_selskoe_polkovo_6845953603/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: ryazan.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1008_kvm_ryazanskaya_ryazanskiy_r-n_zaborevskoe_selskoe_polkovo_6845953603/. The website header includes the move.ru logo and navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The listing title is 'Сдается склад, 1008 м², Полково'. The price is listed as 100 000 Р (99 Р per m²) with a note 'руб. дол. евро в месяц без комиссии'. The location is 'Рязанский обл. д. Полково'. The listing was published on October 2nd and updated on December 10th. A satellite map shows the location in a wooded area. A sidebar on the right contains a contact number +7 (953) 733-39-98 and several other real estate listings with their respective prices and details. The main content area includes a table with key details and a description of the property.

Сдается склад, 1008 м², Полково
 100 000 Р цена за м² 99 Р
 руб. дол. евро в месяц без комиссии

Рязанский обл. д. Полково
полный адрес

2 октября 34 (+2 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Склад в аренду

Цена:	100 000 Р в месяц	Общая площадь:	1008 м²
Цена за м²:	99 Р	Дата публикации:	2 октября
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	склад	ID:	684-595-360-3
Тип объявления:	вторичка		

Описание
 Сдается от собственника помещение свободного назначения в ТЕХНОПАРКЕ «ПОЛКОВО». мы готовы построить под ваш запрос помещения любых размеров, на территории нового Технопарка. Либо выделить земельный участок для вашего здания. Площадь

Аналог 5

https://ryazan.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_1000_kv_m_ryazanskaya_ryazanskiy_r-n_polyany_6837052627/

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on the move.ru website. The browser's address bar shows the URL: ryazan.move.ru/objects/sdaetsya_pp_ploschadyu_1000_kv_m_ryazanskaya_ryazanskiy_r-n_polyany_6837052627/. The website header includes the move.ru logo and navigation options like 'Продажа', 'Аренда', and 'Новостройки'. The listing title is 'Сдам производственное помещение, 1000 м², Поляны'. The price is listed as 110 000 RUB per month. The location is 'Рязанский обл. с. Поляны'. A large photograph of a long, arched industrial building is shown. To the right of the photo is a contact card for 'Гусерова Ольга' with a phone number +7 (900) 970-85-48. Below the photo is a table with technical details of the property. At the bottom right, there is an advertisement for 'ПИК Брокер' with the text 'Начните новую жизнь с продажи квартиры по-новому' and 'pik-broker.ru'.

Сдам производственное помещение, 1000 м², Поляны
 110 000 руб. в месяц без комиссии
 цена за м²: 110 руб.
 Рязанский обл. с. Поляны
 Добавить в избранное

22 марта (47 за сегодня) Обновлено 10 декабря
 Пожаловаться Заметка Печать PDF

Гусерова Ольга
 +7 (900) 970-85-48
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

ПИК Брокер
 Начните новую жизнь с продажи квартиры по-новому
 Если нет времени ждать — выкупите вашу квартиру за 7 дней.
 pik-broker.ru
 Это что-то новое

Цена:	110 000 руб. в месяц	Общая площадь:	1000 м²
Цена за м²:	110 руб.	Дата публикации:	22 марта
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	пп	ID:	683-705-262-7
Тип объявления:	вторичка		

Описание
 Сдается здание 1000 кв.м., под склад или производство.
 Высота 9 м. Высокая электрическая мощность. Коммуникации. Хорошие подъездные пути. Возможность въезда крупногабаритного транспорта.

Аналог 6

https://ryazan.move.ru/objects/sdaetsya_sklad_ploschadyu_1100_kvm_ryazanskaya_ryazan_sysoevo_4_6841319864/

Сдаем склад, 1100 м², Рязань

275 000 ₽ цена за м²
250 ₽

руб ~~400~~ ~~3000~~ в месяц без комиссии

г. Рязань полный адрес

20 июня (+4 за сегодня) Обновлено 10 декабря

Константин
+7 (900) 903-01-27
Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Перезвоните лично или позвоните по телефону
Свяжитесь с **константин**
или напишите сообщение на сайте

Цена:	275 000 ₽ в месяц	Общая площадь:	1100 м ²
Цена за м ² :	250 ₽	Дата публикации:	20 июня
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	10 декабря
Тип объекта:	склад	ID:	684-131-986-4
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Сдается отапливаемое помещение в районе Сысоево площадью 1100 кв.м. Размер 30х26 метров. Шаг колонн - 6 м. Два входа. Все коммуникации. Пол - антивибр. Высота потолков 4.5 м. Электрическая мощность по запросу.

ИСПАНСКАЯ ПРИНЦЕССА
ПРЕМЬЕРА 12 ОКТЯБРЯ АНТИТЕАТРА

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

https://statrlet.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018/korrektirovka-kommercheskoj-nedvizhimosti/101-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади

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

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

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

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

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

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

Для расчета рыночной стоимости 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 паспортов зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты портала StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Например, чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по данным портала StatRielt

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

← Назад
Вперед →

Регистрация
Забыли логин?
Забыли пароль?

Наши главные партнеры

• В Лондоне вырос спрос на элитную недвижимость со стороны россиян
Отмечается, что нынешний уровень интереса в элитной недвижимости Лондона со стороны россиян резко контрастирует с показателями третьего квартала 2016 года, когда всего 6 процентов сделок свыше 10 миллионов фунтов приходились на уроженцев Российской Федерации.

• В Швеции на продажу выставлено рекордное число новостроек
На шведском рынке жилья число новых квартир, доступных для покупки, достигло рекордного значения, согласно данным сайта недвижимости Hemnet, причём больше всего их число растёт в Вестра-Геталанде.

• Три ЖК «Лидер Групп» получили аккредитацию банка «ДельтаКредит»
Напомним, все три дома расположены в жилом квартале «Гавань капитанов» на namensных территориях Васильевского острова.

• Гонконгская компания строит микрорайон во Владивостоке

П.4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ



Иск. № 638-20
От « 10 » декабря 2020 г.

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

Об использовании предоставленных ранее документов для оценки имущества по Заявке на оценку №11 от 10.12.2020г. к Договору №И-0/1 от «15» июня 2020 года.

Ответ на запрос.

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

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

№ п/п	Объект оценки.	Кадастровый номер	Свидетельство о праве собственности	Кадастровая стоимость, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей. Общая площадь 34 592,00 кв.м. Кадастровый номер 62:04:0830101:505	62:04:0830101:505	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012г. Серия 62 МД 580482, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-259	10 225 926,11
2	Здание токарного цеха, лит. П, назначение - инвентарное, общей площадью 165,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:013	62:04:0830101:1004	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012г. Серия 62 МД 580493, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-270	2 605 217,05
3	Здание материального склада, 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 30.10.2012г. Серия 62 МД 580488, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-265	3 148 800,26
4	Здание цеха отделочных кузовов, лит. М, м, назначение - производственное, общей площадью 2 953,30 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:011	62:04:0830101:1002	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012г. Серия 62 МД 580490, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-271	34 523 845,46
5	Здание сборочного цеха, 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 30.10.2012г. Серия 62 МД 580485, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-262	35 281 301,08
6	Здание склада 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 30.10.2012г. Серия 62 МД 580484, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-261	189194,08
7	Здание участка сборки транспортеров, 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 30.10.2012г. Серия 62 МД 580489, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-266	730782,27
8	Здание электроцеха, кузовов, 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 30.10.2012г. Серия 62 МД 580490, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/15/2012-267	2 021 987,7
9	Коммерческая, лит. Э, назначение -	62:04:0830101:	Свидетельство о государственной	617033,14

	производственное, общей площадью 89,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:003	999	регистрации права от 30.10.2012г. Серия 62 МД 580492, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-269	
10	Здание проходной, лит. А, а, назначение – производственное, общей площадью 21,00 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:004	62:04:0830101:995	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012г. Серия 62 МД 580491, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-268	229 270,23
11	Здание механического цеха, лит. Н, и, 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 30.10.2012г. Серия 62 МД 580487, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-264	8 388 884,45
12	Здание трансформаторной подстанции, лит. Ж, назначение – коммуникационное, общей площадью 64,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:001	62:04:0830101:998	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012г. Серия 62 МД 580483, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-260	661 037,66
13	Земельный участок. Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием конторы. Общая площадь 762,00 кв. м. Кадастровый номер 62:04:0830101:435	62:04:0830101:435	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012г. Серия 62 МД 580481, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-254	259 790,22
14	Здание конторы, лит. Х, назначение - конторское, общей площадью 388,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:008	62:04:0830101:1010	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.10.2012г. Серия 62 МД 580495, Запись в ЕГРП от 30.10.2012 г. № 62-62-04/115/2012-272	6 152 254,34

Генеральный директор

Е.В. Кравченко



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
 ЭС С Е Т М Е Н Е Д Ж М Е Н Т

Исх. № 643-20
 От « 10 » декабря 2020 г.

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

Настоящим сообщаем Вам балансовую стоимость имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инженер», оценываемого по Заданию на оценку №11 от 10.12.2020 г. к Договору №И -0/1 от «15» июня 2020 года и находящегося по адресу: Рязанская область, Касимовский район, д. Клетинно:

№ 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	7 580 000,00
2	Здание техотдела, лит. Н1, назначение - котторское, общей площадью 165,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:013. Кадастровый номер 62:04:0830101:1004	275 000,00
3	Здание материального склада, лит. Р, Р1, р, назначение - складское, общей площадью 974,90 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:002. Кадастровый номер 62:04:0830101:1007	1 050 000,00
4	Здание цеха отделки кузовов, лит. М, м, назначение – производственное, общей площадью 2 953,50 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:011, Кадастровый номер 62:04:0830101:1002	3 166 666,67
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	3 191 666,67
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	50 000,00
7	Здание участка сборки транспортеров, лит. К, назначение – производственное, общей площадью 458,30 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:007, Кадастровый номер 62:04:0830101:1001	491 666,67
8	Здание электроцеха, кузнницы, 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	100 000,00
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	66 666,67
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 механического цеха, лит. Н, н, назначение – производственное, общей площадью 722,40 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:012. Кадастровый номер 62:04:0830101:1003	783 333,33
12	Здание трансформаторной подстанции, лит. Ж, назначение – коммуникационное, общей площадью 64,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:001. Кадастровый номер 62:04:0830101:998	66 666,67

13	Земельный участок. Категория земель: населенных пунктов, разрешенное использование: под зданием конторы. Общая площадь 762,00 кв. м. Кадастровый номер 62:04:0830101:435	110 000,00
14	Здание конторы, лит. X, назначение - конторское, общей площадью 388,10 кв. м, условный номер 62:04:00:00000:2656:008. Кадастровый номер 62:04:0830101:1010	458 333,33

Генеральный директор



Е.В. Кравченко

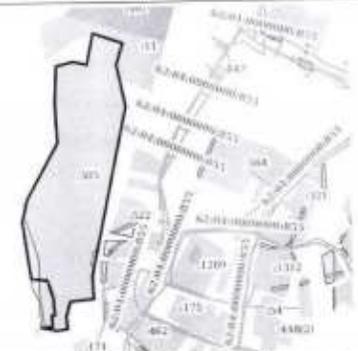
Таблица 3 - Лист 3

Выделенный участок			
необъект недвижимости			
Лист 1/01 - Формат 3	Выделенный участок 1.1	Исторический 3	Иные участки выделенный 3
11 августа 2020г.			
Кадастровый номер:		50:08/003/201/001	
1	В отношении выделенного участка отсутствуют обременения, связанные с ипотекой, залогами, арестом, взысканием, а также с наличием судебных исков, требований, претензий, исков, взысканий.	отсутствуют	
2	Участок не является объектом залога, ипотеки, ареста, взыскания, а также не является объектом судебного иска, требования, претензии, исков, взысканий.	отсутствуют	

Исполнитель: ООО «Ваш юрисконсульт»	М.П.	Исполнитель: Фомин В.
-------------------------------------	------	-----------------------

Таблица 3 - Лист 4

Получено: Служба государственного кадастрового учета и государственной регистрационной палаты (госрегистрация) право на объект недвижимости

Выделенный участок			
необъект недвижимости			
Лист 01 - Формат 3	Выделенный участок 1.1	Исторический 3	Иные участки выделенный 3
11 августа 2020г.			
Кадастровый номер:		50:08/003/201/001	
Имя (фамила, отчество) владельца участка:			
			
Масштаб 1:2000		Планировочный документ	
Исполнитель: ООО «Ваш юрисконсульт»	М.П.	Исполнитель: Фомин В.	

Лист 2 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и земельном участке, расположенном на территории объекта недвижимости

Сведения об объекте недвижимости

Объект недвижимости			
Свидетельственный номер	Участок в Едином государственном реестре недвижимости	Идентификационный номер	Идентификационный номер
01/007/2019/005/001/0000	01/007/2019/005/001/0000	01/007/2019/005/001/0000	01/007/2019/005/001/0000
01/007/2019/005/001/0000			
Классификация объекта	01/007/2019/005/001/0000		
1	Предметная информация:	1.1	Идентификационный номер объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости: 01/007/2019/005/001/0000
2	Дата, форма и дата окончания государственной регистрации:	2.1	Сведения об объекте недвижимости: 01/007/2019/005/001/0000
3	Земельный участок:	3.1	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08/004/002/005/005/002/001/0000
4	Классификация объекта недвижимости:	4.1	Целевое назначение: для размещения объектов недвижимости
	Сведения об объекте недвижимости:		1) Инвентарный номер: 01/007/2019/005/001/0000
	Сведения об объекте недвижимости:		2) Дата государственной регистрации: 01/007/2019/005/001/0000
	Сведения об объекте недвижимости:		3) Дата окончания государственной регистрации: 01/007/2019/005/001/0000
	Сведения об объекте недвижимости:		4) Дата окончания государственной регистрации: 01/007/2019/005/001/0000
	Сведения об объекте недвижимости:		5) Дата окончания государственной регистрации: 01/007/2019/005/001/0000

Подпись специалиста отдела		Подпись юриста
----------------------------	--	----------------

Лист 3 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и земельном участке, расположенном на территории объекта недвижимости

Сведения об объекте недвижимости

Объект недвижимости			
Свидетельственный номер	Участок в Едином государственном реестре недвижимости	Идентификационный номер	Идентификационный номер
01/007/2019/005/001/0000	01/007/2019/005/001/0000	01/007/2019/005/001/0000	01/007/2019/005/001/0000
01/007/2019/005/001/0000			
Классификация объекта	01/007/2019/005/001/0000		
1	Предметная информация:	1.1	Идентификационный номер объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости: 01/007/2019/005/001/0000
2	Дата, форма и дата окончания государственной регистрации:	2.1	Сведения об объекте недвижимости: 01/007/2019/005/001/0000
3	Земельный участок:	3.1	Земельный участок, кадастровый номер: 50:08/004/002/005/005/002/001/0000
4	Классификация объекта недвижимости:	4.1	Целевое назначение: для размещения объектов недвижимости
	Сведения об объекте недвижимости:		1) Инвентарный номер: 01/007/2019/005/001/0000
	Сведения об объекте недвижимости:		2) Дата государственной регистрации: 01/007/2019/005/001/0000
	Сведения об объекте недвижимости:		3) Дата окончания государственной регистрации: 01/007/2019/005/001/0000
	Сведения об объекте недвижимости:		4) Дата окончания государственной регистрации: 01/007/2019/005/001/0000
	Сведения об объекте недвижимости:		5) Дата окончания государственной регистрации: 01/007/2019/005/001/0000

Подпись специалиста отдела		Подпись юриста
----------------------------	--	----------------

Здание			
№1 по кадастровому номеру			
Лист №1. Раздел 1	Высота здания 1.1	Высота здания 2	Высота здания вышеле 1
11 августа 2008г.		02.04.2011г. - 09.01.2012г.	
Кадастровый номер:			
1. Категория земель: 01-08-0040000		2. Вид разрешенного использования:	
3. Назначение: 02-00/001/001		4. Вид разрешенного использования:	
5. Категория земель: 01-08-0040000		6. Вид разрешенного использования:	

Форм собственности	М.П.	Подпись, Фамилия

Муниципальное казенное предприятие «Управление делами администрации муниципального образования «Сургутский район»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Генеральный план территории объекта недвижимости

№1 по кадастровому номеру

Здание			
№1 по кадастровому номеру			
Лист №1. Раздел 1	Высота здания 1.1	Высота здания 2	Высота здания вышеле 1
11 августа 2008г.		02.04.2011г. - 09.01.2012г.	
Кадастровый номер:			
Наименование участка:		02.04.001/001	
Адрес участка:		14.1.1.101	
Решение государственной кадастровой комиссии:		Муниципальный район Сургут, Сургутский район, 02.04.001/001/001	
Адрес (местонахождение):		Сургутский район, Каменский тракт, д.1	
Площадь, кв. м:		991	
Назначение:		02-00/001/001	
Назначение:		02-00/001/001	
Площадь участка, в том числе подпорной стены:		1, в том числе подпорной 0	
Целевое назначение участка:		земли населенных пунктов	
Срок аренды территории:		10 лет	
Классификация земель, руб:		02/001/10	
Кадастровый номер или объект недвижимости, в котором участок расположен:		земли населенных пунктов	
Кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер участка и кадастровый номер:		земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		02/001/001/001	
Статус права на объект недвижимости:		в составе объектов недвижимости «земли населенных пунктов»	
Форм собственности:		в составе объектов недвижимости «земли населенных пунктов»	
Подлежит ли ипотеке:		Сургутский район, Сургутский район, Сургутский район, Сургутский район	
Подлежит ли ипотеке:		Сургутский район, Сургутский район, Сургутский район, Сургутский район	
Подлежит ли ипотеке:		Сургутский район, Сургутский район, Сургутский район, Сургутский район	

Форм собственности	М.П.	Подпись, Фамилия

Уполномоченный субъект государственной кадастровой оценки недвижимости

Муниципальное учреждение государственной кадастровой оценки недвижимости администрации города Калининграда

Сведения об объектах государственной кадастровой оценки недвижимости

II Единый государственный реестр недвижимости на праве собственности

Лист 1 из 1

Table with 4 columns: Part No., Part No. 1, Part No. 2, Part No. 3. Contains detailed information about real estate objects, including addresses and legal descriptions.

Summary table with 3 columns: Name, Address, Date.

Муниципальное учреждение государственной кадастровой оценки недвижимости администрации города Калининграда

Сведения об объектах государственной кадастровой оценки недвижимости

Лист 2 из 2

Table with 4 columns: Part No., Part No. 1, Part No. 2, Part No. 3. Summary table for the real estate objects.

Table with 2 columns: Object description, Reference information. Contains details about the objects and their legal status.

Summary table with 3 columns: Name, Address, Date.

Этап 1		
Этап 1. Проверка наличия объектов недвижимости		
Лист №1, Раздел 1	Итого объектов 1.1	Итого объектов 1.2
1.1 Наличие объектов недвижимости	01-04-00001-1001	
1.2 Отсутствие объектов недвижимости		

Итого объектов недвижимости	Итого	Итого объектов
	М.П.	

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

Выявление объектов государственного регистра недвижимости об отсутствии кадастровых сведений об объектах недвижимости

Сведения об объектах государственного кадастрового учета

И Единый государственный реестр недвижимости отсутствует

Этап 1. Проверка наличия объектов недвижимости		
Лист №1, Раздел 1	Итого объектов 1.1	Итого объектов 1.2
1.1 Наличие объектов недвижимости	01-04-00001-1001	
1.2 Отсутствие объектов недвижимости		

Итого объектов недвижимости	Итого	Итого объектов
	М.П.	

Рисунок 1 Лист 2

Выявлено в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости с зарегистрированными правами на объект недвижимости:
Склады и производственные здания

Земля			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Рисунок 1	Выдел земель участка 2.1	Выдел участка участка 2
П.1 участка 0029		62:04:0030301:001	
Кадастровый номер:			
1	Дачный участок (земельный участок)	1.1	Идентификатор кадастрового участка Земельного участка кадастрового фонда Московской области "Павловский"
2	Земельный участок государственной регистрации права	2.1	Идентификатор кадастрового участка 62:04:0041302012:021 62:10:39121:09:000000
4	Производственное здание в собственности субъекта недвижимости		
4.1	земельный участок: земельный участок государственной регистрации права, на котором расположен производственный объект недвижимости: земельный участок государственной регистрации права, на котором расположен производственный объект недвижимости: земельный участок государственной регистрации права, на котором расположен производственный объект недвижимости: земельный участок государственной регистрации права	земельный участок: 11.08.3420.18:11-37 62:04:0030100:002:02012:0100-1 Земельный участок с кадастровым номером 62:04:0030100:002:02012:0100-1 (Матрица с организационно-техническими данными "Тракторный завод Московской", ИНН 770704003, ОГРН 507749683164) Идентификатор кадастрового участка земельного участка кадастрового фонда Московской области "Павловский", Номер 02.06.1009 Ссылка на сведения об организации, владеющей объектом и на который зарегистрированы права на объект недвижимости, кадастровый номер земельного участка кадастрового фонда Московской области, № И-2, Номер 01.07.2018	
5	Склады и производственные здания в собственности субъекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		земельный участок
6	Склады и производственные здания государственной регистрации права, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости в государственной собственности		земельный участок
Итого выявлено объектов недвижимости		кадастровый номер	кадастровый номер
		Итого	Итого

Рисунок 1 Лист 1

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Итого выявлено в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости с зарегистрированными правами на объект недвижимости:
Склады и производственные здания

Итого выявлено объектов недвижимости с зарегистрированными правами на объект недвижимости:
Склады и производственные здания

Земля			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Рисунок 1	Выдел земель участка 2.1	Выдел участка участка 2
П.1 участка 0029		62:04:0030301:001	
Кадастровый номер:			
1	Дачный участок (земельный участок)	1.1	Идентификатор кадастрового участка Земельного участка кадастрового фонда Московской области "Павловский"
2	Земельный участок государственной регистрации права	2.1	Идентификатор кадастрового участка 62:04:0041302012:021 62:10:39121:09:000000
4	Производственное здание в собственности субъекта недвижимости		
4.1	земельный участок: земельный участок государственной регистрации права, на котором расположен производственный объект недвижимости: земельный участок государственной регистрации права, на котором расположен производственный объект недвижимости: земельный участок государственной регистрации права, на котором расположен производственный объект недвижимости: земельный участок государственной регистрации права	земельный участок: 11.08.3420.18:11-37 62:04:0030100:002:02012:0100-1 Земельный участок с кадастровым номером 62:04:0030100:002:02012:0100-1 (Матрица с организационно-техническими данными "Тракторный завод Московской", ИНН 770704003, ОГРН 507749683164) Идентификатор кадастрового участка земельного участка кадастрового фонда Московской области "Павловский", Номер 02.06.1009 Ссылка на сведения об организации, владеющей объектом и на который зарегистрированы права на объект недвижимости, кадастровый номер земельного участка кадастрового фонда Московской области, № И-2, Номер 01.07.2018	
5	Склады и производственные здания в собственности субъекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		земельный участок
6	Склады и производственные здания государственной регистрации права, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости в государственной собственности		земельный участок
Итого выявлено объектов недвижимости		кадастровый номер	кадастровый номер
		Итого	Итого

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:

Сведения об объектах недвижимости объектов недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости вносятся сведения о объектах:

Лист 1 из 1

Земельный участок			
код объекта недвижимости			
Лист №1, Формат 1	Номер государственного 1: 1	Номер государственного 2	Высота здания надземного 1
11 декабря 2020			
Выделительный номер: 62-04-004000-433			
Номер кадастрового плана: 62-04-004000			
Дата прекращения действия плана: 01.10.2007			
План государственной кадастровой оценки: 6003			
Адрес (географическое местоположение): обл. Рязанская, р-н Калязинский, д. Калязин			
Код района: 62-04-00			
Кадастровый номер, код: 62-04/004/001			
Кадастровый номер земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости: земельный участок			
Категория земель: Земельный участок			
Наличие ограничений использования: нет ограничений			
Сфера закона об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Субъект оценки: земельный участок			
Получатель выписки: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области, Управление государственной регистрации недвижимости, "Триумф-Эстейт Менеджмент", ИНН: 770794006, ОГРН: 5025000000			

Подпись государственной должности:	Султанов	Иванов
	М.П.	М.П.

Лист 2 из 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок

код объекта недвижимости

Лист №1, Формат 1 | Номер государственного 1: 1 | Номер государственного 2 | Высота здания надземного 1

11 декабря 2020

Кадастровый номер: 62-04-004000-433

1	Права собственности (аренда/покупка):	5.1	Выпущены и зарегистрированы: 01.10.2007
2	Над номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Юридический адрес: 62-04-001157003-254 62-04-001157000-001
3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: вид государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: вид и дата государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:	4.1.1 13.08.2020 14:12:29 62-04-004000-433-42/002/2020-1 Срок действия: с 02.08.2019 по 31.07.2020	4.1.1 Земельный участок: Получатель государственной регистрации: Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области Сведения о сфере управления объектом недвижимости и иной зарегистрированной вещью: Земельный участок, кадастровый номер: 62-04-004000-433-42/002/2020-1 Сведения о сфере управления объектом недвижимости и иной зарегистрированной вещью: Земельный участок, кадастровый номер: 62-04-004000-433-42/002/2020-1
5	Сведения о наличии решения об оценке объекта недвижимости для государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:		актуальное решение
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничение права без необходимости в государственной регистрации:		актуальное решение

Подпись государственной должности:	Султанов	Иванов
	М.П.	М.П.

Лист 2 / Лист 3

Наименование государственного учреждения образования и адрес обслуживания объекта недвижимости
Учреждение государственного образования «Лесхоз», расположенное по адресу: Республика Беларусь, г. Минск, район Дзержинский, д. 10

Таблица 2			
№ п/п	№ документа	Дата документа	Содержание документа
1	11	11.11.2011	Справка об основном капитальном составе объектов недвижимости
2	2	11.11.2011	Справка об основном капитальном составе объектов недвижимости
3	3	11.11.2011	Справка об основном капитальном составе объектов недвижимости
4	4	11.11.2011	Справка об основном капитальном составе объектов недвижимости

Наименование государственного учреждения образования и адрес обслуживания объекта недвижимости
Учреждение государственного образования «Лесхоз», расположенное по адресу: Республика Беларусь, г. Минск, район Дзержинский, д. 10

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

№ п/п	№ документа	Дата документа	Содержание документа
1	1	11.11.2011	Справка об основном капитальном составе объектов недвижимости
2	2	11.11.2011	Справка об основном капитальном составе объектов недвижимости
3	3	11.11.2011	Справка об основном капитальном составе объектов недвижимости
4	4	11.11.2011	Справка об основном капитальном составе объектов недвижимости
5	5	11.11.2011	Справка об основном капитальном составе объектов недвижимости

Итого объектов недвижимости: 5

Итого листов выписки: 5

М.П.И.

Инициалы, Фамилия

Титул			
на объект недвижимости			
Лист №1	Лист №2	Лист №3	Лист №4
11.01.2020 г.			
12.01.2020 г.			
1	Сведения об объекте недвижимости, подлежащем оценке, а также сведения об объекте недвижимости, на который осуществляется оценка.	Сведения об объекте недвижимости, на который осуществляется оценка.	
2	Сведения об объекте недвижимости, на который осуществляется оценка, а также сведения об объекте недвижимости, на который осуществляется оценка.	Сведения об объекте недвижимости, на который осуществляется оценка.	

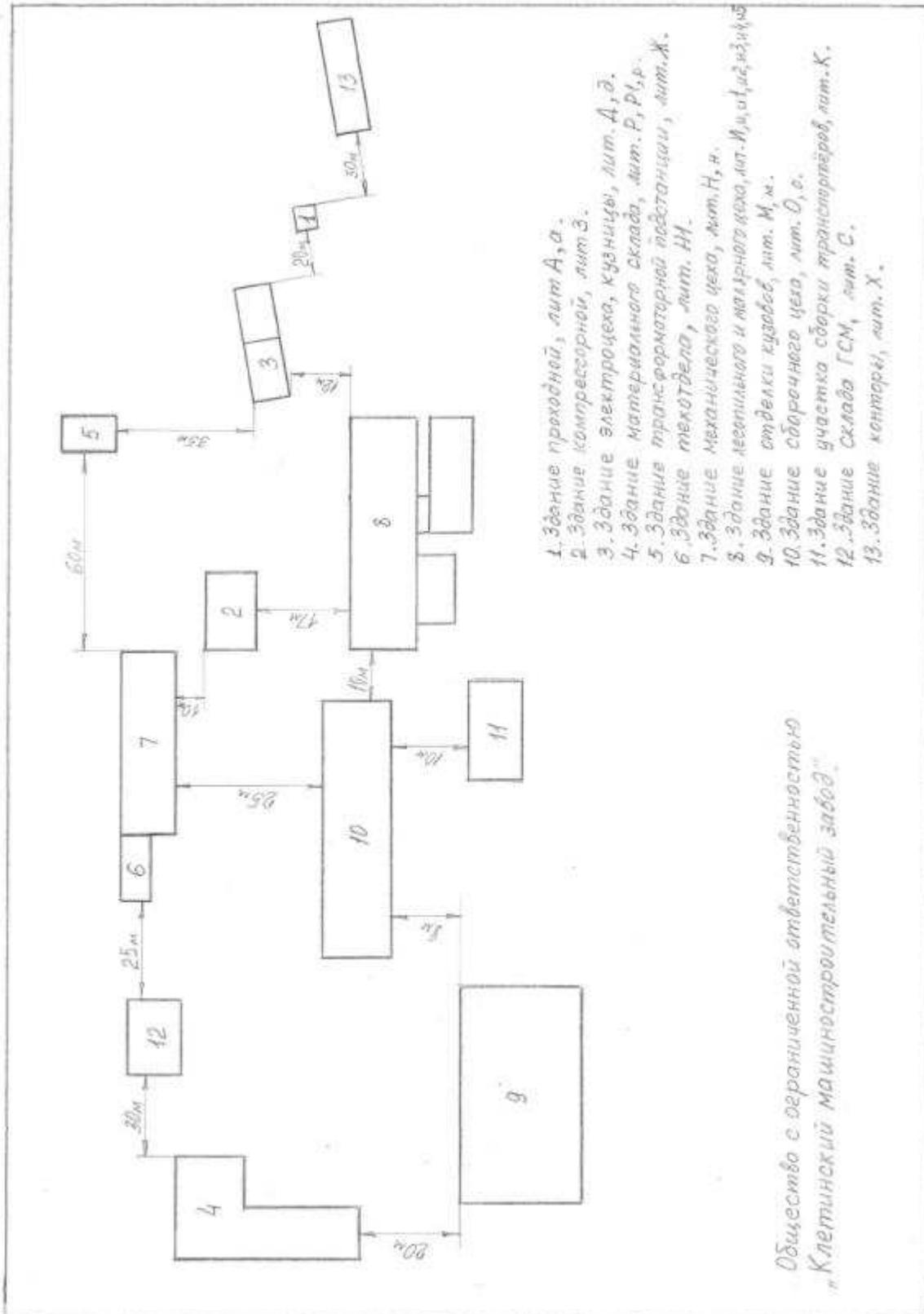
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 УСЛОВНОЙ НЕАВТЕНТИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ
 ПОДПИСЬЮ

Серийный номер:
 01246/0200/4000/044000/11000011700

Действителен с: 04.02.2020 11:40:08 UTC
 Действителен до: 04.02.2021 12:00:00 UTC
 Владелец: Росреестр

Выдана в: 04.02.2020 11:40:08 UTC
 Владелец: Росреестр

Итого	Итого	Итого
-------	-------	-------



ГМО N 4 Роснедвижимости во Рязанской области

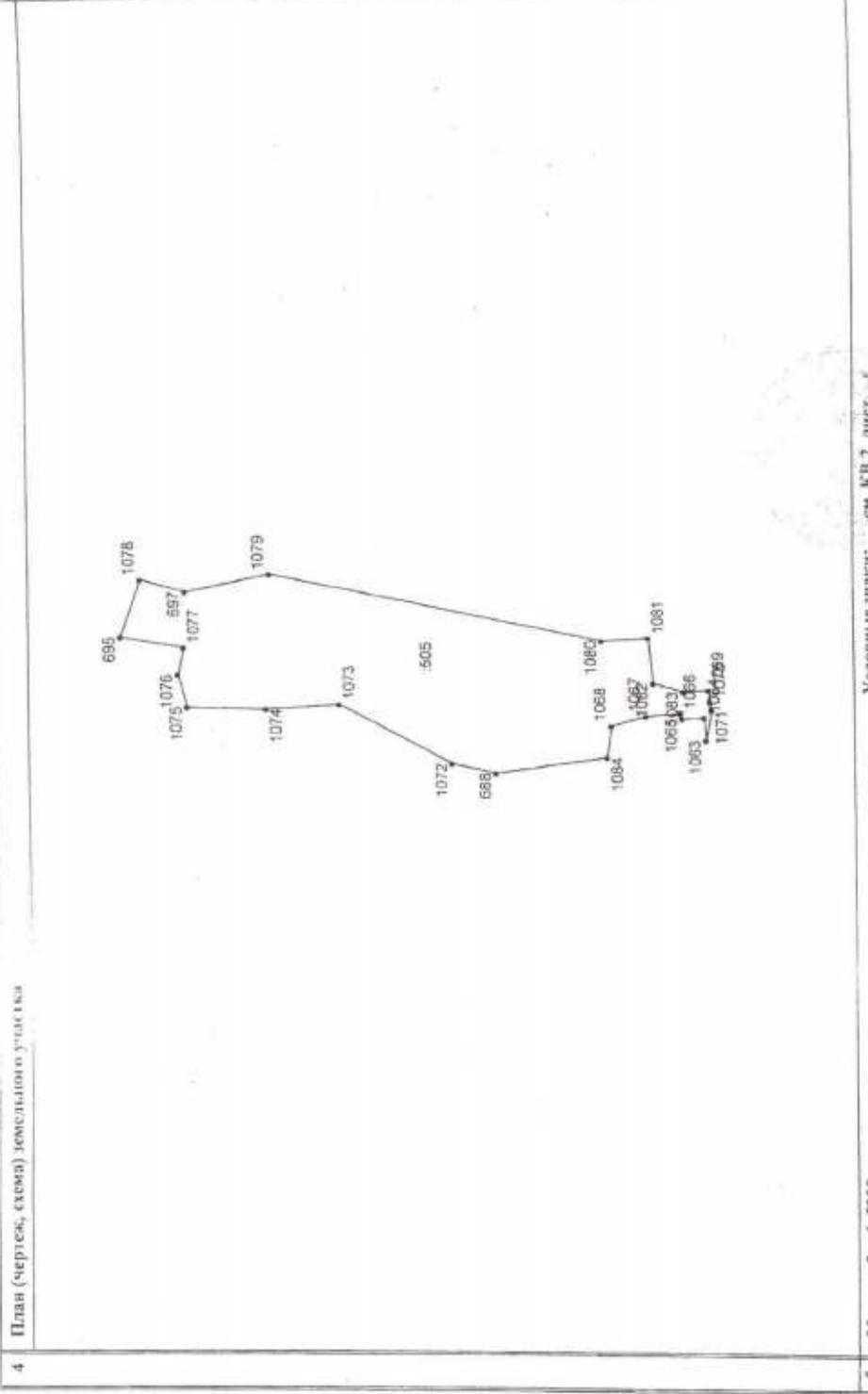
(полное наименование органа, наделенного полномочиями государственной кадастровой учет земельный участок, находящийся в территории соответствующего кадастрового округа) **КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)** **КВ.1**

1	Кадастровый номер	62:04:0830101:505	2	Лист №	1	3	Всего листов	1
Общие сведения								
4	Предельные номера:	62:04:0830101:434	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	09.10.2008			
7	Местоположение:	обл. Рязанская, р-н Касимовский, д. Клетино						
8	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	Земли населенных пунктов	весь						
9	Разрешенное использование/назначение:	Для производственных целей						
10	Фактическое использование (характеристики, действительности):							
11	Площадь:	54502,12 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.):	574725,06	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м ²):	10,14
14	Система координат:	Госсистема 1563Г.						
15	Сведения о правах:	Вид права		Правообладатель		Особые отметки		
Государственная собственность		Администрация Касимовского муниципального района						
16	Особые отметки:	Кадастровый номер 62:04:0830101:505 равнозначен кадастровому номеру 62:04:083 01 01:0505						
17	Характер сведений ГРН (статус записи о земельном участке) - Земельный участок носит временный характер.							
18	Дополнительные сведения	18.1						
		18.2	МП "Землеустроительная фирма"					
		18.3	09.10.2008					
Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл.		М.П.		М.П.		Бычкова В.С.		
						(подпись)		
						(полное наименование должности)		

КВ.2

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

1	Кадастровый номер	62:04:0080101:505	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
---	-------------------	-------------------	---	--------	---	---	--------------	---



5	Масштаб	1:5000	Условные знаки:	см. КВ.2, лист
---	---------	--------	-----------------	----------------

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

М.П.

Блажкова В.С.
(подпись, фамилия)

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

1	Кадастровый номер	62:04:008:0101:505	7	Лист №	4	3	Всего листов	4	
5	Условные знаки:								
Условные знаки для участков, которые могут быть переданы в масштабе		Условные знаки для участков, которые не могут быть переданы в масштабе							
	Участок граница, имеющаяся сведения о котором достаточно для определения его принадлежности на местности	Участок граница, имеющаяся сведения о котором не достаточно для определения его принадлежности на местности	Тонкая граница, имеющаяся сведения о которой не достаточно для определения ее принадлежности на местности	Точка граница, имеющаяся сведения о которой достаточно для определения ее принадлежности на местности	Номер точки граница	Номер тонкой граница, расположенной в пределах внутренней линии	Номер участка земельного участка	Номер участковой части земельного участка	
					26	3	8	8.2	
	земельно-пользователь, имеющиеся сведения, о границах которого достаточно для определения их принадлежности на местности	земельно-пользователь, имеющиеся сведения, о границах которого не достаточно для определения их принадлежности на местности	единое недвижимое имущество с преобладанием объектов земельных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточно для определения их принадлежности на местности	единое недвижимое имущество с преобладанием объектов земельных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточно для определения их принадлежности на местности	единое недвижимое имущество с преобладанием земельных участков, имеющиеся сведения, о границах которых достаточно для определения их принадлежности на местности	единое недвижимое имущество с преобладанием земельных участков, имеющиеся сведения, о границах которых не достаточно для определения их принадлежности на местности			

Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл. (именное должностное)

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

ТМО N 4 Роснедвижимости по Рязанской области
 (технические условия кадастрового учета)

В.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

№ *Выписка* 2009 г. № *6 04/001/09-004*

1 Кадастровый номер 62:04:0830101-435 2 Лист № 1 3 Всего листов 1

Общие сведения

4 Присваиваемый номер: 0435 5 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 6 16.05.2005

7 Местоположение: обл. Рязанская, р-н Касимовский, д. Клетино

8 Категория земель:

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли для размещения объектов энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
-----	--	--------------------------	--	--	---------------------	---------------------	--------------	--------------------------

8.2 - весь

9 Разрешенное использование: Для ведения личного подсобного хозяйства

10 Фактическое использование (характеристика деятельности): -

11 Площадь: 7624 кв.м. 12 Кадастровая стоимость (руб./М²): 7726.68 13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./М²): 10.14 14 Местная

15 Сведения о правах: Вид права: Правообладатель: Администрация Касимовского муниципального района

16 Особые отметки: Кадастровый номер 62:04:0830101-435 равнозначен кадастровому номеру 62:04:083 01 01:0435

17 -

18.1	Номера образованных участков:	-
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:	-
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	-

18 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:

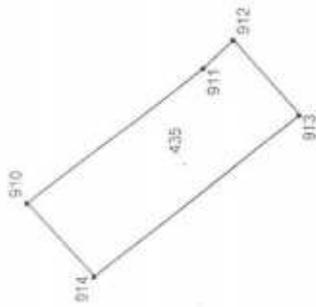
Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл. (подпись, печать)

Выписка М.П. **Бычкова В.С.** (подпись, печать)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

1	Кадастровый номер	62:04:08.0101-415	2	Лист №	3	Всего листов	4
4	План (вертеж, схема) земельного участка						



S	Масштаб	1:1000	Условные знаки:	см. В.2, лист 4
Начальник отдела № 4 Роснедвижимости по Рязанской обл. (подпись)				
				М.П.
				Бычкова В.С. (подпись, фамилия)

РОССИЯ

КОПИЯ

Федеральное Бюро технической инвентаризации «Ростехинвентаризация»
по г. Казаню и Казанскому району

Технический паспорт

на здание нежилосе (мн.с)
(технические помещения)

район Каматовский
город (пос.) г. Клетинское
улица (пер.) _____

квартал № _____
инвентарный № 2056

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

СБОРОЧНЫЙ ЦЕХ
"О"

- 3 -

I. Регистрация прав собственности

21.08.06	ООО "Баткор"	Аванс приобретения	1	Аванс
21.10.2003	ООО "Баткор"	от 13 июля 1998г		
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Баткор"	Роговор купли-продажи от 24 октября 2003г.	1	Аванс

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

документам	Площадь участка				Незастроенная площадь		
	фактически	застроен.	занимая	освобод.	прочая		

III. Благоустройство здания — кв. м.

Вид прибора	Канализация	Отопление				Ванты				Газоснабж.		Лифты — и					
		от ТЭЦ	от группов. (квартирный, котельной)	от собствен. или котельн.	от АГВ	иное	Централизованное горючее	вдольоконное	с централиз. горючим	автономное	отделочная отделка	с др. приборами	контрольно-датное	жидким газом	электро-снабжение	пассажирск.	грузовые
2734.6	2734.6	2734.6											2734.6				

Замеркутке не штат, Ближневосточный восток.
 сборочный участок, Община следователя, Силкогор, Бермет.
 Назначение: ~~участок~~
 Категория земель: не нормированная
 Количество этажей (поэтажность):
 И)
 О)
 И) Замеркутке «участок» не штат, Ближневосточный восток, Бермет.
 VI) ~~участок~~



V. Перечисление площадей и объемов зданий и его частей (поэтажностей, пристроек и т. п.)

Литер. по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площади по наружному обмеру	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5
С	Каменная стена	$73.20 \times 26.20 + 6.40 \times 6.40 + 32.80 \times 20.4 + 28.25 \times 4.6$	3.40	119.32
С	Каменная пристройка	18.60×15.25	4.40	116

Экспликация

расположенного в городе (поселке) р. Дельта по улице (перекрестку) _____ дом № _____

№ п/п	Экспликация	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридор	Назначение: жилая комната, кабинет, спальня, детская, кухня, коридор и т.д.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Габариты по внутреннему обмеру в кв. м				Высота внутренняя
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	
1	основная	72.20 × 25.20	749.4						
2	основная	9.15 × 8.10	74.1						
3	вспомогательная	4.05 × 7.40 - 2.30 × 2.95	24.4						
4	вспомогательная	2.15 × 2.45	5.3						
5	вспомогательная	2.56 × 4.20 + 10.44 × 8.92 - 2.8 × 2.52	44.8						
6	вспомогательная	2.35 × 2.45	5.8						
7	вспомогательная	8.45 × 2.35	19.8						
8	вспомогательная	2.78 × 3.05	8.5						
9	вспомогательная	0.45 × 3.05	1.4						
10	вспомогательная	2.65 × 2.10	5.6						
11	вспомогательная	0.95 × 2.65	2.5						
12	вспомогательная	1.3 × 1.30	1.7						
13	вспомогательная	1.2 × 1.30	1.6						
14	вспомогательная	31.80 × 13.90	442.0						
15	вспомогательная	5.90 × 6.78	40.0						
16	вспомогательная	0.8 × 1.53	1.2						
17	вспомогательная	0.9 × 1.53	1.4						
18	вспомогательная	0.95 × 1.53	1.5						

-6-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
			19	всего платит:	Р. 30 х 5. 10		41.2						41.2	41.2	41.2	41.2
					всего: по I кварталу:	372.0 руб.								372.0	372.0	372.0
0				задание бригады	15. 2. 1 х 11. 60								333.7	333.7	333.7	333.7

Техник Рух Бригадир О. В. Рух

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

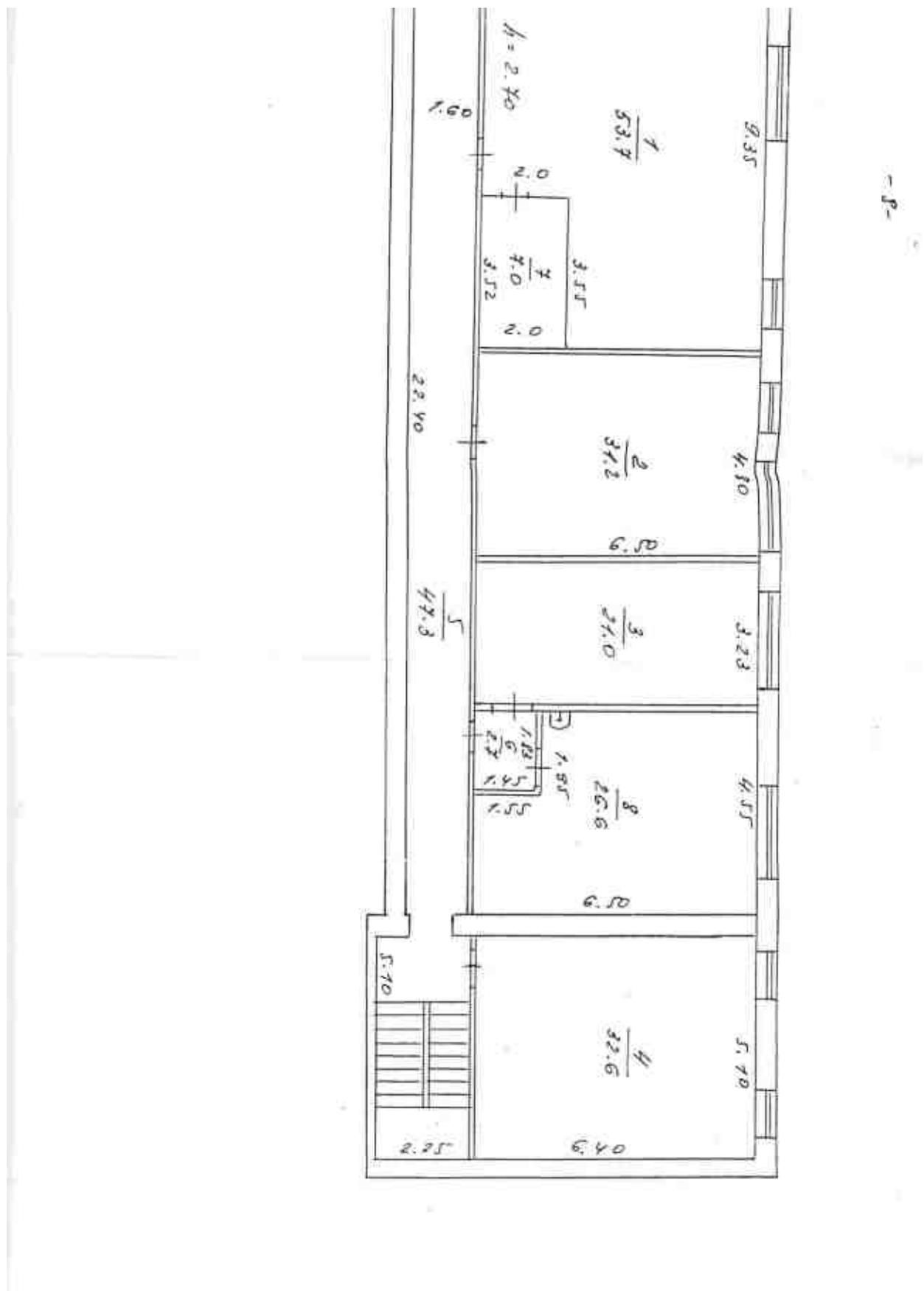
дом № _____

1	2	3	4	5	6	7											17	
						основания		столбы			прогоны			прогон				внутренняя высота
Дата записи в دفتر по плану	Участок (включая с 1-го этажа и крыши кровельной)	Номер комнаты, квартиры, торгового помещения, склада, гаража, пристройки, террасы, веранды, балкона, лоджии, эркера, в том числе в черновой отделке	Число этажей в здании	Назначение: жилая (общедомовая, административная, складская, производственная, офисная, магазин и т.д.)	Экспликация помещений по внутреннему обмеру	основания	столбы	основания	столбы	прогон	прогон	прогон	прогон	прогон	прогон	прогон	прогон	
2010			1	жилая	0.35 × 0.50 - 3.55 × 2.0	337												337
04			2	жилая	4.80 × 0.50	412												412
0			3	жилая	0.80 × 3.23	210												210
			4	жилая	5.70 × 0.40	326												326
			5	жилая	1.00 × 2.20 + 2.25 × 0.10	473												473
			6	жилая	1.88 × 2.48	277												277
			7	жилая	3.52 × 3.0	70												70
			8	жилая	4.15 × 0.50 - 1.95 × 1.15	266												266
					Литово ко. 5 см	222												222
					Литово	237												237
					Литово с кон. крыш:	237												237
						237												237

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
	79	Владельцы:	Р.А. + Б. А. В.		4		7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
			Владельцы от / с прочими лицами:	А. А. А. А. А.													
			Содержание:	18.11.1. 18.11.2													
			Удостоверен:														

Техник: Р. А. А.

Бригадир: С. А. А.



-10-



РОССИЯ



Склад ГСМ

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»



Технический паспорт

на здание: *нежилое* *шмб 6*
(полностью нежилая строение)

район: *Касимовский*

город (пос.): *г. Касимов*

улица (пер.): _____

квартал № _____

инвентарный № *1658*

Форма технического паспорта утверждена постановлением
МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1991 г. № 570

Склад ГСМ
"С"

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 333)

Фонд 100

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за какой номер выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц, обладающих прав. записи
14.03.03. 11.10.2003	ООО "Космостекст" (ООО "Космостекст")	Свидетельство о регистрации от 13 июля 1993г	1	Шуф
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батлер"	Договор купли-продажи от 20 декабря 2003 года	1	Лас

II. Экспликация земельного участка кв. №.

№ документа	Площадь участка					Площадь застроенной площади	
	фактически	законн.	земельн.	застроен.	прочая		

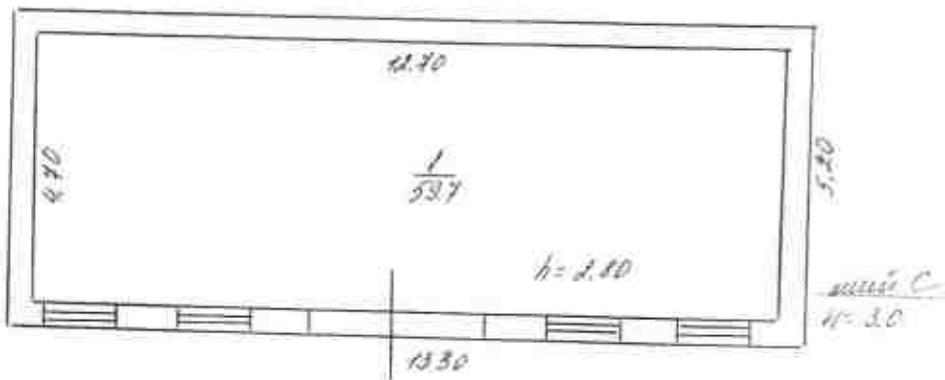
III. Благоустройство здания — кв. №.

Историческое наименование	Отопление					Проектирование и монтаж инженерных систем	Вентиляция			Газоснабжение		Лифты	
	от ТЭЦ	от районной котельной	от собственной котельной	от АТЭУ	иное		с естественной тягой	с механической тягой	с принудительной тягой	от газопровода	от котельной	с лифтовой платформой	с шахтой

Назначение ОКНО 10М
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 по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб)
4	2	3	4	5	6
С	<u>окно</u>	<u>13,30 * 5,20</u>	<u>69,2</u>	<u>3,0</u>	<u>208</u>



Фирма/Ф.И.О.	Университетский
№ п. Кв. №	№ 3.0
Дат	кв. С
№	У. К. К. К. К. К.
Дата	
И.О.Ф.	Шинорова Т.А. Шинорова Т.А. Шинорова Т.А.
И.О.Ф.	Корова А.А. Корова А.А. Корова А.А.
И.О.Ф.	Корова Т.В. Корова Т.В. Корова Т.В.

Э К С П Л И К А Ц И Я

к проектной или строительной документации в городе (поселке) Калининском по улице (перекрестку) _____ дом № _____

1	2	3	4	5	6	7				11	12	13	14	15	16	17	
						7	8	9	10								
Экспликация					Формула подсчета площади по внутреннему обмеру					58,9						58,9	
										58,9						58,9	

-9-

Закрытые на гитате, вилсанскому бария

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

VI. Литера С Год постройки 1988 19.56 Число этажей 10

Грунт капитальности _____ Вид внутренней отделки штукатурка

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов	Площадь в кв. м	% от общей площади	ЭТОК ИЛИ ИТОГО в %	
									всего	в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	<i>ка/бет</i>	<i>хорошо</i>	19	1	19	40	4.60		
2	а) Стены и их наружная отделка	<i>штукатурка</i>	<i>хорошо</i>	32	1	32	40	12.80		
	б) перегородки									
3	Перегородки	каркасные	<i>ка/бетон</i>	<i>хорошо</i>	8	1	8	40	3.20	
		несущие								
		специальные								
4	Крыша	<i>бетон</i>	<i>хорошо</i>	6	1	6	40	2.40		
5	Полы	<i>бетон</i>	<i>хорошо</i>	10	1	10	40	4.0		
6	Двери	двери								
		двери	<i>штукатурка</i>	<i>хорошо</i>	10	1	10	40	4.0	
7	Внутренняя отделка	<i>штукатурка, обои</i>		3	1	3	40	1.20		
8	Сало и перегородки	каркасные								
		несущие								
		специальные								
		каркасные								
		каркасные	<i>штук</i>		8	1	8	40	3.20	
		каркасные								
		каркасные								
		каркасные								
9	Прочие работы	<i>штукатурка</i>	<i>хорошо</i>	11	1	11	40	4.40		

Итого: 100 % 90.0

ЭТОК ИЛИ ИТОГО в % = 40%

Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

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

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка и Удельному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с поправ.	Износ в %	% износ к строен. гр. 7 и гр. 8	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	Перегородки	чердачные								
		междуквартирные								
		подвальные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Прочие	ополосные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сан. и электрические уст.	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		ванны								
		электрооблиц.								
		газовые								
		телефон								
вентиляция										
лифты										
9	Прочие работы									

Итого: 100 100 100 100

% износа (стр. 9) к 100
 удельный вес (стр. 7)

- 11 -

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

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

Э.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	Поразма и удельному весу в %	Удельный вес конструкции, элем. с поправ.	Износ в %	% износа к строим. пр. 7 и 8 гр. об.	Тех. изм.	
									элементы	и строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное								
		подвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сист. и электротехническое уст.	отопление								
		водоснабжение								
		канализация								
		водоснабжение								
		лифты								
		электроснабж.								
		газоснабж.								
		вентиляция								
лифты										
9	Прочие работы									

Итого: (10) × (11) × (12) × (13) × (14) × (15) × (16) × (17) × (18) × (19) × (20) × (21) × (22) × (23) × (24) × (25) × (26) × (27) × (28) × (29) × (30) × (31) × (32) × (33) × (34) × (35) × (36) × (37) × (38) × (39) × (40) × (41) × (42) × (43) × (44) × (45) × (46) × (47) × (48) × (49) × (50) × (51) × (52) × (53) × (54) × (55) × (56) × (57) × (58) × (59) × (60) × (61) × (62) × (63) × (64) × (65) × (66) × (67) × (68) × (69) × (70) × (71) × (72) × (73) × (74) × (75) × (76) × (77) × (78) × (79) × (80) × (81) × (82) × (83) × (84) × (85) × (86) × (87) × (88) × (89) × (90) × (91) × (92) × (93) × (94) × (95) × (96) × (97) × (98) × (99) × (100)

(1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	И = Литера	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправ.	И = Литера	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправ.	И = Литера	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправ.
		исправлен	поправ.			исправлен	поправ.			исправлен	поправ.	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади объекта												
Наименование конструктивных элементов	И = Литера	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправ.	И = Литера	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправ.	И = Литера	Удельн. вес по таблице		Удельн. вес с поправ.
		исправлен	поправ.			исправлен	поправ.			исправлен	поправ.	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
Формулы для подсчета площади объекта												

VIII. Изменение восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ здания	№ этажа	классификация	Стандартная стоимость по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				Стандартная стоимость с поправ.	Изменение стоимости объекта по формуле	% от исходной стоимости	Итого	
						Удельн. вес	Грубо взвеш.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
C	жилая	1	30	III	14 60 10					14 60 10	3516	100	3516	

Наименование конструктивных элементов	Н = Литера			Н = Литера			Н = Литера		
	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	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	
Формулы для подсчета площади объема									
Наименование конструктивных элементов	Н = Литера			Н = Литера			Н = Литера		
	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправ.	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	
Формулы для подсчета площади объема									

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование элементов	№ обьёмный	№ табличный	амортизация	степень изношенности по таблице	Поправки и стоимости коэффициента				коэффициент изношенности по таблице	коэффициент изношенности по объему и поправкам	полная стоимость в рублях	% от итога	действительная стоимость в рублях
						удельный вес	Группы	вакант						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

XI. Ограждения и сооружения (замощены) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры				№ сборт.	№ табл.	Материал	Стоимость заклад. по табл.	Процент на капрем. работ	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа
			длина попер.	ширина, высота	Площадь кв. м.								

Общая стоимость - в рублях

Н. ценах квалит. 100%	Осн. строепн.		Саун. строепн.		Сооружения		Итого	
	Постановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969.							5616	433


 _____ Уполномоченный
 _____ Уполномоченный
 _____ Директор
 Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	_____ 20__ г.	_____ 300 _____	_____ 300 _____
Область			
Прочитано			
Должность			

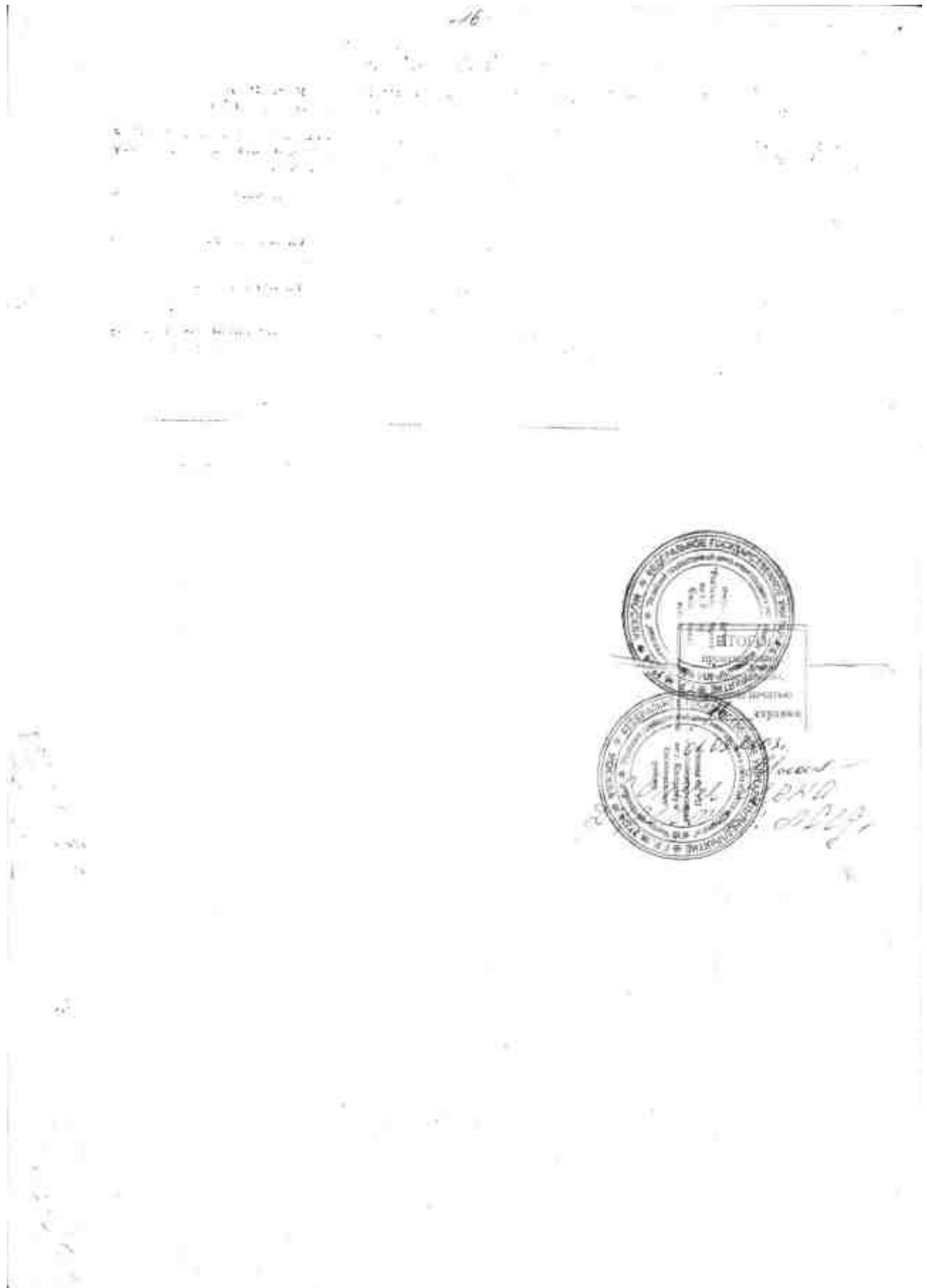
**РЯЗАНСКОЕ МЕЖРАЙОННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ВЫПОЛНЯЕТ ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ**

1. Учетно-оценочные работы на территории всей Рязанской области (для совместных предприятий производится 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 заявкам квартиросъемщиков с выдачей планировки и структуры площади.
4. Регистрацию права собственности: восстановленное право — устанавливающих документов на жилой дом и жилых помещений, других строений.
5. Расчет цены квартиры или дома, а также части дома. Доверительные операции по переходу права собственности.

ВЫДАЕТ:

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

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



РОССИЯ

КОПИЯ

г. Касимов
ул. Касимовская

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

Технический паспорт

№ _____ *инв. №* _____ *лист К*

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

квартал № _____
инвентарный № _____ *2656*

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

К

-3-

I. Регистрация права собственности

(регистрационный № 393)

Фонд 100

Дата записи	Имя лица (индивидуальное, юридическое, предприятие или организация)	Документ, устанавливающий право собственности с указанием кем, когда и за какой номер выдан	Датное участие при общей собственности	Видовые доли собственности, доли, доли
03.09.2003 21.10.2003	ООО «Косыгинский швейный завод»	Акт приватизации от 13 июля 1993 г.	1	Шеф
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью «Батор»	Договор купли-продажи от 16 декабря 2003 г.	1	Лео



II. Экспликация земельного участка — кв. м.

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

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопривод	Канализация	Отопление			Централизованное газовое водоснабжение	Водопровод			Газоснабж.			Лифты — ш	
		от ТЭЦ	от группов. (квартирн. котельной)	от собственной котельной		от АГВ	ценное	от централизов. водопровода	от индивидуальных колонок	от дровяных колонок	централизованное	индивидуальное	электроснабжение
458.3		458.3									458.3		

- 4 -
ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Дата записи и инвентаря по плану	Этаж (включая с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер помещения, квартиры, торгового сквадкагоу и т. п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т. д.	Назначение частей помещения, жилого комнаты, канцелярское помещение, классная комната, бытовая палата, кухня, коридор и т. д.	6 Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначена под помещения											
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
						основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная								
02.09.15	5	1	1	комната	$11,35 \times 11,72$					185,4							185,4
03.		2	2	комната	$11,84 \times 4,50$					89,0							89,0
		3	3	комната	$11,81 \times 4,10$					48,9							48,9
					Итого:					458,3							458,3

-8-

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

Техник _____ Бригадир _____

Листы 167

- 9 -

Описание конструктивных элементов здания в пределах яруса

VI. Литера К Год постройки 1970 Число этажей 7
 Группа капитальности Вид внутренней отделки штроба

№	1	2	3	4	Удельный вес		8	9	10	11				
					по т. 1	по т. 2								
0	Фундаменты	каменная	каменная	штроба	9	1	9	55	4.95					
2	а) Стены и наружная отделка	кирпичная	кирпичная	штроба	19	1	19	55	10.45					
		б) перегородки												
3	Перекрытия	чердачное	деревянное	штроба	20	1	20	55	11.0					
		междуэтажное												
		подвальное												
4	Крыша	каменная			11	1	11	50	5.5					
5	Полы	цементнобетонные	каменная	штроба	6	1	6	60	3.6					
6	Проемы	оконные			10	1	10	60	6.0					
		дверные	штроба											
7	Внутренняя отделка				6	1	6	50	3.0					
8	Сил. и электрические уст.	отопление	сеть		18	1	18	50	9.0					
		водопровод												
		канализация												
		водоснабжение	сеть											
		ванны												
		электроосвещ.	сеть											
		радио												
		телефон												
вентиляция														
9	Прочие работы	разное	штроба		1	1	1	60	0.6					

Итого: 400 × × × 54.1
 % износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 54\%$

- 10 -

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Ул. Литерга, _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Район _____ Отс. инвентарный номер _____

№	Описание	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Фундамент												
2	а) Стены и перегородки наружная отделка б) перегородки												
3	Перекрытия	чердачное											
		междуполочное											
		подвальное											
4	Крыша												
5	Полы												
6	Проемы	оконные											
		дверные											
7	Внутренняя отделка												
8	Сан. и электрические уст.	отопление											
		водопровод											
		канализация											
		водоснабжение											
		ванна											
		электроосвещ.											
		радио											
		телефон											
		вентиляция											
лифты													
9	Прочие работы												
		Итого: 100		×	×	×							

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

- 11 -

VI. Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____
 Описание конструктивных элементов здания с определением износа
 Тип конструкции здания _____

№	Классификация	Наименование	Количество	Единица измерения	Удельный вес	Удельный вес по объему	Удельный вес по площади	Удельный вес по стоимости	Удельный вес по количеству	Удельный вес по массе	Удельный вес по прочности	Удельный вес по долговечности	Удельный вес по надежности	Удельный вес по безопасности	Удельный вес по экологичности	Удельный вес по эстетичности	Удельный вес по другим факторам	Итого		
																		в %	в кг	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1		Фундаменты																		
2		а) Стены и их наружная отделка																		
		б) перегородки																		
3	Перекрытия	чердачное																		
		междуэтажное																		
		подвальное																		
4		Крыша																		
5		Полы																		
6	Проемы	оконные																		
		дверные																		
7		Внутренняя отделка																		
8	Сам. и электрические уст.	отопление																		
		водопровод																		
		канализация																		
		водоснабжение																		
		ванны																		
		Электрооснещ.																		
		радио																		
		телефон																		
вентиляция																				
лифты																				
9		Прочие работы																		
Итого: 100					×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

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

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование	№	№ 1		№ 2		№ 3		№ 4	
		вес (кг)	м ³						
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыши									
Воды									
Полы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	X			100	X		

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	№ Литера	№ 1		№ 2		№ 3		№ 4	
		удельн. вес по таблице	коэффициент	удельн. вес с поправ.	коэффициент	удельн. вес по таблице	коэффициент	удельн. вес с поправ.	коэффициент
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыши									
Воды									
Полы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	X			100	X		

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ таблицы	единица измерения	стоимость элемент по таблице	Поправка к стоимости коэффициента				стоимость элемент с поправ.	количество объем м ³ площ. м ²	восстановительная стоимость в рублях	ф. номер	действит. стоимость	
						удельн. вес	Групп	класс	коэф.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
K	коридор	4	1	м ²	16.90	1.0					16.90	1976.50	94	54	233

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	И- Литера	Удельный вес по площади		по объему		Удельный вес по площади		по объему	
		по площади	по объему	по площади	по объему	по площади	по объему	по площади	по объему
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	X			100	X		

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	И- Литера	Удельный вес по площади		по объему		Удельный вес по площади		по объему	
		по площади	по объему	по площади	по объему	по площади	по объему	по площади	по объему
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	X			100	X		

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	измеритель	стоимость замерами по таблице	Поправки к стоимости коэффициента					стоимость замерами с поправ.	количество объем м ³ площ. м ²	восстанов. стоимость в рублях	%, износа	действит. стоимость в рублях
						удель вес	Груп. капит								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

- 14 -

XI. Ограждения и сооружения (замоцены) на участках

№ участка	Назначение ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры			№ забора	№ табл.	П. переи.	Сторона, где установлен забор	№ столбов							
			длина	высота	толщина												

Общая стоимость в рублях

№ кадастровый год	Основная структура		Служебная структура		Сооружения		Итого	
	Восстановительная	Действующая	Восстановительная	Действующая	Восстановительная	Действующая	Восстановительная	Действующая
1969.							50234	23125

В. И. Ивлев  *М.В. Мещеряков* *Удостоверение М.В. Мещерякова № 12345*

Начальник бюро: *С.В. Сидорова* *С.В. Сидорова*

Исполняющий обязанности:

Дата обследования	___ / ___ / 199__ г.	___ / ___ / 199__ г.	___ / ___ / 199__ г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник РМОТИ			

РОССИЯ

12.02.2020

Техпаспорт

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

Технический паспорт

на здание кежислов лит. Н4
(назначение, нежилого строения)

район Кашинский

город (пос.) д. Клешино

улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № 26.56

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

- 3 -

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 353)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и в каком номере выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельств. пр.п. запись
03.05.03. 21.10.2003.	ОАО «Волжские машиностроительные заводы»	Договор купли-продажи от 13 июля 2003 г. № 10/03 № 10/03	1	Лис
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью «Батюк»	Договор купли-продажи от октября 2003 г. № 8 № 8	1	Лис

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

Площадь участка по документам	Площадь участка				Неизмеренная площадь	
	фактически	застроен.	законен.	озеленен.	проект	

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водопроект	Канализация	Строительные				Централизованное отопление	Ванна				Газоснабжение		Лифты — ш	
		от ТЭЦ	от котельной (внутрикв. котельная)	от собственной котельной	и др.		санитарно-технические							
		165,4										165,4		

- 4 -

IV. Общие сведения

Назначение мехотел

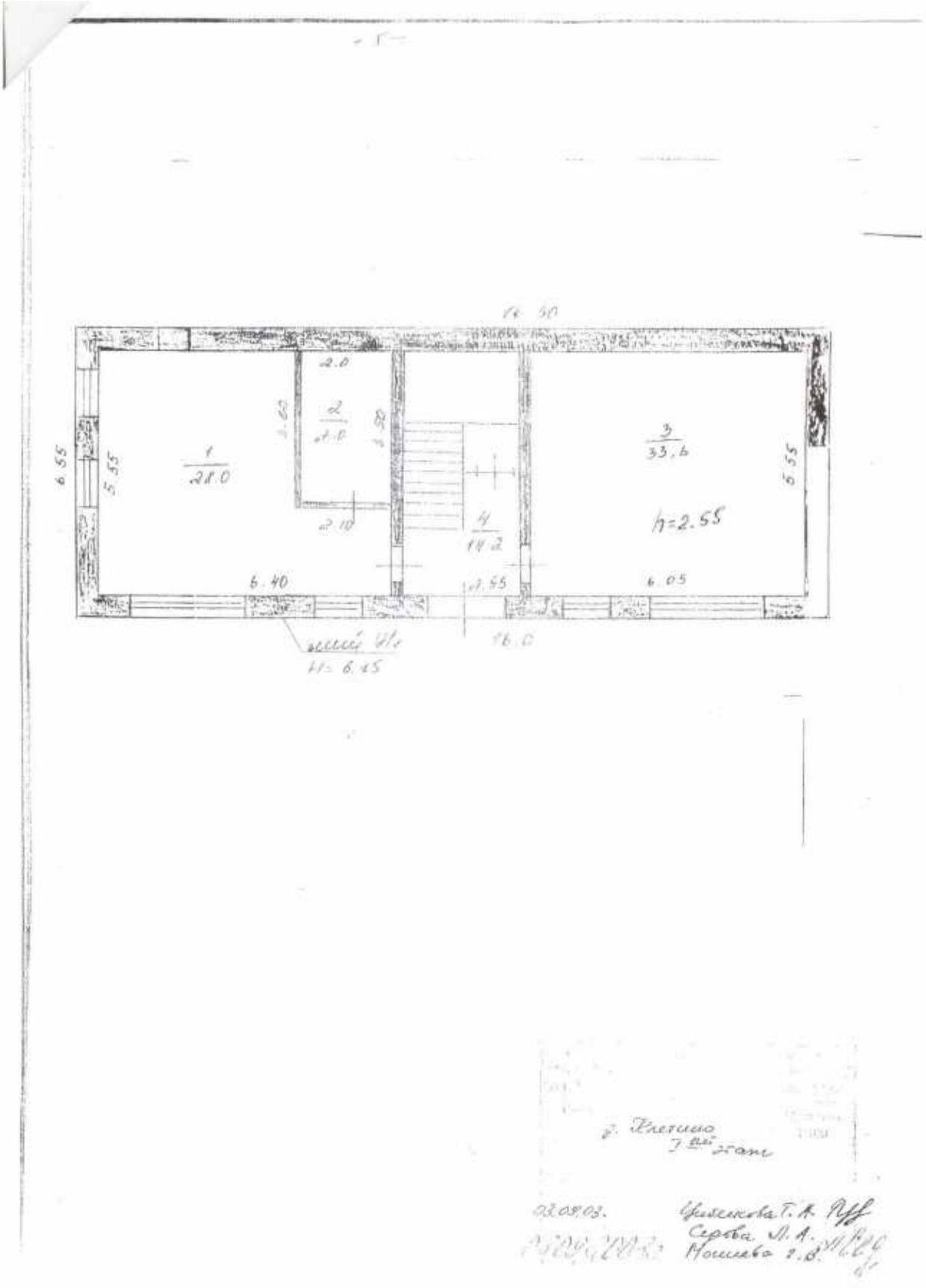
Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

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

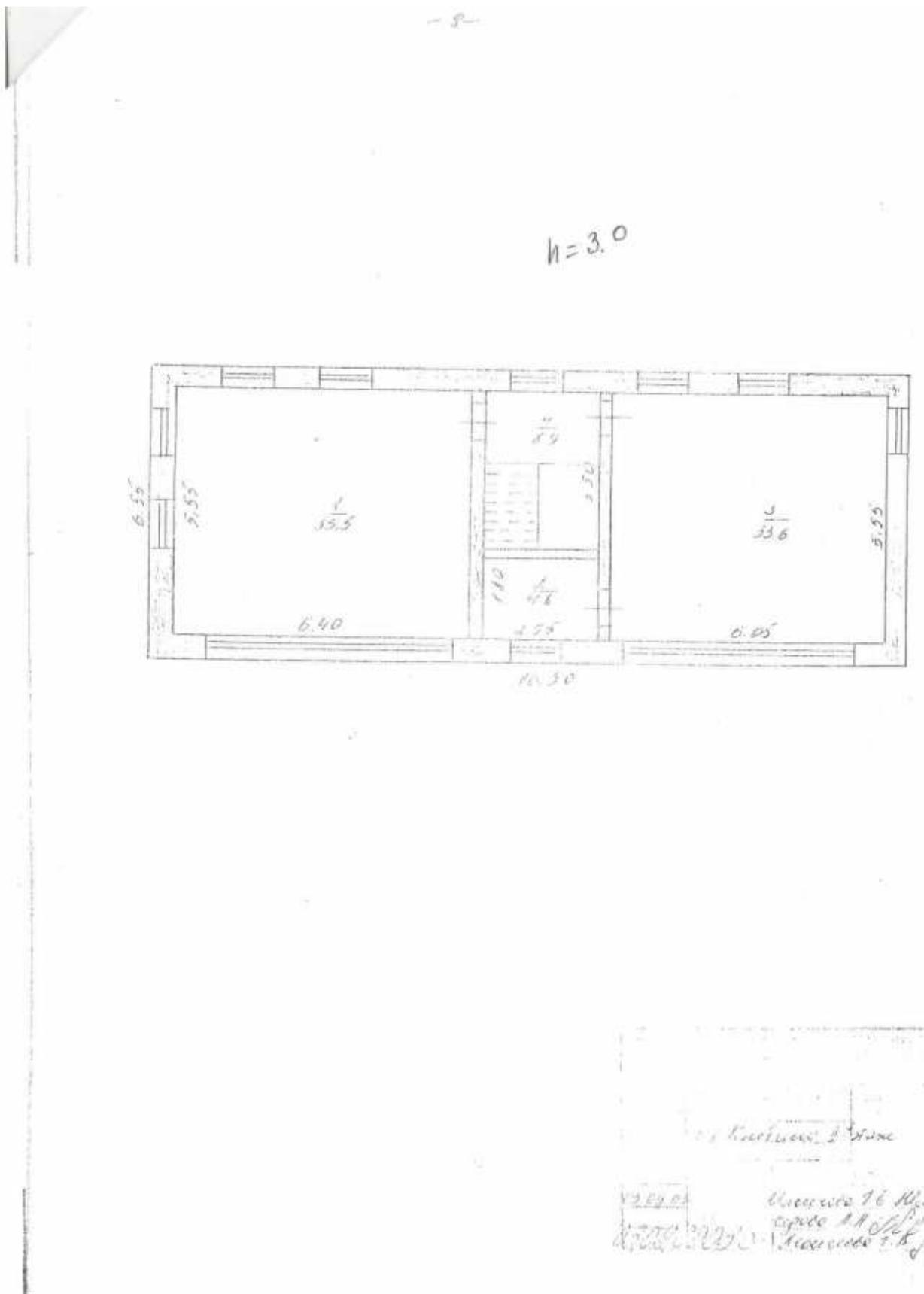
V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Листер 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
А1	Жилище	6.55 * 16.30	108.1	6.15	665



- 2 -
ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) г. Ижевск по улице (перулку) _____ дом № _____

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе распределенная под помеще-ния											17
						общая		жизельная		подсобная		12	13	14	15	16	
						основная	вспомогательная	подсобная	общая	жизельная							
					5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
3002	I		1	комнатная-ванная комната	5.55 x 6.40 = 35.52					31.0						44.0	
			2	комнатная	2.5 x 3.50					7.5						7.0	
			3	спальная	6.07 x 5.55					33.5	74.2					39.6	
			4	ванная	2.11 x 3.55											41.0	
											21.6					21.6	



- 11 -
ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Кызылтоо по улице (перезулку) _____

Этаж (включая цоколь)	Площадь помещений (кв. м)	Назначение помещений: жилая, производственная, складская, торговая, административная, общественная, гаражи, мастерские, спортивные залы, буфеты, кухни, ванные, санузлы, туалеты, пр. д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Показатели по внутреннему обмеру в том числе специализированной под:														
				площадь			торговля			промышленность			и др.					
				7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
1			6															
2	5	Жилая	5,55 * 5,40							35,5								35,5
3	6	Жилая	4,50 * 4,90							41,8								41,8
4	3	Жилая	6,00 * 6,25							35,8								35,8
5	4	Жилая	4,80 * 4,55								1,9							1,9
Итого по 6-ому этажу										113,0								113,0
Итого										113,0								113,0

- 13 -

Описание конструктивных элементов здания в порядке износа
 VI, Литера 71 Год постройки 1965 Число этажей 4
 Группа капитальности 7 Вид внутренней отделки кафель

п.п. №	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в %	% износа к строю (гр. 7 и гр. 8)	Тех. изм. износ в %		
									элементов	к строю	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	каменные		9	1	9	25	225			
2	а) Стены и извернутая отделка	кирпичные		17	1	17	25	425			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	печеночное	ч/бетонное	20	1	20	25	500			
		междупланное									
		подвальное									
4	Крыши	плоские		10	1	10	25	250			
5	Цоли	штукатурные		6	1	6	25	150			
6	Проемы	обшивные	штукатурные	10	1	10	25	250			
		деревянные	штукатурные								
7	Внутренняя отделка	штукатурные, обшивные		6	1	6	20	120			
8	Сам. и электрические уст.	отопление	нет								
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение									
		вентиляция									
		электроосвет.	нет								
		радио				15	1	15	20	300	
		телефон									
телевизионные											
лифты											
9	Прочие работы	штукатурные		1	1	1	25	25			

Итого 100
 % износа (гр. 7) к 100: $\frac{2275}{100} = 22,75\%$
 % износа, принятый к 100 по формуле: $\frac{2275 + 100}{100} = 24\%$

-14-

Описание конструктивных элементов здания и определение износа
 VI. Литера _____, Год постройки _____ Число этажей _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, глина и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструкт. элем. с поправ.	Износ в %	% износа к строен. гр. 7 и гр. 8	Тех. износа
									элементов
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты								
2	а) Стены и их наружная отделка								
	б) перегородки								
3	Перегородки	кардачное							
		модульное							
		подвальное							
4	Крыши								
5	Полы								
6	Проемы	оконные							
		дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Сети и электрические УСТ.	отопление							
		водопровод							
		канализация							
		водоснабжение							
		ванны							
		электроосвещ.							
		радио							
		телефон							
канализация									
лифты									
9	Прочие работы								

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

- 28 -

Описание конструктивных элементов здания в пределах износа

VI, Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Ж.п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструктив, отделка и протек)	Техническое состояние (трещины, сколы и т.п.)	Удельный вес по таблице	Подлежит учетному весу в %	Удельный вес конструктив. элем. с потерей	Износ в %	в, мм, и строк. гр. 7 и гр. 8	Тех. изм. износ в %	
									элемент	к строк.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) Стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перегородки	каменные								
		кирпичные								
		габблячатые								
4	Крыши									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сети и электротехнич. уст.	отопление								
		вентиляция								
		канализация								
		водоснабжение								
		лифты								
		Электросети								
		радио								
телефон										
9	Прочие работы									

Итого: 100 % X X X

Уд. износа, приведенный в 100 по формуле: _____
 удельный вес (гр. 9) х 100
 удельный вес (гр. 7)

-16-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

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

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

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование постройки	№ сборника	№ таблицы	коэффициент	стоимость элементов по таблице	Поправки и стоимости коэффициента				стоимость элементов с поправ.	количество объем по площ. кв. м	стоимость в рублях	%, износа	действит. стоимость	
						удельн. вес	Група пункт								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Л1	Жилое здание	7	1	н ³	16.101						1610	665.10707	21	11	

- 17 -

IX. Технические записки служебных строений

Наименование конструктивных элементов	I - Литера		II - Литера		III - Литера	
	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправк.	поправки	удельн. вес по таблице	поправки
Фундаменты						
Стены и перегородки						
Перекрытия						
Крыша						
Полы						
Проемы						
Отделочные работы						
Электроосвещение						
Прочие работы						
Итого	100	X	100	X	100	X

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	I - Литера		II - Литера		III - Литера	
	удельн. вес по таблице	поправки	удельн. вес с поправк.	поправки	удельн. вес по таблице	поправки
Фундаменты						
Стены и перегородки						
Перекрытия						
Крыша						
Полы						
Проемы						
Отделочные работы						
Электроосвещение						
Прочие работы						
Итого	100	X	100	X	100	X

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	Му. сборная	М.т. естественная	К.м. железобетонная	С.м. железобетонная	Объемы и стоимость коэффициента				Стоимость материалов с поправк.	Молниезащита по табл. V	Эксплуат. стоимость в рублях	%, капрем.	действит. стоимость в рублях	
						м³	м²	м³	м³						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

-18-

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры				№ сборн.	№ табл.	Измерит.	Стоим. измерит. по табл.	Погреш. на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа
			длина номер	ширина, высота	Площадь кв. кв.								

Общая стоимость в рублях

В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1968 _{г.}							10207	81.

« 03 » сент. 1999 г. исполнял Шабалин А.А.
 « 03 » сент. 1999 г. проверил Удальцова Т.А. (Шабалин А.А.)
 Начальник бюро: Шабалин А.А.
 Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	_____ 1999 г.	_____ 1999 г.	_____ 1999 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник РМОТН			

РОССИЯ

КОПИЯ

эл. уч. здания

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Филиал федерального государственного унитарного предприятия «Ростехинвентаризация» по г. Касимову в Касимовском районе Р.Ф.

Технический паспорт

на здание *инженер* *№ 10*
(назначение нежилого строения)

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

квартал № _____

инвентарный № *2054*

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

3-

I. Регистрации права собственности

(реестровый № 393)

Фонд 100

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лиц свидетельств. прав. записи
01.09.03. 21.10.2003	ВЛД, <u>Кемеровская область</u>	<u>Листин приватизации</u> <u>от 13 июля 1993 года</u> <u>№ 10/003</u>	1	<u>Лист</u>
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью <u>"Батор"</u>	<u>Договор купли-продажи</u> <u>№ 4 от 16 декабря 2003 года</u> <u>Договор № 10/003</u>	1	<u>Лист</u>

II. Экспликация земельного участка кв. м.

№ документа	Площадь участка					Незастроенная площадь	
	Фактически	застроен.	защит.	озеленен.	прочая		

III. Благоустройство здания — кв. м.

Водоотвод	Канализация	Отделение			Ванны	Галерея/бл.		Лифты-лэ						
		от ТЭЦ	от группы (подземная)	от собственной котельной		от АГВ	нет	отделочная	засек. стальной	массовая	грузовые			

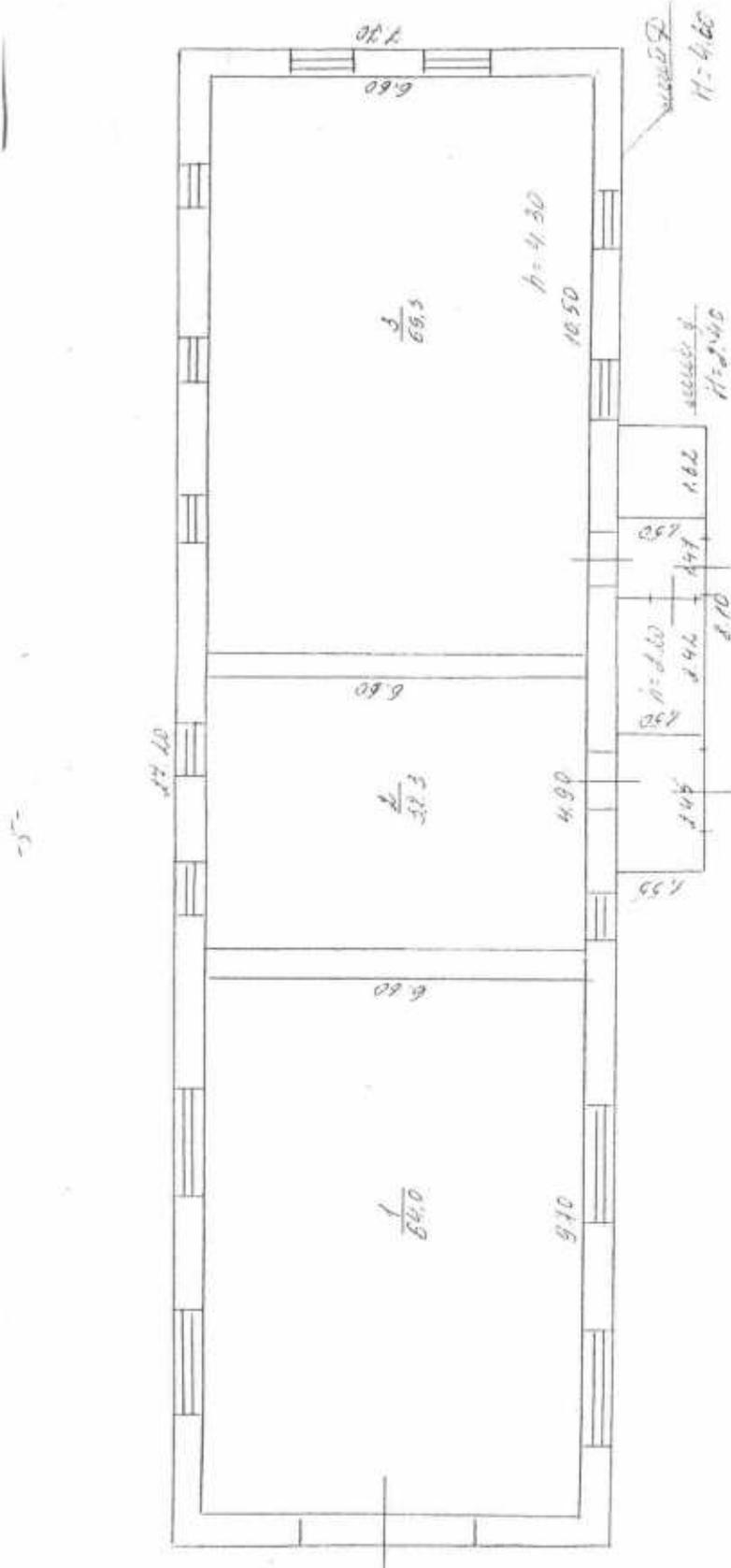
-4-

IV. Общие сведения
 Назначение эскортная, туристическая
 Использование для размещения туристов
 Количество мест (мощность) _____
 а) _____
 б) _____
 в) _____
 г) _____



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

Литер. по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
1	2	3	4	5	6
д	зд. основное	$21,20 \times 4,70$	209,4	4,60	963
ж	зд. пр. ка	$8,10 \times 4,55$	12,6	2,40	30



ФАКТИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ	№ 11008
ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	№ 11008
№ 01-12/20	№ 11008
г. Москва	г. Москва
Имя: <i>Иванов И.И.</i>	Имя: <i>Иванов И.И.</i>
Фамилия: <i>Иванов</i>	Фамилия: <i>Иванов</i>
Подпись: <i>Иванов И.И.</i>	Подпись: <i>Иванов И.И.</i>

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Дата записи в книгу по плану	Этаж (включая с 1-го этажа и вольера)	Местонахождение	Формы помещений, квартир, торговых складского и т.п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридор и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, вспомогательное помещение, классная комната, буфетная палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначенная под помещения										Высота внутренних	
							жилое	торговое	иное	иное	иное	иное	иное	иное	иное	иное		иное
	1				5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
01.08.17	1				жилая комната	$9,70 \cdot 6,60$					64,0							64,0
01.08.17	1				жилая комната	$4,90 \cdot 6,60$					32,3							32,3
	3				жилая комната	$10,30 \cdot 6,60$					68,3							68,3
											165,6							165,6
	1				жилая комната	$145 \cdot 1,50 + 142 \cdot 1,50 + 144 \cdot 1,50 + 162 \cdot 1,50$								11,9				11,9
											165,6							165,6

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

Техник _____ Бригадир Св. Св.

Лист № 10

-9-

Описание конструктивных элементов здания с определением износа
 VI. Литера В Год постройки 1953 Число этажей 7
 Грунт капитальности _____ Вид внутренней отделки штробная

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в %	% износ к строен. гр. 7 и гр. 8	Тех. изм.		
									износ в %	к строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бутовый	хорошо	21	1	21	70	14,7			
2	а) Стены и ка- парусят отделка б) перегородки	штробная	хорошо	21	1	21	70	14,7			
		штробная	хорошо								
3	Перекрытия	чердачное	хорошо	13	1	13	70	9,1			
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	штробная	хорошо	8	1	8	70	5,6			
5	Полы	штробная рабочая	хорошо	13	1	13	70	9,1			
6	Проемы	оконные	хорошо	3	1	3	70	2,1			
		дверные	штробная хорошо								
7	Внутренняя отделка	штробная хорошо	хорошо	3	1	3	70	2,1			
8	Сам. и электрические уст.	отопление									
		вентиляция									
		канализация									
		водоснабжение									
		лифты									
		электроосвещ.	штробная	хорошо	12	1	12	70	8,4		
		издо									
		телефон									
9	Прочие работы		хорошо	6	1	6	70	4,2			

Итого: 100 % 760 76%

Д. износ, определенный по формуле: $\frac{\% \text{ износа}}{100} \times 100$
 Удельный вес (гр. 7)

76%

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в %	% износ к строит. гр. Г х гр. Б	Тот. изм.	
									износ в %	к 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	чердачные								
		междугэтажные								
		подвалах/бас								
4	Крыши									
5	Полы									
6	Проемы	оконные								
		дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сан. и электрические уст.	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		водоснабжение								
		вентиляция								
		радио								
		телефон								
		телевидение								
аудио										
9	Прочие работы									
Итого: 100				×	×	×	×			

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

- 11 -

Описание конструктивных элементов здания о пределе износа

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

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

Итого: 100 % % %

% износа, произведенный по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 8)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

-12-

VII. Техническое описание построек и других частей здания

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

Формулы для подсчета площади объема

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

Формулы для подсчета площади объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	М, стоимость	%, тариф	М, стоимость	стоимость элементов по таблице	Поправки к стоимости				стоимость материалов с поправ.	стоимость по факт. изд. по спец. М. работ	стоимость в руб. и коп.	%, в списки	стоимость	
						удельный вес	Грунт	капит.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
с/г	механизация	4	58	232	10						4500	963	45320	10	476
г	мех. ср. кат.	2	181	362	20						840	30	251	10	23

- 13 -
IX. Техническое описание служебных построек

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

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сберкн. №	№ таблицы	коэффициент	стоимость конструктивных элементов по таблице	Поправки и стоимости коэффициента			стоимость элементов с поправ.	количество объектов по площ. кв. м	стоимость объектов в рублях	% износа	действит. стоимость в рублях		
						удельн. вес	Группа	наимен.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16

-19-

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкций	Размеры			Площадь кв. м.	№ сборки	№ табл.	Измерит.	Стоимость измента по табл.	Поправ. на класиф. рабов	Восстан. стоимость в рублях	Процент износа
			длина попер.	ширина	высота								

Общая стоимость в рублях

В ценах накого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969г.							16181	5000

01. _____ г. исполнил *И.И. Иванов* (Иванов И.И.)

02. _____ г. исполнил _____

03. _____ г. Директор *С.П. Петров* (Петров С.П.)



Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	_____ г.	_____ г.	_____ г.
Обследовал			
Проверил			
Директор			

- 23

ВНИМАНИЮ ДЕЛОВЫХ ЛЮДЕЙ!

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

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

ВЫДАЕТ:

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

РОССИЯ



Компрессорная

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»



Технический паспорт

на здание *компрессорная* *№ 3*
(значения в скобках)

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"*

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 593)

Фонд 100

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности в установленном законе и ее время поворота выдачи	Диагональ участка при общей собственности	Подпись лиц свидетельств право записи
01.08.03 21.10.03	ООО "Космический"	Договор купли-продажи от 13 июля 2003 г. № 3299 Квитанция № 1299	1	Сидя
16.12.2003	Общество с ограниченной ответственностью "Басков"	Договор купли-продажи от 16 декабря 2003 г. № 2603 Квитанция № 2603	1	Сидя

II. Эксплуатация земельного участка кв. №

№ документа	Площадь участка					Незастроенная площадь	
	функционал	застроен.	закрытая	общая	проект		

III. Благоустройство здания — кв. №

Этаж/комната	Содержание	Отделочные работы				Сантехника				Лифты и эл.			
		Пол	Стены	Потолок	Двери/окна	Ванна	Унитаз	Смеситель	Счетчик	Лифт	Эл. проводка	Лифт	Эл. проводка
1/1		1/1											

IV. Общие сведения



Назначение *компрессорная*

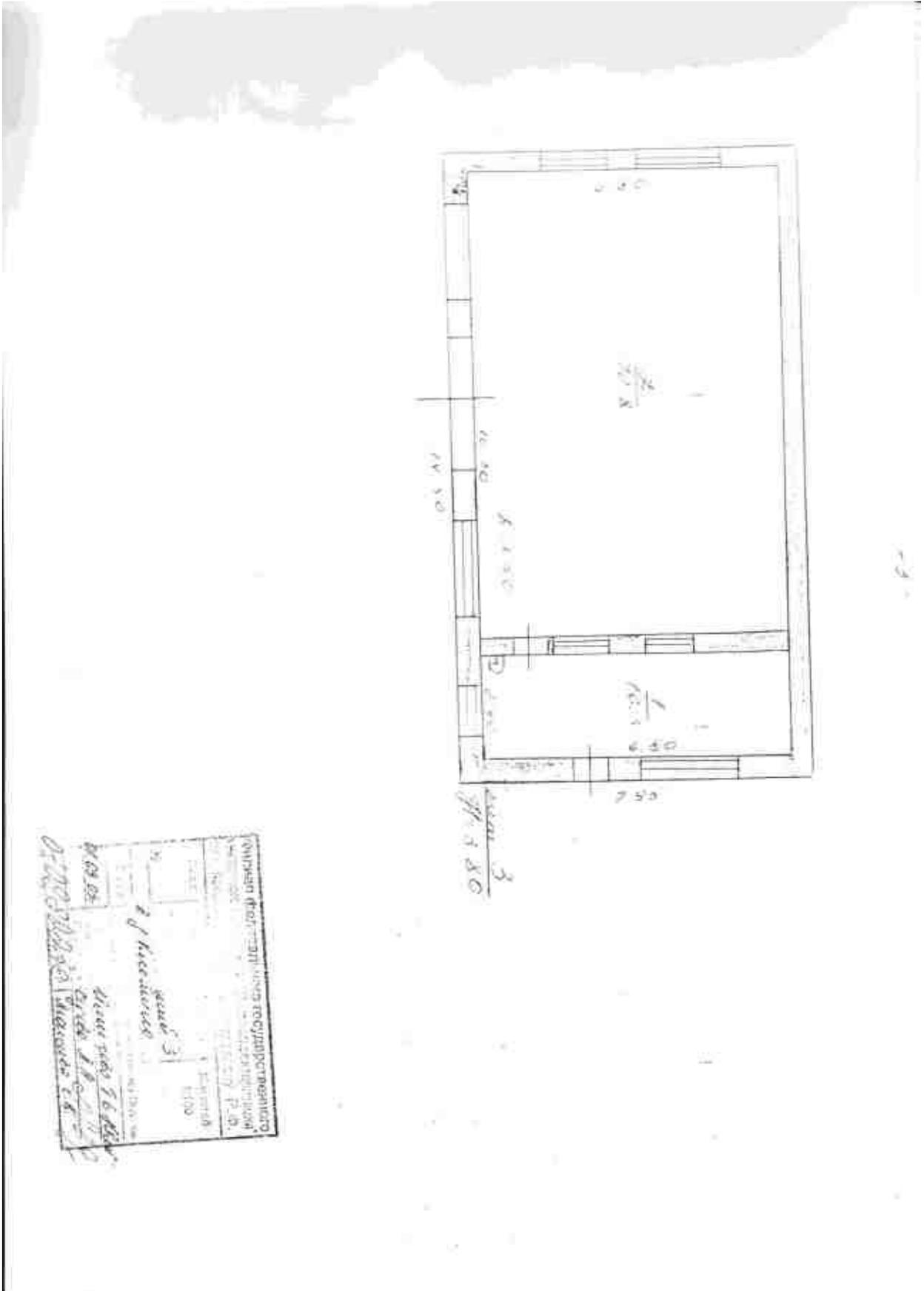
Использование *не предусмотрено*

Количество мест (мощность) _____

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

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

Дан по плану	Назначение здания и его частей	Формулы для вычисления площадей по данному объекту	Площадь (м кв.)	Высота (м)	Объем (м куб.)
1	2	3	4	5	6
6	<i>компрессорная</i>	<i>44,50 * 4,95</i>	<i>415,3</i>	<i>2,10</i>	<i>1,138</i>



VI. Литера 3 Год постройки 1954 Число этажей 7
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки шпатель

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (отслаив, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка и удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в %	С, млн. и строим. гр. Т. к. гр. Б.	Тех. вим.		
									износ в %	в строим.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	каменные	хорошо	14	1	14	45	4.65			
2	а) Стены и их наружная отделка б) перегородки	кирпичные	хорошо	34	1	34	45	16.65			
		деревянные	хорошо	8	1	8	45	3.60			
3	Перегородки:										
	деревянные	деревянные	хорошо	8	1	8	45	3.60			
	металлокаркасные										
	прочие										
4	Полы	железо		4	1	4	45	3.15			
5	Потолки	штукатурные	хорошо	4	1	4	40	1.60			
6	Прочие	стеновые									
		перегородки	кирпичные	хорошо	9	1	9	35	3.15		
7	Внутренняя отделка	штукатурка		4	1	4	40	1.60			
8	Сво и электротехн. уст.	отделочная									
		вентиляционная									
		канализационная									
		отопительная									
		водопроводная									
		электроосвещ.	свет		4	1	4	40	1.60		
		лифты									
		прочие									
9	Прочие работы	ручные	хорошо	4	1	4	45	3.15			

Итого: 43.55
 43.55

- 10 -

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Плановый %	% износ. и строен. гр. 7 и гр. 8	Тех. износ в %	
									элемента	и строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
	а) Стоны и их наружные отделка									
		б) перегородки								
2	Перегородки	кардашное								
		междустайное								
		подкляжное								
3	Крыши									
4	Полы									
5	Прокаты	панельные								
		дверные								
6	Внутренняя отделка									
7	Сист. и оборудование	отопление								
		водоснабжение								
		канализация								
		водоснабжение								
		санит.								
		вентиляция								
		радио								
		телефон								
8	Прочие работы									

Итого: 100
 % износа (гр. 9) × 100
 удельный вес (гр. 7)

-11-

Описание конструктивных элементов здания в пределах этажа											
№ литеры		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	Порядок к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Итого в %	% вал. и строен. гр. 1 и гр. 9	Тех. или. инос в %		
									элементы	и строен.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты										
2	а) Стены и их нарушения										
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное									
		междубетонное									
		подвальные									
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы	оконные									
		дверные									
7	Внутренняя отделка										
8	Бол. и электротехническое уст.	отопление									
		вентиляция									
		канализация									
		водоснабжение									
		лифты									
		электрооборуд.									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
лифты											
9	Прочие работы										

Итого: 100 % 100 % 100 %

2. Адрес, принадлежность и наименование фирмы: ул. ... д. ...

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	И = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	И = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	И = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес	
													Удельн. вес
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроснабжение													
Прочие работы													
Итого		100	X			100	X			100	X		
Формулы для подсчета количества объема													

Наименование конструктивных элементов	И = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	И = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	И = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес	
													Удельн. вес
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Электроснабжение													
Прочие работы													
Итого		100	X			100	X			100	X		
Формулы для подсчета количества объема													

VIII. Изчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Этаж	Наименование постройки	М. обрешетки	М. таблицы	коэффициент	стоимость обрешетки по таблице	Поправки и коэффициенты				стоимость восстановительная поправ.	коэффициент поправ.	стоимость поправ.	% от общей	здания	
						удельн. вес	Грунт	поправки	коэф.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
3	механическое	1	15	м ³	154010						154010	438	6246	43	

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	I			II			III		
	№ Литера	Удельн. вес по таблице	коэффициент	№ Литера	Удельн. вес по таблице	коэффициент	№ Литера	Удельн. вес по таблице	коэффициент
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Защитнооградные									
Прочие работы									
Итого		100	X		100	X		100	X

Формулы для подсчета площади объема

Наименование конструктивных элементов	I			II			III		
	№ Литера	Удельн. вес по таблице	коэффициент	№ Литера	Удельн. вес по таблице	коэффициент	№ Литера	Удельн. вес по таблице	коэффициент
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Защитнооградные									
Прочие работы									
Итого		100	X		100	X		100	X

Формулы для подсчета площади объема

X. Исчисление факторных затрат и технической стоимости здания и его частей

Литера	Исчисление построек	№	Литера	№	Исчисление построек	Удельной и стоимости коэффициента						№	Литера	Исчисление построек
						1	2	3	4	5	6			

XI. Ограждения и сооружения (замошени) на участках

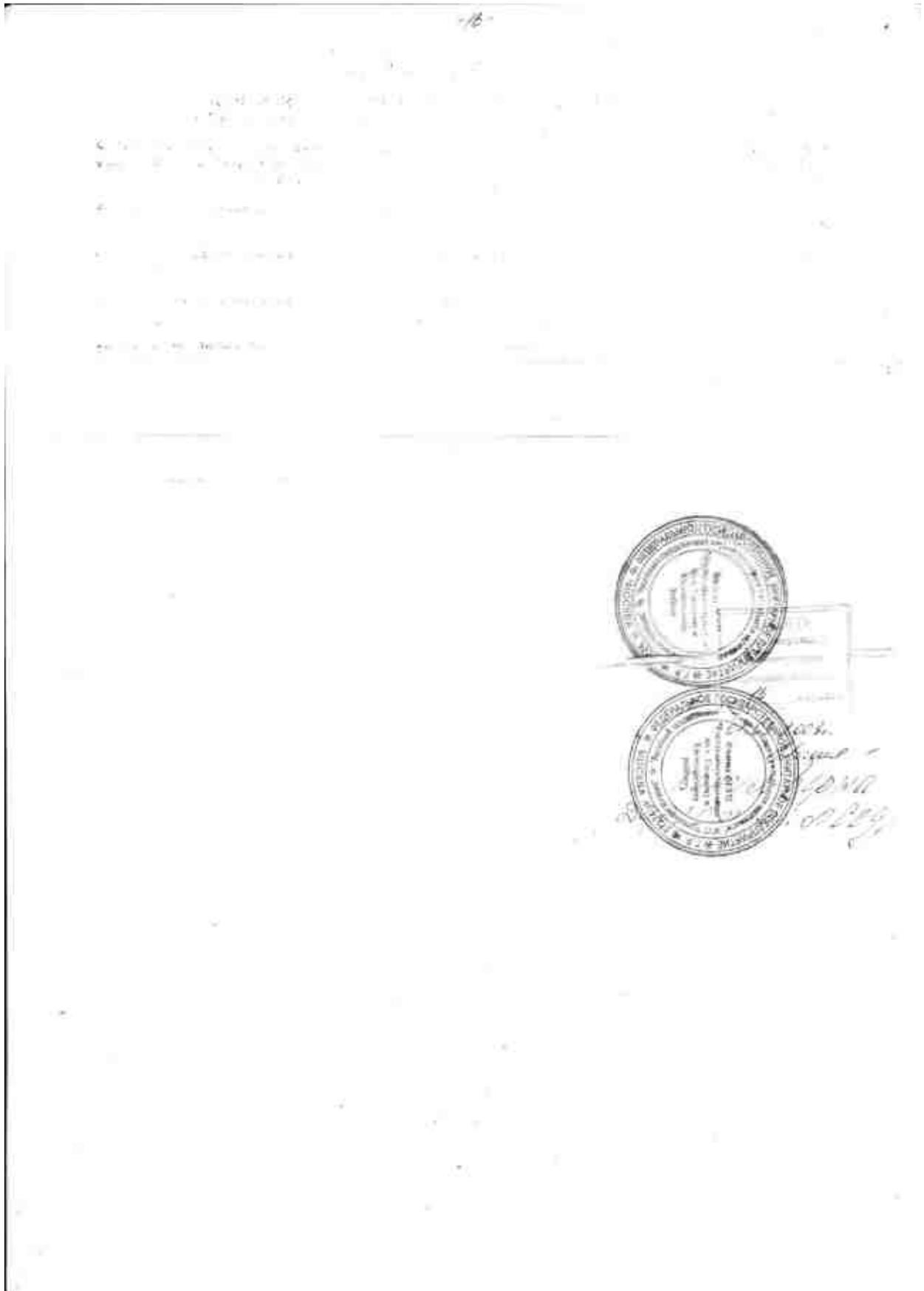
Листов	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры			Площадь, кв. м.	№ оброч.	№ табл.	Материал	Стоимость по смете по табл.	Доля на данный район	Вместо, стоимость в рублях	Прочие расходы
			длина	ширина	высота								

Общая стоимость в рублях

В рубль	Общественные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
486,9							2405	35


 исполнена _____
 исполнена _____
 Директор С.В.С. Сидоркин
 Отметка о последующих обстоятельствах

Дата обследования	
Объект	
Целевое	
Другое	



РОССИЯ

КОПИЯ

МАТ СКЛАД

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

Технический паспорт

№ _____ Касимов ский Р

район Касимовский

город (пос.) г. Касимово

улица (пер.) _____

квартира № _____

инвентарный № 1656

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

МАТЕРИАЛЬНЫЙ СКЛАД
"Р"

1. Регистрация права собственности

госрегистрационный № 193

Фонд 100

Дата регистрации	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за какой суммой выданы	Полное участие при общей собственности	Подпись лиц, имеющих право завладевания
02.03.03. 21.10.2003	ООО «Ваш Юриконсульт» инженерно-строительный завод	Листа правоустанавливающего документа от 24 июля 1993 г.	1	<i>(подпись)</i>
		<i>(подпись)</i>		
16.11.2003	Общество с ограниченной ответственностью «Башпорт»	Договор купли-продажи от 24 сентября 2003 г. № 7609		<i>(подпись)</i>

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

№ земельного участка	Площадь участка				Нормативная площадь		
	фактически	застрой.	зеленост.	общая	зрелая		

III. Благоустройство здания — кв. м.

№ здания	Классификация	Строения				Ванна				Гидротех.			Лифты—ш.	
		от 1921	от 1921-1930 (интерьер, архитектура)	от 1931-1945 (отделочные работы, детали)	от 1946	санитарно-техническое оборудование с сантехникой, сантехникой, водопроводом	отделочные работы	санитарно-техническое оборудование						
911.6			911.6										911.6	

- 4 -
IV. Общие сведения

Материала:

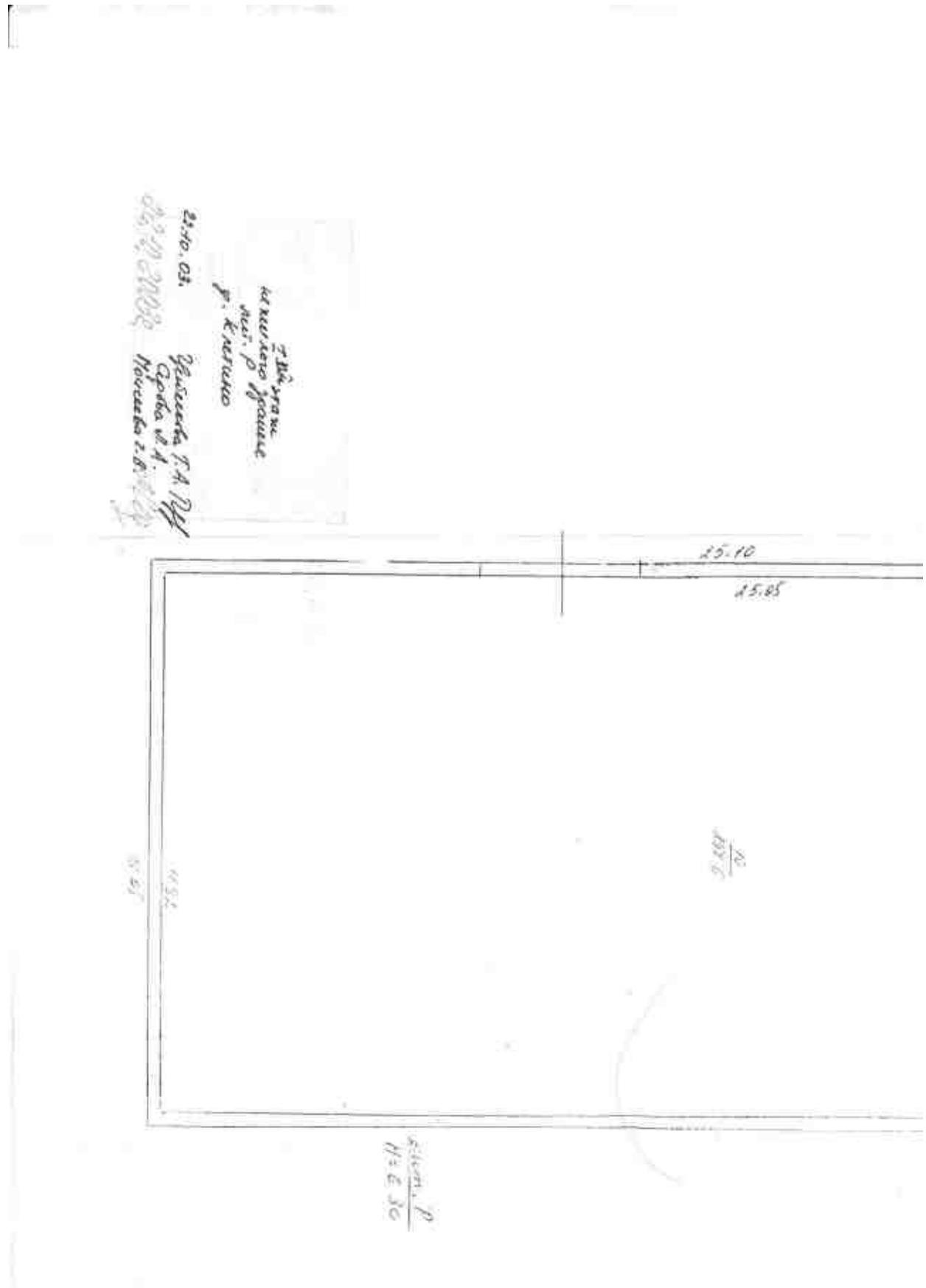
материаловый
по чертежам



- а)
- б)
- в)

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

Этаж по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по чертежному образцу	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
Р	<i>настил</i>	$12,25 \times 25,10 + 11,10 \times 12,10$	<i>458,6</i>	<i>6,30</i>	<i>442</i>
Р ₁	<i>пристройка</i>	$12,50 \times 10,10$	<i>151,3</i>	<i>6,30</i>	<i>95</i>
Р	<i>пол пр-ка</i>	$1,65 \times 1,55$	<i>2,6</i>	<i>1,40</i>	<i>6</i>



ЭКСПЛИКАЦИЯ

по участку (перунию) _____ № _____ 2009 № _____

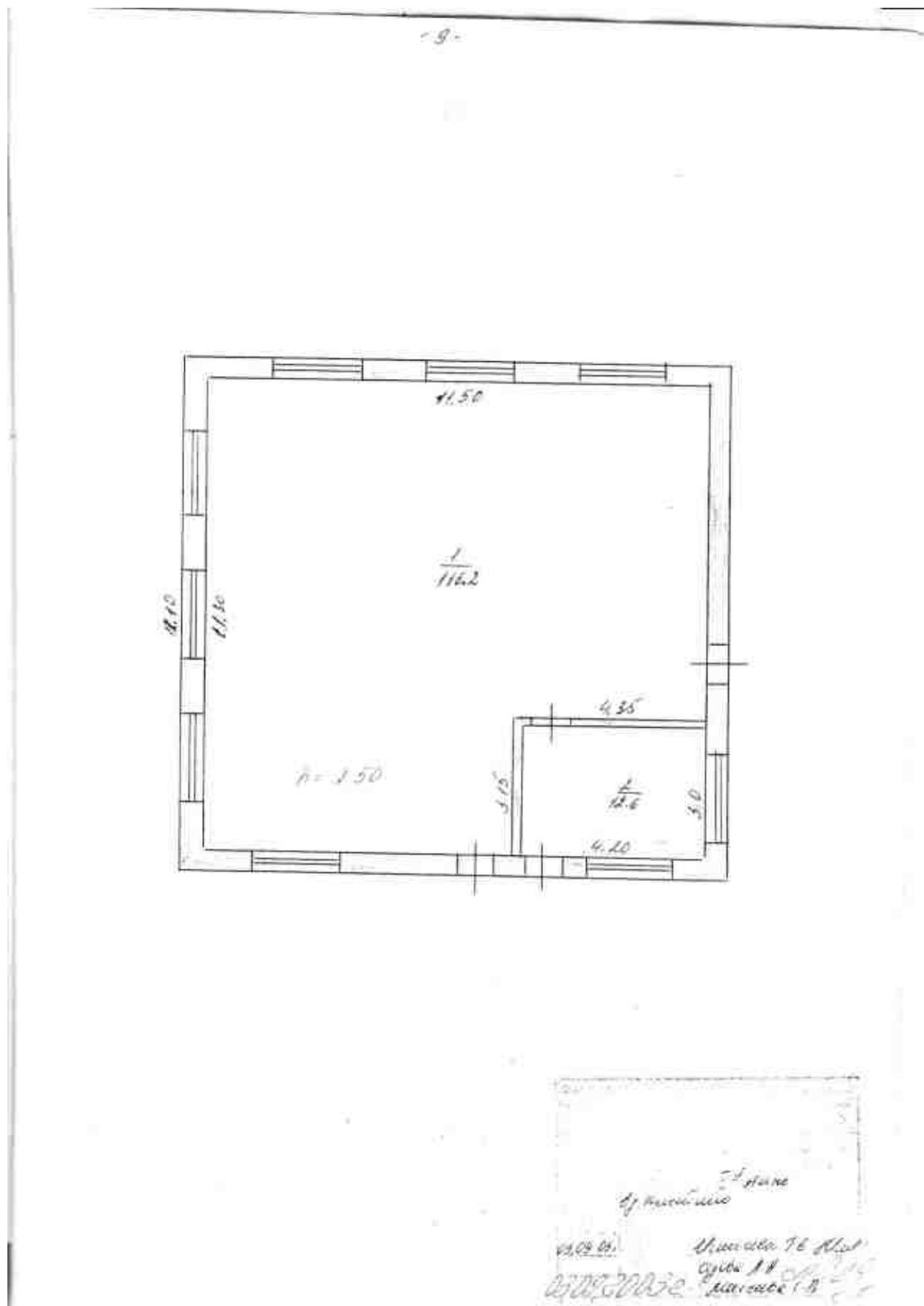
Формулы расчета площади в м² по программе «Объект» в м.к. в том числе выделенная под застройку

№ п/п	Назначение участка, вид разрешенного использования	Исходные данные	Исходная площадь участка, м ²	Площадь по программе «Объект» в м.к.														
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														
2	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														
3	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														
4	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														
5	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														
6	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														
7	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														
8	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														
9	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														
10	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														
11	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														
12	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														
13	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														
14	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														
15	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														
16	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	1000000	1000000	1000000														

№	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Техник Маслов Бригадир Соловьев

Дата:



Э К С П Л И К А Ц И Я

по плану (перульки) _____ по улице (перульки) _____ дом № _____

Площадь по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначения под помещения

1	2	3	4	5	6	7		8		9		10		11	12	13	14	15	16	17		
						железные	стальные	железные	стальные	железные	стальные	железные	стальные									
1	Площадь	2190	1110	435	245	116,8	116,8														116,8	
2	площадь	220	50			12,8	12,8														12,8	
площадь по 2-ому обмеру																						
площадь по 1-ому обмеру																						
площадь																						
площадь																						
площадь																						
площадь																						

-13-

Описание конструктивных элементов здания в пределах яруса
 №1 П... Р, Р... Год постройки 1980 Число этажей 6
 ИРОВАЯ

№	Код	Наименование	Единица измерения	Количество	Высота, м	Объем, м³	Площадь, м²	Длина, м	Ширина, м	Толщина, м	Другие параметры	Итого	
												5	6
1	С	Стены	кв. метры	8	1	8	15	110					
14	В	а) Стены в ук. наружные	кв. метры	31	1	31	15	465					
		б) перегородки	кв. метры										
8	П	перегородки	кв. метры	17	1	17	15	255					
		стеновые											
		подвалные											
5	С	Крыша	кв. метры	7	1	7	105						
5	С	Полы	кв. метры	9	1	9	135						
6	П	перегородки											
		звериные	кв. метры	8	1	8	120						
7	С	Полы	кв. метры	4	1	4	60						
8	С	полы	кв. метры	3	1	3	45						
		перегородки											
		стены											
		перегородки											
		стены											
		перегородки											
		стены											
		перегородки											
9	С	Прочие работы	кв. метры	13	1	13	195						

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

№ 14

Письменное экспертное заключение № _____ и определение износа

М.П. Эксперт: _____ Уд. номер: _____ Цена: _____
Подпись: _____

1	в) Прочие работы	водосточные							
		и другие							
2	Дворовые	каменные							
		монокриштные							
		бетонные							
3	Крыши								
4	Печи								
5	Прочие	каменные							
		деревянные							
6	Внутренние отделочные работы								
7	Сист. и оборудование УЭЗ:	отделочные							
		вентиляторы							
		канализация							
		водоснабжение							
		лифты							
		электроснабж.							
		радио							
		телефон							
		вентиляция							
8	Прочие работы								
Итого: 100 % X X X									
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)}}{\text{удельный вес (гр. 7)}} \times 100$									

VII. Техническое описание помещений и других частей здания

Наименование	Этаж		Площадь		Объем		Итого	
	м ²	кв. м	м ³	кв. м	м ³	кв. м	кв. м	
Пол								
Потолок								
Стены								
Окна								
Внутренние перегородки								
Прочие работы								
Итого	100	×			100	×	100	

Наименование	Этаж		Площадь		Объем		Итого	
	м ²	кв. м	м ³	кв. м	м ³	кв. м	кв. м	
Фундамент								
Стены								
Пол								
Потолок								
Окна								
Внутренние перегородки								
Прочие работы								
Итого	100	×			100	×	100	

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Длина	Наименование частей	№ объекта	№ этажа	площадь, м ²	статус, присвоенный при записи	Площадь и стоимость недвижимости				статус, присвоенный при записи	количество объектов на этаже, м ²	площадь, м ²	стоимость в рублях	% от общей стоимости
						этаж.	этаж.	этаж.	этаж.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Р.В.	нежилая	1	2/2	12	13-10-10						11.10.6732	4502	15	11.10.6732
Р.	жилая	1	2/1	12	13-10-10						12.10.6732	4502	45	12.10.6732

- 11 -

XI. Формирование и содержание (зачисление) по участкам

Категория земель	Классификация объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости	Застроенные объекты недвижимости	Размеры		Площадь в кв. м	№ сбора	Литера	История	Степень износа объектов недвижимости	История на территории района	В настоящее время объект находится в собственности	Принят ли меры	Доля от стоимости в рублях
			длина	ширина									

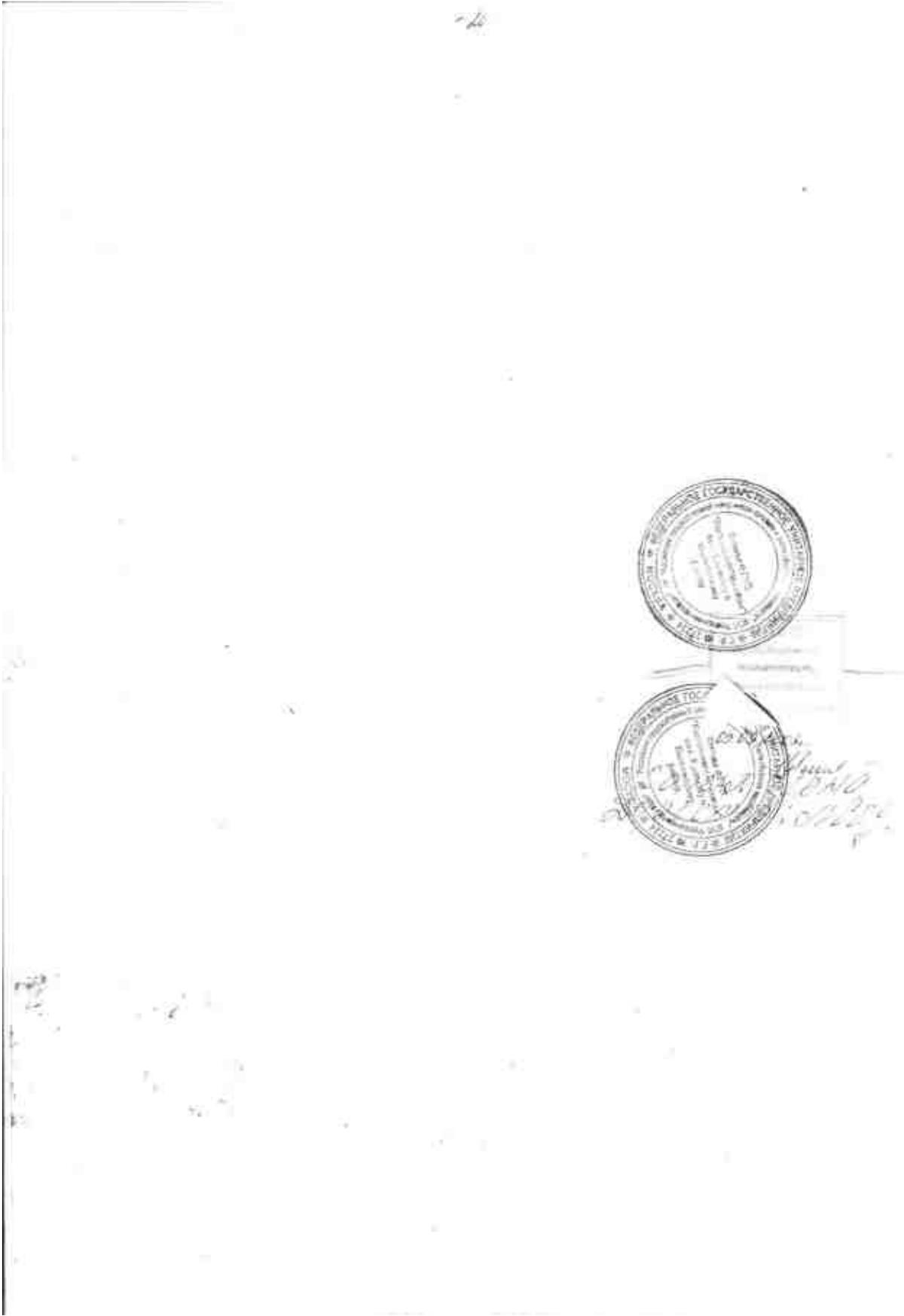
Общая стоимость в рублях

№ участка	Итого		Средств по балансу		Итого
	в тыс. руб.	в руб.	по документам	по балансу	
1369.					43147.63895


 В.В. Сидорова
 Начальник бюро: Сидорова В.В.

Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	199 г.			199 г.			199 г.		
Обследован									
Продерян									
Начальник ФАИТИ									



РОССИЯ

КОПИЯ

Протокол

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

Федеральное государственное унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»
подписано в г. Касимов Р.Ф.

Технический паспорт

на здание *нежилое* *№ 1*
(размещение помещений строения)

район *Касимовский*

город (пос.) *г. Касимово*

улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № *1056*

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

ПРОХОДНАЯ *
"А"

I. Регистрация права собственности

(регистрация № 393)

Фонд 300

Дата сделки	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием полн. наим. и № кадастрового номера	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельств. права собственности
05.09.05 21.10.2003	ООО "Ваш юрист" юридический адрес: г. Москва ул. Яблочкин проезд	План приватизации 1993 года Директор: <i>[подпись]</i>	1	<i>[подпись]</i>
16.12. 2003	Общество с ограниченной ответственностью "Батлер"	Договор купли- продажи от 24 октября 2003г. <i>[подпись]</i>	1	<i>[подпись]</i>

II. Заемщик/и земельного участка кв. м.

Площадь участка						Незастроенная площадь	
№ документа	Фактическая	эксперт.	земельн.	оценочная	прочая		

III. Благоустройство здания — кв. м.

Наименование	Классификация	Определение				Состояние здания по состоянию на дату обследования с указанием площадей	Ванна	Санузлы	Лифты
		от ГИЦ	от ГИЦ от ГИЦ от ГИЦ от ГИЦ	от ГИЦ	от ГИЦ				
		119						119	

-4- *Вторичный акт*

IV. Общие сведения

Назначение *проектирование фундамента в здании*

Использование *на капитальном фундаменте*

Количество мест (мощности) _____

а) _____

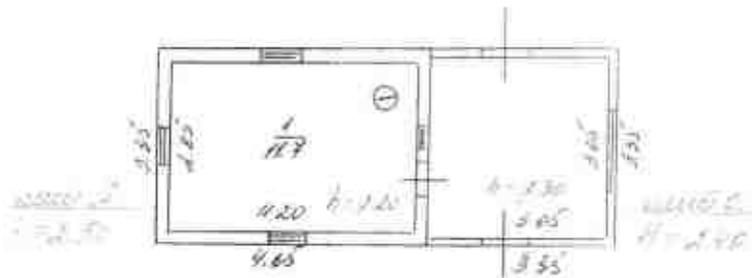
б) _____

в) _____

г) _____

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

Датум по плану	Наименование здания и его частей	Формула для вычисления площадей и соответствующего объема	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (к. куб.)
1	2	3	4	5	6
<i>А</i>	<i>подвал</i>	<i>4,15 * 3,25</i>	<i>15,6</i>	<i>2,50</i>	<i>39</i>
<i>В</i>	<i>все прочие</i>	<i>3,25 * 3,35</i>	<i>11,2</i>	<i>2,40</i>	<i>27</i>



Филиал федерального государственного унитарного предприятия "Ростовнеоценорг" по г. Касимову и Касимовскому району, Р.О.		
Лист	ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН	Масштаб 1:100
№	Касимов Р.	
Дата	Исполнитель	Инициалы, фамилия, отчество
01.08.19	Техник	Михайлов И.В.
	Выполнил	Сидорова И.В.
	Проверил	Михайлов И.В.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Лист №

в соответствии с планом, прилагаемым к плану (поисковой документацией) в городе (поисковой документацией) по улице (переулку)

№ п/п	№ участка	№ здания	№ этажа	Назначение помещений (поисковой документацией)	Объемы помещений (поисковой документацией)	Размеры по вертикальному профилю в кв. м в том числе предназначенных для размещения																	
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17							
						жилье	жилое	жилое	жилое														
01	1	1	1	жилое	жилое																		
				жилое	жилое																		
				жилое	жилое																		

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

Техник _____

Бригадир Соболев

- 9 -

Описание конструктивных элементов здания и распределение вноса

VI. Литера А Год постройки 1957 Число этажей 7
 Грубая капитальность Вид внутренней отделки штукатурка

№	Имя полевые конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в %	% износ. и строен. гр. 3 и 4 стр. 9	Тех. элем.	
									износ	в строен.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутовый	хорошо	16	1	16	70	Н.П.		
2	а) Стены и их наружная отделка б) перегородки	брусчатый	хорошо	110	1	110	60	140		
		кирпичный	хорошо	5	1	5	60	30		
3	Перегородки	кирпичный	хорошо	5	1	5	60	30		
кирпичный		хорошо								
кирпичный		хорошо								
4	Крыша	деревянная	хорошо	4	1	4	50	15		
5	Полы	бетонные	хорошо	4	1	4	60	4.2		
6	Проемы	деревянные	хорошо	8	1	8	60	4.8		
		металлические	хорошо							
7	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошо	5	1	5	60	30		
8	Сил. и электрические уст.	отопление								
		вентиляция								
		канализация								
		водоснабжение								
		лифты								
		электроустановка	нет		8	1	8	60	4.8	
9	Прочие работы	штукатурка	хорошо	11	1	11	60	2.4		

Итого 100

×

×60

6000

№ вноса, произведенный в 100 по формуле: % износа (стр. 8) × 500
 удельный вес (стр. 7)

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	И = Дитера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.	И = Дитера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.	И = Дитера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Освоительные работы												
Санитарно-технические												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

Формулы для подсчета объема

Наименование конструктивных элементов	И = Дитера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.	И = Дитера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.	И = Дитера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправк.
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Освоительные работы												
Санитарно-технические												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	

Формулы для подсчета объема

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Дитера	Наименование конструкции	№ сформата	№ таблицы	назначение	Стоимость единицы измерения по таблице	Поправки к стоимости коэффициентами				стоимость единицы измерения с поправк.	количество единиц измерения	стоимость в рублях	% к общему	рейтинг	
						удельный вес	Группа	Итого	Итого						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
A	каркас	1	52	1000	10						1100	33	100%	51	4
B	каркас	2	111	1000	10						1030	27	100%	40	10

214
XI. Ограждения и сооружения (замошения) на участках

Литера	Наименование ограждения и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры		Площадь в кв. м.	№ сборки	№ табл.	Надежность	Стойкость к коррозии по табл.	Устойчивость на землетрясениях	Восстановительная стоимость в рублях	Прочность шпала	Действ.
			длина попер.	ширина, высота									

Общая стоимость в рублях

В ценах базисного года	Основные строения		Сараи/подсобные строения		Сараи/подсобные		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
<i>1369</i>							<i>1330</i>	<i>593</i>

01 2000 г. исполнил *Р.П. Рубин* *Генеральный директор*
02 2000 г. исполнил *Л.В. Рубин* *Генеральный директор*



Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	г. _____	г. _____	г. _____
Обследован			
Принят			
Директор			

-16

1. Выводы
2. Заключение
3. Подпись
4. Место, дата



РОССИЯ



ООО «Ваш юрист»

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»

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

Технический паспорт

на здание инвентарный № 11
(наименование объекта недвижимости)

район Касимовский

город (пос.) г. Касимово

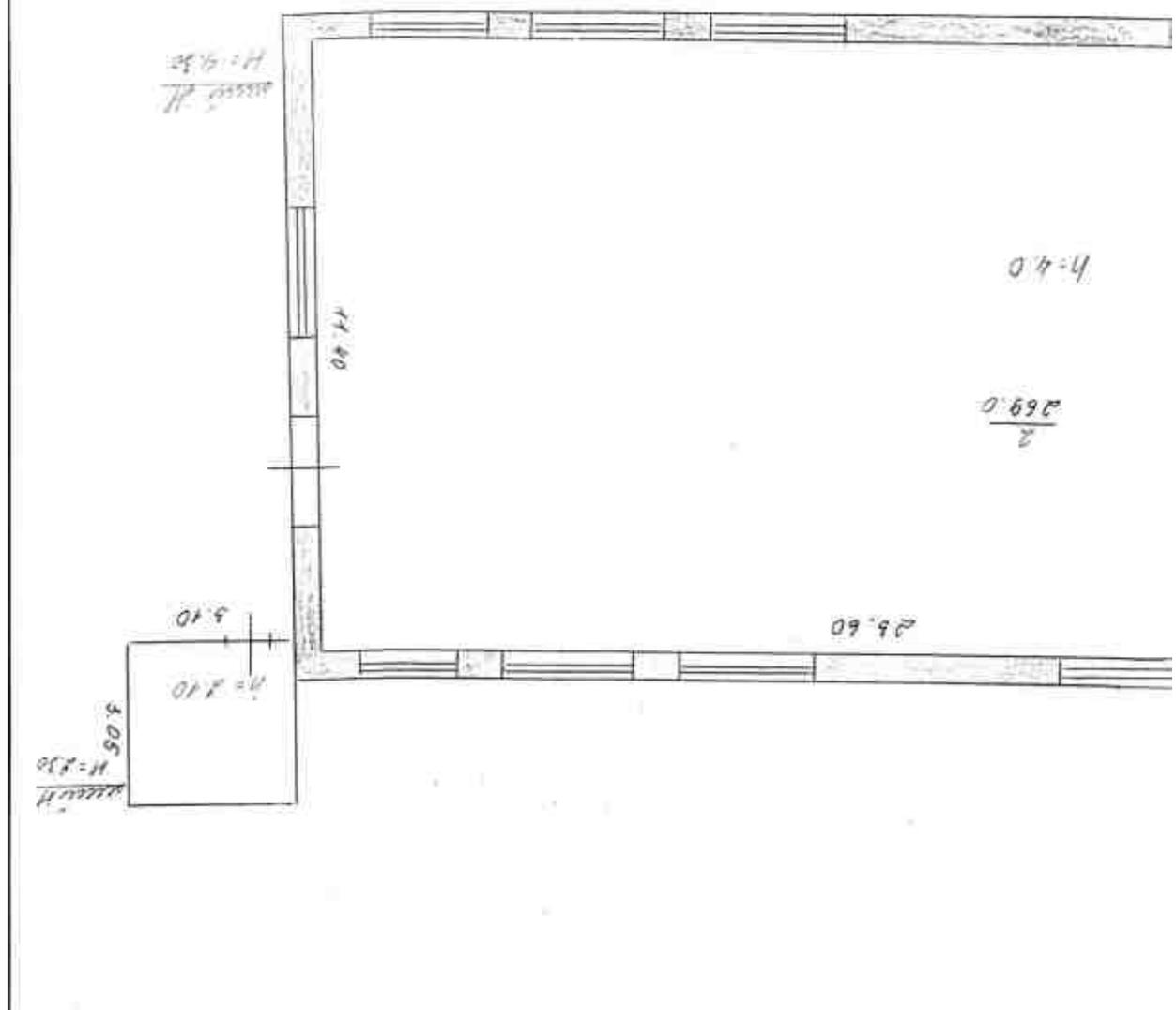
улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № 1656

Форма технического паспорта утверждена приказом МЖКХ РСФСР от 20 декабря 1971 г. № 376.

**МЕХАНИЧЕСКИЙ цех
(ОГМ)
" Н "**



Э К С П Л И К А Ц И Я

к поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) Казань по улице (переулку) _____ д.м. № _____

Этаж	№ п/п	Назначение	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Подсчитать по внутреннему обмеру в кв. м. в том числе предназначения для помещений				Площадь по внутреннему обмеру в кв. м.		Высота внутреннего
				жилая	торговая	общая	жилая	Итого	Всего	
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	1	Жилая	403,9				403,9	2,5	403,9	
2	2	Жилая	1690				1690	2,5	1690	
Итого			2119				2119	2,5	2119	

197

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

VI. Литера И Год постройки 1965 Число этажей 1
 Груда капитальности _____ Вид внутренней отделки краска

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в %	% износ к строит. гр. 1 и гр. 8	Тех. износ в %	
									элемента	к строит.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	каменные	хорошо	9	1	9	55	4.95		
2	а) Стены и из- наружная отделка б) перегородки	кирпичные	хорошо	14	1	14	55	7.70		
		деревянные	хорошо	10	1	10	55	5.50		
3	Перегородки	деревянные	хорошо	10	1	10	55	5.50		
		металлические								
		кирпичные								
4	Крыша	железо	хорошо	12	1	12	45	5.40		
5	Полы	деревянные	хорошо	6	1	6	45	2.70		
6	Проемы	оконные								
		дверные	деревянные	хорошо	10	1	10	45	4.50	
7	Внутренняя отделка	штукатурка		6	1	6	50	3.0		
8	Спл. и электрические уст.	отопление	нет							
		освещение								
		канализация								
		водоснабжение								
		лифты								
		электрооборуд.	нет		19	1	19	40	7.6	
9	Итого работ	разн.	хорошо	1	1	1	55	0.55		

Итого: 49.05

2. Итого: 49.05 / 100 = 49%

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

Наименование конструктивных элементов	кат. стр.-ко. II = Литера N	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	N = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	N = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес	
													Удельн. вес по таблице
Фундаменты	I, III II, III, IV												
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Сантехнические													
Прочие работы													
Итого		100	X			100	X			100	X		
Формулы для подсчета площади объекта													
Наименование конструктивных элементов	N = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	N = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес с поправ.	N = Литера	Удельн. вес по таблице	поправки	Удельн. вес	
													Удельн. вес по таблице
Фундаменты													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы													
Отделочные работы													
Сантехнические													
Прочие работы													
Итого		100	X			100	X			100	X		
Формулы для подсчета площади объекта													

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование постройки	№ строения	№ этажности	пансионат	стоимость элементов по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты				стоимость элементов с поправ.	коэффициент износа, %	стоимость в руб. и коп.	% износа	действит. стоимость
						удельн. вес	Грунт	затрат						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
II	нежилая	7	1	III	16-10-10					16-10-10	34,99	55980	49	1850
II	Кол. стр.-ко.	2	181	II	9-10-10					9-10	12	113	10	190

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры				Площадь, кв. м.	№ обора.	№ табл.	Измерит.	Стойкость измерит. до табл.	Поправка на клонит. район	Восстан. стоимость в рублях	Площадь заплата
			длина попер.	ширина	высота									

Общая стоимость - в рублях

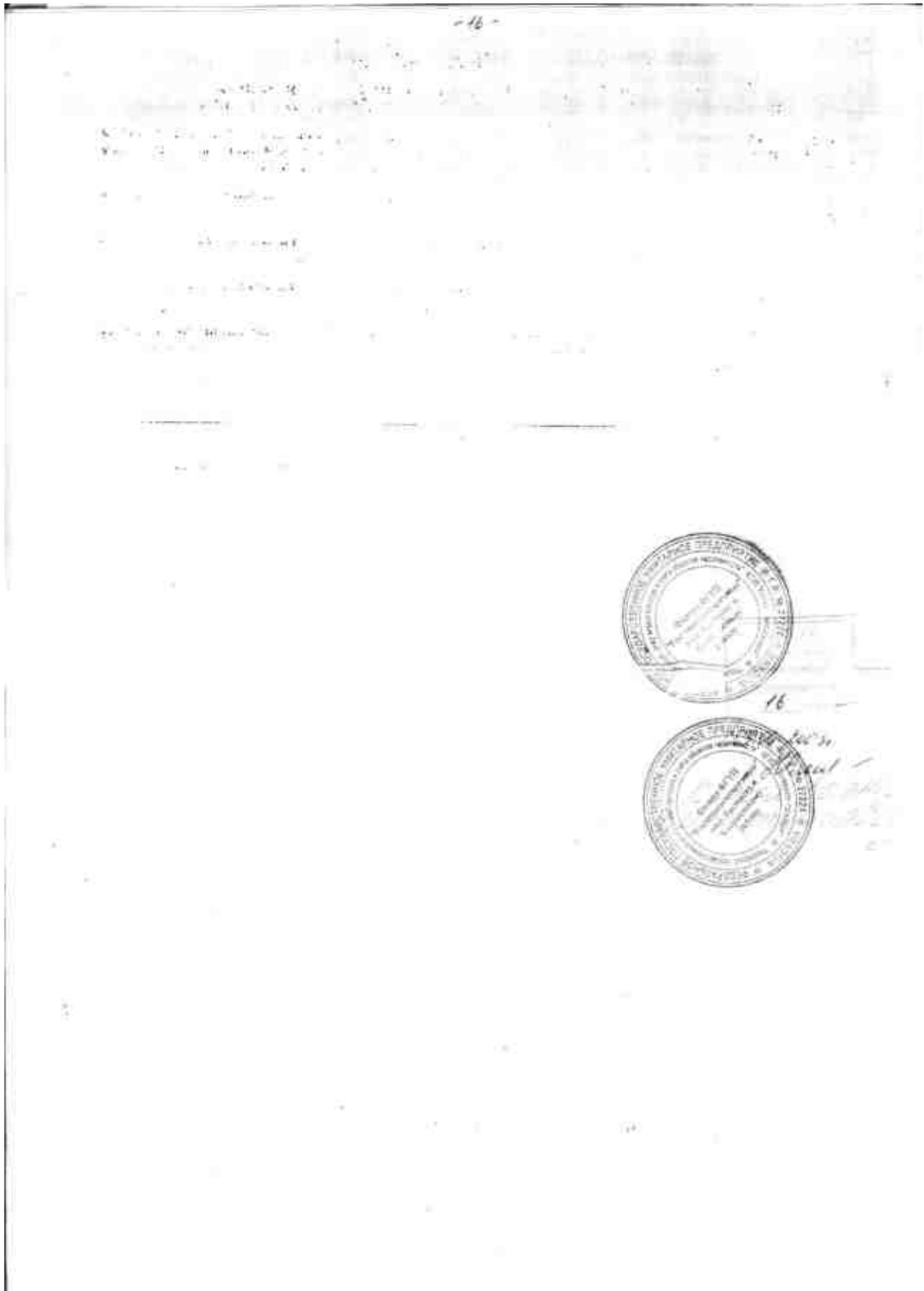
В ценах на 01.01.2009 года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969,1							56193	1802

« 03.05.2009 г. № 200/09-05 исполнял *Иванов И.И.* *Иванов И.И.*
 « 03.05.2009 г. № 200/09-05 исполнял *Иванов И.И.*
 « 03.05.2009 г. № 200/09-05 Директор *Иванов И.И.*



Отметка о последующих обследованиях

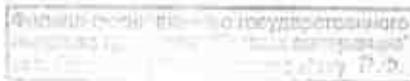
Дата обследования	г. ____	г. ____	г. ____
Обследовал			
Провел			
Директор			



РОССИЯ

г. Касимов

Дочернее Федеральное Государственное Унитарное предприятие «Касимовтехинвентаризация»



Технический паспорт

на здание *здание* *№ 1*
(назначение объекта строения)

район *Касимовский*

город (пос.) *г. Касимов*

улица (пер.) _____

квартал № _____

инвентарный № *1126*

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

ТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ

«*Ж*»

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 123)

Фонд 100

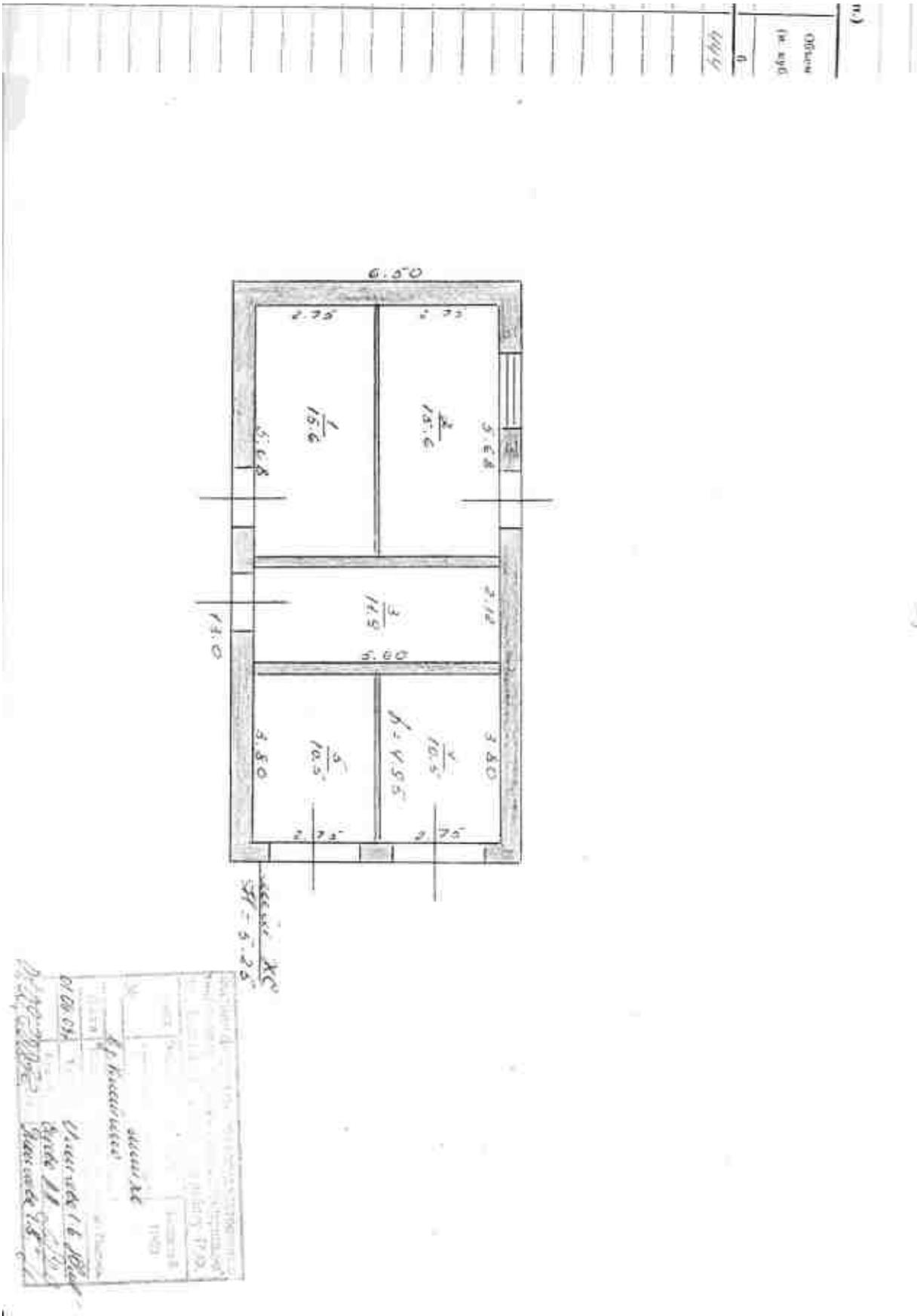
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием ном. листа и по какому номеру выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, владеющего прав. записью
<u>16.12.2003</u>	<u>ООО "Камчатка"</u> <u>инвестиционная фирма</u> <u>ООО "Якут"</u>		1	
<u>16.12.2003</u>	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Бартор"</u>	<u>Договор купли-продажи от 24 ноября 2003 № 7514</u> <u>Якутск</u>	1	<u>Лас</u>

II. Экспликация земельного участка кв. м.

№ документа	Площадь участка					Неэксплицированная площадь	
	фактически	пашни	сады/огорода	лесной	прочая		

III. Благоустройство здания -- кв. м.

Инструмент	Назначение	Отопление				Центральное отопление (от котельной, теплоцентрали, котельной)	Система водоснабжения (от скважины, колодезя, водопровода)	Воды			Гидроизоляция		Лифты-из.	
		от ТЭЦ	от котельной (отдельная котельная)	от собственной котельной	от АУВ			иные	от централизованной сети	от скважины	от колодезя	от водопровода	от других источников	от других источников



ЭКСПЛИКАЦИЯ

в соответствии с планом строения, расположенного в городе (поселке) Рыболово по улице (перекрестку) _____

дом № _____

1	2	3	4	5	6	7										17		
						основная		торговая		иная		иные						
Дата записи в книгу по плану	Этаж (балкон с 1-го этажа и вонная межэтажом)	Номер дома/квартиры, торгового складского и т.п.	Номер по плану строения, комнаты, кухни, корид. и т.д.	Назначение: чертёж помещения; жилая комната; кабинет/офисное помещение; кладовая комната; боковая планка; кухня; коридор и т.д.	Функция назначения площади по внутреннему обмеру	жилая	автомобильная	основная	иная									
	1		1	жилые	500-195						15,6							15,6
	1		2	жилые	500-195						15,6							15,6
	1		3	жилые	500-195						11,9							11,9
	1		4	жилые	500-195						10,5							10,5
	1		5	жилые	500-195						10,5							10,5
					жилые						10,5							10,5

Описание конструктивных элементов здания с определением износа

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

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (ободка, трещины, гнили и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Износ в %	ос. или в строящ. ср. в % стр. б	Тех. нам. износа в %		
									элементы	в строящ.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	каменные	хорошо	18	1	18	55	0,9			
2	а) Стены и изнутри отделка	каменные	хорошо	26	1	26	55	14,3			
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	хорошо	11	1	11	55	6,05			
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша	железо	хорошо	8	1	8	55	4,40			
5	Полы	линолеум	хорошо	4	1	4	55	2,20			
6	Проемы	оконные									
		дверные	пробойка	хорошо	11	1	11	55	6,05		
7	Внутренняя отделка	пробойка		2	1	2	50	1,0			
8	Сан. и электротехн. уст.	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		водоснабжение автом.									
		электросеть	кабель		5	1	5	55	2,75		
		радио									
		телефон									
		канализация									
лифты											
9	Прочие работы	пробойка	хорошо	12	1	12	55	6,60			

Итого: 100 % 104,9

Факт износа, принятый за 100 по формуле: $\frac{\text{износ (ст. 8) } \times 100}{\text{удельный вес (ст. 7)}}$ = 55%

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	I =			II =			III =		
	Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Литера	удельн. вес по таблице	поправки
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Премы									
Отделочные работы									
Электрооборудов.									
Прочие работы									
Итого		100	X		100	X		100	X

Формулы для вычисления капитальной стоимости

Наименование конструктивных элементов	I =			II =			III =		
	Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Литера	удельн. вес по таблице	поправки	Литера	удельн. вес по таблице	поправки
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Премы									
Отделочные работы									
Электрооборудов.									
Прочие работы									
Итого		100	X		100	X		100	X

Формулы для вычисления капитальной стоимости

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборки	№ этажа	площадь, кв. м	статусность, по таблице	Поправки к стоимости коэффициента				стоимость, восстановленная с поправк.	коэффициент, по формуле №2	восстановит. стоимость, в рублях	%, от общей	действит. стоимость	
						удельн. вес	Грунт	эксплит							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
20	10000000	11	80	1870	10					1870	100	1870	35	50	

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участках

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкции	Размеры			Площадь, кв. м.	№ обреш.	№ табл.	Измерен.	Стоимость измерит. по табл.	Площадь на плане, кв. м.	Стоимость стоимости в рублях	Прочие затраты
			длина	ширина	высота								

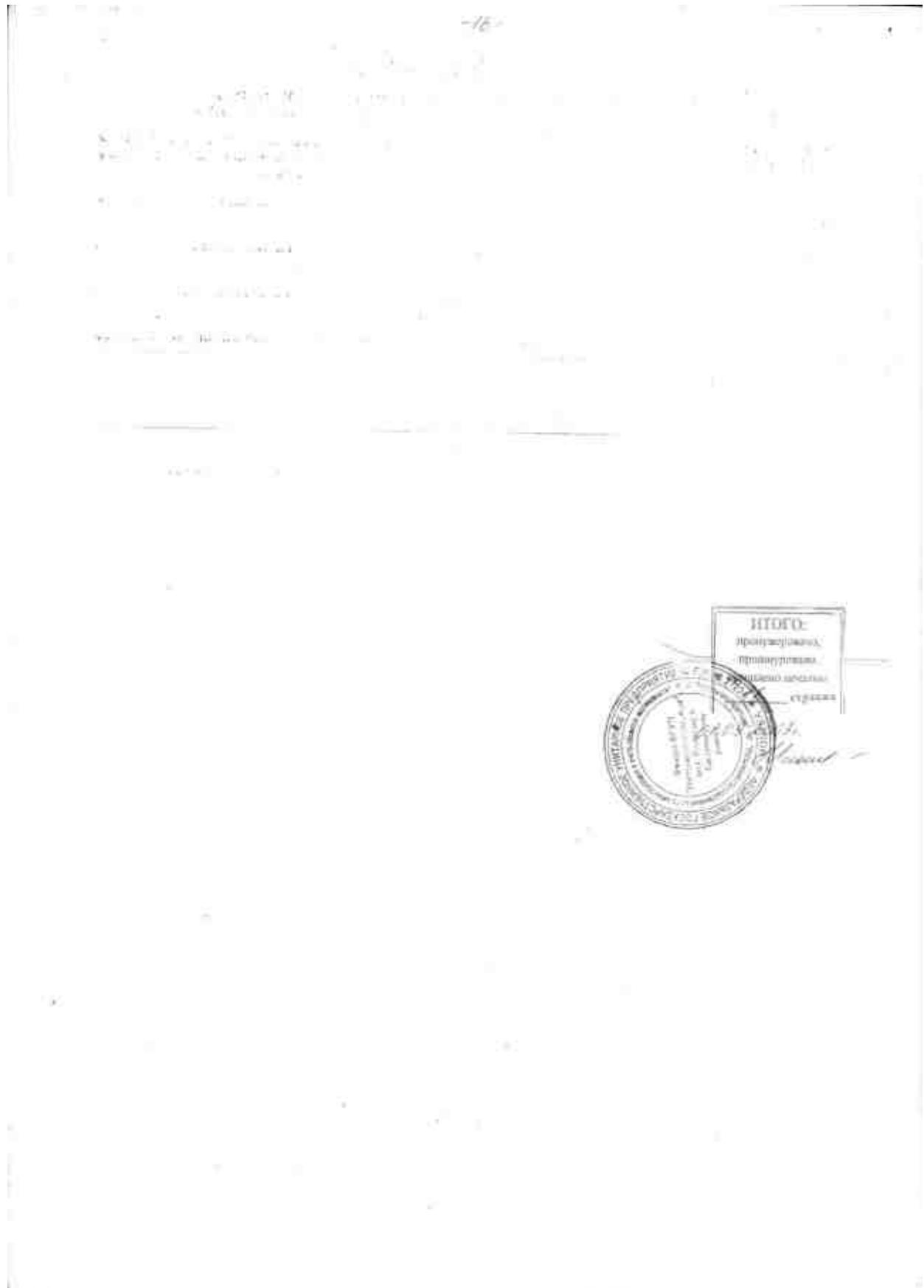
Общая стоимость в рублях

В период какого года	Основные строения		Самоустроенные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969							13187	551

200 исполнителю *Иванов*
 200 исполнителю *Иванов*
 200 Директор *Иванов*


Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	_____ руб.	_____ руб.	_____ руб.
Обследовал			
Проверил			
Директор			



РОССИЯ

КОПИЯ

Копия

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

Технический паспорт

на здание Котлод (лит. X)
составлено из нескольких помещений

район Казановский
город (пос) д. Котлод
улица (пер.) _____

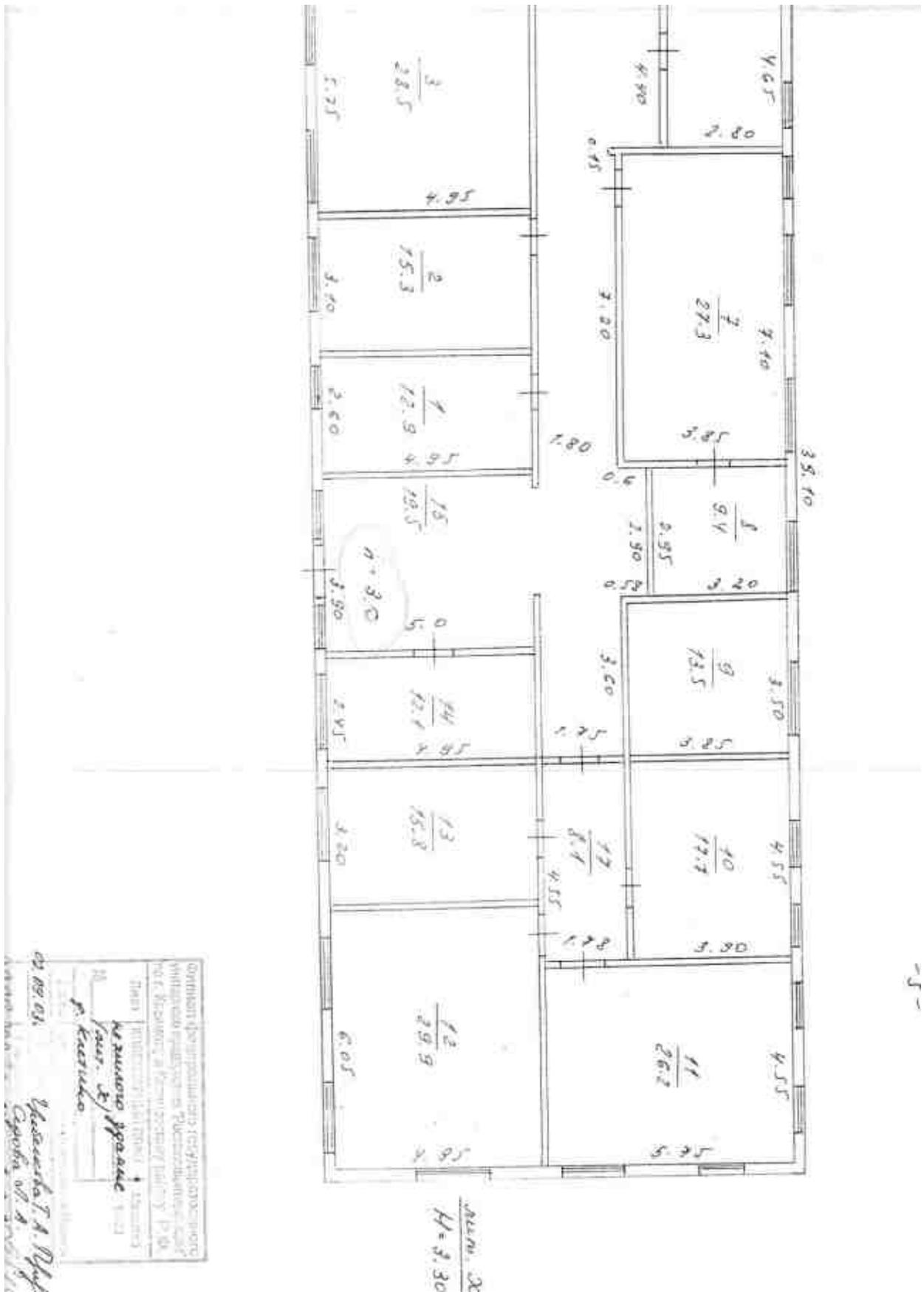
квартира № _____

инвентарный № 2656

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

КОНТОРА

« X »



-р-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
					земля	3000 ББ.У								306.7 386.У		
				баллон 1.30 x 3.55 x 0.3									1.У		1.У	
					общо:	300.0 ББ.У							1.У	306.7 386.У		

Техник

ТН

Бригаладир

СД

Лист № 1

- 9 -

Описание конструктивных элементов здания в пределах вноса

VI, Литера Х Год постройки 1932 Число этажей 1
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки краска

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Площадь удельному весу в %	Удельный вес конструктивных элем. с поправ.	Правое в %	% прав. в строит. тр. в % от 100	Тем. дем. износа в %		
									элементы	в строит.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	каменной	трещины	5	1	5	20	3.5			
2	а) Стены в наружной отделе	бревенчатые	трещины	23	1	23	70	16.1			
	б) перегородки	штукатурные	трещины	6	1	6	60	3.6			
3	Перекрытия:	деревянные	трещины	10	1	10	65	6.5			
		междуэтажные									
		перегородочные									
4	Крыша	штукатурная	трещины	9	1	9	55	5.0			
5	Полы	бетонные	трещины	11	1	11	60	6.6			
6	Двери	стальные									
		деревянные	трещины	10	1	10	70	7.0			
7	Внутренняя отделка	штукатурка, краска		9	1	9	60	5.4			
8	Сам. и конструктивные элем. в помещениях:	полы	га	5	1	5	60	5.5			
		перегородки									
		двери									
		окна									
		плиты									
		стены	га			6	1	6	70	4.2	
		потолки	га								
9	Двери	деревянные		6	1	6	70	4.2			

104.2
 $67.6 \times 100 = 65\%$
 104.2

- 12 -

VII. Техническое описание построек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	И = Интегра	Удельный вес по таблице	История	Удельный вес с поправ.	И = Интегра	Удельный вес по таблице	История	Удельный вес с поправ.	И = Интегра	Удельный вес по таблице	История	Удельный вес с поправ.	И = Интегра	Удельный вес по таблице	История	Удельный вес с поправ.	
Фундаменты																	
Стены и перегородки																	
Перекрытия																	
Крыша																	
Полы																	
Прочие																	
Отделочные работы																	
Электроснабжение																	
Прочие работы																	
Итого		100	X			100	X							100	X		

Формула для расчета стоимости объекта

Наименование конструктивных элементов	И = Интегра	Удельный вес по таблице	История	Удельный вес с поправ.	И = Интегра	Удельный вес по таблице	История	Удельный вес с поправ.	И = Интегра	Удельный вес по таблице	История	Удельный вес с поправ.				
Фундаменты																
Стены и перегородки																
Перекрытия																
Крыша																
Полы																
Прочие																
Отделочные работы																
Электроснабжение																
Прочие работы																
Итого		100	X			100	X						100	X		

Формула для расчета стоимости объекта

VIII. Расчетные восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер	Наименование объекта	№ объекта	№ участка	Юридический адрес	Сторона ориентации по сторонам света	Поправки в стоимости коэффициенты		старость фактически с момента постройки, лет	старость фактически с момента постройки, в годах	Р _н в долях	Полученная стоимость в рублях	
						Удельный вес	Группа					
												1
X	Жилое здание	4	49	250	1042	1			26-05-1432	37304	65	1305

- 14 -

XI. Ограждения и споружения (замощения) на участках.

Датум	Тип ограждения, споружения и замощения	Материалы, конструкция	Расчеты		Цена за кв. м кв.	Всего	Материал	Изделия	Стоимость по плану	Площадь по плану	Всего	Стоимость в рублях
			Длина	Ширина								

Общая стоимость в рублях

Итого	Ограждения		Споружения		Замощения		Итого	
	Длина	Ширина	Всего	Цена за кв. м кв.	Всего	Цена за кв. м кв.	Всего	Цена за кв. м кв.
1969	37304	13056					37304	13056

02 *СМ*  *Григорьев* *Борисов*
 08 *СМ* *Сидоров*

-16-



Итого:
16
ос. ос. ос.
Р/у
ос. ос. ос.

-1-

КОПИЯ

И.И. Иванов

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

Технический паспорт

на здание на земле (зем. М)

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

квартал № _____
инвентарный № 2616

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

Цех ОТДЕЛКИ КУЗОВОВ
(прессовый + кузовной)
«М»

23-

Инвентарный № 393 ЧОИИ

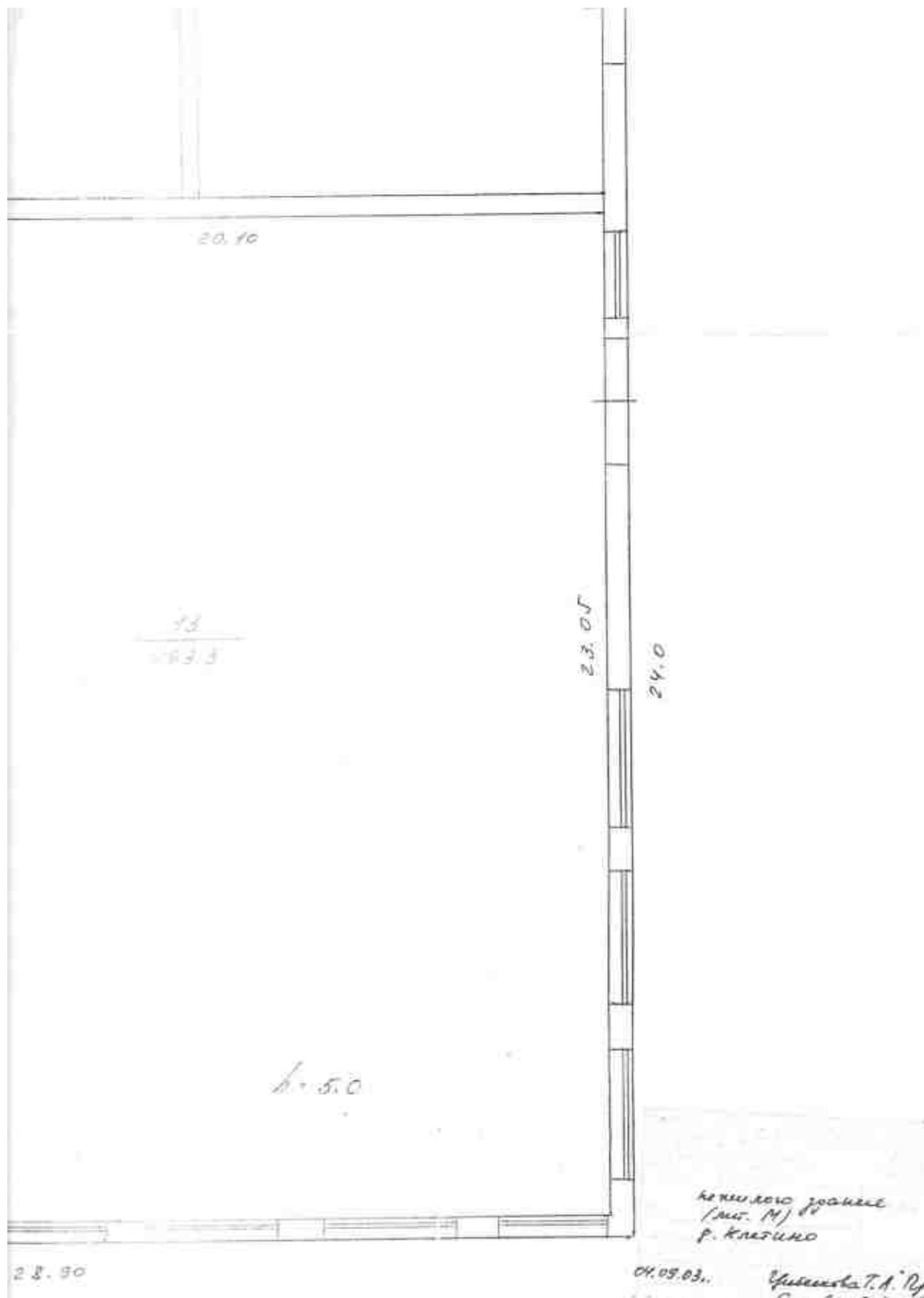
09.09.03. ГАО <u>Хитинский Иван Иванович</u>	1	<u>Иван</u>
21.12.03. <u>машиностроительный завод</u>		
		
12.12.2003 <u>Общество с ограниченной ответственностью «Транс»</u>	<u>Жоков</u>	<u>Иван</u>
	<u>пущи-фуджи от 24 сентября 2003г. n 7615</u>	
		

II. Экспликация земельного участка — кв. м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроен.	зонация	сделаны	проект		

III. Благоустройство здания — кв. м.

Наименование	Качество	Отопление				Центральное или горение водоснабжение	Водоп.				Газоснабж.		Лифты—из	
		от ТЭЦ	от котельной (паралельно, котельной)	от собственной котельной	от АГВ		проект	с централизованным водоснабжением	с индивидуальным водоснабжением	с дренажными коллекторами	центральное	индивидуальное	электро-стационарные	капительные
2040	210%											264.0		



РЕЗУЛЬТАТЫ

Итого: по адресу: г. Москва, ул. ... (пересечение) Дом № ...

№	Наименование объектов недвижимости	Формы собственности	Этапы по адресу: ...										Итого			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17

- 5 -

1966

1	бумажные	каменные	мелкие трещины	9	1	9	40	3.6	
2	а) Социал. и эк. жарубан отделка	кирпичные	мелкие трещины	19	1	19	50	9.5	
	б) перегородки								
3	Параметры	каркасные	железобетонные	мелкие трещины	20	1	20	40	8.0
		железобетонные							
		стальные							
4	Прочие	железо, шифер	трещины гвозди	11	1	11	45	4.55	
5	Полы	деревянные		6	1	6	40	2.4	
6	Прочие	деревянные	гвозди	10	1	10	40	4.0	
		металлические							
7	Потребности отделка	субстратная		6	1	6	40	2.4	
8	Сан. и электрические усл.	отделка	ра						
		водопровод							
		канализация							
		водоснабжение	ра	18	1	18	40	7.2	
		парни							
		санитарно-тех.	ра						
		радио							
		телефон							
вентиляция	ра								
лифты									
9	Прочие работы	разное		1	1	1	40	0.4	

Итого: 400
 % вноска, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ вноска (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{42.65 \times 100}{100} = 42.65\%$

		- 10 -				
2	а) Объекты железнодорожного автомобильного транспортного средства					
3	б) Прочие объекты					
3	Прочие объекты	Чрезвычайные				
		Минусурационные				
		Другие объекты				
4	Прочие					
5	Прочие					
6	Прочие	Итого				
		Другие				
7	Итого					
8	Сам. и застроенные уст.	Автомобили				
		Водные суда				
		Самолеты				
		Вертолеты				
		Лодки				
		Самолеты				
		Вертолеты				
		Лодки				
		Другие				
		Другие				
9	Прочие работы					
		Итого: 100	×	×	×	
		% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$				

- 11 -

14	обслуживание								
		капитальное							
15	Перевозка	автомобильная							
		железнодорожная							
		воздушная							
16	Прочие								
17	Итого								
18	(процент)	уменьшение							
		увеличение							
19	Внутренний отдел								
20	Сл. и электроснабжение усл.	отопление							
		водоснабжение							
		канализация							
		водоснабжение							
		канализация							
		электроснабжение							
		радио							
		телефон							
		лифты							
21	Прочие работы								
		Итого: 100		×	×	×			
Ф. вклада, приведенный к 100 по формуле:		Ф. вклада (гр. 9) × 100							
		удельный вес (гр. 7)							

- 12 -

Итого																					
Итого	100	X						100	X							100	X				
Форматы для подсчета площади объема																					
Наименование конструктивных элементов	№ Делера	площадь, кв. м по фасаду	поправка	коэффициент поправки	№ Делера	площадь, кв. м по фасаду	поправка	коэффициент поправки	№ Делера	площадь, кв. м по фасаду	поправка	коэффициент поправки	№ Делера	площадь, кв. м по фасаду	поправка	коэффициент поправки	№ Делера	площадь, кв. м по фасаду	поправка	коэффициент поправки	
Фундаменты																					
Стены и перегородки																					
Перекрытия																					
Крыши																					
Двери																					
Окна																					
Объемные работы																					
Прочие работы																					
Итого		100	X					100	X							100	X				
Форматы для подсчета площади объема																					

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости Здания и его частей

№ п/п	Наименование постройки	№ обременения	№ кадастра	площадь	стоимость обременения по кадастру	Поправки к стоимости коэффициенты				стоимость обременения по кадастру	площадь обременения по кадастру, кв. м	восстановительная стоимость обременения в рублях	%, индекс	действит. стоимость обременения в рублях	
						уменьш. индек.	Групп индикат.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
№ 1	Жилое	7	1	41 ³	16.9	1					16.9	1625026	42	163917	
№ 2	Жилое														
№ 3	Хозяйственное			41 ³	15.02						15.02	372	5587	50	2794
	Крыша														
											28240			166734	





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





А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Прокопенко Сергей Петрович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 615504890185
(инн)

включен в реестр членов РОО:
07 ноября 2007 года, регистрационный № 001417

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года

Президент  Ю.В. Козырь

0000543 *

ООО «Ваш юрист»



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Прокопенко Сергея Петровича

(Ф.И.О. полностью или полное наименование организации)

о том, что Прокопенко Сергей Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

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

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Общество с ограниченной ответственностью "Зетта Страхование". Договор №ПОО-0011025501 от 25.06.2020 на сумму 15000000 руб., срок действия с 04.07.2020 по 03.07.2021;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-001417 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация о высшем 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. Свидетельство №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 проведенных 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 о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 28.07.2020 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 правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28 июля 2020 г.

Дата составления выписки 28 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков





к Руководству **zetta** Приложении к договору страхования по продукту «Страхование ответственности оценщиков (вспомогательных компаний)»

ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644,
ОГРН 1027739205240
Линенин ЦБ РФ СЧ №1083
Россия, 121087, г. Москва,
Багратионовский проезд, дом 7, корп. 11
тел.: 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 - Прокопенко Сергей Петрович	
Адрес регистрации:	Московская область, г. Долгопрудный, Лихачевский проспект, д. 70, к 1, кв. 198	
Паспортные данные:	4619 309167 выдан 12.04.2019 ГУ МВД РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ИНН:	615504890185	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	
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; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности. <i>(удалить, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: <i>(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)</i>	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 <i>(удалить строку, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)</i>	руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 00 коп.).	
По одному страховому случаю:	15 000 000 руб. 00 коп. (Пятнадцать миллионов рублей 00 коп.). <i>Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.</i>	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	00 руб. 00 коп. (сумма прописью рублей 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 / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	<input checked="" type="checkbox"/> Единовременно: 03.07.2020 <input type="checkbox"/> В рассрочку:	
1-й взнос в размере _____ : оплатить до _____	2-й взнос в размере _____ : оплатить до _____	3-й взнос в размере _____ : оплатить до _____
9. ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		



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

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

9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел 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 настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

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

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неисплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

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 и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.dzifch.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

Страхователь во исполнение требований Федерального закона от 07.08.2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» обязуется предоставить Страховщику 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 страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.
 Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).
 Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в)
 Заявление Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. <https://zettains.ru/company/info/insurance-rules/> являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

<p>Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. Информация, предусмотренная п. 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, предоставлена Страховщиком в полном объеме.</p>	<p>Представитель ООО «Зетта Страхование»: Должность: ФИО //Директор СА «Отрадное»/ Мавричева Е.И. Доверенность № 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»)
 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
 +7 (495) 987-18-38
 info@absolutins.ru
 ИНН 7728178835
 КПП 772501001
 www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005687/20

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 № 022-073-005687/20 от 11.08.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков 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-tarif/>.*

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:	<i>Не установлена</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>В рассрочку, в соответствии с п.4.6. Договора страхования Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «11» сентября 2020 г. по «10» сентября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 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.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>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 являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</i>

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

 (Потапова Е.Ю.)
 «11» августа 2020г.

Страхователь:
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Ваш юрисконсульт»
 Генеральный директор на основании Устава

 (Гладкая Е.Ю.)
 М.П.
 «11» августа 2020г.

Прочитано и пронумеровано
290 (всего 2 экз.)
листов.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

