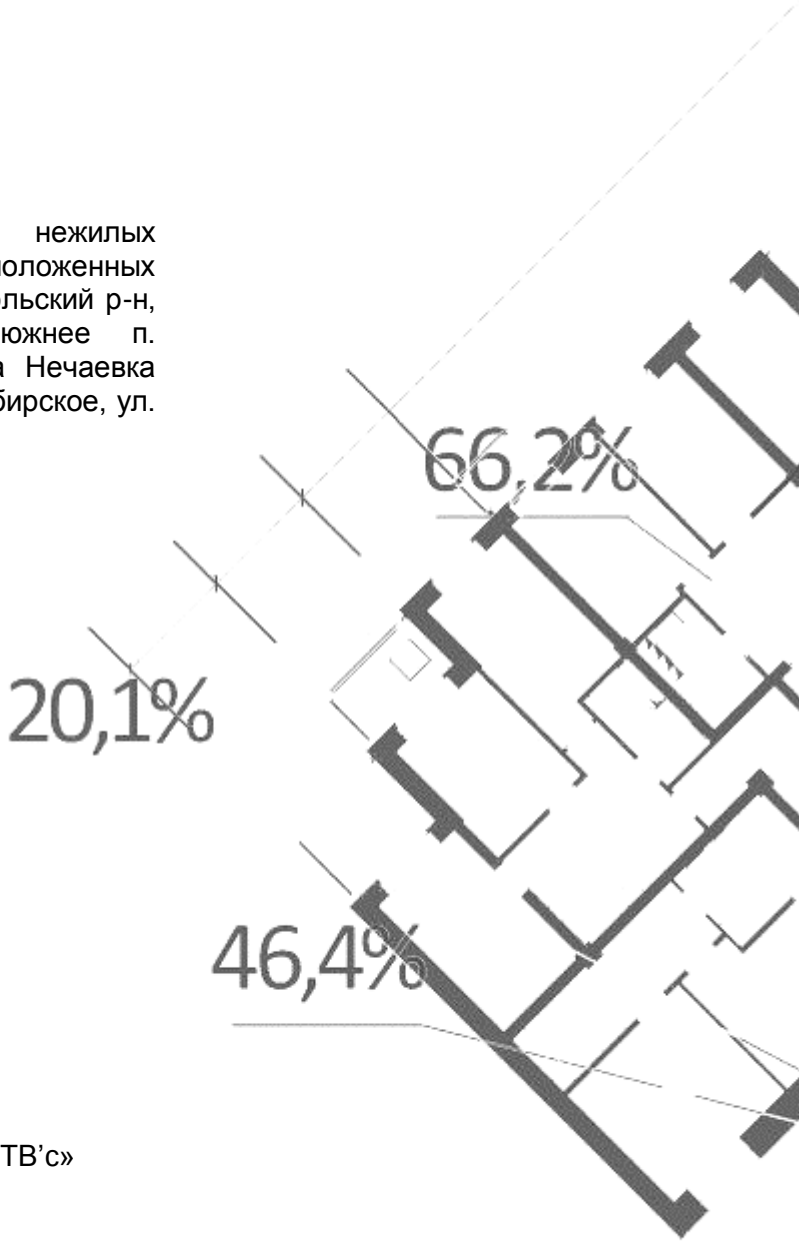
Прайс Хаус ТВ’с
Общество с ограниченной ответственностью

Отчет

№112/15-2
об оценке рыночной стоимости нежилых зданий, земельных участков, расположенных по адресам: Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский, в районе урочища Нечаевка (заимка Нечаевская) и г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73



ЗАКАЗЧИК: ООО «Нечаевское»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Прайс Хаус ТВ’с»

ДАТА ОЦЕНКИ: 11 сентября 2015 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 12 ноября 2015 г.

Иркутск, 2015

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Результаты оценки и заключения

12 ноября 2015 года

Основание проведения оценки: Договор №112/15 «На выполнение работ по оценке» от 11 сентября 2015 г.

Заказчик: ООО «Нечаевское», адрес: 665479, Иркутская область, р-он Усольский, р.п. Белореченский, ОГРН 1023802139987 дата присвоения 23.09.2002 г., ИНН 3840006892, КПП 385101001.

Объекты оценки: Нежилые здания, земельные участки и оборудование, расположенные по адресам: Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский, в районе урочища Нечаевка (заимка Нечаевская) и г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Для целей принятия управленческого решения. Полученные результаты носят рекомендательный характер. Расчет стоимости был произведен только для указанных целей, любое использование результатов расчета рыночной стоимости в других целях не отражает точку зрения оценщика. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Дата оценки: 11 сентября 2015 г.

Настоящая оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ», утвержденных Решением совета Партнерства НП СОО «Сибирь» (Протокол №б/н от 10 сентября 2008 г.).

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Обращаем Ваше внимание, что отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Полученные результаты носят рекомендательный характер. Расчет стоимости был произведен только для указанных целей, любое использование результатов расчета рыночной стоимости в других целях не отражает точку зрения оценщика.

Основываясь на проведенных исследованиях, анализе рынка и расчетах, был сделан вывод:

Рыночная стоимость нежилых зданий, земельных участков, расположенных по адресам: Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский, в районе урочища Нечаевка (заимка Нечаевская) и г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73, по состоянию на 11 сентября 2015 г. составляет в т.ч. НДС:

Наименование	Рыночная стоимость (округленно), руб.
Гараж-стоянка на 24 машины с сараем для хранения с/оборудования - одноэтажное здание, кирпичное, ж/бетонно-блочное, общая площадь 784,00 кв. м	**3 200 000**
Гараж на 15 тракторов с сараем с/х техники и трансформаторной будкой - нежилое одноэтажное железобетонное здание, общая площадь 413,04 кв. м	**2 800 000**
Контора 2-этажная с центральным отоплением - двухэтажное, кирпичное здание с подвалом, общая площадь 439,09 кв. м	**6 500 000**
Материально-технический склад с навесом и трансформаторной будкой - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 898,38 кв. м	**5 200 000**
Тепличный комплекс: 2 коридора, 32 теплицы - сооружение кирпичное, состоящее из 32 теплиц и 2-х коридоров, общая площадь 39 266,09 кв. м	**850 000**
Гараж с навесом для мойки машин - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 249,28 кв. м.	**2 500 000**
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 8 276 630 кв. м	**28 000 000**
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 49 370 кв. м	**1 500 000**
Наименование	**Рыночная стоимость (округленно), руб.**
Автовесы - нежилое одноэтажное деревянное здание, общая площадь 200,16 кв. м.	**150 000**
Административно-бытовой корпус - двухэтажное здание, кирпичное, общая площадь 764,90 кв. м.	**700 000**
Овощехранилище - одноэтажное, кирпично-панельное здание, общая площадь 6 783,20 кв. м.	**12 500 000**
Столовая на 50 мест - нежилое одноэтажное кирпичное здание, общая площадь 257,49 кв. м.	**650 000**
Ремонтные мастерские - здание смешанной этажности (1-2 этажа) панельное, общая площадь 457,22 кв. м.	**350 000**
Санпропускник со складом и навесом - здание одноэтажное, панельно-кирпичное, общая площадь 640,20 кв. м.	**250 000**
Нежилое здание свинофермы на 2 100 голов в год, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 925,5 кв. м., инв. № 12203, лит. А	**12 000 000**

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Наименование	Рыночная стоимость (округленно), руб.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 306 877 кв. м	**1 340 000**
Наименование	**Рыночная стоимость (округленно), руб.**
Нежилое здание свинофермы корпус №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 823,1 кв. м., инв. № 11710, лит. Б	**10 700 000**
Нежилое здание свинофермы корпус №2, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 716,1 кв. м., инв. № 11711, лит. В	**19 500 000**

Рыночная стоимость оборудования, расположенного по адресу: Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский, в районе урочища Нечаевка (заимка Нечаевская) и г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73, по состоянию на 11 сентября 2015 г. составляет в т.ч. НДС (округленно):

№п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Комплектное свиноводческое оборудование Крупской,73	**14 500 000**
2	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	**350 000**
3	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	**350 000**
4	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	**350 000**
5	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	**350 000**
6	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	**350 000**
7	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	**350 000**
8	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	**350 000**
9	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	**350 000**
10	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	**350 000**
11	Трактор Беларус 1 221,2	**800 000**
12	П/прицеп ПЗК-10	**300 000**

Оценщик Е.В. Манылова

Директор
ООО «Прайс Хаус ТВ'с», к.э.н С. И. Тумбаев

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Содержание

1. Основные факты и выводы 5
2. Задание на оценку 8
3. Сведения о Заказчике и об Оценщике 10
4. Допущения и ограничительные условия 11
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности 12
6. Описание объектов оценки 14
7. Анализ рынка объекта оценки 38
8. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке ... 47
9. Согласование результатов 70
I. Перечень источников внешней информации 73
II. Копии документов Оценщика 80
III. Копии документов Заказчика 85

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Объекты оценки:

Наименование объекта оценки	Адрес объекта оценки	Существующие ограничения (обременения) права объекта оценки	Вид права	Собственник/Арендодатель объекта оценки
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 8 276 630 кв. м	Иркутская область, Усольский р-н, в районе урочища Нечаевка	ипотека	Собственность	ООО "Нечаевское", ИНН 3840006892, КПП 385101001, ОГРН 1023802139987, дата присвоения 23.09.2002 г.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 49 370 кв. м				
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 306 877 кв. м	Иркутская область, Усольский р-н, р-н д. Хайта	Аренда. Водоохранная зона Кочетойского болота	Аренда	Усольская районная администрация
Гараж-стоянка на 24 машины с сараем для хранения с/оборудования - одноэтажное здание, кирпичное, ж/бетонно-блочное, общая площадь 784,00 кв. м	Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский	ипотека	Собственность	ООО "Нечаевское", ИНН 3840006892, КПП 385101001, ОГРН 1023802139987, дата присвоения 23.09.2002 г.
Гараж на 15 тракторов с сараем с/х техники и трансформаторной будкой - нежилое одноэтажное железобетонное здание, общая площадь 413,04 кв. м				
Контора 2-этажная с центральным отоплением - двухэтажное, кирпичное здание с подвалом, общая площадь 439,09 кв. м				
Материально-технический склад с навесом и трансформаторной будкой - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 898,38 кв. м				
Тепличный комплекс: 2 коридора, 32 теплицы - сооружение кирпичное, состоящее из 32 теплиц и 2-х коридоров, общая площадь 39 266,09 кв. м				
Гараж с навесом для мойки машин - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 249,28 кв. м.				
Автовесы - нежилое одноэтажное деревянное здание, общая площадь 200,16 кв. м.	Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, заимка Нечаевская	не зарегистрировано		
Административно-бытовой корпус - двухэтажное здание, кирпичное, общая площадь 764,90 кв. м.				
Овощехранилище - одноэтажное, кирпично-панельное здание, общая площадь 6 783,20 кв. м.		ипотека		
Столовая на 50 мест - нежилое одноэтажное кирпичное здание, общая площадь 257,49 кв. м.				
Ремонтные мастерские - здание смешанной этажности (1-2 этажа) панельное, общая площадь 457,22 кв. м.		не зарегистрировано		
Санпропускник со складом и навесом - здание одноэтажное, панельно-кирпичное, общая площадь 640,20 кв. м.				
Нежилое здание свинофермы на 2 100 голов в год, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 925,5 кв. м., инв. № 12203, лит. А	Иркутская область, Усольский р-н, урочище Нечаевка	ипотека		
Нежилое здание свинофермы корпус №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 823,1 кв. м., инв. № 11710, лит. Б	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73	ипотека		
Нежилое здание свинофермы корпус №2, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 716,1 кв. м., инв. № 11711, лит. В		ипотека		

Вид объектов: Недвижимость
Балансовая стоимость, руб.: не предоставлена Заказчиком

Объекты оценки:

№п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Существующие ограничения (обременения) права объекта оценки
1	Комплектное свиноводческое оборудование Крупской,73	Залог
2	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	
3	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	
4	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	
5	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	
6	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	
7	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	
8	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	
9	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	
10	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	
11	Трактор Беларус 1 221,2	
12	П/прицеп ПЗК-10	

Вид объектов: Движимое имущество

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Балансовая стоимость, руб.: не предоставлена Заказчиком

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина стоимости объектов оценки

Результаты, полученные при применении различных подходов при расчете рыночной стоимости нежилых зданий, земельных участков, расположенных по адресам: Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский, в районе урочища Нечаевка (заимка Нечаевская) и г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73, по состоянию на 11 сентября 2015 г.:

Таблица 1.1.

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Гараж-стоянка на 24 машины с сараем для хранения с/оборудования - одноэтажное здание, кирпичное, ж/бетонно-блочное, общая площадь 784,00 кв. м	не применялся	3 189 312	не применялся
Гараж на 15 тракторов с сараем с/х техники и трансформаторной будкой - нежилое одноэтажное железобетонное здание, общая площадь 413,04 кв. м	не применялся	2 843 367	не применялся
Контора 2-этажная с центральным отоплением - двухэтажное, кирпичное здание с подвалом, общая площадь 439,09 кв. м	не применялся	6 518 478	не применялся
Материально-технический склад с навесом и трансформаторной будкой - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 898,38 кв. м	не применялся	5 205 358	не применялся
Тепличный комплекс: 2 коридора, 32 теплицы - сооружение кирпичное, состоящее из 32 теплиц и 2-х коридоров, общая площадь 39 266,09 кв. м	не применялся	848 302	не применялся
Гараж с навесом для мойки машин - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 249,28 кв. м.	не применялся	2 498 560	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 8 276 630 кв. м	не применялся	28 244 865	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 49 370 кв. м	не применялся	1 494 105	не применялся
Наименование	-	**Значение**	-
Автовесы - нежилое одноэтажное деревянное здание, общая площадь 200,16 кв. м.	не применялся	145 716	не применялся
Административно-бытовой корпус - двухэтажное здание, кирпичное, общая площадь 764,90 кв. м.	не применялся	698 354	не применялся
Овощехранилище - одноэтажное, кирпично-панельное здание, общая площадь 6 783,20 кв. м.	не применялся	12 467 522	не применялся
Столовая на 50 мест - нежилое одноэтажное кирпичное здание, общая площадь 257,49 кв. м.	не применялся	649 132	не применялся
Ремонтные мастерские - здание смешанной этажности (1-2 этажа) панельное, общая площадь 457,22 кв. м.	не применялся	348 859	не применялся
Санпропускник со складом и навесом - здание одноэтажное, панельно-кирпичное, общая площадь 640,20 кв. м.	не применялся	247 757	не применялся
Нежилое здание свинофермы на 2 100 голов в год, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 925,5 кв. м., инв. № 12203, лит. А	не применялся	12 006 252	не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 306 877 кв. м	не применялся	1 337 757	не применялся
Наименование	-	**Значение**	-
Нежилое здание свинофермы корпус №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 823,1 кв. м., инв. № 11710, лит. Б	не применялся	10 697 551	не применялся
Нежилое здание свинофермы корпус №2, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 716,1 кв. м., инв. № 11711, лит. В	не применялся	19 500 388	не применялся

Таблица 1.2.

Наименование	Рыночная стоимость в рамках подходов, руб.		
	сравнительный	затратный	доходный
Комплектное свиноводческое оборудование Крупской,73	не применялся	14 535 375	не применялся
Ст-к волососгонный для удаления волос химической	не применялся	350 224	не применялся
Ст-к волососгонный для удаления волос химической	не применялся	350 224	не применялся
Ст-к волососгонный для удаления волос химической	не применялся	350 224	не применялся
Ст-к волососгонный для удаления волос химической	не применялся	350 224	не применялся
Ст-к волососгонный для удаления волос химической	не применялся	350 224	не применялся
Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	не применялся	348 433	не применялся
Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	не применялся	348 433	не применялся
Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	не применялся	348 433	не применялся
Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	не применялся	348 433	не применялся
Трактор Беларус 1 221,2	не применялся	795 015	не применялся
П/прицеп ПЗК-10	не применялся	300 870	не применялся

Основываясь на проведенных исследованиях, анализе рынка и расчетах, был сделан вывод:

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Рыночная стоимость нежилых зданий, земельных участков, расположенных по адресам: Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский, в районе урочища Нечаевка (заимка Нечаевская) и г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73, по состоянию на 11 сентября 2015 г. составляет в т.ч. НДС:

Наименование	Рыночная стоимость (округленно), руб.
Гараж-стоянка на 24 машины с сараем для хранения с/оборудования - одноэтажное здание, кирпичное, ж/бетонно-блочное, общая площадь 784,00 кв. м	**3 200 000**
Гараж на 15 тракторов с сараем с/х техники и трансформаторной будкой - нежилое одноэтажное железобетонное здание, общая площадь 413,04 кв. м	**2 800 000**
Контора 2-этажная с центральным отоплением - двухэтажное, кирпичное здание с подвалом, общая площадь 439,09 кв. м	**6 500 000**
Материально-технический склад с навесом и трансформаторной будкой - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 898,38 кв. м	**5 200 000**
Тепличный комплекс: 2 коридора, 32 теплицы - сооружение кирпичное, состоящее из 32 теплиц и 2-х коридоров, общая площадь 39 266,09 кв. м	**850 000**
Гараж с навесом для мойки машин - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 249,28 кв. м.	**2 500 000**
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 8 276 630 кв. м	**28 000 000**
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 49 370 кв. м	**1 500 000**
Наименование	**Рыночная стоимость (округленно), руб.**
Автовесы - нежилое одноэтажное деревянное здание, общая площадь 200,16 кв. м.	**150 000**
Административно-бытовой корпус - двухэтажное здание, кирпичное, общая площадь 764,90 кв. м.	**700 000**
Овощехранилище - одноэтажное, кирпично-панельное здание, общая площадь 6 783,20 кв. м.	**12 500 000**
Столовая на 50 мест - нежилое одноэтажное кирпичное здание, общая площадь 257,49 кв. м.	**650 000**
Ремонтные мастерские - здание смешанной этажности (1-2 этажа) панельное, общая площадь 457,22 кв. м.	**350 000**
Санпропускник со складом и навесом - здание одноэтажное, панельно-кирпичное, общая площадь 640,20 кв. м.	**250 000**
Нежилое здание свинофермы на 2 100 голов в год, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 925,5 кв. м., инв. № 12203, лит. А	**12 000 000**
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 306 877 кв. м	**1 340 000**
Наименование	**Рыночная стоимость (округленно), руб.**
Нежилое здание свинофермы корпус №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 823,1 кв. м., инв. № 11710, лит. Б	**10 700 000**
Нежилое здание свинофермы корпус №2, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 716,1 кв. м., инв. № 11711, лит. В	**19 500 000**

Рыночная стоимость оборудования, расположенного по адресу: Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский, в районе урочища Нечаевка (заимка Нечаевская) и г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73, по состоянию на 11 сентября 2015 г. составляет в т.ч. НДС (округленно):

№п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость (округленно), руб.
1	Комплектное свиноводческое оборудование Крупской,73	**14 500 000**
2	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	**350 000**
3	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	**350 000**
4	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	**350 000**
5	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	**350 000**
6	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	**350 000**
7	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	**350 000**
8	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	**350 000**
9	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	**350 000**
10	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	**350 000**
11	Трактор Беларус 1 221,2	**800 000**
12	П/прицеп ПЗК-10	**300 000**

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

2. Задание на оценку

Объекты оценки:

Наименование объекта оценки	Адрес объекта оценки	Существующие ограничения (обременения) права объекта оценки	Вид права	Собственник/Арендодатель объекта оценки
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 8 276 630 кв. м	Иркутская область, Усольский р-н, в районе урочища Нечаевка	ипотека	Собственность	ООО "Нечаевское", ИНН 3840006892, КПП 385101001, ОГРН 1023802139987, дата присвоения 23.09.2002 г.
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 49 370 кв. м				
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 306 877 кв. м	Иркутская область, Усольский р-н, р-н д. Хайта	Аренда. Водоохранная зона Кочетойского болота	Аренда	Усольская районная администрация
Гараж-стоянка на 24 машины с сараем для хранения с/оборудования - одноэтажное здание, кирпичное, ж/бетонно-блочное, общая площадь 784,00 кв. м	Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский	ипотека	Собственность	ООО "Нечаевское", ИНН 3840006892, КПП 385101001, ОГРН 1023802139987, дата присвоения 23.09.2002 г.
Гараж на 15 тракторов с сараем с/х техники и трансформаторной будкой - нежилое одноэтажное железобетонное здание, общая площадь 413,04 кв. м				
Контора 2-этажная с центральным отоплением - двухэтажное, кирпичное здание с подвалом, общая площадь 439,09 кв. м				
Материально-технический склад с навесом и трансформаторной будкой - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 898,38 кв. м				
Тепличный комплекс: 2 коридора, 32 теплицы - сооружение кирпичное, состоящее из 32 теплиц и 2-х коридоров, общая площадь 39 266,09 кв. м				
Гараж с навесом для мойки машин - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 249,28 кв. м.				
Автовесы - нежилое одноэтажное деревянное здание, общая площадь 200,16 кв. м.	Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, заимка Нечаевская	не зарегистрировано		
Административно-бытовой корпус - двухэтажное здание, кирпичное, общая площадь 764,90 кв. м.				
Овощехранилище - одноэтажное, кирпично-панельное здание, общая площадь 6 783,20 кв. м.		ипотека		
Столовая на 50 мест - нежилое одноэтажное кирпичное здание, общая площадь 257,49 кв. м.				
Ремонтные мастерские - здание смешанной этажности (1-2 этажа) панельное, общая площадь 457,22 кв. м.		не зарегистрировано		
Санпропускник со складом и навесом - здание одноэтажное, панельно-кирпичное, общая площадь 640,20 кв. м.				
Нежилое здание свинофермы на 2 100 голов в год, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 925,5 кв. м., инв. № 12203, лит. А	Иркутская область, Усольский р-н, урочище Нечаевка	ипотека		
Нежилое здание свинофермы корпус №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 823,1 кв. м., инв. № 11710, лит. Б	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73	ипотека		
Нежилое здание свинофермы корпус №2, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 716,1 кв. м., инв. № 11711, лит. В		ипотека		

Вид объектов: Недвижимость

Балансовая стоимость, руб.: не предоставлена Заказчиком

Объект оценки:

№п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Существующие ограничения (обременения) права объекта оценки
1	Комплектное свиноводческое оборудование Крупской,73	залог
2	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	
3	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	
4	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	
5	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	
6	Ст-к волососгонный для удаления волос химической	
7	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	
8	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	
9	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	
10	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	
11	Трактор Беларус 1 221,2	
12	П/прицеп ПЗК-10	

Вид объектов: Движимое имущество

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Балансовая стоимость, руб.:	не предоставлена Заказчиком
Цели оценки:	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Для целей принятия управленческого решения. Полученные результаты носят рекомендательный характер. Расчет стоимости был произведен только для указанных целей, любое использование результатов расчета рыночной стоимости в других целях не отражает точку зрения оценщика. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	11 сентября 2015 г.
Срок проведения оценки:	11 сентября 2015 г. – 12 ноября 2015 г.
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:	– Согласно положению настоящего отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения; – В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на объект недвижимости, предоставленных Заказчиком; – Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, полученные оценщиком от других лиц, считаются верными; – Оценщик не гарантирует абсолютную точность и неизменность информации, использованной при проведении Оценки
Ограничения и пределы применения полученного результата:	– При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. – Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целями и задачами проведения настоящей оценки. – Определенная в Отчете стоимость объекта оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения. – Мнение Исполнителя (Оценщика) относительно результатов оценки действительно только на дату оценки и в рамках положений настоящего Задания на оценку. – Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

3. Сведения о Заказчике и об Оценщике

Сведения о Заказчике

ООО «Нечаевское», адрес: 665479, Иркутская область, р-он Усольский, р.п. Белореченский, ОГРН 1023802139987 дата присвоения 23.09.2002 г., ИНН 3840006892, КПП 385101001.

Сведения об Оценщике

Манылова Екатерина Валерьевна	Диплом по оценке недвижимости Центра профессионального образования Байкальским государственным университетом экономики и права от 23 июня 2011 г. ПП № 884560 Диплом по оценке бизнеса Центра профессионального образования Байкальского государственного университета экономики и права от 22 марта 2012 г. № 240000271 Трудовой договор от 16.03.2010 г. между ООО «Прайс Хаус ТВ'с» и Е.В. Маныловой. Стаж работы в оценочной деятельности – 5 лет. Адрес места нахождения: 664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь» (НП СОО «Сибирь»), расположенное по адресу: 105062, г. Москва, Фурманный переулок, 9, тел.: 8(499)501-34-02. Манылова Е.В. – Свидетельство о членстве в НП СОО «Сибирь» №0790 от 19.06.2012. Регистрационный номер в реестре оценщиков НП СОО «Сибирь» №1060 от 19.06.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Манылова Е.В. – Страховое ОСАО «РЕСО-Гарантия», полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 922/590057947 (период страхования с 08.06.2012 г. по 07.06.2013 г.) Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей. ОСАО «Ингосстрах», полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 433-233-040552/14 (период страхования с 08.06.2014 г. по 07.06.2015 г.) Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей. ЗАО Страховая компания «Инвестиции и финансы», полис обязательного страхования ответственности оценщиков серия ГООЦ ИРК №112/15 (период страхования с 08.06.2015 г. по 07.06.2016 г.) Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Прайс Хаус ТВ'с»
ИНН/ КПП	3808113339 / 380801001
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1043801062359, 25.11.2004 г.
Адрес место нахождения	664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
Юридический адрес	664003, г. Иркутск, ул. Фурье, д.10
Банковские реквизиты	Р/с 40702810542110001788 в Филиале №5440 ВТБ 24 (ПАО) г. Новосибирск, К/с 30101810450040000751, БИК 045004751
Сведения о страховании ответственности юридического лица	ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», полис обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО ОЦ-ИРК-107/14-П (период страхования с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.), на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Информация обо всех привлекаемых к оценке организациях и специалистах

Не привлекались.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

4. Допущения и ограничительные условия

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.

7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

9. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

12. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

5.1 Федеральные стандарты оценки

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256.

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255.

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

– Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «СИБИРЬ» утверждены Решением совета Партнерства НП СОО «Сибирь» (Протокол №б/н от 10 сентября 2008 г.).

5.2 Обоснование применения указанных стандартов

Данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

5.3 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п.16 Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256:

«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

5.4 Определение понятия рыночной стоимости

Согласно «Федеральному Закону об оценочной деятельности в российской Федерации» N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объекты 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:

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объекты оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объекты оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объекты оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объекты оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

5.5 Общие понятия оценки

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Минэкономразвития России.

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

«… 4. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

5. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

6. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

5.6 Основные термины, определения, принципы оценки, используемые в Отчете

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объекты оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Итоговая стоимость объекта оценки - определяемая расчетно стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объекты оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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.

Перечень может быть дополнен, но не должен противоречить существующему законодательству в области оценочной деятельности.

5.7 Принципы оценки

Альтернативность. В каждой сделке обе стороны (продавец и покупатель) имеют возможность выбирать. В нашей ситуации альтернативность должна рассматриваться в первую очередь с точки зрения покупателя, имеющего варианты по приобретению объекта оценки за указанную цену или его аналогов, либо желающего по-другому инвестировать свои средства, например, положить в банк. С точки зрения продавца, а им в нашем случае потенциально может стать кредитор, наиболее вероятно следующее развитие ситуации: продажа объекта оценки, либо сдача его в аренду.

Принцип замещения. Максимальная цена недвижимости определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности. Типичный благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость аналогичного объекта одинаковой полезности на местном рынке. Такой покупатель не будет платить за собственность больше, чем стоимость строительства нового объекта одинаковой полезности. При прогнозе будущих доходов он будет учитывать доходность аналогичных объектов.

Принцип будущих преимуществ. Цены на рынке отражают предвидение будущих преимуществ от владения объектом. Конечно, прошлое и настоящее являются важными фазами развития, однако именно предвидение будущей динамики производства и возможности перепродажи объекта определяет его «экономическую цену». В процессе определения стоимости объекта оценки мы стремились дать обоснованный прогноз будущих состояний и динамики рынка.

Принцип избыточной производительности. Чистый доход, остающийся у собственника объекта после справедливого возмещения производственного фактора «капитал» и производственного фактора «труд», определяется как избыточная производительность и ассоциируется с фактором «управление».

Принцип изменчивости. Социальные, экономические, политические и физические силы постоянно действуют на рынке. Изменение этих факторов оказывает влияние на конъюнктуру рынка и уровень цен. Их влияние в нашей ситуации незначительно, и его мы учитываем поправками на риск.

Принцип оптимального использования. Оптимальное использование объекта собственности - это наиболее прибыльное из легально допустимых и физически/технически возможных вариантов его использования. Оптимальное функционирование производства учитывает возможности совершенствования (повышения эффективности) технологического процесса и/или перехода на выпуск новой продукции.

Принцип конкуренции. Возможность извлекать доходы создаёт почву для конкуренции, а сверхдоходы ведут к разрушительной конкуренции. Мы оцениваем объект в условиях растущей конкуренции при полном отсутствии возможности получать сверхприбыль.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

6. Описание объектов оценки

6.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки с целью определения его стоимости, а также другая информации, связанная с объектами оценки

В соответствии с Договором №112/15 «На выполнение работ по оценке» от 11 сентября 2015 г. оценивается право собственности на объекты недвижимости – нежилые здания, земельные участки и оборудование, расположенные по адресам: Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский, в районе урочища Нечаевка (заимка Нечаевская) и г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73. Описание оцениваемых прав на оцениваемые объекты и описание технических характеристик объектов оценки (согласно данным технической документации) представлено в таблицах 6.1-6.8.

6.1.1 Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы:

Таблица 6.1.

Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Наименование	Земельный участок
Адрес (местоположение)	Иркутская область, Усольский р-н, в районе урочища Нечаевка		Адрес (местоположение)	Иркутская область, Усольский р-н, р-н д. Хайта
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права		Правоподтверждающий документ	Договор аренды земель сельскохозяйственного назначения 1.11.1999 г.
Номер	38 АД №392238	38 АД №392239	Серия, номер	-
Дата выдачи	09 декабря 2010 г.	09 декабря 2010 г.	Дата выдачи	01 ноября 1999 г.
Субъект права	ООО "Нечаевское", ИНН 3840006892, КПП 385101001, ОГРН 1023802139987, дата присвоения 23.09.2002 г.		Арендодатель	Усольская районная администрация
Вид права	Собственность	Собственность	Вид права	Аренда
Объект права	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 8 276 630 кв. м	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 49 370 кв. м	Арендатор	ООО "Нечаевское", ИНН 3840006892, КПП 385101001, ОГРН 1023802139987, дата присвоения 23.09.2002 г.
Кадастровый номер	38:16:000003:454	38:16:000003:453	Объект права	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 306 877 кв. м

Таблица 6.2.

Адрес (местоположение)	Правоустанавливающий документ	Дата выдачи	Субъект права	Зарегистрированное право	Объект права
Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский	Свидетельство о государственной регистрации права	09 февраля 2007 г.	ООО "Нечаевское", ИНН 3840006892, КПП 385101001, ОГРН 1023802139987, дата присвоения 23.09.2002 г. 3840006892, КПП 385101001, ОГРН 1023802139987, дата присвоения 23.09.2002 г.	Собственность	Гараж-стоянка на 24 машины с сараем для хранения с/оборудования - одноэтажное здание, кирпичное, ж/бетонно-блочное, общая площадь 784,00 кв. м
Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский		28 декабря 2005 г.			Гараж на 15 тракторов с сараем с/х техники и трансформаторной будкой - нежилое одноэтажное железобетонное здание, общая площадь 413,04 кв. м
Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский		06 февраля 2004 г.			Контора 2-этажная с центральным отоплением - двухэтажное, кирпичное здание с подвалом, общая площадь 439,09 кв. м
Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский		04 февраля 2004 г.			Материально-технический склад с навесом и трансформаторной будкой - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 898,38 кв. м
Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский		24 февраля 2004 г.			Тепличный комплекс: 2 коридора, 32 теплицы - сооружение кирпичное, состоящее из 32 теплиц и 2-х коридоров, общая площадь 39 266,09 кв. м
Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский		30 января 2004 г.			Гараж с навесом для мойки машин - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 249,28 кв. м.
Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, заимка		28 декабря			Автовесы - нежилое одноэтажное деревянное здание, общая площадь 200,16 кв. м.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Адрес (местоположение)	Правоустанавливающий документ	Дата выдачи	Субъект права	Зарегистрированное право	Объект права
Нечаевская		2005 г.			
Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, заимка Нечаевская		11 февраля 2004 г.			Административно-бытовой корпус - двухэтажное здание, кирпичное, общая площадь 764,90 кв. м.
Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, заимка Нечаевская		19 января 2004 г.			Овощехранилище - одноэтажное, кирпично-панельное здание, общая площадь 6 783,20 кв. м.
Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, заимка Нечаевская		28 декабря 2005 г.			Столовая на 50 мест - нежилое одноэтажное кирпичное здание, общая площадь 257,49 кв. м.
Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, заимка Нечаевская		11 февраля 2004 г.			Ремонтные мастерские - здание смешанной этажности (1-2 этажа) панельное, общая площадь 457,22 кв. м.
Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, заимка Нечаевская		19 января 2004 г.			Санпропускник со складои и навесом - здание одноэтажное, панельно-кирпичное, общая площадь 640,20 кв. м.
Иркутская область, Усольский р-н, урочище Нечаевка		12 июля 2010 г.			Нежилое здание свинофермы на 2 100 голов в год, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 925,5 кв. м., инв. № 12203, лит. А
Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73		04 марта 2009 г.			Нежилое здание свинофермы корпус №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 823,1 кв. м., инв. № 11710, лит. Б
Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73		04 марта 2009 г.			Нежилое здание свинофермы корпус №2, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 716,1 кв. м., инв. № 11711, лит. В

6.1.2 Техническая документация:

Таблица 6.3.

Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Техническая документация	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости)		План земельного участка (приложение 1 к Договору аренды земель сельскохозяйственного назначения 1.11.1999 г.)
Составитель	ФГУ "Земельная кадастровая палата" по Иркутской области		на основании постановления Усольской районной администрации за №659 от 18 октября 1999 г.
Дата составления	06 октября 2010 г.	06 октября 2010 г.	18 октября 1999 г.
Номер	№3800/601/10-160577	№3800/601/10-160570	-
Кадастровый номер	38:16:000003:454	38:16:000003:453	38:16:000040:582
Местоположение	Иркутская область, Усольский р-н, в районе урочища Нечаевка		Иркутская область, Усольский р-н, д. Хайта
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения		земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения сельскохозяйственного производства		Для сельскохозяйственного производства
Фактическое использование/ характеристика деятельности	-	-	-
Площадь, кв. м	8 276 630,00	49 370,00	306 877,00
Кадастровая стоимость, руб.	14 748 954,66	87 977,34	-
Особые отметки	Предыдущий кадастровый номер 38:16:000003:120 равнозначен кадастровому номеру 38:16:000003:0120	Предыдущий кадастровый номер 38:16:000003:120 равнозначен кадастровому номеру 38:16:000003:0120	Предыдущий кадастровый номер 38:16:000003:120 равнозначен кадастровому номеру 38:16:000003:0120

Таблица 6.4.

Наименование	Значение					
Литера	Д	Д1	Е	Е1	А	А
Наименование частей строения	Гараж-стоянка на 24 машины с сараем для хранения с/оборудования	Сарай	Гараж на 15 тракторов с сараем с/х техники и трансформаторной будкой	Трансформаторная будка	Контора 2-этажная с центральным отоплением	Подвал
Адрес	Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский					
Техническая документация	Технический паспорт					
Составитель	УМП "Районный БТИ" Усольский район					
Дата составления по состоянию на	28 декабря 2002 г.		28 декабря 2002 г.		21 января 2003 г.	
Назначение	нежилое здание					

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Наименование	Значение					
Использование	по назначению					
Год постройки	1987	1987	1989	1989	1974	1974
Количество этажей	1	1	1	1	2	-
Износ согласно данным тех.паспорта	29%	27%	25%	33%	40%	42%
Группа капитальности	II	не установлена	II	II	II	II
Вид внутренней отделки	простая	простая	простая	простая	простая	-
Фундамент	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	ж/бетонный ленточный	-
Материал наружных стен	кирпичные, ж/бетонные блоки	кирпичные, ж/бетонные блоки с 3 сторон	ж/бетонные блоки	кирпичные	кирпичные	ж/бетон.блоки
Перегородки	-	-	-	-	кирпичные	-
Перекрытия	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты	-
Кровля	рулонная на бит.мастики	рулонная на бит.мастики плоская	рулонная на бит.мастики плоская	рулонная на бит.мастики плоская	шифер по деревянной обрешетке и стропилам	-
Полы	бетонные	-	бетонные	бетонные	дощатые по лагам, линолеум	бетонные
Проемы	дверные - ворота металлич.	-	оконные - глухие, один., дверные - ворота металлич.	дверные - простые	оконные - двойные, створные, дверные - филенчатые, простые	дверные - простые
Внутренняя отделка	штук-ка, извст., маслян.окраска	-	извест.окраска	извест.окраска	штук-ка, изв.окраска, масл.	-
Внутренние сантех.и электротех. устр-ва	центральное отопление, электричество	центральное отопление, электричество	электричество	электричество	центральное отопление, электричество, канализация, радио	-
Прочее	отмостки	отмостка	отмостка	отмостка	крыльца, лестницы	-
Площадь застройки, кв.м	450,12	447,64	442,22	39,14	287,10	17,50
Общая площадь, кв.м	784,00		413,04		439,09	
Строительный объем, куб.м	2 116	1 970	2 476	98	1 981	44

Таблица 6.5.

Наименование	Значение						
Литера	В	В1	В2	Н	Н	Г	Г1
Наименование частей строения	Материально-технический склад	Навес	Трансформаторная будка	Тепличный комплекс	2 коридора	Гараж	Навес для мойки машин
Адрес	Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский						
Техническая документация	Технический паспорт						
Составитель	УМП "Районный БТИ" Усольский район						
Дата составления по состоянию на	21 января 2003 г.						
Назначение	нежилое здание			Тепличный комплекс: 2 коридора, 32 теплицы		Гараж	Навес для мойки машин
Использование	по назначению						
Год постройки	1975	1975	1975	1978	1978	1974	1974
Количество этажей	1	1	1	1	1	1	1
Износ согласно данным тех.паспорта	43%	53%	43%	45%	47%	44%	50%
Группа капитальности	не установлена	не установлена	не установлена	не установлена	не установлена	II	III
Вид внутренней отделки	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Фундамент	ж/бетонный ленточный	дерев.стулья столбы	ж/бетонный ленточный	бетонные	бетонные	бетонный ленточный	д/стулья
Материал наружных стен	кирпичные	б/обшивки	кирпичные	метал.каркас, стекло	кирпичные	кирпичные	обшиты с одной стороны

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Наименование	Значение						
Перегородки	-	-	-	-	-	кирпичные	-
Перекрытия	ж/бетонные плиты	-	ж/бетонные плиты	-	ж/бетонные плиты	чердачные - ж/бетонные плиты	-
Кровля	рулонная на бит.мастике и плоская	шифер	шифер по деревянной обрешетке	метал.каркас, стекло	шифер по деревянной обрешетке и стропилам	рулонная и в бит.мастике	шифер
Полы	бетонные	дощатые	земляной	-	бетонные	бетонные	бетонные
Проемы	дверные - простые	-	дверные - простые	дверные - простые	дверные - простые	оконные - одинарные глухие, дверные - деревянные обиты желез.листами	-
Внутренняя отделка	изв.окраска	-	изв.окраска	изв.окраска, масл.	штук-ка, изв.окраска	штук-ка изв, масл. окраска	-
Внутренние сантех.и электротех. устр-ва	электричество	-	-	центральное отопление, водопровод, электричество	центральное отопление, электричество	электричество	-
Прочее	отмостка	-	отмостка	отмостка	отмостка	отмостки	-
Площадь застройки, кв.м	1 711,96	299,93	29,06	34 958,70	5 356,80	909,30	470,70
Общая площадь, кв.м	1 898,38			39 266,09		823,17	426,11
Строительный объем, куб.м	5 136	840	84	7 577	1 161	4 004	1 412

Таблица 6.6.

Наименование	Значение				
Литера	М	А	Г	Е	З
Наименование частей строения	Автовесы	Административно-бытовой корпус	Овощехранилище	Столовая на 50 мест	Ремонтные мастерские
Адрес	Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, заимка Нечаевская				
Техническая документация	Технический паспорт				
Составитель	УМП "Районный БТИ" Усольский район				
Дата составления по состоянию на	21 января 2003 г.	21 января 2003 г.	21 января 2003 г.	28 декабря 2002 г.	21 января 2003 г.
Назначение	Автовесы в деревянном исполнении. Здание нежилое, одноэтажное, неблагоустроенное	Административно-бытовой корпус	Овощехранилище	Столовая на 50 мест	Ремонтные мастерские
Использование	по назначению				
Год постройки	1984	1991	1998	1986	1991
Количество этажей	1	2	1	1	2
Износ согласно данным тех.паспорта	51%	52%	38%	45%	32%
Группа капитальности	III	II	I	не установлена	не установлена
Вид внутренней отделки	простая	простая	простая	простая	простая
Фундамент	бетонный ленточный	бетонный ленточный	ж/бетонные сваи	бетонный ленточный	бетонный ленточный
Материал наружных стен	брус	кирпичные	кирпичные панельные	кирпичные	ж/бетонные блоки и панели
Перегородки	деревянные	кирпичные	ж/бетонные	кирпичные, деревянные	-
Перекрытия	деревянные по балкам	чердачные - ж/бетонные плиты, межэтажные - ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты	чердачные - ж/бетонные плиты	чердачные - ж/бетонные плиты
Кровля	шифер, рубероид по деревянной обрешетке	шифер, рубероид по деревянной обрешетке	рулонная и в бит.мастике, шифер	шифер по деревянной обрешетке	шифер по деревянной обрешетке

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Наименование	Значение				
Полы	дощатые	бетонные (1 этаж), ДСП по лагам (2 этаж)	бетонные	бетонные, плитка	бетонные
Проемы	оконные - одинарные глухие, дверные - простые	оконные - двойные створные, дверные - простые	оконные - двойные глухие, дверные - ворота металлические	оконные - 2-ые глухие, дверные - простые	оконные - одинарные глухие, дверные - ворота металлические двери простые
Внутренняя отделка	мас. окраска	штук-ка изв, масл. окраска	изв. окраска	штук-ка изв, масл. окраска	штук-ка изв, окраска
Внутренние сантех.и электротех. устр-ва	электричество	электричество	-	водопровод - привозная, канализация - местная	электричество
Прочее	отмостка	крыльца - бетонное, лестницы - металлические	отмостки	отмостки	отмостки
Площадь застройки, кв.м	210,34	458,64	7 468,44	297,87	529,20
Общая площадь, кв.м	200,16	764,90	6 783,20	257,49	457,22
Строительный объем, куб.м	738	3 027	58 542	1 043	2 897

Таблица 6.7.

Наименование	Значение						
Литера	Б	Б1	Б2	А	Г	Г1	Г2
Наименование частей строения	Санпропускник	Склад	Навес	Нежилое здание свинофермы на 2 100 голов в год	Навес	Навес	Навес
Адрес	Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, заимка Нечаевская			Иркутская область, Усольский р-н, урочище Нечаевка			
Техническая документация	Технический паспорт						
Составитель	УМП "Районный БТИ" Усольский район			ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Иркутский филиал Усольское отделение			
Дата составления по состоянию на	21 января 2003 г.			2 ноября 2009 г.			
Назначение	Санпропускник	Склад	Навес	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Использование	по назначению						
Год постройки	1991	1991	1991	не установлен			
Количество этажей	1	1	1	1	1	1	1
Износ согласно данным тех.паспорта	19%	32%	32%	15%	15%	15%	15%
Группа капитальности	II	III	III	II	II	II	II
Вид внутренней отделки	простая	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Фундамент	бетонный ленточный	бетонный ленточный	бетонный ленточный	железобетонный, бетонный	бетонный	бетонный	бетонный
Материал наружных стен	панельные	ж/бетонные блоки и панели	ж/бетонные блоки и панели	ж/б панели	без обшивки	без обшивки	без обшивки
Перегородки	-	-	-	гипсолитовые, бетонные	-	-	-
Перекрытия	чердачные - ж/бетонные плиты	чердачные - ж/бетонные плиты	чердачные - ж/бетонные плиты	чердачные - ж/бетонное, балки	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты
Кровля	рулонная на бит.мастики	шифер по деревянной обрешетке	шифер по деревянной обрешетке	мягкая кровля, алюминий	рулонная	металлическая	рулонная
Полы	бетонные, плитка	бетонные	бетонные	дощатые, асфальтовые	-	-	-
Проемы	оконные - двойные створные, дверные - простые	оконные - одинарные глухие, дверные - ворота металлические двери простые	оконные - одинарные глухие, дверные - ворота металлические двери простые	дверные - входная металлическая, ворота металлические	-	-	-

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Внутренняя отделка	штук-ка изв, масл. окраска	штук-ка изв, масл. окраска	штук-ка изв, масл. окраска	побелен, окрашен, вагонка	-	-	-
Внутренние сантех.и электротех. устр-ва	электричество	электричество	электричество	отопление электрическое, скважина, выгребная яма, центральное автономное электроосвещение, приточно-вытяжная вентиляция	-	-	-
Прочее	бетонные крыльца	отмостки	отмостки	отмостки, дымоотводы	-	-	-
Площадь застройки, кв.м	321,10	406,90	1 476,00	3 120,90	207,10	28,70	131,70
Общая площадь, кв.м	277,67	362,53	1 476,00	2 925,50	-	-	-
Строительный объем, куб.м	1 236	1 953	5 904	23 279	1 427	198	907

Таблица 6.8.

Наименование	Значение	
Литера	Б	В
Наименование частей строения	Нежилое здание (корпус №1)	Нежилое здание (корпус №2)
Адрес	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73	Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73
Техническая документация	Технический паспорт	Технический паспорт
Составитель	ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Иркутский филиал Усольское отделение	ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" Иркутский филиал Усольское отделение
Дата составления по состоянию на	11 июля 2008 г.	11 июля 2008 г.
Назначение	нежилое здание	нежилое здание
Использование	по назначению	по назначению
Год постройки	2008	2008
Количество этажей	1	1-2
Износ согласно данным тех.паспорта	20%	20%
Группа капитальности	I	I
Вид внутренней отделки	простая	простая
Фундамент	бетонный	бетонный
Материал наружных стен	кирпичные оштукатуренные	кирпичные оштукатуренные
Перегородки	кирпичные	кирпичные
Перекрытия	ж/бетонная плита	ж/бетонная плита
Кровля	асбестоцементная	асбестоцементная
Полы	бетонные	бетонные
Проемы	оконные - 2-й стеклопакет, дверные - входная металлическая, филенчатые	оконные - 2-й стеклопакет, дверные - входная металлическая, филенчатые
Внутренняя отделка	побелен	побелен
Внутренние сантех.и электротех. устр-ва	отопление электрическое, водопровод от центральной сети, выгребная яма, центральное электроосвещение, приточно-вытяжная вентиляция	отопление электрическое, водопровод от центральной сети, выгребная яма, центральное электроосвещение, приточно-вытяжная вентиляция
Прочее	отмостки	отмостки
Площадь застройки, кв.м	955,80	1 918,10
Общая площадь, кв.м	823,10	1 716,10
Строительный объем, куб.м	3 183	12 100

6.1.3 Другая информации, связанная с объектами оценки:

Фотоматериалы.

6.2 Информация о текущем использовании объектов оценки

На дату проведения оценки объекты оценки используются в качестве нежилых зданий, земельных участков, расположенных по адресам: Иркутская область, Усольский р-н, п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский, в районе урочища Нечаевка (заимка Нечаевская) и г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73. Объектами оценки являются отдельностоящие здания сельскохозяйственного производственного назначения.

6.3 Фотографии объектов оценки, расположенных по адресу: Усольский р-н 1-ый км южнее п. Белореченский

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Общий вид сельскохозяйственный базы

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Фото.1-6. Гараж-стоянка на 24 машины с сараем для хранения с/оборудования - одноэтажное здание, кирпичное, ж/бетонно-блочное, общая площадь 784,00 кв. м

Фото.7-10. Гараж на 15 тракторов с сараем с/х техники и трансформаторной будкой - нежилое одноэтажное железобетонное здание, общая площадь 413,04 кв. м

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Фото.11-22. Контора 2-этажная с центральным отоплением - двухэтажное, кирпичное здание с подвалом, общая площадь 439,09 кв. м

Фото.23-26. Материально-технический склад с навесом и трансформаторной будкой - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 898,38 кв. м

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Фото.27-30. Тепличный комплекс: 2 коридора, 32 теплицы - сооружение кирпичное, состоящее из 32 теплиц и 2-х коридоров, общая площадь 39 266,09 кв. м

Фото.31-34. Гараж с навесом для мойки машин - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 249,28 кв. м

6.4 Фотографии объектов оценки, расположенных по адресу: Усольский р-н, п. Белореченский, заимка Нечаевская

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Фото.35. Автовесы - нежилое одноэтажное деревянное здание, общая площадь 200,16 кв. м

Фото.36-39. Административно-бытовой корпус - двухэтажное здание, кирпичное, общая площадь 764,90 кв. м

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Фото.40-45. Овощехранилище - одноэтажное, кирпично-панельное здание, общая площадь 6 783,20 кв. м

Фото.46-49. Столовая на 50 мест - нежилое одноэтажное кирпичное здание, общая площадь 257,49 кв. м

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Фото.50.51. Ремонтные мастерские - здание смешанной этажности (1-2 этажа) панельное, общая площадь 457,22 кв. м

Фото.52.53. Санпропускник со складом и навесом - здание одноэтажное, панельно-кирпичное, общая площадь 640,20 кв. м

Фото.54.55. Нежилое здание свинофермы на 2 100 голов в год, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 925,5 кв. м., инв. № 12203, лит. А

6.5 Фотографии объектов оценки, расположенных по адресу: г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

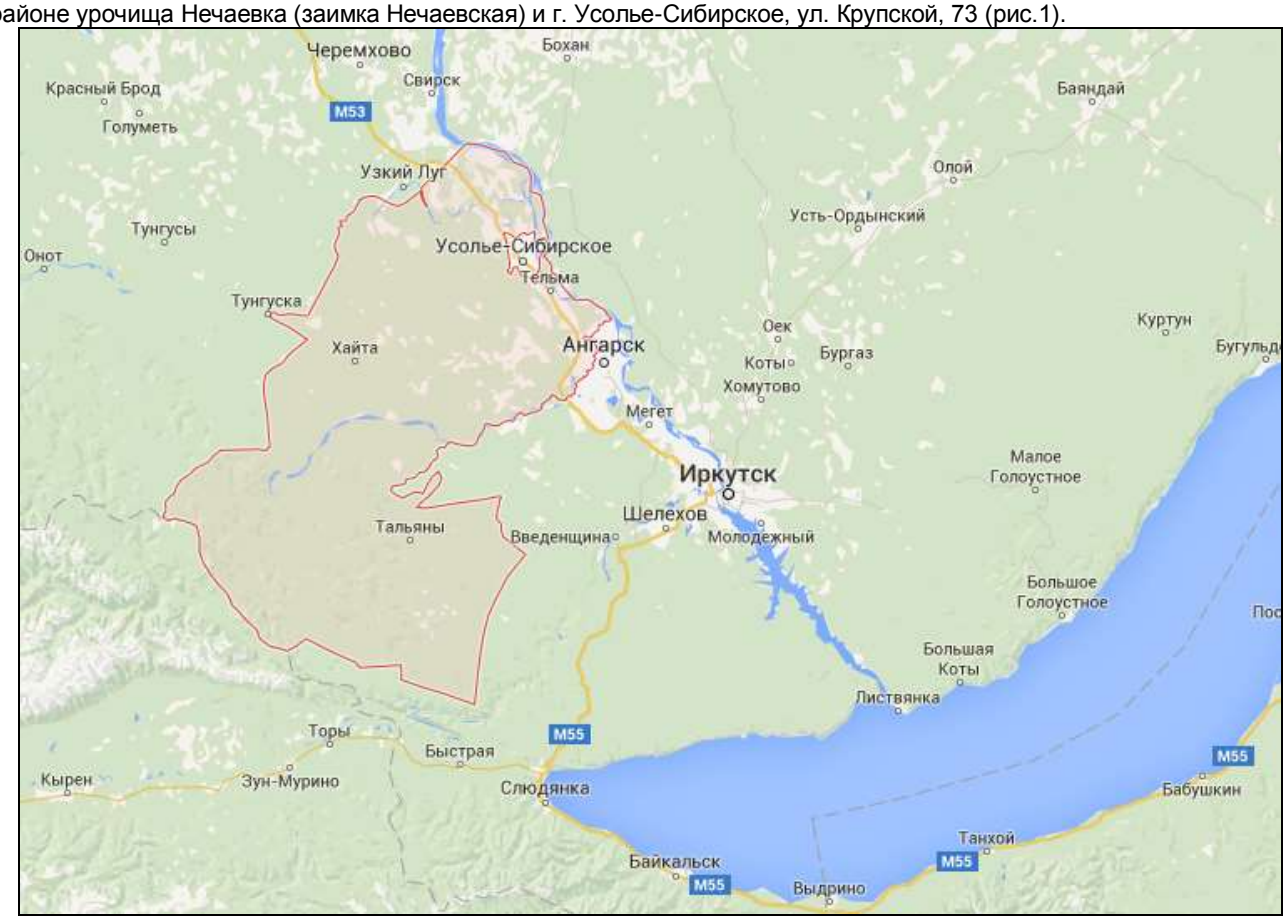
Фото.56-65. Нежилое здание свинофермы корпус №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 823,1 кв. м., инв. № 11710, лит. Б с установленным комплектным свиноводческим оборудованием

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Фото.66-68. Нежилое здание свинофермы корпус №2, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 716,1 кв. м., инв. № 11711, лит. В с установленным комплектным свиноводческим оборудованием

6.6 Характеристика местоположения объектов оценки

Объекты оценки расположены в Усольском районе п. Белореченский, 1-ый км южнее п. Белореченский, в районе урочища Нечаевка (заимка Нечаевская) и г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73 (рис.1).



664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Рис.1.

Усольский район (официальное название Усольское районное муниципальное образование) — муниципальный район в составе Иркутской области Российской Федерации. Административный центр района — город Усолье-Сибирское (в состав района не входит). Площадь района 6 381,6 кв. км.

Район граничит на юге с Республикой Бурятией и Слюдянским районом Иркутской области, на севере — с Боханским и Иркутским, на западе — с Черемховским, на востоке — с Ангарским и Шелеховским районами Иркутской области.

На территории Усольского района находятся 5 посёлков городского типа и 41 сельский населённый пункт. В состав района входит 8 сельских поселений (сельсоветов) и 5 городских поселений.

Городские поселения:

- Поселок Белореченский
- Поселок Мишелёвка
- Посёлок Средний
- Поселок Тайтурка
- Поселок Тельма

Сельские поселения:

- Большееланское
- Железнодорожное
- Мальтинское
- Новожилкинское
- Новомальтинское
- Раздольинское
- Сосновское
- Тальянское

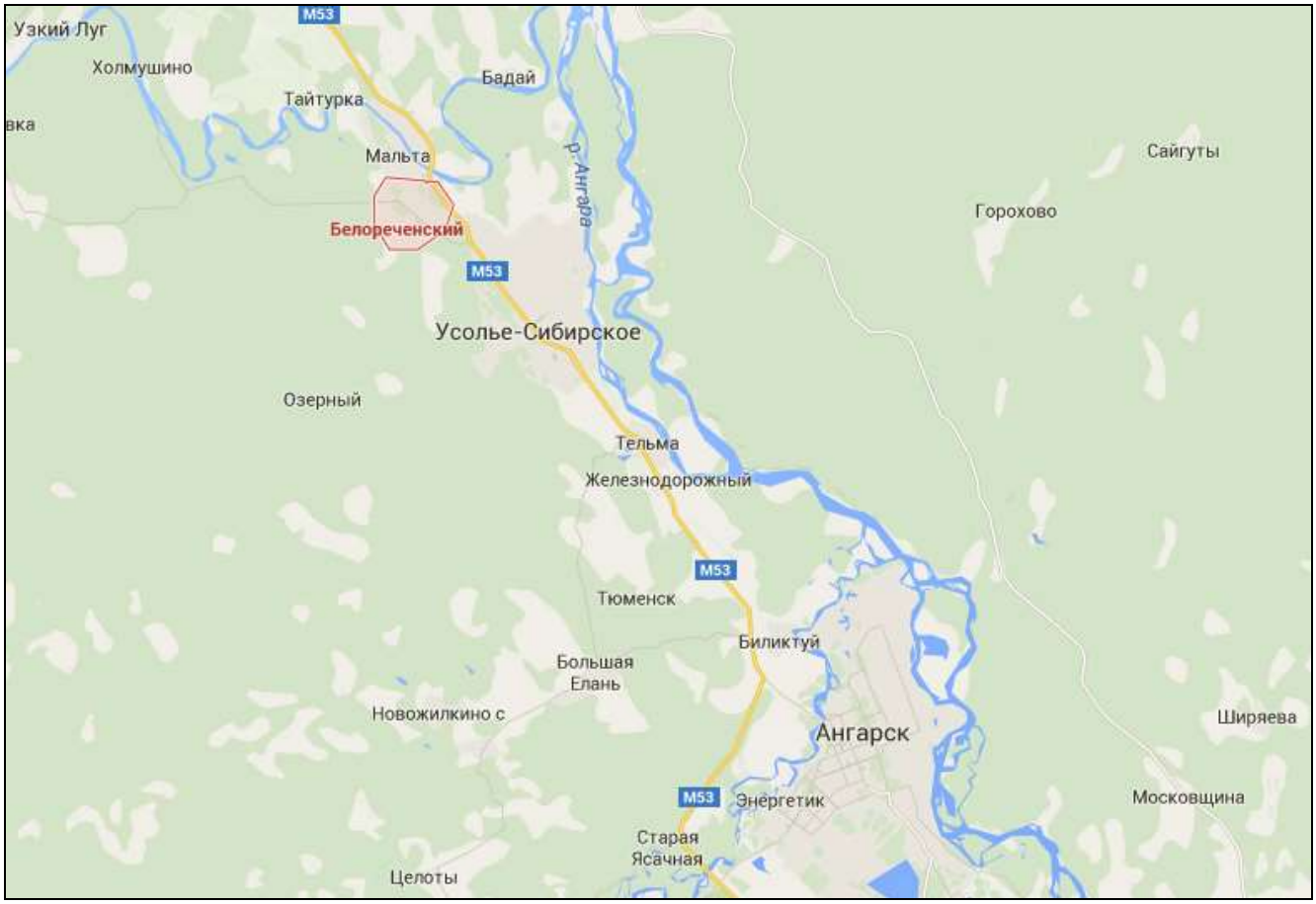


Рис.2.

Рабочий поселок Белореченский является населенным пунктом Белореченского муниципального образования, наделенного статусом городского поселения в составе Усольского муниципального района Иркутской области.

С момента возникновения в 1974г., р.п. Белореченский в качестве сельского населенного пункта - центра Белореченского сельсовета, входил в состав Усольского административного района, преобразованного в 2004г. в муниципальный район. Статус городского населенного пункта (рабочего поселка) Белореченский получил 13.08.1984г.

Поселок расположен в южной лесостепной зоне среднесибирской провинции в предгорьях Восточных Саян, на пологой равнине, расчлененной речными долинам, в долине р. Белой - левого притока р. Ангары, в восточной части Усольского района в12 кмот г. Усолье-Сибирское Иркутской области. Экономико-географическое положение поселка является выгодным, он расположен в непосредственной близости от Транссибирской железнодорожной

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

магистрали. Через районный центр Белореченский связан с автодорогой федерального значения М-53 Красноярск-Иркутск. Расстояние по железной дороге от ст. Мальта до областного центра составляет 81 км.

В 1,5-2 км от поселения проходит Восточно-Сибирская железнодорожная магистраль. В 1,0-4,5 км от поселения проходит отрезок нефтепровода "Тайшет-Иркутск", протяженностью 2,0-2,5 км, диаметр трубы 720мм.

По территории муниципального образования протекает река Мальтинка, берущая начало на территории Сосновского муниципального образования. Практического народно-хозяйственного значения река не имеет. Вода используется для полива дачных участков.

На территории Белореченского муниципального образования произрастают сосновые леса. Чистых сосновых лесов мало, чаще встречается смешанный лес с присутствием лиственницы, березы, осины. В подлеске преобладает ольха, рододендрон, таволга, шиповник и др. Из травянистых растений наиболее распространены вейник, соссюрея, чина, клевер, герань, подмаренник.

Территория Белореченского муниципального образования составляет 4 770,2 га, территория п. Белореченский –117,1 га.

Рабочий поселок Белореченский был основан во второй половине XX века на бывших землях Мальтинского военного лесничества как населенный пункт для размещения работников Усольского комплекса агропромышленных предприятий.

Возникновение жилого поселка для расселения рабочих и служащих Усольского сельскохозяйственного комплекса было связано с реализацией проводившейся в СССР в 60 - 80 годы прошлого века политики перевода сельского хозяйства на промышленную основу и создания агропромышленных населенных пунктов городского типа. Изначально поселок именовался "Солнечный", а позднее получил название "Белореченский"- от имени реки Белая, которая протекает в двух километрах от поселка.

Агропромышленный комплекс включал птицефабрику, свинокомплекс, и комбикормовый завод. Проект поселка был рассчитан на 5 тыс. чел. и не предусматривал дальнейшего развития. Впоследствии, в связи с ростом производственных мощностей предприятий, потребовалось существенно увеличить численность занятых с соответствующим расширением территории населенного пункта и ростом численности населения.

Период наиболее интенсивного развития экономики поселка пришелся на 70 - 80 годы XX века. В начале 90-х годов, в условиях экономических реформ, предприятия поселка значительно сократили объемы производства, некоторые из них обанкротились.

Главной градообразующей отраслью поселка является сельское хозяйство. На территории поселка действуют такие крупные сельскохозяйственные предприятия, как СХ ОАО «Белореченское» и СХПК «Усольский свинокомплекс».

СХ ОАО «Белореченское» является высокорентабельным предприятием и занимается производством птицеводческой продукции. Доля СХ ОАО «Белореченское» в общем объеме производимых в Иркутской области пищевых куриных яиц достигает 70%.

На СХПК «Усольский свинокомплекс» приходится 90% объема производства свиного мяса по Иркутской области.

Эти предприятия являются важными поставщиками экологически чистой продукции на продовольственные рынки Иркутской области и прилегающих регионов. Потребность в этих продуктах постоянно возрастает, что позволяет предполагать дальнейшее стабильное развитие предприятий, являющихся основой экономического потенциала всего муниципального образования.

Усольский комбикормовый завод, построенный в1980 г., прекратил свое существование, площадка завода была куплена компанией ООО «Савиновские магнезиты». В настоящее время на территории завода частными предпринимателями осуществляется деятельность по обработке леса.

Тепло- и электроснабжением муниципального образования занимаются ИТЭЦ-11 Усольский филиал «Иркутскэнерго» и УРЭС «Центральные электрические сети».

В настоящее время п. Белореченский является пригородным агропромышленным поселком, этот функциональный профиль сохраняется до конца расчетного срока генерального плана городского поселения Белореченского муниципального образования.

Социально-культурное и бытовое обслуживание поселка представлено следующими учреждениями: детские дошкольные учреждения, детские внешкольные учреждения, общеобразовательная школа, учреждения культуры и искусства, медицинские учреждения.

Урочище Нечаевка расположено в Усольском районе (рис.3)

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

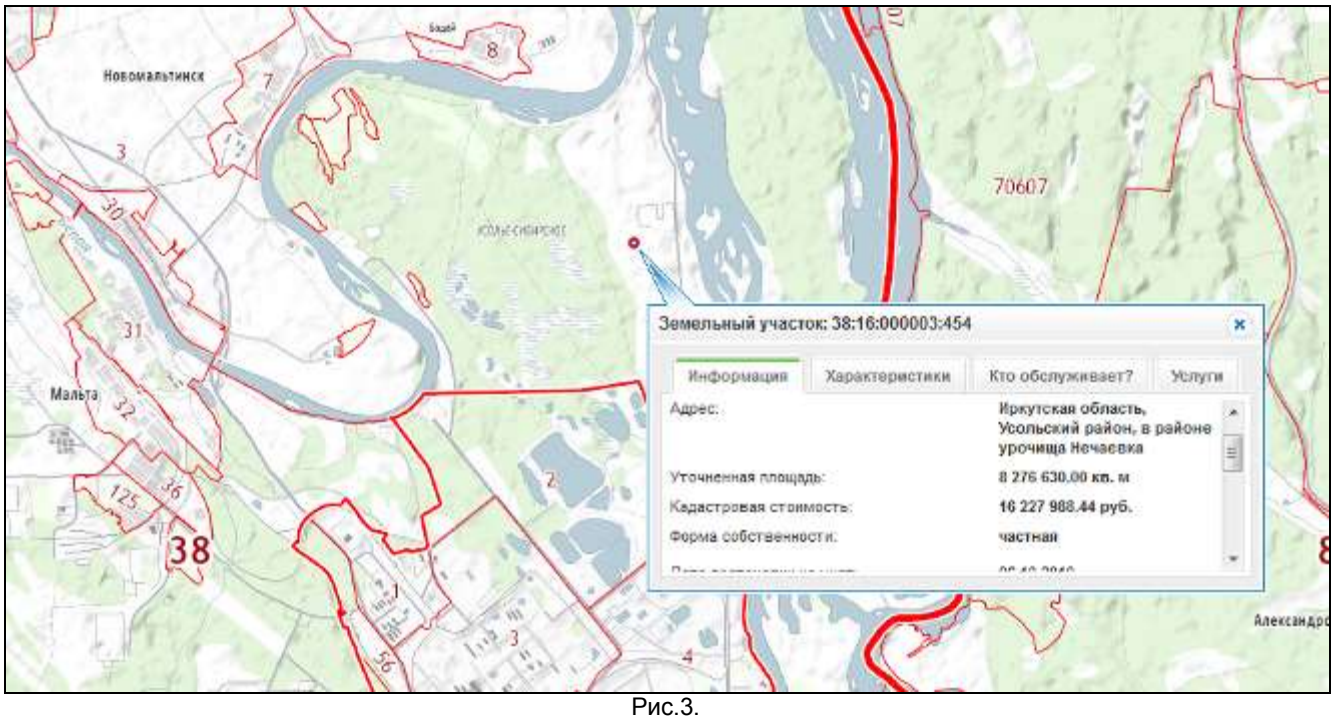


Рис.3.

На рис.4 изображено расположение объектов оценки по адресу: г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 73.

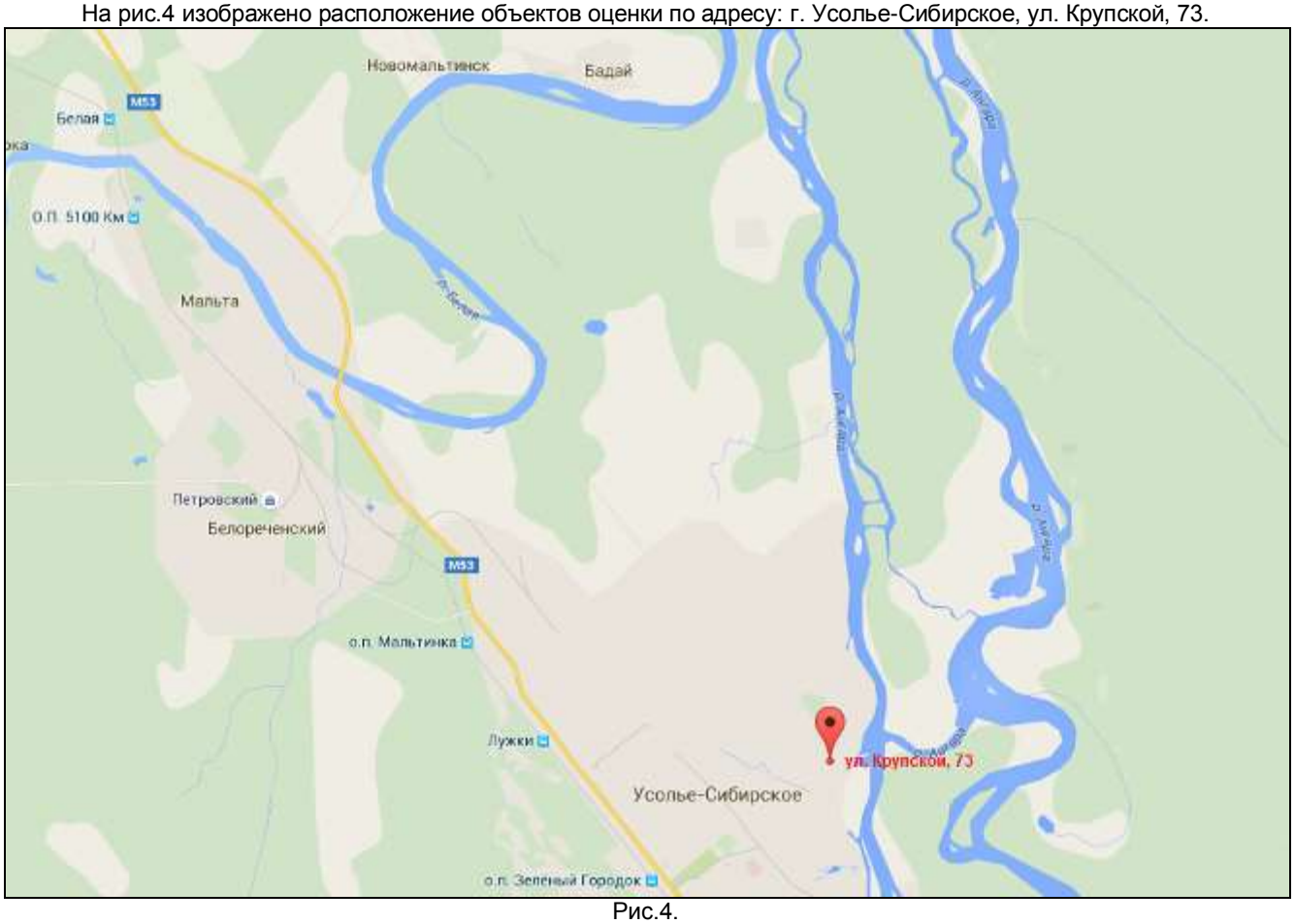


Рис.4.

Положительными факторами расположения объектов оценки являются:

- наличие автомобильных подъездных путей;
- наличие места для парковки автотранспорта;
- расположение в районе активно развивающихся сельскохозяйственных предприятий, имеющих областное значение.

Отрицательных факторов не выявлено.

Все вышеперечисленные факторы влияют на стоимость объектов оценки. Поэтому следует отметить, что стоимость объектов оценки, прежде всего, опосредована их местом расположения и возможным использованием.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

6.7 Описание физического состояния объектов оценки

Описание физического состояния конструктивных элементов объектов оценки согласно технической документации и визуальному осмотру указано в таблице 6.9. Износ был рассчитан согласно правилам оценки физического износа зданий (ВСН 53-86) и «Методическому руководству по технической экспертизе зданий и сооружений» С.Е.Фомина.

Таблица 6.9.

Наименование	Износ объекта оценки, %	Фактическое состояние на дату оценки	Описание
Гараж-стоянка на 24 машины с сараем для хранения с/оборудования - одноэтажное здание, кирпичное, ж/бетонно-блочное, общая площадь 784,00 кв. м	52%	Основное строение гаража: **стены** - массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей; высолы и следы увлажнения, **оконные проемы** - коррозия элементов коробки и переплетов, деформации коробки и переплетов; нарушение герметизации оконных коробок, приборы частично утеряны или неисправны, **дверные проемы** - массовая коррозия дверных коробок и полотен, местное разрушение дверных полотен и коробок. Строение сарай: **стены** - полное отпадение облицовки, развивающиеся трещины в кладке и перемычках, выпадение кирпичей из кладки, заметное искривление стен, ослабление связей между отдельными участками стен, **дверные проемы** - полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гнилью и жучком, **кровля** – разрушена, растительная поросль	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
Гараж на 15 тракторов с сараем с/х техники и трансформаторной будкой - нежилое одноэтажное железобетонное здание, общая площадь 413,04 кв. м	27%	Основное строение гаража: **стены** - выветривание швов; **дверные проемы** - массовая коррозия дверных коробок и полотен, местное разрушение дверных полотен и коробок. Строение **трансформаторная** в хорошем состоянии.	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии.
Контора 2-этажная с центральным отоплением - двухэтажное, кирпичное здание с подвалом, общая площадь 439,09 кв. м	19%	Основное строение контора: **оконные проемы** - оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена или отсутствует; отсутствие остекления, отливов, необходим косметический ремонт внутри помещения.	Состояние, при котором повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
Материально-технический склад с навесом и трансформаторной будкой - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 898,38 кв. м	63%	Основное строение гаража: **стены** - массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей; высолы и следы увлажнения, **оконные проемы** - коррозия элементов коробки и переплетов, деформации коробки и переплетов; нарушение герметизации оконных коробок, приборы частично утеряны или неисправны, **дверные проемы** - массовая коррозия дверных коробок и полотен, местное разрушение дверных полотен и коробок, **кровля** – разрушена, растительная поросль. Строение навес – разрушен.	Состояние не несущих конструктивных элементов аварийное. Ограниченное выполнение конструктивными элементами свих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивного элемента.
Тепличный комплекс: 2 коридора, 32 теплицы - сооружение кирпичное, состоящее из 32 теплиц и 2-х коридоров, общая площадь 39 266,09 кв. м	96%	Основное строение Тепличного комплекса – полностью разрушено, местами виднеется основание фундамента. Строение коридора, общей площадью 2 837,13 кв. м находится в полуразрушенном состоянии, сохранилось основание галереи, дверные и оконные проемы, кровля – разрушены, растительная поросль (оценивается строение коридора).	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы
Гараж с навесом для мойки машин - здание	75%	Основное строение гаража: **стены** - массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных	Состояние не несущих конструктивных элементов аварийное. Ограниченное

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Наименование	Износ объекта оценки, %	Фактическое состояние на дату оценки	Описание
одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 249,28 кв. м.		кирпичей; высолы и следы увлажнения, **оконные проемы** - коррозия элементов коробки и переплетов, деформации коробки и переплетов; нарушение герметизации оконных коробок, приборы частично утеряны или неисправны, **дверные проемы** - массовая коррозия дверных коробок и полотен, местное разрушение дверных полотен и коробок, **кровля** – нарушена герметизация. Навес находится в полуразрушенном состоянии, дверные проемы отсутствуют, кровля и стены – нарушена герметизация.	выполнение конструктивными элементами свих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивного элемента.
Автовесы - нежилое одноэтажное деревянное здание, общая площадь 200,16 кв. м.	93%	Здание находится в нерабочем разрушенном состоянии, из основных конструктивных элементов остались кровля и стены, которые находятся в ветхом аварийном состоянии.	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии.
Административно-бытовой корпус - двухэтажное здание, кирпичное, общая площадь 764,90 кв. м.	89%	Основное строение корпуса: **стены** - массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; разрушение кладки стен местами, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей; высолы и следы увлажнения, **оконные проемы** - коррозия элементов коробки и переплетов, деформации коробки и переплетов; нарушение герметизации оконных коробок, приборы частично утеряны или неисправны, **кровля** – нарушена герметизация.	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии.
Овощехранилище - одноэтажное, кирпично-панельное здание, общая площадь 6 783,20 кв. м.	69%	Основное строение овощехранилища: **стены** - массовое отпадение штукатурки; следы протечек внутри помещения, высолы, **оконные проемы** - коррозия элементов коробки и переплетов, деформации коробки и переплетов; нарушение герметизации оконных коробок, приборы частично утеряны или неисправны, **кровля** – нарушена герметизация	Состояние не несущих конструктивных элементов аварийное. Ограниченное выполнение конструктивными элементами свих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивного элемента.
Столовая на 50 мест - нежилое одноэтажное кирпичное здание, общая площадь 257,49 кв. м.	75%	Основное строение овощехранилища: **стены** - массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; высолы и следы увлажнения, **оконные проемы** - коррозия элементов коробки и переплетов, деформации коробки и переплетов; нарушение герметизации оконных коробок, приборы частично утеряны или неисправны, **кровля** – нарушена герметизация. Холодильник в нерабочем состоянии.	
Санпропускник со складом и навесом - здание одноэтажное, панельно-кирпичное, общая площадь 640,20 кв. м.	96%	Основное строение санпропускника: **стены** - массовое отпадение штукатурки; выветривание швов; высолы и следы увлажнения, **оконные проемы** - коррозия элементов коробки и переплетов, деформации коробки и переплетов; нарушение герметизации оконных коробок, приборы частично утеряны или неисправны, дверные проемы отсутствуют, **кровля** – нарушена герметизация, все здания заброшены.	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии.
Нежилое здание свинофермы на 2 100 голов в год, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 925,5 кв. м., инв. № 12203, лит. А	40%	Основное строение свинофермы используется. Оконные проемы заложены кирпичом.	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
Нежилое здание свинофермы корпус №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 823,1 кв. м., инв. № 11710, лит. Б	10%	В здание свинофермы установлено современное свиноводческое оборудование, которое является частью сооружения и требует капитального ремонта. Конструктивные элементы здания находятся в хорошем состоянии.	Состояние, при котором повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
Нежилое здание свинофермы корпус №2, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 716,1 кв. м., инв. № 11711, лит. В	10%	В здание свинофермы установлено современное свиноводческое оборудование, которое является частью сооружения и требует капитального ремонта. Конструктивные элементы здания находятся в хорошем состоянии.	

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

6.8 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки с целью определения его стоимости, а также другая информации, связанная с объектами оценки

- Контракт №20076 от 10.05.2007 г. на поставку бывшего в употреблении оборудования для обработки кожи;
- Инвентарные карточки учета объектов основных средств;
- Приказ №154 от 10.01.2009 г.;
- Договор поставки №060606/1 от 06.06.2006 г. комплектного свиноводческого оборудования, производства фирмы Big Dutchman Pig Equipment GmbH, Германия;
- Схемы размещения оборудования.

Таблица 6.10.

Наименование	Значение		
Марка/модель	Комплектное свиноводческое оборудование (комплектное свиноводческое оборудование, состоящее из: системы отопления, системы навозоудаления по трубам, системы подачи корма Flex-Vey 75, системы сухого кормления DR 850 ad Libitum, системы сухого кормления DR850 с объемным дозатором корма TI, приточные стенные клапана, вытяжного камина из ПУ 91, вытяжного камина из ПУ 45, системы отопления, климаткомпьютера MC135/532/236, сигнализации, системы навозоудаления по трубам, системы навозоудаления по трубам, станок для хряков/ремонтных свинок, системы подачи воды, материалов для монтажа и ПВХ, системы содержания для зоны осеменения, системы подачи воды, материалов монтажа и ПВХ, комплекта поения для ящичного станка, системы содержания для зоны опороса, системы подачи воды, системы подачи корма для зоны опороса)	Станок волососгонный для удаления волос химической обработкой с электрическим двигателем по 5,5 kW каждый	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи с электродвигателями по 10 kW каждый
Страна изготовитель	Германия	Китай	Китай
Собственник	ООО "Нечаевское"	ООО "Нечаевское"	ООО "Нечаевское"
Инвентаризационный номер	-	412, 413, 414, 415, 416	423, 422, 421, 420
Заводской номер	-	-	-
Год выпуска объекта оценки	2006	2007	2007
Балансовая стоимость, руб.	-	-	-
Ед. изм.	шт.	шт.	шт.
Кол-во ед. изм.	1 комплект	5	4
Описание аналога	Комплектное свиноводческое оборудование представляет собой современное оборудование для выращивания поросят в закрытой системе.	применяется для удаления с необработанной шкуры волос, предварительно ослабленный в результате химической обработки	применяется для выравнивания кожевенного полуфабриката по толщине путем строгания с бахтармяной стороны
Состояние	Головной компьютер в нерабочем состоянии	рабочее	рабочее
Физический износ	Бывшее в эксплуатации оборудование, пригодное для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственных узлов (среднее значение 70%)	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены мелких отдельных частей, таких как подшипники, вкладыши и др. (среднее значение 57,5%)	

6.9 Фотографии объектов оценки станков

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Фото.1-14. Станки волососгонные для удаления волос химической обработкой и строгальные для выравнивания толщины кожи

Таблица 6.11.

Наименование	Значение	Значение
Номер ПСМ	ТС №37584	ВЕ №747429
Наименование и марка машины	Трактор БЕЛАРУС 1221,2	Загрузчик сухих кормов прицепной ПЗК-10 на базе полуприцепа тракторного ППТ-5
Предприятие-изготовитель	РУП "Минский тракторный завод"	ООО "Измельчитель"
Адрес	Беларусь, 220009, г. Минск, ул. Долгобродская, 29	390007, г. Рязань, пос. Мехзавода, д. 1 "Б"
Сертификат соответствия №	ОСС BY МС03.В01651 от 05.01.2011	ДСАТ RU 054 ТО 0419 от 08.08.11 г.
Выдан	ОАО "НИТИ НАТИ"	органом сертификации услуг ООО "РЦСМ"
Акт гостехосмотра №, от, год выпуска	2012	2012
Заводской № машины (рамы)	12035277	013
Двигатель №	115507	-
Коробка передач №	058786	-
Основной ведущий мост (мосты) №	24260-05/52299	-
Цвет	СИНИЙ	СИНИЙ
Вид движителя	колесный	колесный
Мощность двигателя, кВт (л.с.)	96 (130)	-
Конструкционная масса, кг	5 370	2 265
Максимальная конструктивная скорость, км/час	34	30
Габаритные размеры, мм	4950/2250/2850	3430*2460*3340
Дата выдачи паспорта	11 июля 2012 г.	19.12.2012
Состояние	рабочее	рабочее
Физический износ	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в рабочем состоянии.	

6.10 Фотографии объектов оценки

Трактор Трактор БЕЛАРУС 1221,2

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

7. Анализ рынка объекта оценки

7.1 Социально-экономическое развитие г. Усолье-Сибирское[1]

За 1 полугодие 2015 года в городе Усолье-Сибирское динамика основных экономических и социальных показателей по отношению к предыдущему году составила:

- объем промышленного производства – 110,5 %;
- инвестиции в основной капитал в фактических ценах – 46,3 % (оценка);
- оборот розничной торговли в сопоставимых ценах – 90,8 %;
- объем прибыли прибыльно работающих организаций – 94,2 %;
- среднедушевой денежный доход населения – 116,9 % (оценка);
- среднесписочная численность работающих – 97,7 % (предварительные данные);
- среднемесячная начисленная заработная плата – 106,1 % (предварительные данные).

Состояние основных видов экономической деятельности хозяйствующих субъектов

Промышленное производство

В промышленном производстве города сохраняется отрицательная динамика по всем отраслям, кроме химического производства.

Добыча полезных ископаемых и предоставление услуг в этой области

За 1 полугодие 2015 года объем отгруженной продукции собственного производства, выполненных работ и услуг по полному кругу предприятий увеличился на 8,6 % по сравнению с 1 полугодием 2014 года и составил по оценке 161,8 млн. руб.

Обрабатывающие производства

Производство пищевых продуктов

Индекс промышленного производства пищевых продуктов за 1 полугодие 2015 года, рассчитанный по данным Иркутскстата по крупным и средним предприятиям, составил 93,4 % к аналогичному периоду прошлого года.

В отчетном периоде на 41,2 % снизился выпуск мяса и субпродуктов мясных, колбасных изделий – на 12,2 %, полуфабрикатов мясных – на 22,7 %, цельномолочной продукции - на 4,1 %. На 62,8 % возросло производство масла животного.

Объем отгруженной пищевой продукции по полному кругу предприятий увеличился на 4,6 % к аналогичному периоду прошлого года и составил по оценке 736,3 млн. руб.

Обработка древесины и производство изделий из дерева

По итогам 1 полугодия 2015 года индекс промышленного производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева по крупным и средним предприятиям сложился на уровне 70,0 % к аналогичному периоду прошлого года в связи со снижением выпуска фанеры клеёной.

Предприятиями деревообработки (по полному кругу) отгружено продукции по оценке на сумму 107,6 млн. руб. или 75,2 % к аналогичному периоду прошлого года.

Химическое производство

По итогам 1 полугодия 2015 года индекс промышленного производства составил 391,6 % к уровню 1 полугодия 2014 года, так как в отчетном периоде почти в 4 раза увеличился выпуск готовых лекарственных средств (ГЛС) и в 1,7 раз – выпуск субстанций в связи с увеличением потребности в препаратах.

За 1 полугодие 2015 года предприятиями химической промышленности (по полному кругу) отгружено продукции по оценке на сумму 513,6 млн. руб., что составило 118,6 % к аналогичному периоду прошлого года. Доля объема отгруженной продукции химического производства в обрабатывающих производствах города увеличилась до 26,6 % (1 полугодие 2014 года – 25,0 %).

Производство машин и оборудования

Индекс промышленного производства машин и оборудования за 1 полугодие 2015 года составил 33,0 % к аналогичному периоду прошлого года. Снижение индекса промышленного производства обусловлено значительным снижением выпуска обогатительного оборудования (на 53,7 %).

Объем отгруженной продукции составил 222,5 млн. руб. или 143,3 % к уровню 1 полугодия 2014 года.

Промышленными предприятиями г. Усолье-Сибирское (с учетом деятельности предприятий малого бизнеса) за 1 полугодие 2015 года отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по оценке на сумму 2 341,6 млн. руб. (108,2 % к показателю 1 полугодия 2014 года), в структуре которой 80,4 % составили обрабатывающие производства; 12,8 % - производство электроэнергии, газа и воды; 6,8 % - добыча полезных ископаемых.

Остатки готовой продукции (по кругу крупных и средних предприятий) по состоянию на 01.07.2015 г. в объеме 426,9 млн. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года уменьшились на 45 %.

Объем заказов на поставку продукции в последующие периоды крупными и средними предприятиями города по состоянию на 01.07.2015 г. составляет 1 653,4 млн. руб.

Строительство

Объем подрядных работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за 1 полугодие 2015 года составил по предварительным данным 260,7 млн. руб. или 97,6 % к аналогичному периоду прошлого года (в действующих ценах).

За отчетный период в городе введено в эксплуатацию 430 м2 жилья, построенного индивидуальными застройщиками, что составило 17,5 % к 1 полугодию 2014 года (за 1 квартал 2014 года – 2 457 м2).

Транспорт и связь

Объем реализации услуг транспорта и связи за 1 полугодие 2015 года составил по оценке 126,6 млн. руб., что на 3,4 % выше уровня аналогичного периода прошлого года.

[1] http://www.usolie-sibirskoe.ru/2012-02-16-06-35-26/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie-goroda

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Пассажирооборот оценивается на уровне 25 214 тыс. пасс/км, что составляет 86,7 % к аналогичному периоду прошлого года. Снижение пассажирооборота обусловлено снижением численности населения и работающих в городе (сокращение работников на ООО «Усольехимпром» и ООО «Усолье-Сибирский Силикон» и ОАО «ПО «Усольмаш»).

Основным перевозчиком в городе является МУП ПО «Электроавтотранс», на долю которого приходится 90 % пассажиров.

Общественным транспортом МУП ПО «Электроавтотранс» перевезено 4 409 тыс. пассажиров, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года количество пассажиров уменьшилось на 13,3 %.

По деятельности грузового транспорта (объем перевезенного груза, грузооборот) статистические данные отсутствуют.

Социальное положение

По сравнению с 1 полугодием 2014 года на территории города и в социально-экономической ситуации произошли значительные изменения.

Денежный доход на душу населения, рассчитанный по оценочным показателям, составил 20 700 рублей. Темп роста среднедушевого денежного дохода к аналогичному периоду прошлого года составил 16,9 %. Покупательная способность денежных доходов населения города составила 2,2 величины прожиточного минимума, показатель которого принят на уровне 1 квартала 2015 года и составил 9 348 рублей.

Доля населения с доходами ниже прожиточного минимума составила 22,0 %, что на 1,8 п.п. выше уровня аналогичного показателя 2014 года. Определяющую роль в увеличении доли населения с доходами ниже величины прожиточного минимума сыграло увеличение численности категорий населения, получающих доход ниже прожиточного минимума.

Исходя из оценочных данных среднесписочная численность работающих за 1 полугодие 2015 года снизилась на 0,5 тыс. человек и составила 20,9 тыс. человек, в том числе в обрабатывающем производстве среднесписочная численность работающих снизилась на 0,4 тыс. человек (за счет снижения численности в химическом производстве и в производстве машин и оборудования. Рост среднесписочной численности работающих произошел в торговле (на 0,1 тыс. человек) и по прочим визам экономической деятельности (на 0,1 тыс. человек).

На рынке труда города численность официально зарегистрированных безработных по состоянию на 01.07.2015 г. составила 519 человек. Уровень безработицы - 1,25 % (аналогичный период прошлого года - 1,34 %). Имеет место несовпадение спроса и предложения рабочей силы.

В режиме неполного рабочего времени по состоянию на 01.07.2015 г. работали 9 организаций. Численность граждан, работавших в режиме неполного рабочего времени, составила 392 человека.

Исходя из оценочных показателей, среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций города за 1 полугодие 2015 года возросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 6,1 % и составила 23 899 рублей или 2,4 величины прожиточного минимума для трудоспособного населения. Наиболее высокие темпы роста заработной платы по сравнению с соответствующим периодом прошлого года отмечались по следующим видам экономической деятельности: образование (111,2 %), лесозаготовки (111,5 %).

Продолжает оставаться высоким различие в уровне среднемесячной заработной платы по секторам экономики. Самая низкая среднемесячная заработная плата по виду экономической деятельности «строительство» – 12 763 рубля, самая высокая – по виду «государственное управление, обеспечение военной безопасности, обязательное социальное обеспечение» – 39 625 рублей. Дифференциация составляет 3,1 раза (в аналогичном периоде прошлого года 3,5 раза).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников, финансируемых из консолидированного местного бюджета, составила 22 405 рублей, что на 7,3 % выше аналогичного периода прошлого года. В том числе в учреждениях образования среднемесячная заработная плата возросла на 8,7 % и составила 21 851 рубль, в учреждениях культуры среднемесячная заработная плата возросла на 12,1 % и составила 21 548 рублей. Такой рост заработной платы объясняется исполнением указов Президента РФ по доведению средней заработной платы педагогических работников и работников культуры до среднеотраслевой на уровне региона.

Проблемой муниципального образования остается наличие задолженности по выплате заработной платы работникам организаций города. По состоянию на 01.07.2015 г. задолженность составила 38 956,0 тыс. рублей (это задолженность в сумме 973,0 тыс. рублей перед 97 чел. ООО «Усольвагонмаш», находящемся в стадии банкротства – конкурсном управлении, и 37 983,0 тыс. рублей - перед 690 работником ОАО «ПО «Усольмаш», на котором с 03.09.2014 г. введено конкурсное производство). По сравнению с аналогичным периодом прошлого года задолженность увеличилась на 38 343,0 тыс. рублей.

7.2 Общая характеристика МО г.п. Белореченского[2]

Рабочий поселок Белореченский является населенным пунктом Белореченского муниципального образования, наделенного статусом городского поселения в составе Усольского муниципального района Иркутской области.

С момента возникновения в 1974г., р.п. Белореченский в качестве сельского населенного пункта - центра Белореченского сельсовета, входил в состав Усольского административного района, преобразованного в 2004г. в муниципальный район. Статус городского населенного пункта (рабочего поселка) Белореченский получил 13.08.1984г.

Поселок расположен в южной лесостепной зоне среднесибирской провинции в предгорьях Восточных Саян, на пологой равнине, в долине р. Белой - левого притока р. Ангары, в восточной части Усольского района в12 км от г. Усолье-Сибирское Иркутской области. Экономико-географическое положение поселка является выгодным, он расположен в непосредственной близости от Транссибирской железнодорожной магистрали. Через районный центр

[2] Информация по данным сайта: http://r-p-b.ru/site/passport_MO.html

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Белореченский связан с автодорогой федерального значения М-53 Красноярск-Иркутск. Расстояние по железной дороге от ст. Мальта до областного центра составляет81 км.

В 1,5-2 км от поселения проходит Восточно-Сибирская железнодорожная магистраль. В 1,0-4,5 км от поселения проходит отрезок нефтепровода "Тайшет-Иркутск", протяженностью 2,0-2,5 км, диаметр трубы 720мм.

По территории муниципального образования протекает река Мальтинка, берущая начало на территории Сосновского муниципального образования. Практического народно-хозяйственного значения река не имеет. Вода используется для полива дачных участков.

Территория Белореченского муниципального образования составляет 4 770,2 га, территория п. Белореченский –117,1 га.

Возникновение жилого поселка для расселения рабочих и служащих Усольского сельскохозяйственного комплекса было связано с реализацией проводившейся в СССР в 60 - 80 годы прошлого века политики перевода сельского хозяйства на промышленную основу и создания агропромышленных населенных пунктов городского типа. Изначально поселок именовался "Солнечный", а позднее получил название "Белореченский"- от имени реки Белая, которая протекает в двух километрах от поселка.

Агропромышленный комплекс включал птицефабрику, свинокомплекс, и комбикормовый завод. Проект поселка был рассчитан на 5 тыс. чел. и не предусматривал дальнейшего развития. Впоследствии, в связи с ростом производственных мощностей предприятий, потребовалось существенно увеличить численность занятых с соответствующим расширением территории населенного пункта и ростом численности населения.

Период наиболее интенсивного развития экономики поселка пришелся на 70 - 80 годы XX века. В начале 90-х годов, в условиях экономических реформ, предприятия поселка значительно сократили объемы производства, некоторые из них обанкротились.

Главной градообразующей отраслью поселка является *сельское хозяйство*. На территории поселка действуют такие крупные сельскохозяйственные предприятия, как СХ ОАО «Белореченское» и СХПК «Усольский свинокомплекс».

СХ ОАО «Белореченское» является высокорентабельным предприятием и занимается производством птицеводческой продукции. Доля СХ ОАО «Белореченское» в общем объеме производимых в Иркутской области пищевых куриных яиц достигает 70%.

На СХПК «Усольский свинокомплекс» приходится 90% объема производства свиного мяса по Иркутской области.

В настоящее время п. Белореченский является пригородным агропромышленным поселком, этот функциональный профиль сохраняется до конца расчетного срока генерального плана городского поселения Белореченского муниципального образования.

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	На 01.01.2015 г.
1.	**Территория муниципального образования**		
1.1.	Общая площадь муниципального образования - всего	га	4770,2
2.	**Органы местного самоуправления**		
2.1.	Численность и состав лиц, замещающих выборные муниципальные должности и должности муниципальной службы по категориям и группам должностей (по полу, возрасту, стажу работы на муниципальной службе, оплате их труда)	Чел.	17 мужчин - 0 женщин – 17 старше 56-2 чел. 51-56 1 чел. 41-50 4 чел. 36-40 - 1 чел. 26-35 7 чел. 20-25 2 чел. Стаж работы: 4 чел. – от 10 до 15 лет; 7 чел. – от 5 до 10 лет; 2 чел. – от 1 до 5 лет. 4 чел. до 1 года.
2.2.	Численность и состав лиц, замещающих выборные муниципальные должности и должности муниципальной службы по категориям и группам должностей (по уровню базового профессионального образования и направлениям высшего профессионального образования)	Чел.	17 11 чел. высшее 1 чел. ср. тех. 5 чел. ср. спец.
3.	Численность и состав лиц, замещающих выборные муниципальные должности и должности муниципальной службы, получивших дополнительное профессиональное образование по категориям и группам должностей (по видам и направлениям обучения, видам учебных заведений)		3 чел. – профессиональная переподготовка, 520 час.
4.	**Представительный орган:**		**Дума городского поселения Белореченского МО**
4.1.	Дата выборов представительного органа	число, месяц, год	14.10.2012 г.
4.2.	Сроки полномочий представительного органа	месяц	60
4.3.	Способ формирования представительного органа		2
4.4.	Общая численность депутатов представительного органа	чел.	9

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

№ п/п	Показатели	Ед.	На 01.01.2015 г.
4.5.	Численность депутатов представительного органа на постоянной основе		-
5	**Глава муниципального образования**		**1**
6	**Население муниципального образования**		
6.1.	Численность постоянного населения (на начало года) – всего, в том числе в возрасте:	чел.	7833
	моложе трудоспособного	чел.	1594
	трудоспособном	чел.	4954
	старше трудоспособного	чел.	1285
6.1.1.	Мужчин	чел.	3550
6.1.2.	Женщин	чел.	4283
6.2.	Число родившихся за год	чел.	112
6.3.	Число умерших за год	чел.	90
6.4.	Естественный прирост населения	чел.	22

Экономическое развитие

Показатель	2014 г.
Выручка от реализации по всем видам деятельности с учетом предприятий малого бизнеса, млн. руб.	8 127,3
Объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг, млн.руб.	7 073,07
Объем промышленной продукции по предприятиям, млн. руб.	-
Прибыль, млн. руб.	1 394,4

Малый бизнес

Субъекты малого предпринимательства – 74, в т.ч. юридические лица – 24.

Сельское хозяйство

- СХ ОАО «Белореченское»
- СХПК « Усольский свинокомплекс»

Материальное производство

Вид деятельности	Доля в общем объеме производства, %	Численность работающих на 01.01.2014г.	
		Чел.	%
1. Сельское хозяйство	97,2	2294	69,6
2. Торговля и услуги	1,5	207	6,3
3. Прочие отрасли	1,3	793	24,1
Среднесписочная численность работающих, всего	**3294**	***x***	***x***

Транспорт

Удаленность центра муниципального образования от ближайшей ж/д станции - 3 км.

7.3 Общая характеристика рынка коммерческой недвижимости

Рынок коммерческой недвижимости подразделяется на следующие сегменты, которые дифференцируются по функциональному назначению на такие виды, как:

- торгово-офисное (офисные здания, магазины, финансовые институты, рестораны, другие виды розничной торговли (ритейл);
- производственно-складское (производственные цеха, склады, гаражи и т.д.);
- гостиничные комплексы (мотели, гостиницы различных уровней комфорта);
- недвижимость целевого назначения (энерговырабатывающие станции и пр.);
- недвижимость в муниципальной и федеральной собственности.

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу.

7.4 Факторы, оказывающие влияние на стоимость недвижимости

Мировая практика оценивания выделила ряд факторов, которые наиболее существенно влияют на оценку стоимости недвижимости:

1. Физические:

- характеристики местоположения (по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территория, автодороге, зеленным массивам и т.д.);
- характеристики собственного участка (размеры, форма, площадь, благоустройства, вид использования по зонировании, сервитуты);
- характеристика зданий и сооружений(тип, год, качество постройки, стиль, планировка, конструкции и т.д.).

2. Экономические:

- общее состояние мировой экономики;
- экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне, финансовое состояние предприятия;
- факторы спроса (уровень занятости, величина заработной платы, и доходов, платежеспособность, наличие источников финансирования, процентная ставка по кредитам);
- факторы предложения (затраты на строительно-монтажные работы, затраты на обеспечение финансирования, налоги).

3. Социальные:

- потребности в общении с окружающими,
- отношение к соседним объектам и их владельцам;

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

– чувство собственности;
– тенденции изменения численности населения;
– размера семьи, омоложение или старение;
– тенденции изменения образовательного уровня;
– уровня преступности;
– стиль жизни, уровень жизни.

4. Политические:

– налоговая, финансовая политика;
– предоставление различного рода льгот;
– контроль землепользования;
– зонирование;
– строительные нормы и правила;
– дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы и т.д.

5. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи недвижимости:

– количество объекты-аналогичных предложений, их соотношение со спросом;
– объективные недостатки объекта;
– экологическая обстановка в районе;
– транспортная сообщение и развитость инфраструктуры района;
– социальная однородность района;
– характер сделки;
– «юридическая» чистота объекта.

Местоположения объекта недвижимости является информацией первостепенной важности. В числе характеристик местоположения можно выделить следующие:

1. Комплекс параметров для глобальной идентификации местоположения объекта, включающий для различных типов объектов недвижимости выборки из привязанных к нему данных следующего содержания:

– страна, регион (область, республика), город, селение, район, улица, почтовый или юридический адрес;
– специальные природно-климатические, биолого-почвенные, геологические и другие пространственные зоны.

2. Параметры ближнего окружения объекта недвижимости, включающие следующую информацию:

– удаленность от привлекательных объектов данной местности, таких, как центр города, вокзал, набережная парк;
– наличие непосредственного или сильно влияющего близлежащего соседства - примыкающих землевладений и объектов, повышающих или понижающих привлекательность данного (милиция, общежитие музыкального училища, игорный дом, свалка и т.д.);
– эстетическое окружение, например принадлежность или иная визуальная связь данного объекта недвижимости с выдающимся архитектурным или природно-ландшафтным ансамблем.

3. Пространственная доступность средств внешнего инфраструктурного обеспечения - близость или прямое подключение к объектам производственной и социальной инфраструктуры, которая необходима для современного жизнеобеспечения и качественного функционирования данного объекта, в том числе:

– близость и прямой доступ к различным транспортным магистралям (автомобильным, речным, железнодорожным) местного и межрегионального значения;
– близость или удаленность жилой и промышленной зон;
– близость торговых центров, детских садов и школ, больниц и поликлиник, театров и других культурных центров.

Физические характеристики объекта недвижимости - это его описание непосредственно как материальной вещи, как визуально наблюдаемого предмета. Для описания используют следующие факторы:

– геометрические данные: всевозможные размеры (протяженность фасада здания, высота сооружения, высота потолков, ширина коридоров др.);
– архитектурно-планировочные решения;
– состав использованных строительных и отделочных материалов для помещения и сооружений.

При этом информация о физических характеристиках недвижимости может включать следующие два вида данных:

– абсолютные значения - объемы, площади, количество этажей и т.д.
– оценка с учетом динамики процессов в объекте недвижимости - изменение состояния материалов, степень физического износа.

Функциональные характеристики недвижимости включают:

– функциональное назначение объекта (торговое, офисное, производственное, складское);
– уровень функциональной обеспеченности (уровень обеспеченности недвижимости информационными технологиями, средствами связи и др.).

Ведущее место во множестве факторов стоимости принадлежит экономической информации.

Экономические характеристики охватывают:

– стоимостные показатели - удельные показатели затрат на возведение объекта, финансовые показатели доходности и др.
– рыночная информация - характеристика цен на данном секторе рынка недвижимости, анализ их статистики, наличие циклов и тенденций, соотношение спроса и предложения.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

– общеэкономическая информация - аналитическая оценка состояния, предыстории и ожидаемой динамики важнейших показателей экономического развития страны, региона (валовой доход, уровень безработицы, валютные и др.).

Очевидно, что решение задачи, нахождения действительной рыночной стоимости объектов недвижимости зависит от многих факторов стоимости. Дополнительная сложность состоит в том, что их воздействие на объект недвижимости может быть одновременным или последовательным, постоянным либо эпизодическим. Одной из основных, на наш взгляд, проблем, стоящих перед исследователями является противоречие, заключающееся в стремлении учесть как можно больше факторов и в то же время сохранить относительно небольшое их число с целью обеспечения простоты методов счета итоговой величины оценки.

7.5 Монофункциональный город

Объекты оценки находятся в небольшом городском округе – монофункциональный город и примыкающие к нему еще более мелкие поселения. Монофункциональный город – муниципальное образование, изначально организованных только благодаря строительству, как правило, в советский период, одного или двух крупных промышленных объектов. Большая часть экономически активного населения такого города работает на этих гигантах, а оставшаяся часть задействована в бюджетной сфере или сфере услуг. Надо заметить, что города такого типа чаще всего попадают в категорию малых и средних городов России.

Развитие монофункционального города возможно только при стабильной работе промышленных предприятий, так как они способствуют созданию среднего класса и развитию малого бизнеса. Изначально показателями, характеризующими муниципальное образование, являются численность и возрастная структура населения, поскольку они позволяют исследовать демографические процессы и человеческий потенциал социально-экономического развития города. В монофункциональных городах России наблюдается серьезное снижение численности населения. Наряду с отрицательным естественным приростом наблюдается незначительный миграционный отток из монофункциональных городов в многофункциональные.

Такие тенденции должны сопровождаться повышением обеспеченности населения жильем и коммерческой недвижимостью в монофункциональных городах и снижением их рыночной стоимости. Однако анализ ценовой ситуации[3] за ряд лет показывает, что такие предположения не соответствуют действительности, следовательно, на развитие рынка недвижимости в монофункциональных городах значительное влияние оказывают другие факторы.

Из сказанного выше следует, что монофункциональный город – это стабилизировавшееся или имеющее ограниченный рост муниципальное образование, обладающее следующими характеристиками:

- Наличие или одного или двух градообразующих предприятий;
- Относительно высокий уровень безработицы;
- Малоактивный рынок недвижимости;
- Однородный жилищный фонд;
- Ограниченный рынок коммерческой недвижимости;
- Небольшое число значимых факторов стоимости недвижимости;
- Слаборазвитая инфраструктура.

7.6 Характеристика рынка недвижимости средних и мелких городов Иркутской области

Активность

Рынок недвижимости небольших населенных пунктов не столь активен, как рынок недвижимости г. Иркутска или хотя бы рынок крупных районных центров (гг. Усолье-Сибирское, Усть-Илимск, Черемхово, Зима, Саянск). Большой сегмент рынка недвижимости в мелких городах занимает жилая недвижимость, что обусловлено, прежде всего, естественной миграцией населения и приездом/ отъездом людей на новое место работы. Рынок коммерческой недвижимости на периферийных рынках пассивен, даже инертен, что связано с небольшой численностью населения, собственно говоря, самих субъектов данного рынка.

Организации на рынке

На пассивных рынках практически отсутствуют какие-либо специализированные фирмы, деятельность которых тем или иным образом связана с коммерческой недвижимостью. В мелких городах, а уж тем более поселках, отсутствуют агентства по управлению коммерческой недвижимостью. Не во всех населенных пунктах области имеются риелторские агентства, причем могут они и быть, но не заниматься сделками с коммерческой недвижимостью.

Прозрачность рынка

Сделки с коммерческой недвижимостью на мелких рынках носят, как правило, закрытый характер. Это обусловлено количеством игроков на рынке: круг людей ограничен, поэтому покупатель и продавец (арендатор и арендодатель) знают друг друга в лицо. Большую роль на таких рынках играет «сарафанное радио», в качестве информационного источника.

Баланс спроса и предложения

Стоит отметить, что баланс спроса и предложения торгово-офисной недвижимости уравновешен. Это обусловлено размерами самого рынка и экономическим положением в населенном пункте. На рынке выставляется именно столько предложений, сколько данный рынок может принят. Естественно, что количество магазинов будет именно таким, сколько того требует рынок, потребности покупателя. Тоже самое касается и офисной недвижимости. Иначе обстоит дело с производственной недвижимостью. В связи с тем, что после распада СССР, нескольких экономических кризисов, большинство ранее крупных и градообразующих предприятий оказалось в состоянии банкротства. В результате произошло высвобождение большого количества квадратных метров, пригодных под тот

[3] По материалом диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук «Моделирование массовой оценки рыночной стоимости жилой недвижимости в монофункциональных городах России» Кошман В.Н., Байкальский Государственный Университет Экономики и Права, Науч.рук. – доктор экономических наук, проф. Г.В. Хомкалов, г. Иркутск, 2005 г.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

или иной вид производства или использования в качестве склада. В результате, можно отметить, что баланс спроса и предложения на периферийных рынках перевешивает в пользу предложения.

Зонирование коммерческой недвижимости

Коммерческая недвижимость в городах имеет определенную закономерность в местоположении. Торговая недвижимость тяготеет к центральной его части (не стоит путать с географически центром) – здание администрации (здание мэрии, райсовета поселковой администрации и т.д.), а также к основным транспортным артериям (трасса федерального значения, например М-53, центральные улицы самого населенного пункта). Это обусловлено прежде всего развитой инфраструктурой, инженерными и транспортными коммуникациями, которыми обеспечиваются для функционирования администрации.

Офисная недвижимость своеобразным кольцом примыкает к торговой, это обусловлено тем, что пешеходные и транспортные потоки наиболее развиты в районах торговой недвижимости. Далее примыкает жилая недвижимость. Причем стоит отметить, что чем крупнее город, тем больше у него подобных «колец», которые в некоторых местах наслаиваются друг на друга.

Промышленная и складская недвижимость, как правило располагается за пределами населенного пункта, так как только там возможно строительство больших площадей, организация подъезда крупногабаритного транспорта, обеспечение энергоресурсами и прочими коммуникациями, необходимыми для функционирования производства. Кроме того, удаленное расположение некоторых производств, позволяет сэкономить затраты на организацию шумоизоляции и прочих издержек производства.

Вторичный и первичный рынки

В настоящий момент фонд коммерческой недвижимости Иркутской области состоит по большей части из уже существующих зданий и помещений, построенных в 60-70 гг. прошлого столетия в период активных строек ГЭС, заводов различной специализации. Поэтому на сегодняшний день фонд коммерческой недвижимости представлен зданиями со значительным физическим износом. Новое строительство ведется только в крупных городах Иркутской области – Иркутск, Ангарск, Шелехов. Однако, застройщики предпочитаю строить торговую и офисную недвижимость, так как срок и величина возврата денежных средств от них значительно выше, чем от складской и производственной. В результате сегмент коммерческой недвижимости – складской и производственной – представлен обветшалыми, недостаточно благоустроенными и не отвечающими современным требованиям помещениями.

7.7 Диапазон цен

Объекты оценки относятся к рынку **коммерческой** недвижимости.

Результаты регрессионного анализа рынка[4], проведенного за последний год, по предложениям продажи и аренды коммерческой недвижимости Иркутской области представлены в таблице 7.1.

Таблица 7.1.

Населенный пункт	Тип недвижимости	Минимальная цена, руб./кв.м	Максимальная цена, руб./кв.м	Средняя цена, руб./кв.м
Купля-продажа				
Ангарск	база	942	29 008	14 975
	торговое	48 727	81 333	65 030
	офисное	28 286	90 909	59 597
Залари	офисное	19 093	28 156	23 624
Зима	торговое	32 000	53 571	42 786
Зима	офисное	4 000	32 000	18 000
Нижнеудинск	торговое	9 143	58 710	33 927
Саянск	торговое	33 334	62 500	47 917
Тайшет	торговое	27 778	45 455	36 616
Тулун	производственное	1 440	2 125	1 783
Усолье-Сибирское	**производственное**	**2 493**	**17 687**	**10 090**
	торговое	**7 406**	**42 889**	**25 147**
Усть-Илимск	производственное	2 445	14 000	8 222
Черемхово	торговое	3 704	20 000	11 852
Шелехов	офисное	36 400	60 417	48 409
Другое	офисное	3 362	9 596	6 479
	производственное	1 362	17 275	9 318
	торговое	17 222	22 330	19 776
Аренда				
Населенный пункт	**Тип недвижимости**	**Минимальная цена, руб./кв.м**	**Максимальная цена, руб./кв.м**	**Средняя цена, руб./кв.м**
Ангарск	Торговое, офис	714	1 500	1 107
Усолье-Сибирское	**производственное**	**80**	**350**	**215**
Черемхово	производственное	180	340	260
Усть-Илимский	производственное	80	650	365
Шелехов	Торговое, офис	400	600	500

7.8 Выводы

– В условиях современной конъюнктуры российского рынка, ипотечного законодательства наиболее развитым является рынок купли-продажи жилой недвижимости;

[4] Данные результаты отражают максимальное, минимальное значения (не учитывают местоположение в населенном пункте, материал здания, вид отделки, физическое состояние), среднее значение рассчитано как среднее между максимальным и минимальным значениями.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

– Монофункциональный город можно охарактеризовать: относительно высоким уровнем безработицы; малоактивным рынком недвижимости; рынок коммерческой недвижимости на периферийных рынках пассивен;
– На пассивных рынках практически отсутствуют какие-либо специализированные фирмы, деятельность которых тем или иным образом связана с коммерческой недвижимостью;
– Сделки с коммерческой недвижимостью на рынке Усольского района носят, как правило, закрытый характер;
– Стоит отметить, что баланс спроса и предложения торгово-офисной недвижимости уравновешен;
– Сделки субаренды на рынках недвижимости монофункциональных городов отсутствуют;
– В настоящий момент фонд коммерческой недвижимости Иркутской области состоит по большей части из уже существующих зданий и помещений, со значительным физическим износом;
– Площадь коммерческой недвижимости не оказывает однозначного влияния на ее стоимость;
– Местоположение, численность населенного пункта, в котором расположены объекты недвижимости является информацией первостепенной важности.

7.9 Срок экспозиции на рынке[5]

Маркетинговое время (разумно долгий период экспозиции объекта): оценочное маркетинговое время для объекта как время обоснованного выставления объекта для продажи на существующем рынке.

Длительность срока экспозиции зависит от многих факторов, наиболее значимыми из которых являются: местоположение объекта коммерческой недвижимости, типа коммерческой недвижимости (торговое, офисное, производственное, складское), размер площадей (с увеличением размера площади увеличивается срок экспозиции), соответствие технических и физических параметров объекта коммерческой недвижимости требованиям потенциальных арендаторов и покупателей.

Более короткими сроками экспозиции на рынке обладает торговая недвижимость, далее следует офисная, за ними складская и производственная. Это обусловлена размерами доходов, которые ожидает получить потенциальный покупатель или арендатор, и сроками, за которые коммерческая недвижимость окупит затраты на ее приобретение. Естественно, что доходность торговой недвижимости выше, а сроки значительно ниже.

В среднем по Иркутской области срок экспозиции на торговые и офисные площади составляет от 4 месяцев, здесь срок зависит от качества предлагаемой площади, от местоположения и от экономического состояния района. Маркетинговое время для производственно-складской недвижимости составляет не менее 6 месяцев до нескольких лет в особо депрессивных районах.

7.10 Анализ аналогов объектов оценки и обоснование их выбора

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

– функциональное,
– конструктивное,
– параметрическое.

Были изучены торговые здания и здания коммерческого назначения, предлагаемые к продаже или проданные за последние 6 месяцев специализированными фирмами г. Черемхово и г. Усолье-Сибирское (как наиболее близкий город Иркутской области схожий по социально-экономическому развитию с г. Усолье-Сибирское). Перечень и описание выбранных аналогов представлен в таблице 8.4.

Оценщиком не используются данные о предложении объектов недвижимости носящих вынужденный характер (конкурсное производство, реализация арестованного имущества), либо имеющих цену, носящую явно завышенный характер, т.е. сильно выходящую за пределы общей выборки. Назначение площадей определяется и изменяется собственником или арендаторами здания по своему усмотрению или в соответствии с экономической ситуацией в регионе, здания многофункционального назначения это объективное, грамотное управление. Все используемые в сравнительном подходе объекты-аналоги это здания многофункционального назначения. Информация по предложениям взята согласно данным прайс-листов, представленных на сайте http://torgi.gov.ru, http://kumi.ucoz.ru, http://realtyvision.ru и печатных СМИ г. Иркутска и г. Усолье-Сибирское. Информация по объектам-аналогам уточнена по телефонам непосредственно у продавцов.

7.11 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая допустимость: рассмотрение с точки зрения государственных и местных норм градостроительства, целевого назначения объекта, рассмотрение приемлемых способов его использования исходя из анализа градостроительной документации (генеральный план, охранные зоны, проект детальной планировки).

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данных условиях способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимостью.

[5] Минимальный срок экспозиции характерен для развитых районов Иркутской области, максимальный для более депрессивных и отдаленных от областного центра районов.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка. Согласно анализу рынка стоимость участков со строениями не ниже стоимости пустых участков. Поэтому наиболее эффективное использование земельного участка – его использование с существующими улучшениями.

Анализ наиболее эффективного использования улучшений земельного участка.

С точки зрения юридической допустимости, финансовой и физической осуществимости помещения дома можно использовать: как жилое, как нежилое.

Использование объектов оценки как жилого требует дополнительного оформления документов (перевод в жилой фонд). Учитывая район расположения и тип объектов оценки, данные затраты нецелесообразны.

Результаты отбора потенциальных вариантов дальнейшего использования объекта оценки представлены в таблиц 7.1.

Таблица 7.1.

Варианты конструктивных решений	**Варианты функционального назначения**				
	Офисное	Торговое	**Производственно-складское (например, гараж, склад)**	Гостиничн ое	Жилое
Сохранение текущих конструктивных решений	-	-	**+**	-	-
Ремонт	-	-	**+**	-	-
Реконструкция	-	-	**+**	-	-
Снос и новое строительство	-	-	**+**	-	-

Примечания к заполнению таблицы:

– в строке «функциональное назначение» жирным шрифтом выделено текущее использование объекта;

– знаком «+» отмечаются потенциальные варианты на пересечении строки и столбца, не требующие изменения текущего физического состояния объекта оценки на дату оценки.

Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки представлены в таблице 7.2.

Таблица 7.2.

№ п/п	**Вариант использования объекта**	**Юридическая правомочность**	**Физическая осуществимость**	**Финансовая оправданность**	**Вывод о наиболее эффективном использовании**
1	Офисное	допустимо	требует проведения соответствующих ремонтных работ	затраты на перепрофилирование, местоположение не соответствует требованиям, предъявляемым к офисной недвижимости	**наиболее эффективным использование м объекта оценки является использование его площадей в качестве производственн о-складской недвижимости сельскохозяйст венного назначения**
2	Торговое	допустимо	требует проведения соответствующих ремонтных работ	затраты на перепрофилирование, местоположение не соответствует требованиям, предъявляемым к торговой недвижимости	
3	**Производственн о-складское**	**допустимо**	**допустимо**	**допустимо**	
4	Гостиничное	допустимо	требует проведения соответствующих ремонтных работ (вплоть до сноса и нового	затраты на перепрофилирование, местоположение не соответствует требованиям, предъявляемым к гостиницам (далеко от аэропорта, вокзалов, не находится в рекреационной зоне)	
5	Жилое	допустимо	требует проведения соответствующих ремонтных работ (вплоть до сноса и нового	затраты на перепрофилирование (строительство), перевод в жилой фонд, местоположение не соответствует требованиям, предъявляемым к жилой недвижимости (далеко от основных транспортных артерий, школ, детских садов, др.общественных организаций)	

Вывод: Наилучшим наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование их площадей в качестве производственно-складской недвижимости сельскохозяйственного назначения.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

8. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

8.1. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

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.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Выводы:

Согласно п.23 ФСО №1 «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объекты оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства». Затратный подход, исходит из того, что стоимость объекта оценки соответствует затратам, которые понес владелец. Затратный подход позволяет найти ответ на вопрос о стоимости создания объекта, аналогичного оцениваемому. Основным достоинством данного подхода является то, что он основывается на реальных ценностях, которые находятся в собственности. Однако затратный подход в оценке имущества не всегда отражает реальную рыночную стоимость, поскольку существует понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Прежде всего, это касается имущества, целью которого является получение дохода.

Так как объекты оценки расположены в малоразвитом и стагнирующем районе, понесенные затраты на возведение объекта оценки не создают рыночную стоимость. Применение затратного подхода невозможно.

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». В данном случае оценщик располагает достоверной информацией для реализации данного подхода. Применение сравнительного подхода возможно.

Согласно п.21 ФСО №1 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». Применение доходного подхода невозможно, так как рассматриваемые объекты являются едиными имущественными комплексами, которые на дату оценки имеют строения непригодные для эксплуатации, коммуникации нарушены, часть объектов заброшенна.

Выбранные методы в рамках каждого из подходов для объекта приведены в таблице 8.1.

Таблица 8.1.

Наименование подходов	Объекты оценки
	используемые методы в рамках подходов к оценке
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	метод сравнения продаж
Доходный подход	не применялся

8.2. Расчет стоимости земельного участка

Рыночная стоимость земельного участка (право собственности) определяется согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р и Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, разработанных Минимуществом России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - 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.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. 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.

Затратный подход не применялся по следующим причинам: применение для самостоятельной оценки земельных участков невозможно, поскольку подход основан на учете затрат, связанных с улучшениями земельных участков. При оценке земельных участков под коммерческое использование элементы затратного подходов используются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка, в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов. Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками или с едиными объектами недвижимости, либо информация о потенциальной доходности единых объектов недвижимости.

Доходный подход не использовался по причине отсутствия сегмента рынка аренды земельных участков под объектами жилой недвижимости. Рынок аренды земельных участков развит под временными сооружениями (павильонами), которые расположены на муниципальных землях или землях принадлежащих крупным организациям, однако использования данных об аренде таких земельных участков оценщик счел необоснованным.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- в рамках сравнительного подхода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;
- в рамках доходного подхода: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования (если есть возможность использования земельного участка способом, приносящим доход);
- в рамках затратного подхода: метод остатка и метод выделения.

В настоящем отчете рыночная стоимость земельного участка была произведена в рамках **метода сравнения продаж** сравнительного подхода, как наиболее адекватного и приемлемого для данного типа недвижимости.

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися объектами-аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Применение метода возможно.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор аналогов;
2. Определение единицы сравнения;
3. Определение и расчет корректировок к ценам аналогов;
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Основной формулой сравнительного подхода является:

$$C = \frac{\sum\left(A_j \times K_{ij}\right) \times V_j}{\sum V_j} \times S \quad (8.1)$$

где
C – рыночная стоимость объекта оценки;
A_j – аналог;
i – номер элемента сравнения;
j – номер аналога;
V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей аналогов;
S – количество единиц сравнения объекта оценки.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

– обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

– изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие объекты-аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Для целей и задач настоящей оценки расчет рыночной стоимости земельного участка производился как расчет стоимости земельного участка свободного от улучшений.

Оценщиками были проанализированы предложения на продажу и факты продажи объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Принцип сопоставимости основан на установлении сходства показателей по трем уровням: функциональное сходство, конструктивное сходство и параметрическое сходство.

В качестве основного показателя сравнения аналогов принята стоимость 1 кв. м по сравнимым объектам недвижимости. Перечень аналогов и их характеристика представлена в таблице 8.2.

Таблица 8.2.

Параметр сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Объект недвижимости	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земель	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения	земли сельхозназначения
Назначение	для ведения крестьянско-фермерского хозяйства	для личного подсобного хозяйства	для организации крестьянско-фермерского хозяйства
Вид права	собственность	собственность	собственность
Район	Усольский	Усольский	Усольский
Населенный пункт	-	р-н пос. Белогорск	-
Адрес	вдоль трассы М-53	№ 38:16:000040:122	за Усольским свинокомплексом
Площадь, кв. м	1 000 000	420 000	480 000
Стоимость, руб.	10 000 000	4 200 000	5 500 000
Стоимость 1 кв. м, руб.	10	10	11
Факт сделки	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана стоимость	июл.15	июн.15	июл.15
Дополнительно	Продается земельный участок площадью 100 Га, расположенный вдоль трассы М-53 в Усольском р-не Иркутской обл.	земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного подсобного хозяйства, общая площадь 420 000 кв.м. (42 га), адрес объекта: Иркутская область, Усольский район, в 1600 метрах юго-восточнее пос. Белогорск, кадастровый № 38:16:000040:122, земли не пустырь и не болото, земли плодородные, участок ровный, вся земля в частной собственности, межевание выполнено	Срочно! Продам землю в Усольском районе за Усольским свинокомплексом.34 Га по документам 48 ГА пользование
Агентство недвижимости	АН "Серока"	АН	АН "Удачный вариант"
Телефон для связи	8-950-071-41-44	89025-420-760	8 (3955) 68-64-36
Источник информации	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-irkutsk-110020818	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-belorechenskiy-87480320	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-usole_sibirskoe-103632290

Определение единицы сравнения

В качестве основного показателя сравнения аналогов принята стоимость 1 кв. м по сравнимым объектам недвижимости.

Расчет корректировок

Допущение: При расчете были опущены корректировки по тем элементам сравнения, которые, по мнению оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на итоговую величину рыночной стоимости.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Кроме типовых общих допущений, часто ряд допущений делается оценщиком по ходу выполнения оценки и осуществления расчетов. Такие допущения должны быть четко отражены по тексту отчета. Например, при отсутствии в расчетах по методу сравнения продаж каких-либо характеристик, присущих данному типу объектов, делается допущение о том, что все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенного влияния на стоимость объекта оценки и аналогов.

1.Права на недвижимость

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

В соответствии с анализом первичного и вторичного земельного рынка выявлено, что наибольший интерес у инвесторов в последние 2-3 года имеется к свободным земельным участкам в г. Усолье-Сибирское, при этом вид права на эти земельные участки (собственность или аренда), а в случае аренды – сроки аренды, существенного значения не имеют, так как в соответствии со ст. 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» № 137 – ФЗ от 25.10.01 г. с изменениями от 07.07.2003 г. и от 08.12.2003 г., законный правообладатель земельного участка имеет право выкупить земельный участок по выкупной цене, равной в г. Усолье-Сибирское 5-кратной ставке земельного налога, независимо от срока аренды. Также следует отметить, что величина арендной платы не существенно отличается от величины налога на землю, а риски прерывания права аренды и риски значительного увеличения арендной платы минимальны.

Учитывая выше изложенное, соотношение прав аренды и прав собственности земельных участков, расположенных в г. Усолье-Сибирское с достаточной степенью достоверности может быть принято на уровне 1.

2.Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.
2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости.
3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По всем объектам-аналогам расчет покупателя с продавцом производится за счет собственных средств по условиям Конкурса по продаже права собственности земельного участка. Корректировка по данному элементу сравнения равна 1.

3. Условия платежа при совершении сделок с земельными участками

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте условий платежа при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить наиболее типичные: платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.

По всем объектам-аналогам платеж при совершении сделки с объектом недвижимости производится денежными средствами. Корректировка равна 1.

4. Обстоятельства совершения сделки с земельными участками (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Отклонений от чистоты сделок нет. Корректировка равна 1.

5. Корректировка на предложение

Как правило, фактическая сумма сделки не совпадает с ценой предложения. В ходе торгов, сумма сделки может изменяться в большую или меньшую сторону.

К объектам-аналогам №1-3 внесена корректировка в размере 0,8 (20%).

6. Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное.

Все объекты-аналоги выставлены на продажу на дату оценки, корректировка равна 1.

7. Корректировка на местоположение, коммерческую привлекательность

Расчет корректировки на местоположение представлен в таблицах 8.3-8.5.

8. Корректировка на наличие улучшений

Все объекты-аналоги являются земельными участками условно свободными от улучшений. Корректировка равна 0.

9. Корректировка на назначение

Согласно проведенному анализу, предлагаемых к продаже, земельных участков, оценщик делает вывод о том, что назначение земельного участка не оказывает существенного влияния на стоимость 1 кв. м. Корректировка равна 1.

10. Корректировка на площадь (масштаб)

Анализ рынка выявил, что чем больше площадь объекта, тем дешевле цена его квадратного метра.

Данная поправка учитывает различие в размерах оцениваемого земельного участка и сходных участков. Определяется поправка исходя из допущения о том, что удельная стоимость 1 кв.м общей площади земельных участков меньших размеров, как правило (что следует из анализа рынка недвижимости г. Иркутска, Иркутской

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

области и других регионов РФ), выше, чем удельная стоимость 1 кв.м общей площади аналогичных земельных участков отличающихся существенно большими размерами.

Определение поправки на масштаб производится методом статистического моделирования цены на основе сравнительного анализа парных продаж (предложений) земельных участков, отличающихся (данное утверждение является существенным допущением выполненных расчетов) только по размерам площадей земельных участков.

Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода приведен в таблицах №8.3-8.5.

Определение весовых коэффициентов

Всем объектам-аналогам были приданы равные весовые коэффициенты.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки произведенный согласно формуле 8.1 представлен в таблицах 8.3-8.5.

Таблица 8.3.

Параметр сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость 1 кв. м объекта-аналога, руб.	-	10	10	11
Корректировка на передаваемые права	-	1	1	1
Корректировка на условия финансирования	-	1	1	1
Корректировка на условия продажи	-	1	1	1
Корректировка на предложение, руб.	-	0,8	0,8	0,8
Корректировка на динамику сделок на рынке	-	1	1	1
Корректировка на местоположение	-	0,510	0,510	0,510
Корректировка на наличие улучшений	-	1	1	1
Корректировка на назначение	-	1	1	1
Корректировка на площадь	8 276 630	0,835	0,775	0,784
Скорректированная стоимость аналога, руб.	-	3,41	3,16	3,67
Весовой коэффициент	-	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки без улучшений, руб.	-	3,41		
Площадь земельного участка объекта оценки, кв. м	-	8 276 630		
Стоимость земельного участка, руб.	-	28 244 865		
Стоимость объекта оценки округленно, руб.	-	**28 000 000**		

Таблица 8.4.

Параметр сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость 1 кв. м объекта-аналога, руб.	-	10	10	11
Корректировка на передаваемые права	-	1	1	1
Корректировка на условия финансирования	-	1	1	1
Корректировка на условия продажи	-	1	1	1
Корректировка на предложение, руб.	-	0,85	0,85	0,85
Корректировка на динамику сделок на рынке	-	1	1	1
Корректировка на местоположение	-	2,75	2,75	2,75
Корректировка на наличие улучшений	-	1	1	1
Корректировка на назначение	-	1	1	1
Корректировка на площадь	49 370	1,293	1,200	1,214
Скорректированная стоимость аналога, руб.	-	30	28	33
Весовой коэффициент	-	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки без улучшений, руб.	-	30,26		
Площадь земельного участка объекта оценки, кв. м	-	49 370		
Стоимость земельного участка, руб.	-	1 494 105		
Стоимость объекта оценки округленно, руб.	-	**1 500 000**		

Таблица 8.5.

Параметр сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость 1 кв. м объекта-аналога, руб.	-	10	10	11
Корректировка на передаваемые права	-	1	1	1
Корректировка на условия финансирования	-	1	1	1
Корректировка на условия продажи	-	1	1	1
Корректировка на предложение, руб.	-	0,8	0,8	0,8
Корректировка на динамику сделок на рынке	-	1,0	1,0	1,0
Корректировка на местоположение	-	0,510	0,510	0,510
Корректировка на наличие улучшений	-	1	1	1
Корректировка на назначение	-	1	1	1
Корректировка на площадь	306 877	1,106	1,027	1,039
Скорректированная стоимость аналога, руб.	-	4,51	4,19	4,86
Весовой коэффициент	-	1	1	1
Скорректированная стоимость 1 кв. м объекта оценки без улучшений, руб.	-	4,52		
Площадь земельного участка объекта оценки, кв. м	-	306 877		
Стоимость земельного участка, руб.	-	1 387 092		
Стоимость объекта оценки округленно, руб.	-	**1 400 000**		

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

8.3. Оценка объекта оценки сравнительным подходом

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.

Согласно ФСО №2, п.IV, пп.22: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. 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».

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки может быть использован один или несколько методов оценки. Наиболее распространенными методами в рамках сравнительного подхода являются:

- **метод сравнения продаж** основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность. Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.;

- **метод валового рентного мультипликатора** – это отношение продажной цены к потенциальному или к действительному валовому доходу;

- **метод многофакторной регрессии** требует построения надежного алгоритма определения рыночной стоимости, для чего используется математическое приложение Microsoft Office Excel «Анализ данных». Исходной базой для расчета рыночной стоимости является база данных о ценах десятков объектов-аналогов. Данный метод очень трудоемок и сложен в применении;

- **метод анализа иерархий**.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, поэтому в настоящем отчете был использован **метод сравнения продаж**. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого имущества.

Можно выделить следующие основные этапы расчета стоимости сравнительным подходом:

1. Выбор аналогов;
2. Определение единицы сравнения;
3. Определение и расчет корректировок к ценам аналогов;
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Основной формулой сравнительного подхода является:

$$C = \frac{\sum (A_j \times K_{ij}) \times V_j}{\sum V_j} \times S \quad (8.2)$$

где
C – рыночная стоимость объекта оценки;
A_j – аналог;
i – номер элемента сравнения;
j – номер аналога;
V_j – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей аналогов;
S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Выбор аналогов

Перечень и характеристика объектов-аналогов, выбранных согласно 7 разделу настоящего Отчета представлена в таблице 8.6.

Таблица 8.6.

Параметр сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Объект недвижимости	база	база	база	база	база
Область	Иркутская	Иркутская	Иркутская	Иркутская	Иркутская

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Параметр сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Район	Усольский	Усольский	Усольский	Усольский	Усольский
Населенный пункт	Усолье-Сибирское	пос. Каркасный	Усолье-Сибирское	Усолье-Сибирское	Усолье-Сибирское
Адрес	ул. Трактовая	ул. Строителей, 2	м.п. Лужки	Комсомольский проспект	Калинина, 74
Площадь, кв. м	1 789	1 047	575,50	2 022	900
Назначение	производственно-складское	производственный объект	производственный объект	производственный объект	производственный объект
Материал стен (группа капитальности)	комб.	комб.	комб.	комб.	комб.
Физическое состояние	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Благоустройство	благ.	благ.	благ.	благ.	благ.
Уровень внутренней отделки	простой	простой	простой	простой	простой
Площадь земельного участка, кв. м	41 200	4 162	3 067	2 550	3 500
Стоимость земельного участка, руб.	432 028	43 643	32 161	26 740	36 701
Стоимость объекта, руб.	15 000 000	5 900 000	4 121 428	12 000 000	5 500 000
Стоимость улучшения объекта оценки (стоимость объекта без земельного участка), руб.	14 567 972	5 856 357	4 089 267	11 973 260	5 463 299
Стоимость улучшения объекта оценки 1 кв. м/руб.	8 144	5 591	7 106	5 921	6 070
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана стоимость	авг.15	авг.15	июл.15	авг.15	июл.15
Дополнительная информация	Земельный участок общей площадью 41 200 кв. м. На территории два действующих ж/д тупика, два недостроенных строения из железобетона и металлоконструкций. Территория огорожена железобетонным забором. Цех деревоизделий 2 этажа с отоплением, общая площадь 761.5 кв.м. Склад 1-этажный, общая площадь 1027.32 кв.м	отдельная эл. линия на 360 КВт, чистая продажа	Здание гаража на 5 автомашин Усольского участка высоковольтных сетей – железобетонное, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 544,60 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, м.п. Лужки, Склад деревянный м.п. Лужки, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 30,90 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, м.п. Лужки, Эстакада м.п. Лужки, адрес объекта: Иркутская область, г. Усолье-Сибирское, м.п. Лужки, Ограждение м.п. Лужки, адрес объекта: Иркутская область, г. Усолье - Сибирское, м.п. Лужки. Земельный	в связи с сокращением деятельности предприятия продается производственное помещение, общая площадь внутренних помещений 2022 кв.м, полезный объем 15200 м/куб., площадь земельного участка 2550 кв.м, общее количество помещений 37, высоты потолков от 3,5 до 9 метров, ленточные/железобетонные фундаменты, стены кирпичные, железобетонные перекрытия, все коммуникации проведены, запас мощности по электроэнергии, отапливаемые помещения, теплый склад, удобный въезд, можно сделать межевание участка и зданий, тем самым Вы можете купить лишь один объект	продается производственная база площадью 900 м2 земельный участок 35 соток в городе усолье по улице калинина 74 высота помещения 7 метров высота ворот 3,5метра в данный момент находится тепля стоянка при желании можно сделать второй этаж путем возведения коллон и перекрытия в нутри здания здание отапливается мини котельной площадь земельного участка забетонирован на полностью как и в самом здании документы готовы здание и участок в собственности

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Параметр сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
			участок в долгосрочной аренде (площадь 3067 кв.м.)	площадью 470 кв. м плюс территория, вместо трех, три здания, два из которых предназначены под производство и один теплый склад, в большом здании сделаны перекрытия для второго этажа, установлены колонны, балки, настил для заливки полов	
Агентство недвижимости	АН	АН	АН	АН	АН
Телефон для связи	8,9086E+10	8,9022E+10	89027-68-30-67	8901-658-87-69	89025-68-98-73
Источник информации	http://www.nk38.ru/asp/realty.aspx?noparma=ziwk&Gid=2477	http://www.nk38.ru/asp/realty.aspx?noparma=ziwk&Gid=2709	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-usole_sibirskoe-109839230	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-usole_sibirskoe-111061227	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-usole_sibirskoe-100857567

Определение единицы сравнения

В качестве основного показателя сравнения аналогов принята стоимость объекта-аналога целиком, а после корректировки на земельный участок стоимость 1 кв.м по сравнимым объектам недвижимости.

Определение и расчет корректировок к ценам аналогов

Допущение: При расчете были опущены корректировки по тем элементам сравнения, которые, по мнению оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на итоговую величину рыночной стоимости.

Кроме типовых общих допущений, часто ряд допущений делается оценщиком по ходу выполнения оценки и осуществления расчетов. Такие допущения должны быть четко отражены по тексту отчета. Например, при отсутствии в расчетах по методу сравнения продаж каких-либо характеристик, присущих данному типу объектов, делается допущение о том, что все характеристики, не отраженные в процедуре сравнения, не оказывают существенного влияния на стоимость объекта оценки и аналогов.

1. Права собственности на недвижимость

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание, сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли-продажи покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием, сооружением, но и земельным участком. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением земельным участком, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Правовой статус к объектам-аналогам одинаков и соответствует оцениваемому объекту. Корректировка равна 1.

2. Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1. Расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи.
2. Получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости.
3. Финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

Предполагаем рыночные условия проведения расчетов, поскольку все объекты-аналоги выставлены на продажу путем публичной оферты. Корректировка равна 1.

3. Условия продажи (чистота сделки)

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и др.), недостаточностью срока экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей.

Отклонений от чистоты сделок не выявлено. Корректировка равна 1.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

4. Динамика сделок на рынке (дата продажи)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное.

Все объекты-аналоги предлагаются к продаже на дату оценки. Корректировка равна 1.

5. Корректировка на предложение

Как правило, фактическая сумма сделки не совпадает с ценой предложения. В ходе торгов, сумма сделки может изменяться в большую или меньшую сторону.

К объектам-аналогам №1-5 внесена корректировка в размере 0,85 (15%).

6. Местоположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта (величина потока потенциальных покупателей, клиентов их платежеспособность, наличие и величина потока автомашин и маршрутов общественного транспорта, расстояние до ближайших торговых точек-конкурентов, население (рассматривается как потенциальный покупатель, платежеспособный или нет) и др.).

Все объекты-аналоги, как и объекты оценки, расположены в г. Усолье-Сибирское (как наиболее близкий с г. Усолье-Сибирское по экономическо-социальному развитию). Корректировка равна **1**.

Физические характеристики

7. Корректировка на материал стен (группа капитальности)

Группа капитальности всех объектов-аналогов сопоставима с группой капитальности объекта оценки. Корректировка равна 1.

8. Физическое состояние конструктивных основных элементов здания (фундаменты, стены, перегородки, перекрытия и покрытия, прочие работы)

Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объекты оценки.

Корректировка на физическое состояние (износ) проводится на коэффициент, определяемый по формуле:

$$K = (1-И_{ОО}) / (1-И_{Ан}) \quad (8.3)$$

где:

$И_{ОО}$ – округленный до десятых (усредненный) износ объектов оценки, %.

$И_{Ан}$ – средний процент износа аналога, определяемый экспертным методом, %.

Корректировка на физическое состояние объектов-аналогов представлена ниже.

9. Корректировка на внутреннюю отделку

Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объекты оценки.

Уровень внутренней отделки объектов-аналогов можно охарактеризовать, как простой, корректировка равна 0.

10. Корректировка на площадь

При прочих равных условиях, большие по площади объекты недвижимости продаются по более низкой цене в пересчете на единицу площади цены. Это объясняется тем, что спрос на меньшие площади и более дешевые объекты недвижимости выше.

На основании расчетов Оценщика найдено общее регрессионное уравнение, описывающее масштабный эффект для производственно-складских помещений:

$$y = -0{,}16\ln(x), \quad (8.4)$$

где x - площадь объекта-аналога;

Далее выводится отношение логарифмических зависимостей объекта оценки к объектам-аналогам, получившееся значение является корректировкой на общую площадь.

Итоговый расчет поправки на масштаб в настоящей работе выполнен по формуле:

$$\text{Поправка на площадь (масштаб)} = Поб^{Кср} / Пан^{Кср}, \quad (8.5)$$

где:

Поб – общая площадь оцениваемого объекта недвижимости, кв. м;

Пан - общая площадь сходного объекта, кв. м;

Кср – средневзвешенный степенной коэффициент, связывающий соотношения удельных стоимостей показателей и показателей площади (равен -0,16).

Расчет скорректированной стоимости на площадь зданий представлен ниже.

Определение весовых коэффициентов

Все объекты-аналоги в равной степени схожи с объектом оценки. Поэтому всем объектам-аналогам приданы равные весовые коэффициенты.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Внесение корректировок и расчет рыночной стоимости объектов оценки произведенный согласно формуле 8.2 представлен в таблицах 8.7-8.9.

Таблица 8.7.

Параметр сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Стоимость объекта-аналога, руб.	8 144	5 591	7 106	5 921	6 070

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Параметр сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Корректировка на передаваемые права	1	1	1	1	1
Корректировка на условия финансирования	1	1	1	1	1
Корректировка на условия продажи	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	8 144	5 591	7 106	5 921	6 070
Корректировка на динамику сделок на рынке	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.	8 144	5 591	7 106	5 921	6 070
Корректировка на предложение, руб.	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость, руб.	6 922	4 753	6 040	5 033	5 160
Адрес	Усолье-Сибирское	пос. Каркасный	Усолье-Сибирское	Усолье-Сибирское	Усолье-Сибирское
Корректировка на местоположение	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость	6 922	4 753	6 040	5 033	5 160
Материал стен	комб.	комб.	комб.	комб.	комб.
Корректировка на материал стен	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	6 922	4 753	6 040	5 033	5 160
Уровень внутренней отделки	простой	простой	простой	простой	простой
Корректировка	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	6 922	4 753	6 040	5 033	5 160
Площадь объекта-аналога, кв. м	1 789	1 047	576	2 022	900
Средневзвешенный степенной коэффициент для площади объекта-аналога	0,302	0,329	0,362	0,296	0,337

Внесение корректировки на физический износ объекта оценки.

Таблица 8.8.

Наименование	Износ объекта оценки	Износ объекта-аналога	Корректировка	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №1, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №2, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №3, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №4, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №5, руб./кв. м
Гараж-стоянка на 24 машины с сараем для хранения с/оборудования - одноэтажное здание, кирпичное, ж/бетонно-блочное, общая площадь 784,00 кв. м	52%	30%	0,68	4 731,43	3 248,47	4 128,19	3 440,26	3 526,73
Гараж на 15 тракторов с сараем с/х техники и трансформаторной будкой - нежилое одноэтажное железобетонное здание, общая площадь 413,04 кв. м	27%	30%	1,04	7 226,99	4 961,85	6 305,58	5 254,80	5 386,88
Контора 2-этажная с центральным отоплением - двухэтажное, кирпичное здание с подвалом, общая площадь 439,09 кв. м	19%	30%	1,16	8 028,30	5 512,02	7 004,73	5 837,44	5 984,17
Материально-технический склад с навесом и трансформаторной будкой - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 898,38 кв. м	63%	30%	0,53	3 674,07	2 522,52	3 205,64	2 671,44	2 738,59
Тепличный комплекс: 2 коридора, 32 теплицы - сооружение кирпичное, состоящее из 32	96%	30%	0,06	427,25	293,34	372,78	310,66	318,47

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Наименование	Износ объекта оценки	Износ объекта-аналога	Корректировка	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №1, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №2, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №3, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №4, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №5, руб./кв. м
теплиц и 2-х коридоров, общая площадь 39 266,09 кв. м								
Гараж с навесом для мойки машин - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 249,28 кв. м.	75%	30%	0,36	2 505,99	1 720,54	2 186,48	1 822,12	1 867,92
Автовесы - нежилое одноэтажное деревянное здание, общая площадь 200,16 кв. м.	93%	30%	0,10	680,58	467,27	593,81	494,86	507,29
Административно-бытовой корпус - двухэтажное здание, кирпичное, общая площадь 764,90 кв. м.	89%	30%	0,15	1 057,41	725,99	922,59	768,85	788,18
Овощехранилище - одноэтажное, кирпично-панельное здание, общая площадь 6 783,20 кв. м.	69%	30%	0,44	3 019,30	2 072,97	2 634,35	2 195,35	2 250,54
Столовая на 50 мест - нежилое одноэтажное кирпичное здание, общая площадь 257,49 кв. м.	75%	30%	0,35	2 454,10	1 684,92	2 141,22	1 784,40	1 829,25
Ремонтные мастерские - здание смешанной этажности (1-2 этажа) панельное, общая площадь 457,22 кв. м.	92%	30%	0,12	814,23	559,03	710,42	592,04	606,92
Санпропускник со складом и навесом - здание одноэтажное, панельно-кирпичное, общая площадь 640,20 кв. м.	96%	30%	0,06	435,56	299,05	380,03	316,70	324,66
Нежилое здание свинофермы на 2 100 голов в год, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 925,5 кв. м., инв. № 12203, лит. А	40%	30%	0,85	5 893,10	4 046,04	5 141,76	4 284,92	4 392,62
Нежилое здание свинофермы корпус №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 823,1 кв. м., инв. № 11710, лит. Б	10%	30%	1,29	8 900,12	6 110,58	7 765,39	6 471,35	6 634,01
Нежилое здание свинофермы корпус №2, назначение: нежилое, 2-этажный, общая	10%	30%	1,29	8 900,12	6 110,58	7 765,39	6 471,35	6 634,01

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Наименование	Износ объекта оценки	Износ объекта-аналога	Корректировка	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №1, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №2, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №3, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №4, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №5, руб./кв. м
площадь 1 716,1 кв. м., инв. № 11711, лит. В								

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Таблица 8.9.

Наименование	Общая площадь объектов оценки, кв. м	KS	Корректировка на площадь (масштаб) к объекту-аналогу №1	Корректировка на площадь (масштаб) к объекту-аналогу №2	Корректировка на площадь (масштаб) к объекту-аналогу №3	Корректировка на площадь (масштаб) к объекту-аналогу №4	Корректировка на площадь (масштаб) к объекту-аналогу №5	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №1, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №2, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №3, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №4, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №5, руб./кв. м	Средняя рыночная стоимость 1 кв. м улучшения, руб.	Корректировка на назначение	Средняя рыночная стоимость 1 кв. м улучшения, руб.	Рыночная стоимость улучшения, руб.	Рыночная стоимость (округленно), руб.
Гараж-стоянка на 24 машины с сараем для хранения с/оборудования - одноэтажное здание, кирпичное, ж/бетонно-блочное, общая площадь 784,00 кв. м	784,00	0,344	1,141	1,047	0,952	1,164	1,022	5 398,99	3 402,56	3 928,95	4 003,37	3 605,46	4 068	1	4 068,00	3 189 312	**3 200 000**
Гараж на 15 тракторов с сараем с/х техники и трансформаторной будкой - нежилое одноэтажное железобетонное здание, общая площадь 413,04 кв. м	413,04	0,381	1,264	1,161	1,055	1,289	1,133	9 137,12	5 758,41	6 649,26	6 775,20	6 101,79	6 884	1	6 884,00	2 843 367	**2 800 000**
Контора 2-этажная с центральным отоплением - двухэтажное, кирпичное здание с подвалом, общая площадь 439,09 кв. м	439,09	0,378	1,252	1,149	1,044	1,277	1,122	10 051,38	6 334,60	7 314,59	7 453,14	6 712,34	7 573	1,96	14 845,43	6 518 478	**6 500 000**
Материально-технический склад с навесом и трансформаторной будкой - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 898,38 кв. м	1 898,38	0,299	0,991	0,909	0,826	1,010	0,887	3 639,29	2 293,56	2 648,38	2 698,55	2 430,33	2 742	1	2 742,00	5 205 358	**5 200 000**
Тепличный комплекс: 2 коридора, 32 теплицы - сооружение кирпичное, состоящее из 32 теплиц и 2-х коридоров, общая площадь 39 266,09 кв. м	2 837,13	0,280	0,929	0,853	0,775	0,947	0,832	396,86	250,11	288,80	294,27	265,02	299	1	299,00	848 302	**850 000**
Гараж с навесом для мойки машин - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 249,28 кв. м.	1 249,28	0,320	1,059	0,972	0,883	1,080	0,949	2 654,14	1 672,70	1 931,47	1 968,05	1 772,44	2 000	1	2 000,00	2 498 560	**2 500 000**
Автовесы - нежилое одноэтажное деревянное здание, общая площадь 200,16 кв. м.	200,16	0,428	1,420	1,303	1,184	1,448	1,272	966,21	608,93	703,13	716,45	645,24	728	1	728,00	145 716	**150 000**
Административно-бытовой корпус - двухэтажное здание, кирпичное, общая площадь 764,90 кв. м.	764,90	0,346	1,146	1,052	0,955	1,168	1,026	1 211,37	763,43	881,54	898,24	808,96	913	1	913,00	698 354	**700 000**
Овощехранилище - одноэтажное, кирпично-панельное здание, общая	6 783,20	0,244	0,808	0,742	0,674	0,824	0,724	2 439,42	1 537,38	1 775,22	1 808,84	1 629,05	1 838	1	1 838,00	12 467 522	**12 500 000**

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Наименование	Общая площадь объектов оценки, кв. м	KS	Корректировка на площадь (масштаб) к объекту-аналогу №1	Корректировка на площадь (масштаб) к объекту-аналогу №2	Корректировка на площадь (масштаб) к объекту-аналогу №3	Корректировка на площадь (масштаб) к объекту-аналогу №4	Корректировка на площадь (масштаб) к объекту-аналогу №5	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №1, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №2, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №3, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №4, руб./кв. м	Скорректированная на площадь стоимость объекта-аналога №5, руб./кв. м	Средняя рыночная стоимость 1 кв. м улучшения, руб.	Корректировка на назначение	Средняя рыночная стоимость 1 кв. м улучшения, руб.	Рыночная стоимость улучшения, руб.	Рыночная стоимость (округленно), руб.
площадь 6 783,20 кв. м.																	
Столовая на 50 мест - нежилое одноэтажное кирпичное здание, общая площадь 257,49 кв. м.	257,49	0,411	1,364	1,252	1,137	1,391	1,222	3 346,43	2 108,99	2 435,26	2 481,39	2 234,76	2 521	1	2 521,00	649 132	**650 000**
Ремонтные мастерские - здание смешанной этажности (1-2 этажа) панельное, общая площадь 457,22 кв. м.	457,22	0,375	1,244	1,142	1,037	1,269	1,114	1 012,84	638,31	737,06	751,02	676,38	763	1	763,00	348 859	**350 000**
Санпропускник со складом и навесом - здание одноэтажное, панельно-кирпичное, общая площадь 640,20 кв. м.	640,20	0,356	1,179	1,082	0,983	1,202	1,056	513,40	323,55	373,61	380,69	342,85	387	1	387,00	247 757	**250 000**
Нежилое здание свинофермы на 2 100 голов в год, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 925,5 кв. м., инв. № 12203, лит. А	2 925,50	0,279	0,924	0,848	0,771	0,943	0,828	5 447,07	3 432,86	3 963,94	4 039,02	3 637,56	4 104	1	4 104,00	12 006 252	**12 000 000**
Нежилое здание свинофермы корпус №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 823,1 кв. м., инв. № 11710, лит. Б	823,10	0,320	1,059	0,972	0,883	1,080	0,949	9 426,29	5 940,65	6 859,70	6 989,63	6 294,90	7 102	1,83	12 996,66	10 697 551	**10 700 000**
Нежилое здание свинофермы корпус №2, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 716,1 кв. м., инв. № 11711, лит. В	1 716,10	0,320	1,059	0,972	0,883	1,080	0,949	9 426,29	5 940,65	6 859,70	6 989,63	6 294,90	7 102	1,60	11 363,20	19 500 388	**19 500 000**

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

8.4. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке при оценке Комплектного свиноводческого оборудования и станков

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

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.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Выводы:

Согласно п.23 ФСО №1 «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства».

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».

Согласно п.21 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».

Выбор (отказ от) того или иного подхода представлен в таблице 8.10.

Таблица 8.10.

№ п/п	Наименование	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
1	движимое имущество – Комплектное свиноводческое оборудование, станки	Оборудование на рынке выставляется к продаже в составе бизнеса, в комплекте. В данном случае невозможно выделить его стоимость из состава бизнеса или комплекта. Также оборудование выставляется к продаже самим собственником и, как правило, установить с полной достоверностью физическое состояние оборудование, его модель, марку и год ввода не представляется возможным, поэтому расчет рыночной стоимости оборудования сравнительным подходом будет нести большую погрешность. Поэтому оценщик вынужден был **отказаться от** использования сравнительного подхода	метод замещения	Причиной отказа от доходного подхода является тот факт, что доход создается всеми активами, к которым наряду с оборудованием может относиться автомобильная техника, здания, сооружения, оборотные средства и нематериальные активы. Поэтому использование доходного подхода невозможно.

8.4.1. Оценка объектов оценки затратным подходом

При оценке движимого имущества применение затратного подхода заключается в расчете затрат на полное воспроизводство или замещение точной копии оцениваемого объекта, или объекта, аналогичного оцениваемому, за вычетом потерь стоимости от всех видов износа, обесценения или устаревания.

Последовательность расчетов стоимости на основе затратного подхода следующая:

1. Определение полной восстановительной стоимости (стоимости аналога – нового изделия).
2. Определение накопленного износа.
3. Определение рыночной стоимости.

В рамках данного метода рыночная стоимость имущества определяется по формуле:

$$C=ПВС\times(1-НИ) \quad (8.6)$$

где

С – рыночная стоимость объекта подлежащего оценке, руб.;

ПВС – полная восстановительная стоимость (стоимость аналога с учетом затрат на транспортировку и монтаж), руб.;

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

НИ – накопленный износ, руб.

Определение полной восстановительной стоимости

Расчет полной восстановительной стоимости производится по формуле:

$$ПВС = ВС+ЗТр+ЗМ \quad (8.7)$$

где
ПВС- полная восстановительная стоимость, руб.
ВС- восстановительная стоимость (стоимость аналога – нового изделия), руб.;
ЗТр – затраты на транспортировку объекта оценки, руб.;
ЗМ – затраты на монтаж, руб.

Определение восстановительной стоимости (стоимости аналога как нового изделия)

Методы затратного подхода можно разделить на две группы:

1. **Методы основанные на способах прямого определения затрат** применяются для оценки оборудования. К ним относятся:

– Поэлементный расчет затрат, который заключается в суммирование стоимостей отдельных элементов объекта оценки, затрат на приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;

– Метод анализа и индексации имеющихся калькуляций, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам, приводя их тем самым к современному уровню цен.

2. **Методы, основанные на способах косвенного определения затрат**, применяются для оценки стоимости универсального (серийного) оборудования, а также специализированного оборудования изготовленного на базе универсального. К ним относятся:

– Метод замещения или аналого-параметрический метод;
– Индексный метод;
– Метод статистического моделирования стоимости как разновидность метода замещения;
– Метод удельных ценовых показателей;

Выбор метода затратного подхода определяется объемом исходной информации.

В данном отчете оценка движимого имущества была **произведена в рамках индексного метода.**

Индексный метод оценки. При применении индексного метода оценки осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей группе машин или оборудования за соответствующий период.

$$S_в = S_0 \cdot Y \quad (8.8)$$

где
Sв — восстановительная стоимость объекта;
So — базовая стоимость объекта;
Y — индекс изменения цен.

Возможно осуществление индексирования затрат, из которых складывается себестоимость оцениваемого объекта. При этом используются ценовые индексы ресурсов. Для определения рыночной стоимости машин и оборудования из восстановительной стоимости вычитается суммарный износ: физический, функциональный и внешний.

Расчет восстановительной, полной восстановительной и рыночной стоимости согласно формулам 8.6 и 8.8 представлен в таблице 8.13.

Расчет накопленного износа

Накопленный износ включает в себя на три вида износов: физический, функциональный и экономический, и определяется по формуле:

$$И_{нак} = (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{фун}) \times (1 - И_{эк}) \quad (8.9)$$

где
$И_{нак.}$ – накопленный износ;
$И_{физ}$- физический износ, %;
$И_{фун}$ – функциональный износ, %;
$И_{эк}$ – экономический износ, %.

Физическим износом оборудования называется изменение размеров, формы, массы или состояния поверхностей вследствие изнашивания из-за постоянно действующих нагрузок либо вследствие разрушения поверхностного слоя при трении. Скорость изнашивания имущества зависит от многих причин: условий и режима работы; материала, из которого оно изготовлено; температуры в зоне сопряжения, состояния окружающей среды.

Для определения физического износа может быть использован один из следующих методов:

а) экспертные:
– метод эффективного возраста;
– метод экспертизы состояния

б) экономико-статистические:
– метод снижения доходности;
– метод стадии ремонтного цикла;

в) экспериментально - аналитические:
– метод снижения потребительских свойств;

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

– метод поэлементного расчета;
– прямой метод.

В настоящем отчете физический износ оцениваемого движимого имущества был определен методом экспертизы состояния с помощью шкалы экспертных оценок, и формулы:

$$\eta_{физ} = \sum_{i=1}^{n} \beta_i \eta_{физ.i} \quad (8.10)$$

где

$i = 1....n$ – количество параметров износа имущества,

$\beta_1, \beta_2, ..., \beta_n$ – коэффициенты доверия, причем $\beta_1 + \beta_2 + ... + \beta_n = 1$, $\eta_{физ.i}$ – соответственно оценка состояния механизмов, приспособлений и др.

Данный метод основывается на суждении о фактическом состоянии имущества исходя из его внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов.

Таблица 8.11.

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10 15 20 25
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в рабочем состоянии	30 35 40 45
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены мелких отдельных частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	50 55 60 65
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, пригодное для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственных узлов	70 75 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	90 97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	100

Функциональное устаревание – обесценение объекта в результате несоответствия его параметров и (или) характеристик оптимальному технико-экономическому уровню. Причиной функционального устаревания может быть как недостаток в оптимальной полезности, так и ее неиспользуемый избыток.

Выделяют моральное и технологическое функциональное устаревание.

Моральное устаревание вызывается улучшением свойств изделий, аналогичных оцениваемому, или удешевлением их производства. Выделяют моральный функциональный износ, вызванный:

– устареванием, обусловленным избыточными капитальными затратами,
– устареванием, обусловленным избыточными эксплуатационными расходами,
– устареванием, обусловленным низкой экологичностью, эргономичностью и т.п.

Технологическое устаревание – различия в дизайне, составе конструкций, материалов, изменение технологического цикла производства, в который включен оцениваемый объект.

Для каждой позиции оцениваемого движимого имущества, значение функционального устаревания определялось отдельно с помощью шкалы экспертных оценок.

Таблица 8.12.

Шкала экспертных оценок для определения величины функционального износа машин и оборудования

Характеристика состояния имущества	Величина износа, %
Абсолютно новые образцы соответствующие наивысшим мировым стандартам	0
Соответствует мировым образцам. Вполне вписывается в современный технологический процесс, однако, имеющие небольшие отставания по компьютеризации и использованию высоких технологий	от 5 до 10
Вполне конкурентоспособно, однако, имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей	от 15 до 30
Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей	от 35 до 50
Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрическим и функциональным свойствам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, значительно устаревшей	от 55 до 70
Снято с производства, по всем характеристикам проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не нужно в принципе в рамках используемой технологии)	от 75 до 100

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

При расчете функционального устаревания исходят из предпосылки, что с первых же лет появления новой модели она начинает подвергаться функциональному устареванию. Это связано с относительно высокой динамикой появления новых моделей на зарубежном и российском рынке движимого имущества. Следует отметить, что технический прогресс в различных отраслях не одинаков. Поэтому различные товарные группы движимого имущества функционально стареют с разной скоростью. Высокие темпы такого устаревания характерны для видов имущества, пользующегося более высоким спросом на рынке.

На дату проведения объекты оценки конкурентоспособны, функциональный износ равен 0.

Экономическое устаревание – потеря стоимости вследствие негативного по отношению к объекту оценки влияния внешней среды: сокращения спроса, возросшей конкуренции, изменений в структуре запасов сырья, роста цен на сырье без соответствующего увеличения цены выпускаемой продукции, инфляции, законодательных ограничений, изменений структуры рынка товаров, негативного изменения окружающей среды.

Отсутствие экономического устаревания оцениваемого имущества обусловлено тем, что данное имущество производит продукцию, пользующуюся спросом на сложившемся рынке при незначительной конкуренции.

8.4.2. Расчет восстановительной, полной восстановительной и рыночной стоимости объектов оценки

Расчет полной восстановительной и рыночной стоимости объектов оценки согласно формулам 8.6 и 8.8 представлен в таблице 8.13.

Таблица 8.13.

Наименование	Значение	Наименование	Значение	Значение
Марка/модель	Комплектное свиноводческое оборудование	Марка/модель	Ст-к волососгонный для удаления волос химической обработкой с электрическим двигателем по 5,5 kW каждый	Станок строгальный для выравнивания толщины кожи с электродвигателями по 10 kW каждый
Страна изготовитель	Германия	Страна изготовитель	Китай	Китай
Собственник	ООО "Нечаевское"	Собственник	ООО "Нечаевское"	ООО "Нечаевское"
Инвентаризационный номер	-	Инвентаризационный номер	412, 413, 414, 415, 416	423, 422, 421, 420
Заводской номер	-	Заводской номер	-	-
Год выпуска объекта оценки	2006	Год выпуска объекта оценки	2007	2007
Год выпуска аналога	2015	Год выпуска аналога	2015	2015
Балансовая стоимость, руб.	-	Балансовая стоимость, руб.	-	-
Ед. изм.	шт.	Ед. изм.	шт.	шт.
Кол-во ед. изм.	1 комплект	Кол-во ед. изм.	5	4
Стоимость оборудования, евро на 06.06.2006 г.	534 970	Стоимость оборудования, $ на 10.05.2007 г.	4 990	6 263
Стоимость оборудования, руб. на 06.06.2006 г.	18 499 263	Стоимость оборудования, руб. на 10.05.2007 г.	128 410	161 155
Базовая стоимость 1 ед. изм, руб. в т.ч. НДС	18 499 263	ВС 1 ед. изм, руб.	128 410	161 155
НДС	да	НДС	да	да
Индекс изменения цен	2,6191	Индекс изменения цен	6,4174	5,0873
Базовая стоимость 1 ед. изм, руб.	48 451 251	ВС, руб.	824 057	819 842
Состояние	не работает головной компьютер	Состояние	рабочее	рабочее
Физический износ	70,0%	Физический износ	57,5%	57,5%
Функциональный износ	0%	Функциональный износ	0%	0%
Экономический износ	0%	Экономический износ	0%	0%
Накопленный износ	70,0%	Накопленный износ	57,5%	57,5%
Восстановительная стоимость ед. изм., руб.	14 535 375	Восстановительная стоимость ед. изм., руб.	350 224	348 433
Рыночная стоимость, руб./единица	14 535 375	Рыночная стоимость, руб./единица	350 224	348 433
Рыночная стоимость, ед./руб. (округленно)	**14 500 000**	Рыночная стоимость, ед./руб. (округленно)	**350 000**	**350 000**
Рыночная стоимость всего кол-ва, руб. (округленно)	**14 500 000**	Рыночная стоимость всего кол-ва, руб. (округленно)	**1 750 000**	**1 400 000**

8.5. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке трактора и полуприцепа

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

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.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Выводы:

Согласно п.23 ФСО №1 «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства». Применение затратного подхода невозможно.

Согласно п. 22 ФСО №1 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов». В данном случае оценщик располагает достоверной информацией для реализации данного подхода. Применение сравнительного подхода возможно.

Согласно п.21 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». Применение доходного подхода невозможно.

В настоящем Отчете оценка стоимости оцениваемого имущества произведена в рамках **сравнительного подхода**.

Затратный подход

При затратном подходе считают, что рыночная стоимость объекта оценки определяется в первую очередь затратами на его создание и реализацию. Затратный подход использует полную восстановительную стоимость (стоимость воспроизводства или полную стоимость замещения) в качестве базы, из которой затем вычитаются последовательно суммы, отражающие потерю в стоимости в результате физического износа, функционального износа и экономического устаревания (внешнее устаревание).

Определяемая таким образом стоимость может не совпадать с рыночной стоимостью, так как затраты – не единственный фактор стоимости, на которую также влияют полезность, качество и конкурентоспособность. Тем не менее, встречается немало случаев, когда применение затратного подхода оказывается оправданным и даже единственно возможным, например, при оценке оборудования специального назначения, уникальных объектов, изготовленных по уникальным заказам и не имеющих аналогов на рынке.

Причиной отказа от **затратного подхода** для объекта движимого имущества является быстрое обновление модельного ряда легкового транспорта. Учесть функциональное устаревание не представляется возможным. Следовательно, результаты применения затратного подхода будут нести значительную погрешность.

Сравнительный подход

В сравнительном подходе для того, чтобы получить показание наиболее вероятной цены продажи оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Использование сравнительного подхода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, обмениваемым или предлагаемым на рынке. Трудность в использовании сравнительного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточно достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация. Слишком часто большинство информации, имеющей отношение к продаже, бывает недоступной. Чем большим количеством сравнимых продаж располагает оценщик, тем лучше он сможет установить и подтвердить уровень стоимости.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и продаваемым объектом собственности. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому объекту, а не по оцениваемой собственности. Поскольку вторичный рынок легкового транспорта достаточно развит, в данном отчете мы использовали методы **сравнительного подхода**.

Доходный подход

Доходный подход основан на принципе ожидания, согласно которому рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на оцениваемый объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество сегодня в обмен на право получать будущие доходы от его дальнейшего использования и от последующей продажи. Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков. В зависимости от характера доходов, конкретных обязательств, зависящих от характера объекта оценки, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения дохода. Причиной отказа от **доходного подхода** является тот факт, что доход создается всеми активами, к которым наряду с оборудованием может относиться

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

автомобильная техника, здания, сооружения, оборотные средства и нематериальные активы.

Таблица 8.14.

Наименование подходов	Используемые методы в рамках подходов к оценке
Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	метод анализа продаж
Доходный подход	не применялся

8.5.1. Оценка объекта оценки сравнительным подходом

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.

Согласно ФСО №2, п.IV, пп.22: «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. 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».

Сравнительный подход в оценке транспортных средств основывается на анализе цен покупки и продажи транспортных средств, сложившихся в данный момент на первичном или вторичном рынке. Так как транспортные средства - продукция массового потребления и число сделок купли-продажи достаточно велико, то ценовая информация стабильна и доступна. При оценке транспортных средств сравнительный подход является основным.

Существует два возможных варианта использования сравнительного подхода при оценке машин, оборудования и автотранспортных средств:

1. Определение стоимости машин, оборудования и автотранспортных средств методом анализа продаж, т.е. *сравнительный подход в чистом виде*.

2. Определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта оценки путем анализа продаж новых идентичных или аналогичных объекта и последующего определение стоимости методами затратного подхода с учетом накопленного износа, т.е. *комбинация сравнительного и затратного подходов.*

Для расчетов Оценщик использовал метод анализа продаж.

Поскольку автомобили - это изделия массового или крупносерийного производства, рынок которых достаточно хорошо развит, их оценка производится главным образом методом прямого сравнения путем подбора подходящего аналога и внесения соответствующих корректировок в стоимость оцениваемого автомобиля. Сравнение следует проводить по следующим характеристикам:

- срок службы транспортного средства с начала эксплуатации,
- величина пробега с начала эксплуатации (если его можно достоверно установить),
- тип кузова,
- целевое назначение транспортного средства,
- его основной функциональный параметр (для легковых автомобилей это объем двигателя, грузовых - грузоподъемность, автобусов - пассажировместимость, экскаваторов - объем ковша и пр.).

Данный метод позволяет оценивать также транспортные средства, которые к моменту оценки сняты с производства, но широко обращаются на рынке.

Широкое применение данного метода обусловлено тем, что рынок транспортных средств достаточно хорошо развит, и в распоряжении автоэкспертов имеется большой объем ценовой информации, публикуемой различными специальными изданиями в каждом регионе (справочники цен на новые и подержанные автомобили, прайс-листы, каталоги, газеты, журналы и др.). В связи со значительными колебаниями цен следует пользоваться ценовой информацией региона, в котором эксплуатируется оцениваемое транспортное средство.

При применении данного метода целесообразно использовать не менее 3 рыночных цен на функциональные аналоги оцениваемого транспортного средства (на дату оценки в месте оценки), так как чем шире база сравнения, тем точнее результат. В общем виде это можно выразить следующей формулой:

$$C_{TC} = \frac{\sum_{i-1}^{n} C_{AH}}{n} \times \left(1 - k_{\phi}\right) \quad (8.11);$$

где

$C_{ан}$ – скорректированная стоимость i-го функционального аналога оцениваемого ТС на дату оценки в месте оценки, приведенная по комплектации к оцениваемому ТС (руб.);

n - число взятых для сравнения функциональных аналогов.

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

$k_ф$ – коэффициент физического износа оцениваемого объекта на момент оценки.

Скорректированная стоимость аналога (как нового) на момент оценки определяется по формуле:

$$C_{АН} = Ц_{АН} \times K_{МО} \times \frac{1}{1-k_{ф.ан.}} \times K_1 \times K_2 \times .....K_i \pm C_{ДОП} \quad (8.12);$$

где
$Ц_{ан}$- цена объекта-аналога на момент продажи;
$K_{мо}$- коэффициент приведения цены аналога к моменту оценки;
$k_{фан}$- коэффициент физического износа аналога за период с даты выпуска до даты оценки;
K_1, K_2,...K_i- корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров у оцениваемого объекта и аналога;
$C_{доп}$ - стоимость дополнительных устройств, наличием или отсутствием которых отличаются сравниваемые объекты. Эта цена берется на момент оценки.

$$C_{ДОП} = \frac{\sum_{j-1}^{m} Ц_{МАТj}}{m} + C_{УСТj} \quad (8.13);$$

где
$Ц_{матj}$ - рыночная цена j-го дополнительного устройства (материала, комплектующего);
m - количество дополнительных устройств (материалов, комплектующих);
$C_{устj}$ - стоимость установки j-го дополнительного устройства на ТС.

Корректирующие коэффициенты рассчитываются по следующей формуле:

$$K_i = \left(\frac{N_i}{N_{Ai}}\right)^n \quad (8.14);$$

где
N_i и N_{Ai} – значения i-го параметра у оцениваемого объекта и аналога;
n – коэффициент торможения. Если технические параметры отличаются не более чем на 20%, то n=1.

Для расчета стоимости объектов оценки, сравнительным подходом использовались данные, публикуемые, в основном, в СМИ и компьютерной сети Internet о предложениях, бывших в эксплуатации.

Перечень характеристик объектов-аналогов, использованных оценщиком для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, представлены в таблицах 8.15, 8.16.

Таблица 8.15.

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Модель	Трактор БЕЛАРУС 1221,2	Трактор БЕЛАРУС 1221,2	Трактор БЕЛАРУС 1221,2	Трактор БЕЛАРУС 1221,2
Год выпуска	2012	2013	2012	2012
Физическое состояние аналога	очень хорошее	новое	очень хорошее	новое
Физический износ аналогов, %	10%	5%	20%	5%
Город	Челябинск	Краснодар	Самара	Москва
Стоимость, в руб.	1 250 000	1 660 000	1 047 000	1 650 000
Факт сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана стоимость	авг.15	авг.15	авг.15	авг.15
Характеристика	отличное состояние	отличное состояние	отличное состояние	отличное состояние
Контактный телефон	8-3452-79-89-95	7 (918) 258-55-99	84 955 395 382	79166257889, 74959692180
Источник информации	http://chelyabinsk.trucks.dmir.ru/offers/agricult/tractor/mtz/1221-2/479091/	http://krasnodar.pulscen.ru/products/mtz_1221_9259865	http://ehkskavator.ru/item/115324	http://fermer.ru/board/sale/217726

Таблица 8.16.

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Модель	Загрузчик сухих кормов прицепной ПЗК-10 на базе полуприцепа тракторного ППТ-5	Загрузчик сухих кормов прицепной ПЗК-10 на базе полуприцепа тракторного ППТ-5	Загрузчик сухих кормов прицепной ПЗК-10 на базе полуприцепа тракторного ППТ-5
Год выпуска	2010	2015	2014
Физическое состояние аналога	удовлетворительное	новое	очень хорошее
Физический износ аналогов, %	45%	0%	10%
Город	Абакан	Москва	Москва
Стоимость, в руб.	300 000	660 000	580 000
Факт сделки	предложение	предложение	предложение
Дата, на которую указана стоимость	авг.15	авг.15	авг.15
Характеристика	отличное состояние	отличное состояние	отличное состояние

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Контактный телефон	-	8495-765-62-98	7 (495) 765-62-98
Источник информации	http://abakan.spec.drom.ru/pricepnoj-zagruzchik-suhih-kormov-pzk-10-15200732.html	http://agroavto.ruprom.net/p2625892-pritsepnoj-zagruzchik-suhih.html	http://bizorg.su/sazhentsy-obshtee-r/p204081-pritsepnoy-zagruzchik-suhih-kormov-pzk-10

После того, как выбраны аналоги и определен вид определяемой стоимости, далее вносятся поправки или корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

При расчете могут использоваться следующие корректировки:

- параметрический коэффициент ki (корректировка по техническим параметрам);
- коммерческая поправка на уторговывание;
- корректировка на дату;
- поправка по году выпуска объекта аналога к объекту оценки;
- стоимость дополнительного устройства;
- поправка по фактическому (физическому) состоянию.

Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи объектов аналогов отражает рыночную стоимость объекта оценки.

8.5.2. Объяснение корректировок при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

1. Корректировка на предложение

В результате сложившихся условий на рынке бывших в эксплуатации транспорта отличие цен реальных сделок от стоимостей, первоначально затребованных продавцом, составляет около 5-10%. В результате, корректировка на предложение была принята на уровне 10% (0,90) как максимальное значение из представленного диапазона для объектов-аналогов.

2. Корректировка на год выпуска

Корректировка на год выпуска объектов-аналогов представлена в расчетной таблице.

3. Корректировка на физический износ

Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки.

Корректировка на физическое состояние (износ) проводится на коэффициент, определяемый по формуле:

$$K = (1-И_{ОО}) / (1-И_{Ан}) \quad (8.15)$$

где:

$И_{ОО}$ – округленный до десятых (усредненный) износ объекта оценки, %.

$И_{Ан}$ – средний процент износа аналога, определяемый экспертным методом, %.

Суть метода основывается на суждении специалистов-экспертов или оценщика о фактическом состоянии оборудования исходя из его внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов.

Таблица 8.17.

Шкала экспертных оценок для оценки физического износа машин и оборудования

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10 15 20 25
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в рабочем состоянии	30 35 40 45
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены мелких отдельных частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	50 55 60 65
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, пригодное для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственных узлов	70 75 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	90 97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	100

Корректировка на физическое состояние (износ) аналогов была рассчитана по формуле 8.15. Размер корректировки представлен в таблицах 8.18, 8.19.

4. Доставка

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Затраты на транспортировку учитывают доставку объектов из других городов и районов. В настоящем Отчете некоторые объекты-аналоги предлагаются к продаже за пределами г. Иркутска. Затраты на транспортировку включены в стоимость объектов-аналогов.

Результаты расчетов стоимости объектов оценки методом анализа продаж представлены в таблицах 8.18, 8.19.

Таблица 8.18.

Наименование	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Модель	Трактор БЕЛАРУС 1221,2	Трактор БЕЛАРУС 1221,2	Трактор БЕЛАРУС 1221,2	Трактор БЕЛАРУС 1221,2
Стоимость, в руб.	1 250 000	1 660 000	1 047 000	1 650 000
Корректировка на предложение	0,90	0,90	0,90	0,90
Год выпуска	2012	2013	2012	2012
Корректировка на год выпуска	1	0,83	1	1
Физическое состояние аналога	очень хорошее	новое	очень хорошее	новое
Физический износ аналогов, %	10%	5%	20%	5%
Физический износ объекта оценки,%	40%	40%	40%	40%
Корректировка на износ	0,67	0,63	0,75	0,63
Корректировка на динамику сделок	1	1	1	1
Корректировка на местоположение	0	0	0	0
Скорректированная стоимость в руб.	753 750	784 036	706 725	935 550
Средняя скорректированная стоимость в руб.	**795 015**			

Таблица 8.19.

Наименование	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Модель	Загрузчик сухих кормов прицепной ПЗК-10 на базе полуприцепа тракторного ППТ-5	Загрузчик сухих кормов прицепной ПЗК-10 на базе полуприцепа тракторного ППТ-5	Загрузчик сухих кормов прицепной ПЗК-10 на базе полуприцепа тракторного ППТ-5
Стоимость, в руб.	300 000	660 000	580 000
Корректировка на предложение	0,90	0,90	0,90
Год выпуска	2010	2015	2014
Корректировка на год выпуска	1,10	0,70	0,75
Физическое состояние аналога	удовлетворительное	новое	очень хорошее
Физический износ аналогов, %	45%	0%	10%
Физический износ объекта оценки,%	35%	35%	35%
Корректировка на износ	1,18	0,65	0,72
Корректировка на динамику сделок	1	1	1
Корректировка на местоположение	0	0	0
Скорректированная стоимость в руб.	350 460	270 270	281 880
Средняя скорректированная стоимость в руб.	**300 870**		

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

9. Согласование результатов

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \times K_i \quad (9.1)$$

где:
С – итоговая величина стоимости объекта;
C_i – результат оценки в рамках каждого из трех подходов;
K_i – весовые коэффициенты каждого из подходов (обычно $\sum K_i = 1$).

Существуют два базовых метода взвешивания:
- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Для получения итоговой величины стоимости оцениваемого имущества Оценщиком были проанализированы достоинства и недостатки примененных подходов к оценке:

Затратный подход, исходит из того, что стоимость объекта оценки соответствует затратам, которые понес владелец. Затратный подход позволяет найти ответ на вопрос о стоимости создания объекта, аналогичного оцениваемому. Основным достоинством данного подхода является то, что он основывается на реальных ценностях, которые находятся в собственности. Однако затратный подход в оценке имущества не всегда отражает реальную рыночную стоимость, поскольку существует понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам. Прежде всего, это касается имущества, целью которого является получение дохода.

Так как объекты оценки расположен в малоразвитом и стагнирующем районе, понесенные затраты на возведение объекта оценки не создают рыночную стоимость.

Доходный подход основывается на допущении, что рациональный инвестор (будущий владелец) не заплатит за объекты оценки сумму больше, чем сумма доходов, которую данный вид имущества принесет ему в будущем. Данный подход к оценке наилучшим образом отвечает идеологии и движущим мотивам бизнеса: инвестирование капитала с целью получения денежных потоков в будущем. Вместе с тем, гипотетичность прогнозов, сделанных для денежных потоков, даже при наличии подробного бизнес-плана, всегда несколько снижает ценность доходного метода. Доходный подход применим к коммерческой и нежилой недвижимости.

Сравнительный подход основан на сравнение цен продаж и предложений. Данный подход к оценки является наиболее адекватным и точным при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости, относящихся к развитым сегментам рынка.

Согласование результатов, полученных в настоящей оценке при помощи затратного, сравнительного и доходного подходов, производится с помощью метода субъективного взвешивания.

Анализ полноты и достоверности исходной информации показал, что исходная информация, использованная для всех подходов, является достаточной и достоверной.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки - недвижимости был произведен в рамках одного подхода – сравнительного, которому придан весовой коэффициент – 1.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки - оборудования был произведен в рамках одного подхода – затратного, которому придан весовой коэффициент – 1.

Согласование приведено в таблицах 9.1, 9.2.

Таблица 9.1.

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Вес	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Гараж-стоянка на 24 машины с сараем для хранения с/оборудования - одноэтажное здание, кирпичное, ж/бетонно-блочное, общая площадь 784,00 кв. м	не применялся	3 189 312	не применялся	1	3 189 312	**3 200 000**
Гараж на 15 тракторов с сараем с/х техники и трансформаторной будкой - нежилое одноэтажное железобетонное здание, общая площадь 413,04 кв. м	не применялся	2 843 367	не применялся	1	2 843 367	**2 800 000**
Контора 2-этажная с центральным отоплением - двухэтажное, кирпичное	не применялся	6 518 478	не применялся	1	6 518 478	**6 500 000**

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Вес	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
здание с подвалом, общая площадь 439,09 кв. м						
Материально-технический склад с навесом и трансформаторной будкой - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 898,38 кв. м	не применялся	5 205 358	не применялся	1	5 205 358	**5 200 000**
Тепличный комплекс: 2 коридора, 32 теплицы - сооружение кирпичное, состоящее из 32 теплиц и 2-х коридоров, общая площадь 39 266,09 кв. м	не применялся	848 302	не применялся	1	848 302	**850 000**
Гараж с навесом для мойки машин - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1 249,28 кв. м.	не применялся	2 498 560	не применялся	1	2 498 560	**2 500 000**
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 8 276 630 кв. м	не применялся	28 244 865	не применялся	1	28 244 865	**28 000 000**
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 49 370 кв. м	не применялся	1 494 105	не применялся	1	1 494 105	**1 500 000**
Наименование	-	-	-	-	-	-
Автовесы - нежилое одноэтажное деревянное здание, общая площадь 200,16 кв. м.	не применялся	145 716	не применялся	1	145 716	**150 000**
Административно-бытовой корпус - двухэтажное здание, кирпичное, общая площадь 764,90 кв. м.	не применялся	698 354	не применялся	1	698 354	**700 000**
Овощехранилище - одноэтажное, кирпично-панельное здание, общая площадь 6 783,20 кв. м.	не применялся	12 467 522	не применялся	1	12 467 522	**12 500 000**
Столовая на 50 мест - нежилое одноэтажное кирпичное здание, общая площадь 257,49 кв. м.	не применялся	649 132	не применялся	1	649 132	**650 000**
Ремонтные мастерские - здание смешанной этажности (1-2 этажа) панельное, общая площадь 457,22 кв. м.	не применялся	348 859	не применялся	1	348 859	**350 000**
Санпропускник со складом и навесом - здание одноэтажное, панельно-кирпичное, общая площадь 640,20 кв. м.	не применялся	247 757	не применялся	1	247 757	**250 000**
Нежилое здание свинофермы на 2 100 голов в год, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 2 925,5 кв. м., инв. № 12203, лит. А	не применялся	12 006 252	не применялся	1	12 006 252	**12 000 000**
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 306 877 кв. м	не применялся	1 337 757	не применялся	1	1 337 757	**1 340 000**

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Вес	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
Наименование	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Нежилое здание свинофермы корпус №1, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 823,1 кв. м., инв. № 11710, лит. Б	не применялся	10 697 551	не применялся	1	10 697 551	**10 700 000**
Нежилое здание свинофермы корпус №2, назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 1 716,1 кв. м., инв. № 11711, лит. В	не применялся	19 500 388	не применялся	1	19 500 388	**19 500 000**

Таблица 9.2.

Наименование	Рыночная стоимость в рамках подходов, руб.			Вес	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
	сравнительный	затратный	доходный			
Комплектное свиноводческое оборудование Крупской,73	не применялся	14 535 375	не применялся	1	14 535 375	**14 500 000**
Ст-к волососгонный для удаления волос химической	не применялся	350 224	не применялся	1	350 224	**350 000**
Ст-к волососгонный для удаления волос химической	не применялся	350 224	не применялся	1	350 224	**350 000**
Ст-к волососгонный для удаления волос химической	не применялся	350 224	не применялся	1	350 224	**350 000**
Ст-к волососгонный для удаления волос химической	не применялся	350 224	не применялся	1	350 224	**350 000**
Ст-к волососгонный для удаления волос химической	не применялся	350 224	не применялся	1	350 224	**350 000**
Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	не применялся	348 433	не применялся	1	348 433	**350 000**
Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	не применялся	348 433	не применялся	1	348 433	**350 000**
Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	не применялся	348 433	не применялся	1	348 433	**350 000**
Станок строгальный для выравнивания толщины кожи	не применялся	348 433	не применялся	1	348 433	**350 000**
Трактор Беларус 1 221,2	не применялся	795 015	не применялся	1	795 015	**800 000**
П/прицеп ПЗК-10	не применялся	300 870	не применялся	1	300 870	**300 000**

Оценщик Е. В. Манылова

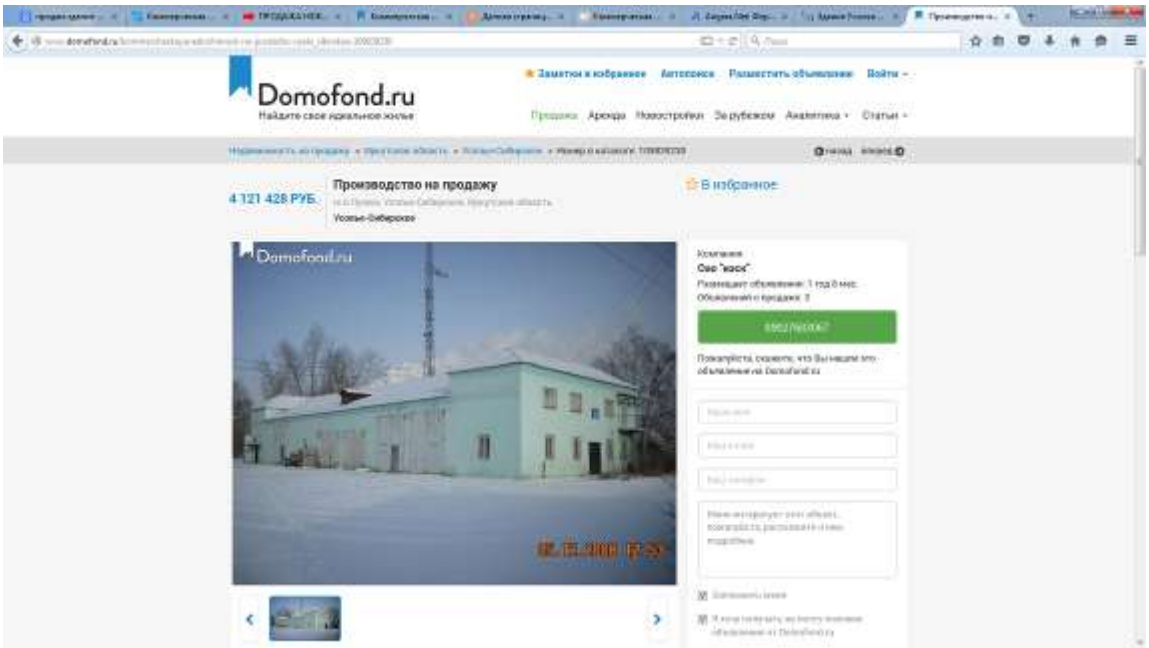
Директор
ООО «Прайс Хаус ТВ'с» С. И. Тумбаев

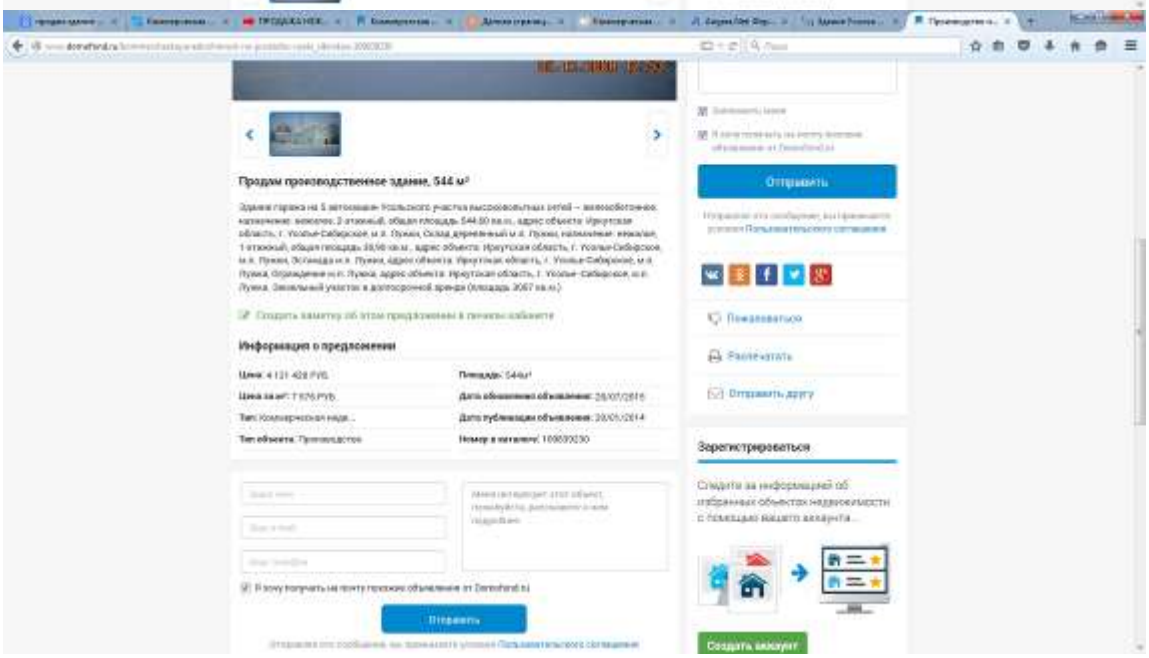
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

I. Перечень источников внешней информации

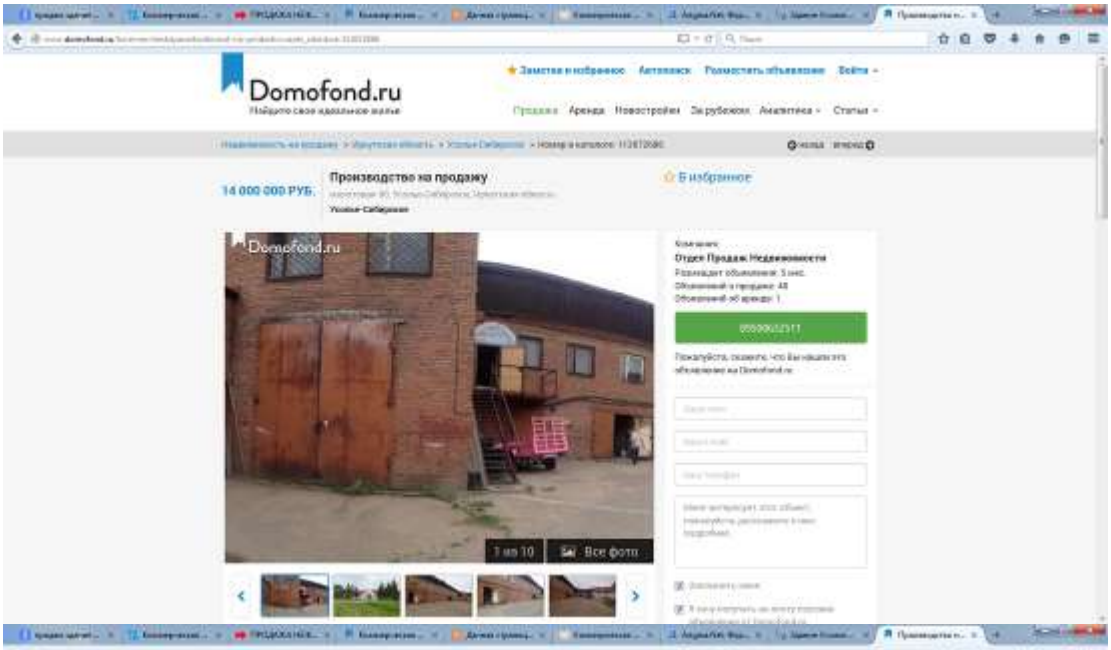
1. Гражданский кодекс РФ;
2. Федеральный Закон РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
3. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», №255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», №254 «Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
4. Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», СПб, Технобалт, 1995 г.
5. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.;
6. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В.Григорьева.-М.:ИНФРА-М,1997.-320 с.;
7. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: Учеб. Пособие для вузов/Под ред. Проф. В.А.Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 303 с.
8. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р). Гражданстрой, - М.: 1990;
9. Сайт: http://dom-irk.ru/, http://www.rusbonds.ru/cmngos.asp, http://www.avito.ru/usole-sibirskoe/kommercheskaya_nedvizhimost, http://realtyvision.ru, http://invest38.ru, http://www.rosrealt.ru, http://irkutskaya-obl.irr.ru, http://www.avito.ru.

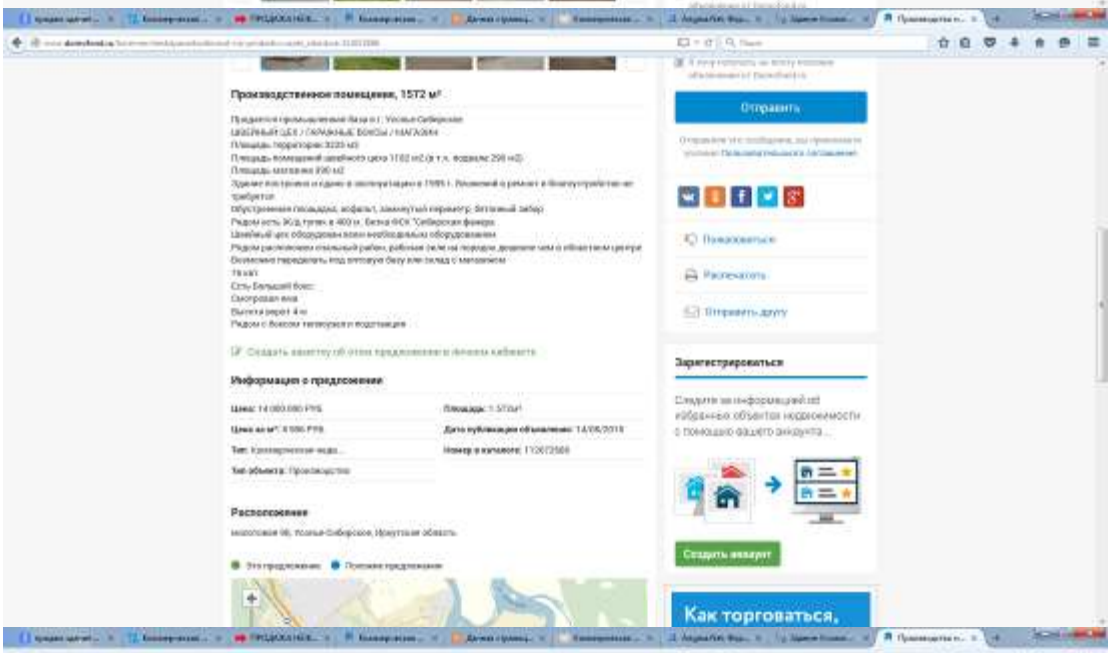
Выкопировки с сайтов

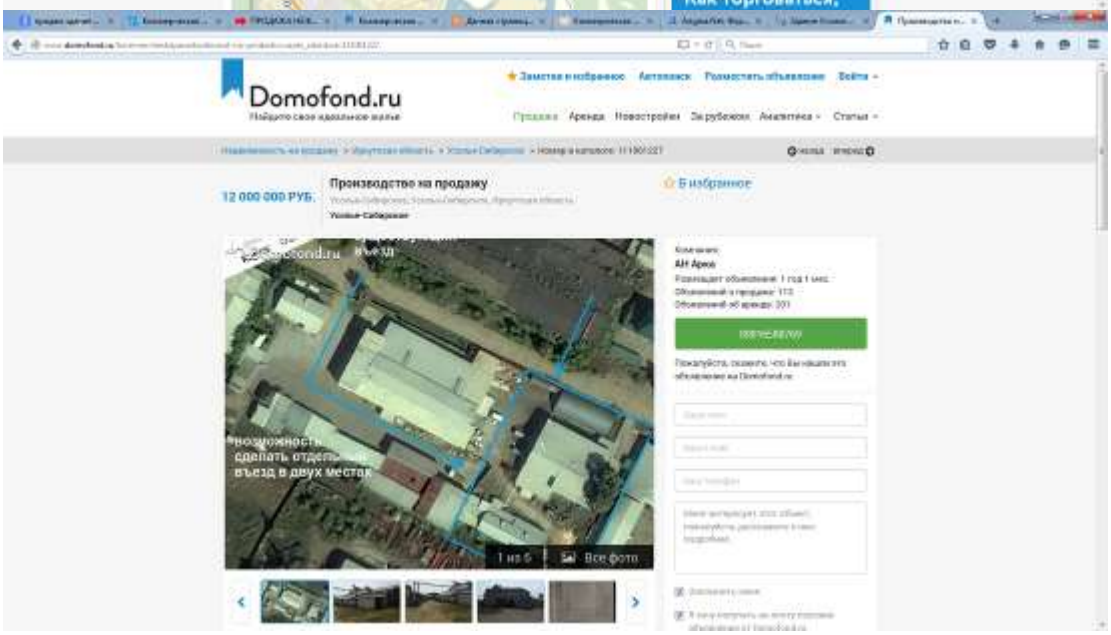




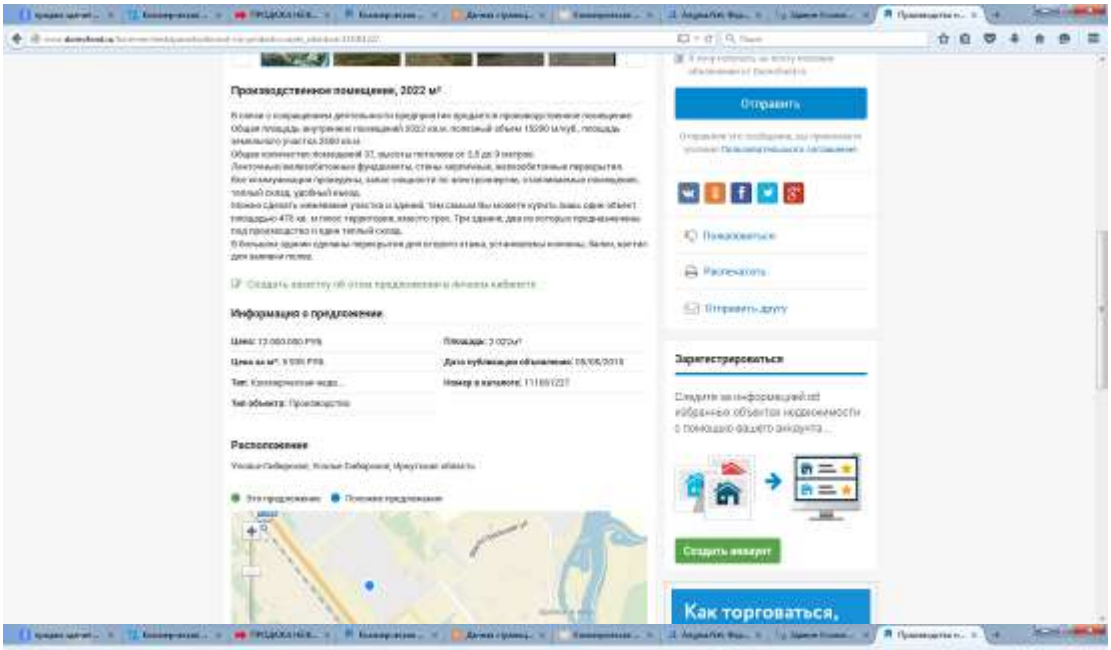
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

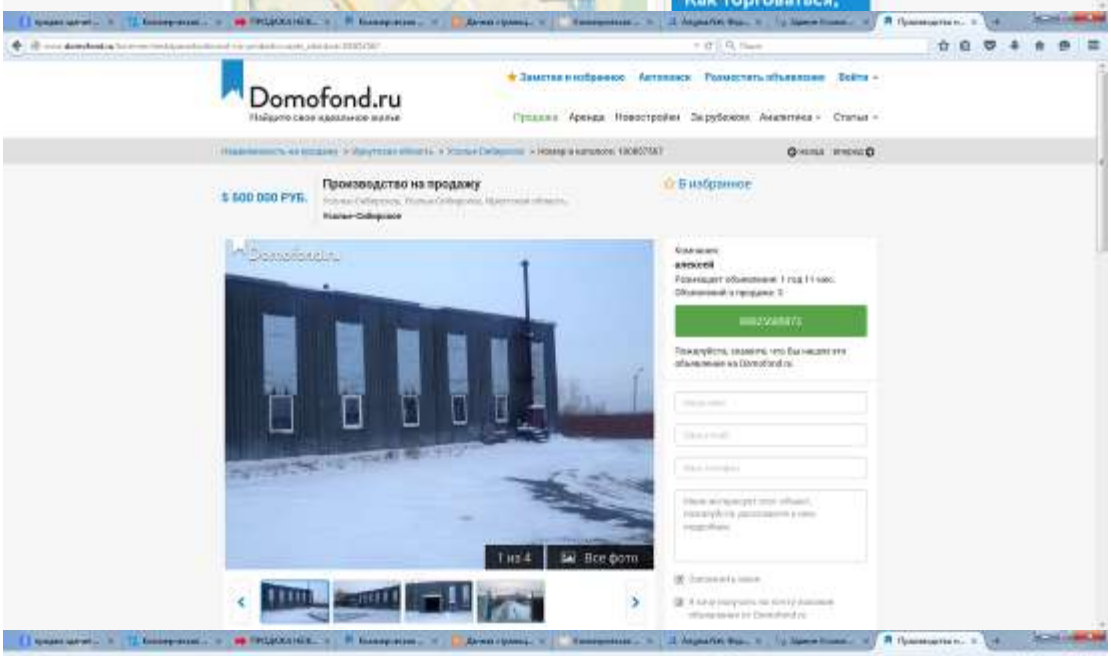


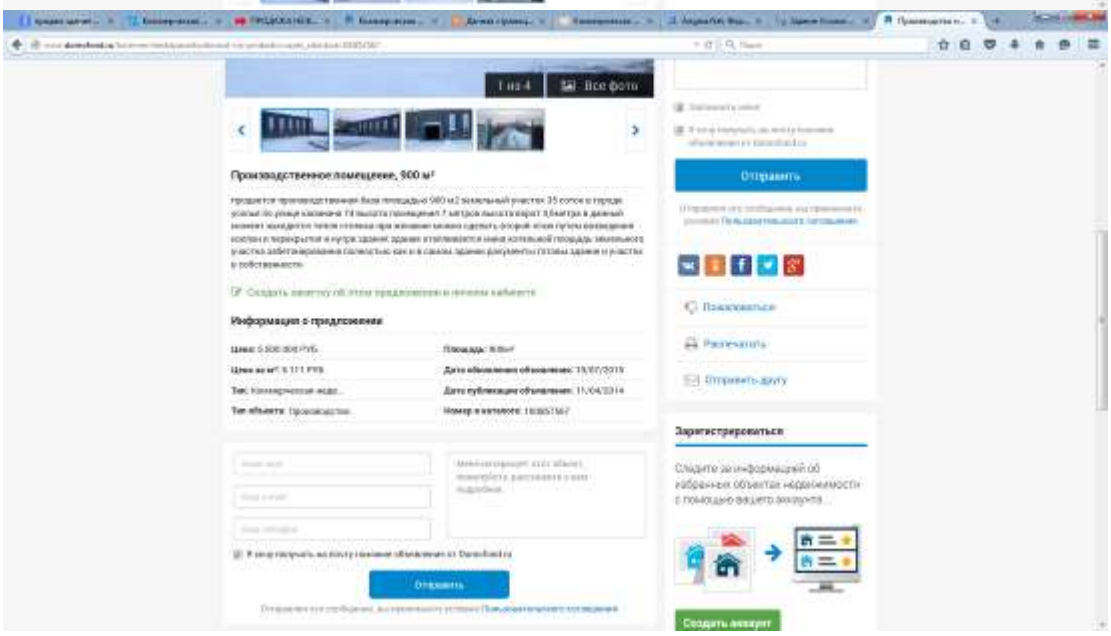




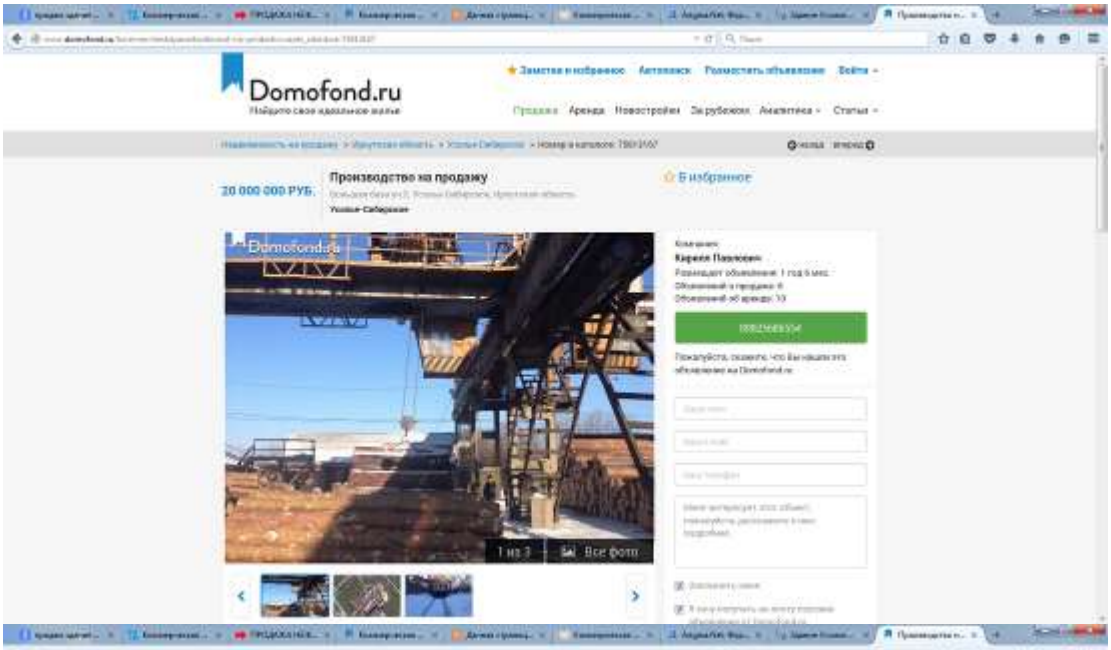
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

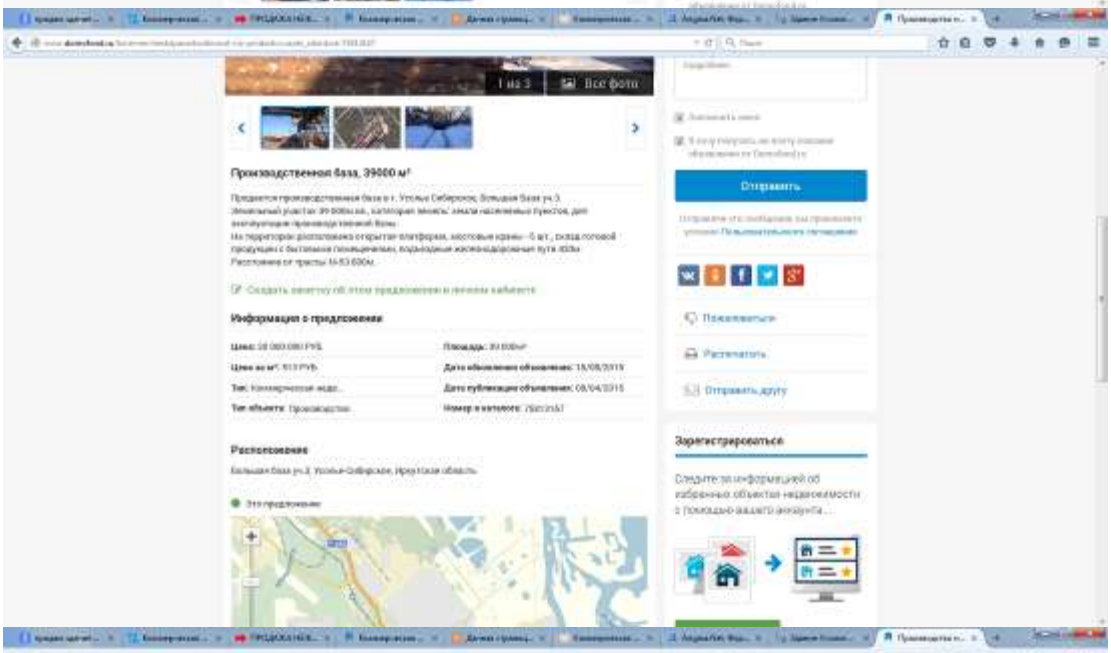


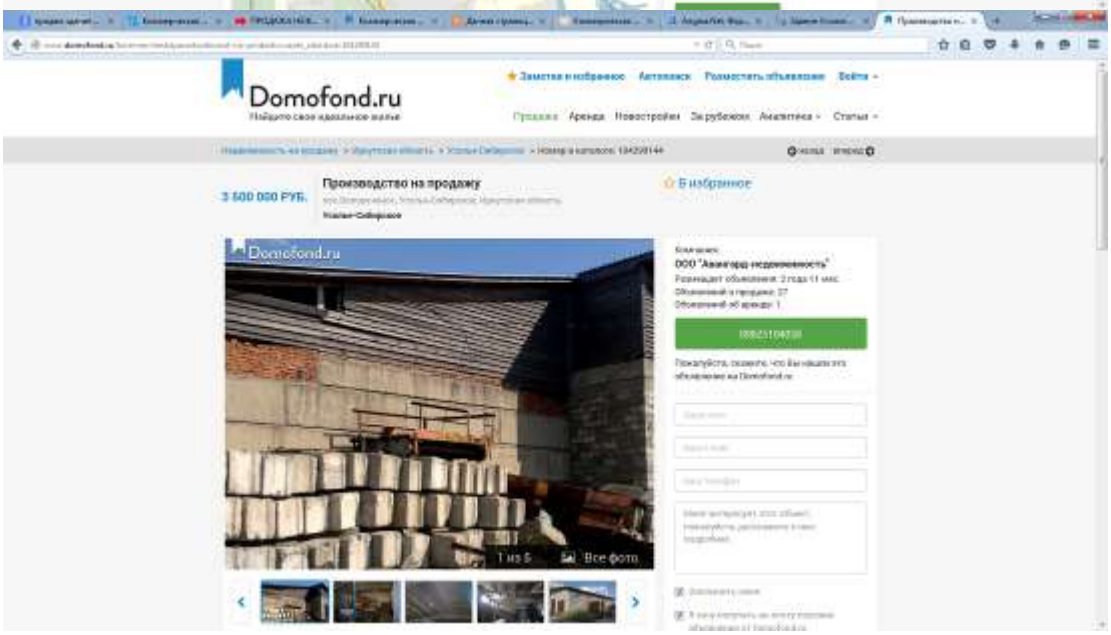




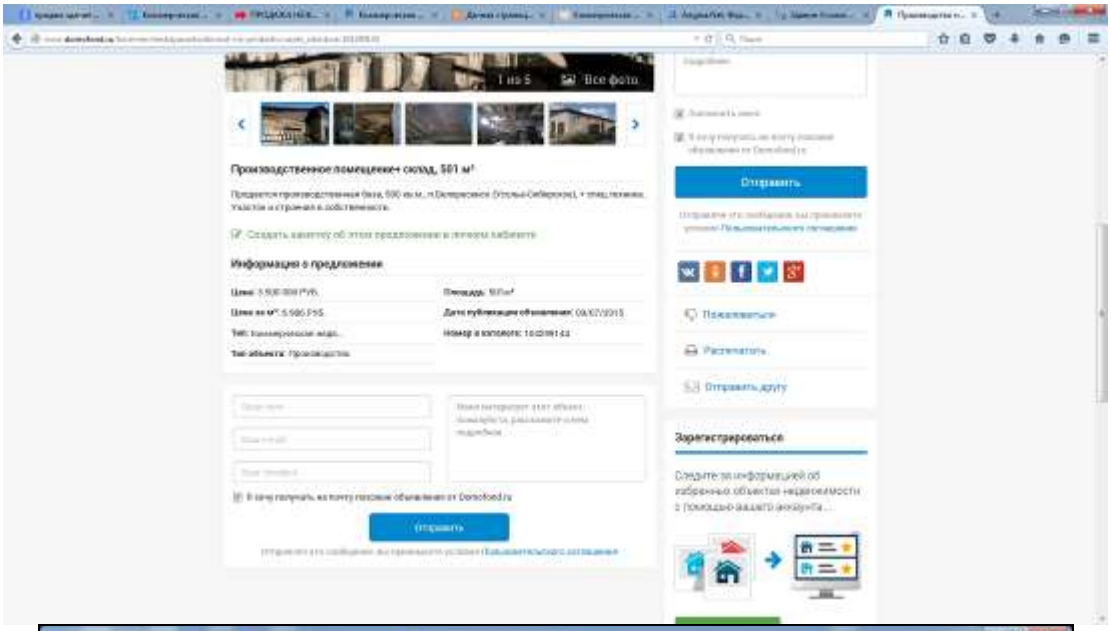
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

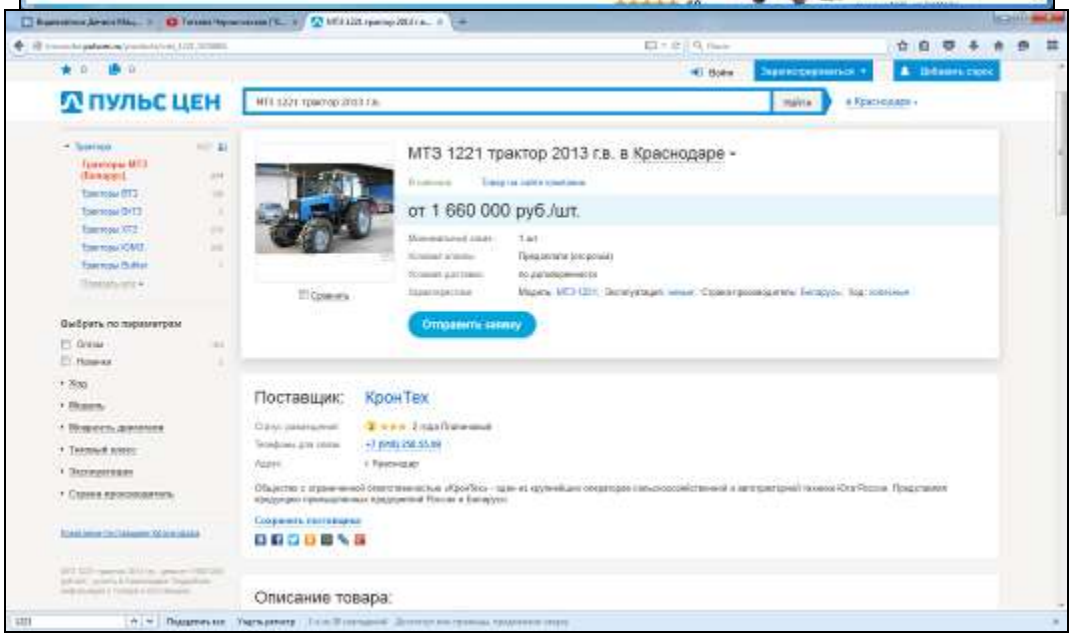




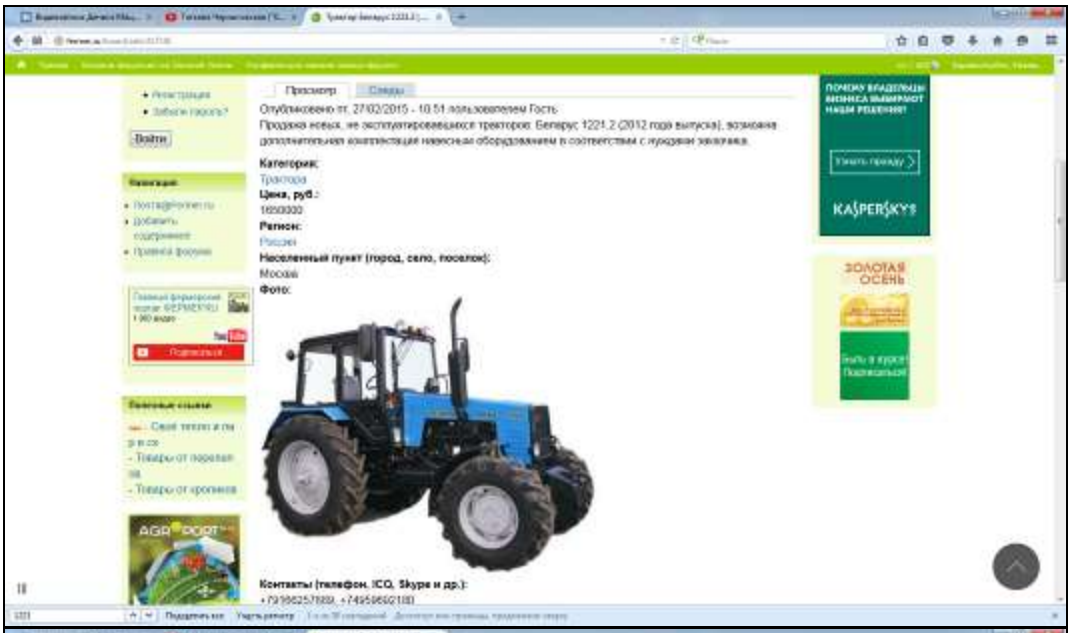


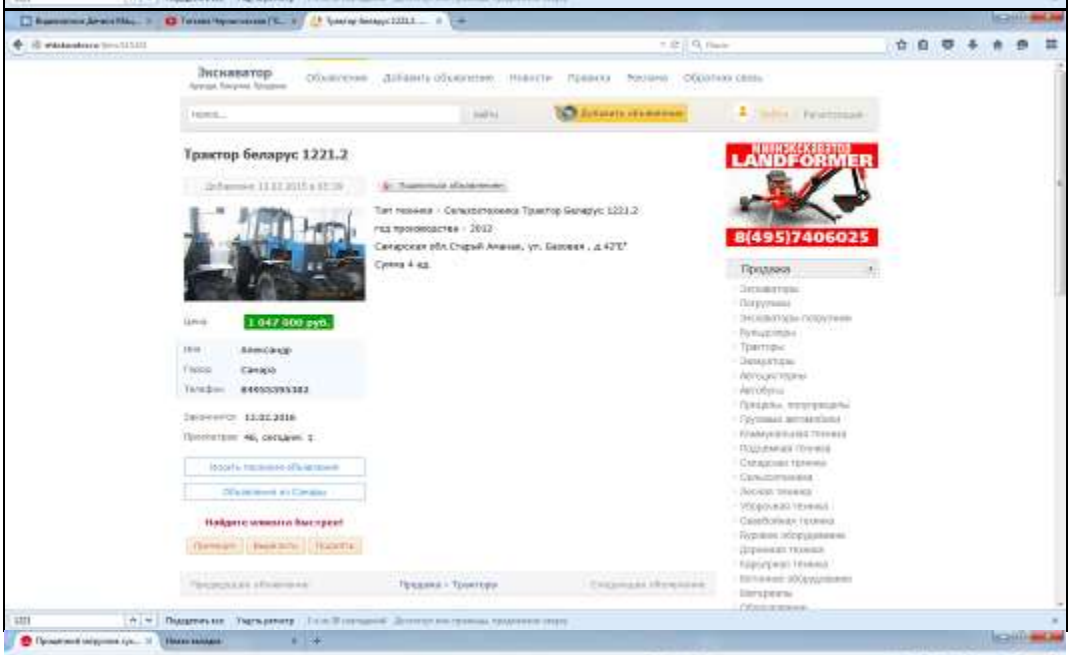
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

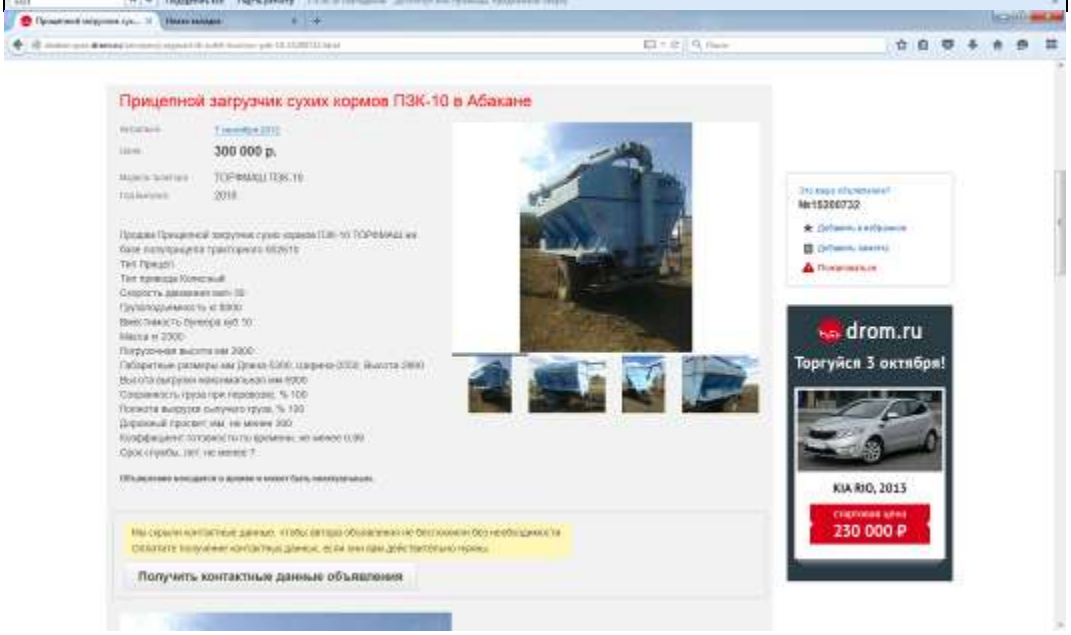




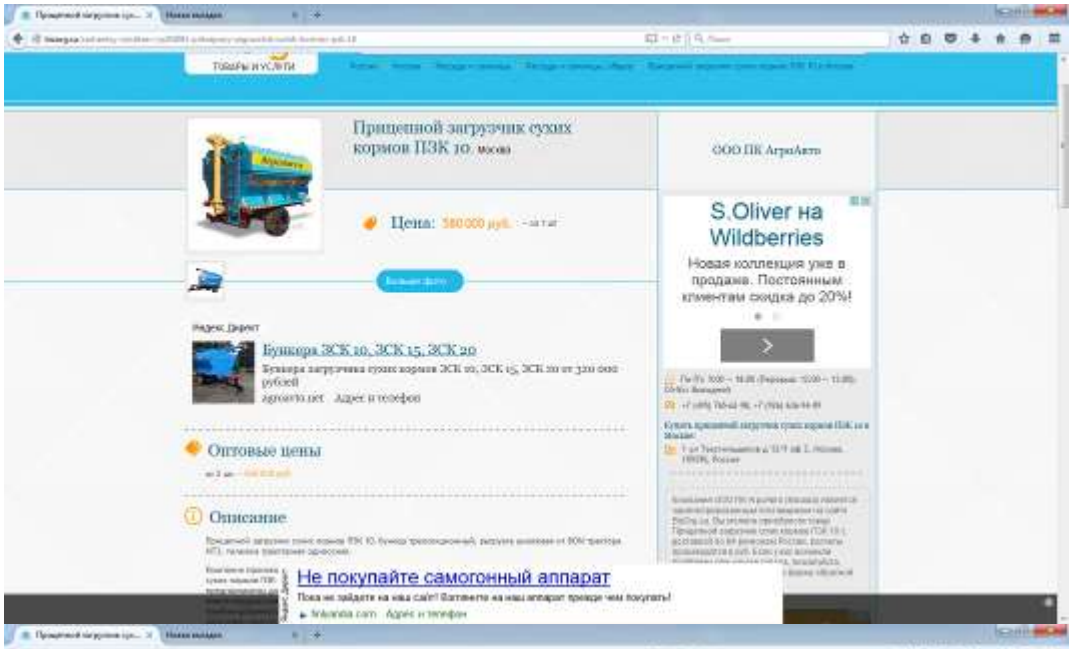
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

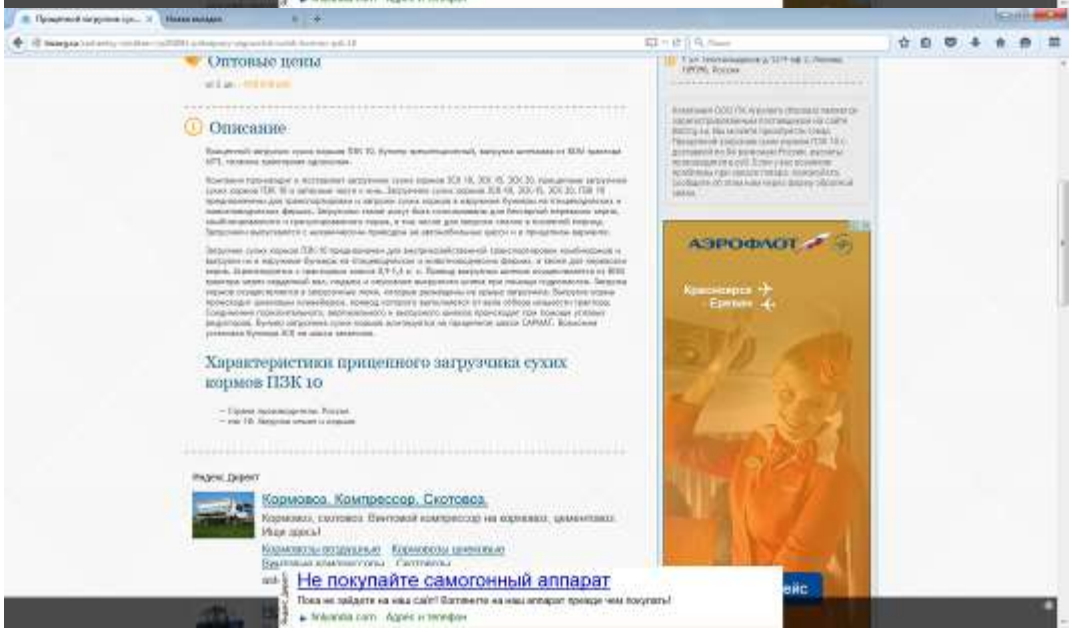






664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru





664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

II. Копии документов Оценщика

НП СИБИРЬ СОО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Манылова Екатерина Валерьевна

Является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков "СИБИРЬ"

Свидетельство № 0790
Дата выдачи 19 июня 201

Президент **НП СОО «СИБИРЬ»** Н.В. Владимирова

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ "СИБИРЬ"

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманный, д.9, оф.503, 506
тел.: (495) 788-14-18
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosibir.ru

Выписка
из реестра

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков **«СИБИРЬ»**

на 19 июня 2012г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению Маныловой Екатерины Валерьевны

о том, что **Манылова Екатерина Валерьевна**
(ф.и.о. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков **«СИБИРЬ»**
(наименование саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков **НП СОО «СИБИРЬ»** **19.06.2012г.**
за регистрационным № **1060**

Президент
НП СОО «СИБИРЬ» Н.В. Владимирова

19.06.2012 г.

НП СОО "СИБИРЬ" МОСКВА

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Открытое страховое акционерное общество

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-233-040552/14

«04» июня 2014 г. г. Иркутск

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Маныдова Екатерина Валерьевна**
Паспортные данные: **25 05, 534498, УВД Свердловского района г. Иркутск от 12.07.2005г.**
Адрес регистрации: 664081, г. Иркутск, ул. Депутатская, 84/1 , 91

СТРАХОВЩИК: Открытое страховое акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12.
Филиал ОСАО «Ингосстрах» в г. Иркутск
Россия, 664003, г. Иркутск, ул. Киевская, 24 т. 288-044; 288-033

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

ОБЬЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С **«08» июня 2014 года** по **«07» июня 2015 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
Настоящий Договор покрывает исключительно:
- требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации;
- действия (бездействия) Страхователя приведшие к наступлению страхового случая, которые были совершены в Период страхования.

СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: В случае наступления страхового случая по настоящему Договору Страховщик производит страховую выплату в размере, причиненного заказчику и (или) иному третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда.

ИСКЛЮЧЕНИЯ: В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.

ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере **Российских рублей 3.000.000,00 (Три миллиона).**
Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере **Российских рублей 3.000.000,00 (Три миллиона).**

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: **Российских рублей 2.650,00 (Две тысячи шестьсот пятьдесят)** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **07.06.2014г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Маныдова Екатерина Валерьевна

От Страхователя:
Маныдова Екатерина Валерьевна

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Тимошенко Светлана Анатольевна
Начальник отдела ответственности
филиала ОСАО «Ингосстрах» в г. Иркутск
На основании доверенности № 2794291-600/14 от 15.01.2014г.

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh ФИЛИАЛ Иркутск № 2

Россия, 113805, ГСП, Москва, М-35, Пятницкая, 12. Тел.: (095) 232 3211, 959 4677
Факс: (095) 959 4518, 959 4405, 234 3600, 956 7777
Телекс: 411144 INGS RU, 412442 INGS RU. E-mail: ingos@ingos.msk.ru

sochi.ru 2014

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh
ПАРТНЕР ОФИЦИАЛЬНЫЙ СТРАХОВЩИК

Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 (800) 700-68-77 | www.sk-if.ru info@sk-if.ru

ПОЛИС серия ГООЦ ИРК **№** 112/15

СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения договора страхования гражданской ответственности оценщиков, серия ГООЦ ИРК № 112/15, подтвержденного платежным поручением № 131 от «2» июня 2015 г. об уплате страховой премии, в соответствии с которым Страховщик - Закрытое акционерное общество Страховая компания «Инвестиции и Финансы», ОГРН: 1027739091995, адрес места нахождения: 125057, г. Москва, ул. Песчаная, д.4а, действующий на основании лицензии на осуществление страхования СИ № 0907 от 22.01.2015 г., обязуется при наступлении предусмотренного в Полисе события (страхового случая) возместить лицу, в пользу которого заключен страховой Полис (Выгодоприобретателю), причиненный вследствие этого события вред (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной Полисом страховой суммы, между Страховщиком и Страхователем, на условиях, содержащихся в тексте настоящего Полиса и «Правил страхования гражданской ответственности оценщиков» от 12.03.2014г. Страховщика (Далее – Правила).

Ф.И.О. Страхователя/ Застрахованного лица	Манылова Екатерина Валерьевна			**Гражданство:**	РФ
Адрес места регистрации	664081, г. Иркутск, ул. Депутатская,84/1,91				
Адрес места проживания	664081, г. Иркутск, ул. Депутатская,84/1,91				
Дата рождения:	12.07.1984	**Пол:**	жен.	**Телефон:**	29-06-02
Документ, удостоверяющий личность	паспорт	**Серия**	25 05	**Рег. номер**	534498
	Дата выдачи/ регистрации	12.07.2005	**Орган, выдавший документ/ регистрирующий орган**	Управлением внутренних дел Свердловского района города Иркутска	
Территория страхования	Российская Федерация				

Объект страхования. Страховая сумма/ Франшиза/ /Страховая премия, валюта – рубли РФ:

Объектом страхования являются не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховая сумма	**Лимит возмещения по видам вреда:**	**Страховая премия**
3 000 000,00 рублей (Три миллиона рублей)	за вред, причиненный имуществу третьих лиц не установлен в размере: ( ) руб.; за вред, причиненный жизни, здоровью третьих лиц не установлен в размере: ( ) руб.;	2500,00 (Две тысячи пятьсот рублей 00 копеек)

Франшиза	нет % от страховой суммы	**Лимит на один случай**	не установлен в размере: ( ) руб.;

Страховой случай

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Выгодоприобретатель: заказчик, заключивший договор на проведение оценки, и (или) третьи лица.

Порядок и сроки оплаты страховой премии

☑ Единовременно ☐ Наличная форма ☒ Безналичная форма

Платежный документ (наименование, серия, №, дата выдачи): п/п 131 от 02.06.2015 г.
Страховая премия оплачена в полном объеме: «2» июня 2015 г.

Срок действия договора страхования	с 00 часов 00 минут «8» июня 2015 г.	по 24 часа 00 минут	«7» июня 2016 г.

Особые условия страхования:

Страхователь «Правил страхования гражданской ответственности оценщиков» от 12.03.2014г. Страховщика получил, ознакомлен и согласен с условиями страхования в полном объеме. Во всём, что не указано в настоящем Полисе применяются положения Правил страхования и Договора страхования.
Приложения к настоящему Полису:
1. «Правила страхования гражданской ответственности оценщиков» от 12.03.2014г.
2. Заявление на страхование от «2» 06 2015 г.

Согласие на обработку персональных данных

Подписывая настоящий Полис, Страхователь дает свое согласие Страховщику как оператору персональных данных на обработку, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных Страхователя. Персональные данные передаются Страховщику для обработки в следующих целях: для заключения договоров перестрахования, исполнения настоящего договора, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем и Выгодоприобретателем с помощью средств связи. Передача персональных данных допускается исключительно в целях исполнения настоящего договора. Срок обработки персональных данных соответствует сроку действия договора страхования, заключенного путем выдачи настоящего Полиса, и автоматически продлевается на срок, предусмотренный законодательством РФ.

СТРАХОВЩИК	СТРАХОВАТЕЛЬ
От имени Страховщика:	**От имени Страхователя:**
_____/Беляева Н.И./	_____/Манылова Е.В./
Место выдачи Страхового полиса: Иркутск	**Дата выдачи Страхового полиса:** «2» июня 2015 г.

Закрытое акционерное общество Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Лицензия ФССН С №0907 77 от 10.12.2009; Россия, 125057, г.Москва, ул.Песчаная, д.4а
Тел. (495) 77-568-77, факс (495) 730-81-18; e-mail: info@sk-if.ru, сайт: www.sk-if.ru

ПОЛИС №ГО ОЦ-ИРК-107/14-П
страхования гражданской ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор страхования гражданской ответственности оценщика № № ГО ОЦ-ИРК-107/14-П от 24.12.2014 г. в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014 г. и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:**	**Общество с Ограниченной Ответственностью «Прайс Хаус ТВ'с»** **Адрес юридический: 664003, г. Иркутск, ул. Фурье, д. 10** **Место нахождения:664047, г. Иркутск, ул. Советская, д. 96** **Банковские реквизиты: ИНН 3808113339**
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	**100 000 000,00 рублей (Сто миллионов рублей 00 копеек)**
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	**10 000 000,00 рублей (Десять миллионов рублей 00 копеек)**
ФРАНШИЗА:	**нет**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	**30 000,00 (Тридцать тысяч рублей)**
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	**Единовременно, до 31.12.2014**
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ)	**с 01 января 2015 г. по 31 декабря 2015 г.**
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий полис (договор) заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации. если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течении срока действия договора страхования
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования гражданской ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014 г. 2. Заявление на страхование гражданской ответственности оценщика от 24.12.2014 г..

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»

_____ *(Беляева Н.И.)*
м.п.

Страхователь:
Общество с Ограниченной Ответственностью «Прайс Хаус ТВ'с»

_____ *(Тумбаев С.И.)*

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

III. Копии документов Заказчика

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Министерство экономического развития Российской Федерации

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

"09" декабря 2010 года

Дата выдачи:

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка от 23.03.2006 №556 Постановление Мера муниципального района Усольского районного муниципального образования от 03.02.2006 №48

Субъект (субъекты) права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПЕЧАЕВСКОЕ", ИНН: 3840006892, ОГРН: 1023802139987, дата государственной регистрации 16.09.1999, наименование регистрирующего органа: Администрация Усольского района, КПП: 385101001, адрес (место нахождения): Россия, Иркутская область, Усольский район, р.п. Белореченский

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 827 6836 кв. м, адрес объекта: Иркутская область, Усольский район, в районе урочища Печаевка

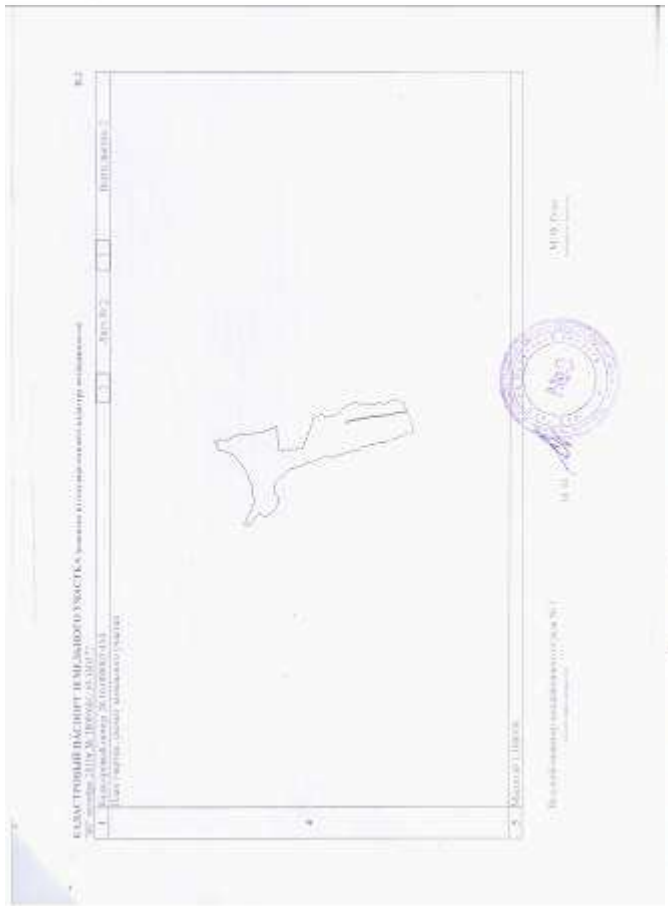
Кадастровый (или условный) номер: 38:16:000001:454

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" декабря 2010 года сделана запись регистрации № 38-38-12/051/2010-183

Регистратор (подпись)

38 АД 392238



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Министерство экономического развития Российской Федерации

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

"09" декабря 2010 года

Дата выдачи:

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка от 23.03.2006 №556 Постановление Мера муниципального района Усольского районного муниципального образования от 03.02.2006 №48

Субъект (субъекты) права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПЕЧАЕВСКОЕ", ИНН: 3840006892, ОГРН: 1023802139987, дата государственной регистрации 16.09.1999, наименование регистрирующего органа: Администрация Усольского района, КПП: 385101001, адрес (место нахождения): Россия, Иркутская область, Усольский район, р.п. Белореченский

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 49520 кв. м, адрес объекта: Иркутская область, Усольский район, в районе урочища Печаевка

Кадастровый (или условный) номер: 38:16:000001:455

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

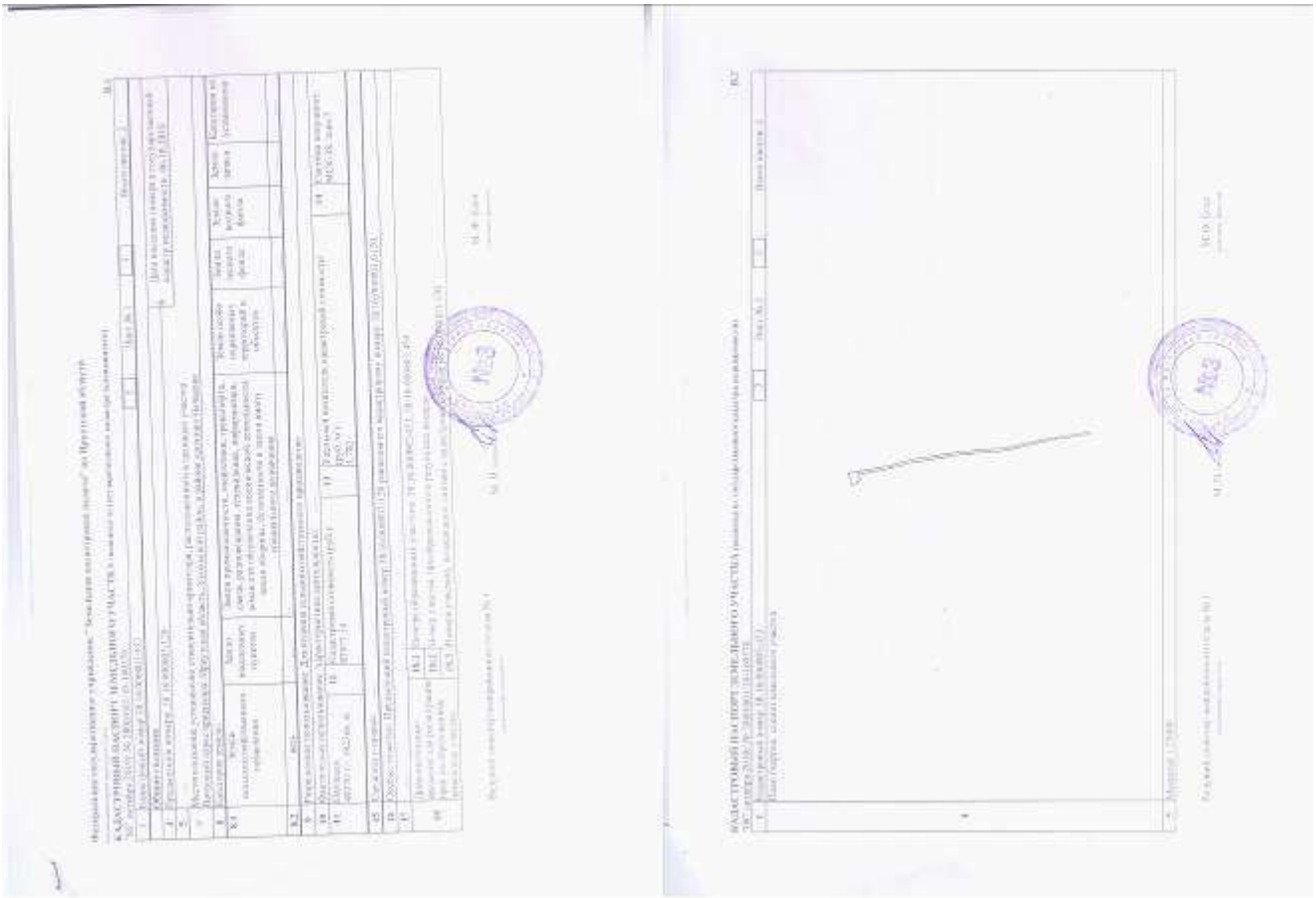
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" декабря 2010 года сделана запись регистрации № 38-38-12/051/2010-184

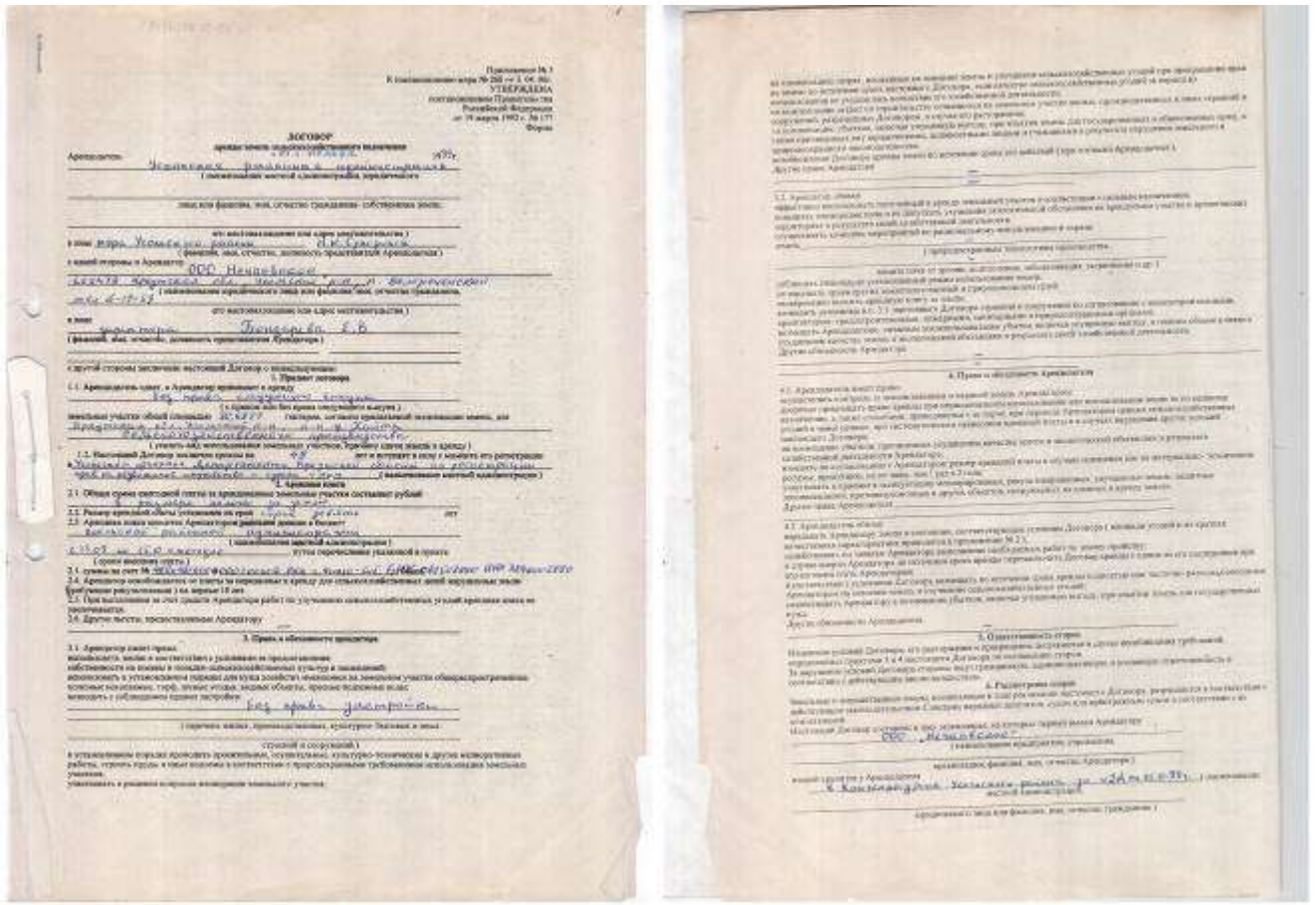
Регистратор (подпись)

38 АД 392239

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

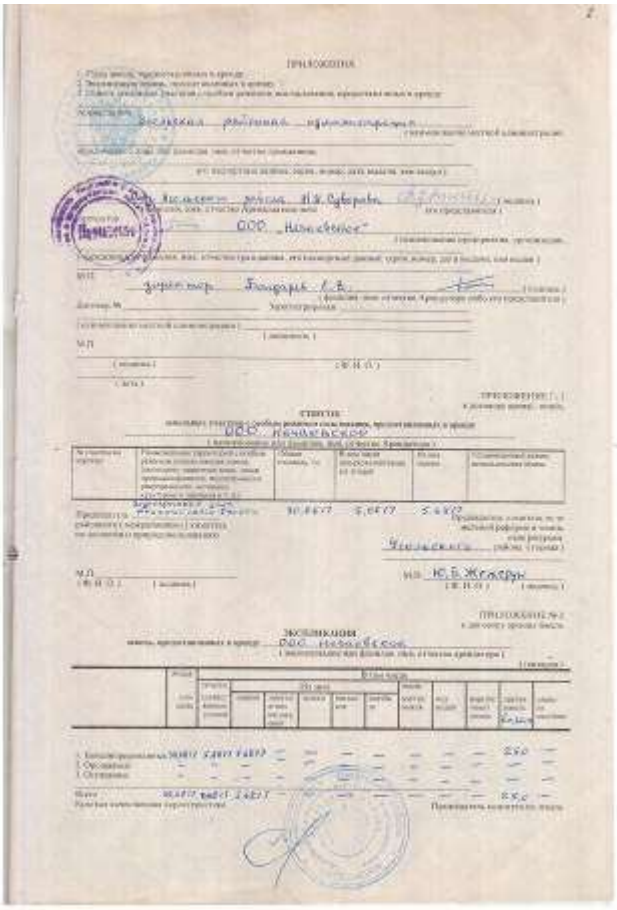
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru





Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Министерство юстиции Российской Федерации
Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Иркутской области и Усть-Ордынскому Бурятскому автономному округу

Дата выдачи: 9 февраля 2007 г.

Документы-основания: Решение Арбитражного суда Иркутской области от 22.10.2005г. вступившее в законную силу с 24.11.2005г.

Субъект (субъекты) права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЧАЕВСКОЕ", ИНН 3840006892, зарегистрировано г. Усолье-Сибирское 10.09.1999 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 38 №000210481, адрес: Иркутская обл., Усольский р-н, Белореченский п.

Вид права: Собственность

Объект права: Гараж-стоянка на 24 машины с сараем для хранения с/оборудования - одноэтажное здание, кирпичное, железобетонное, общая площадь 784,00 кв.м Иркутская область, Усольский р-н, Белореченский п., 1-ый км южнее п. Белореченский

Кадастровый (или условный) номер: 38:16:000040:0006:25:240:001:004437190

Ограничение (обременение) права: не зарегистрировано

Запись в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним произведена Свидетельство о регистрации № 38-01/16-5/2006-142

Государственный регистратор: Стерхова Т.Н.

38-АГ 559652

Российская Федерация
Иркутская область
Усольский район
УМП "Районное БТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Пос. Белореченский
1-ый км южнее п. Белореченский

Гараж-стоянка на 24 машины с сараем для хранения с/ оборудования

ООО «Нечаевское»

2003 г.

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

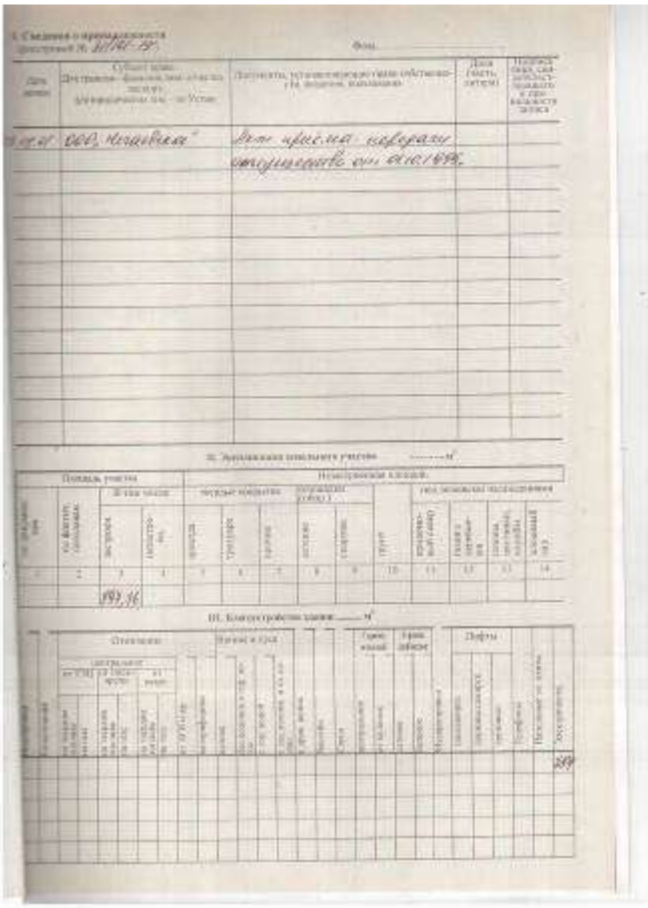
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

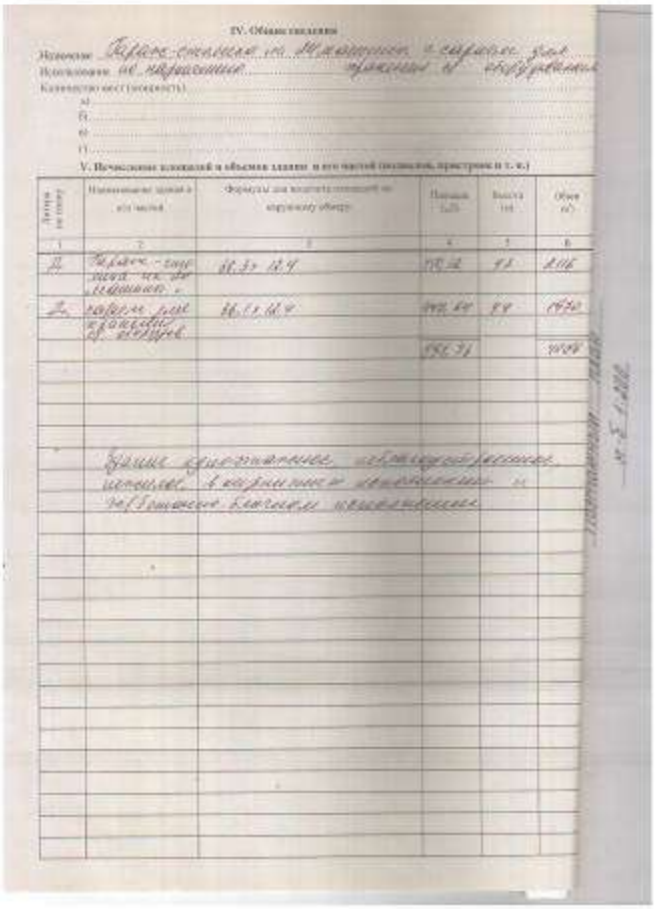
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Условный номер	38:16:340000:00:101-19
Инвентарный номер	3111-909
Номер в реестре	
Кадастровый номер	38 16 [illegible] 01 [illegible]

Паспорт составлен по состоянию на [illegible]

Директор Районного БТИ — Россов Н.А.

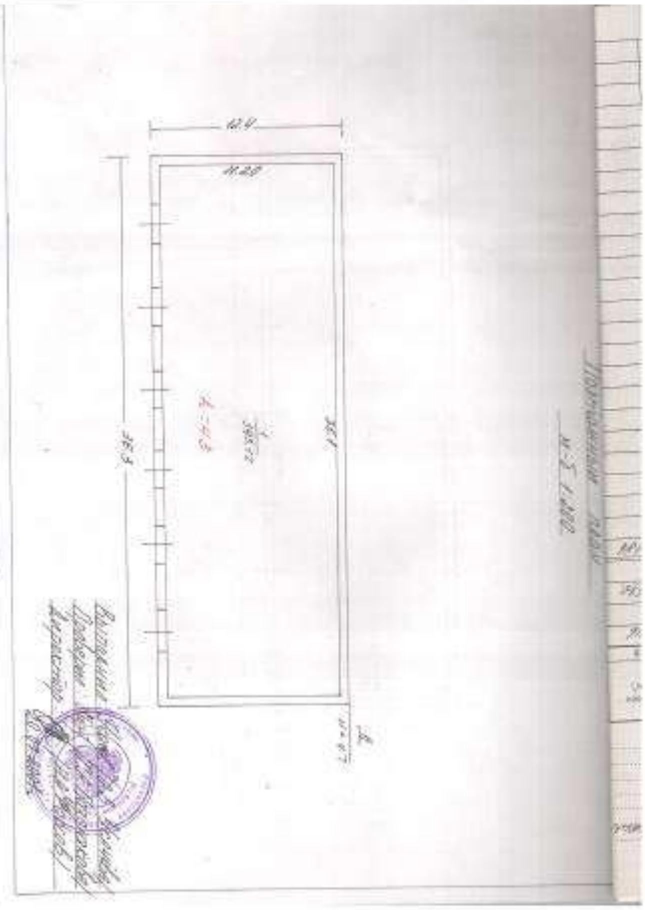




IV. Общие сведения

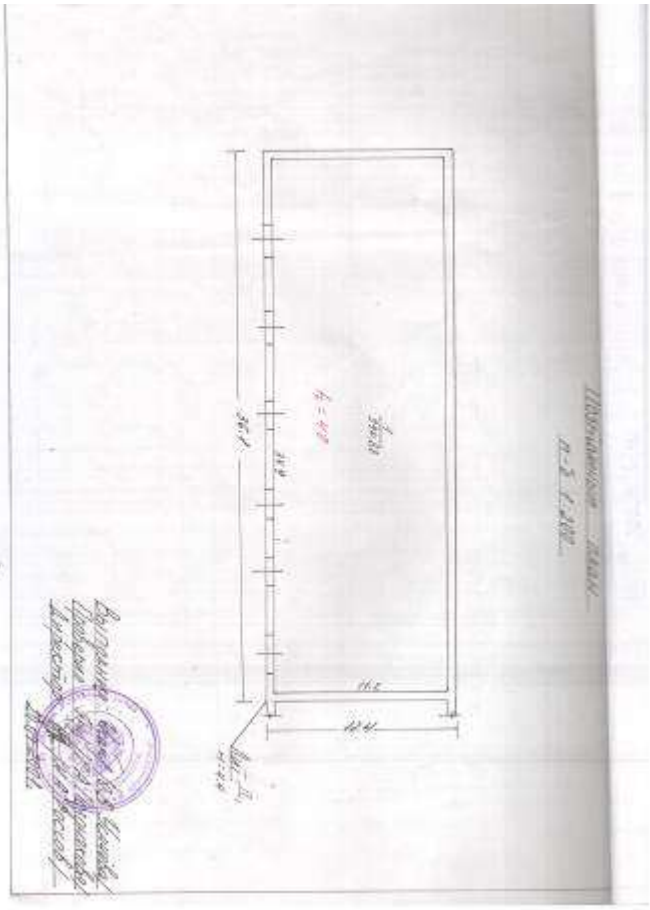
V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

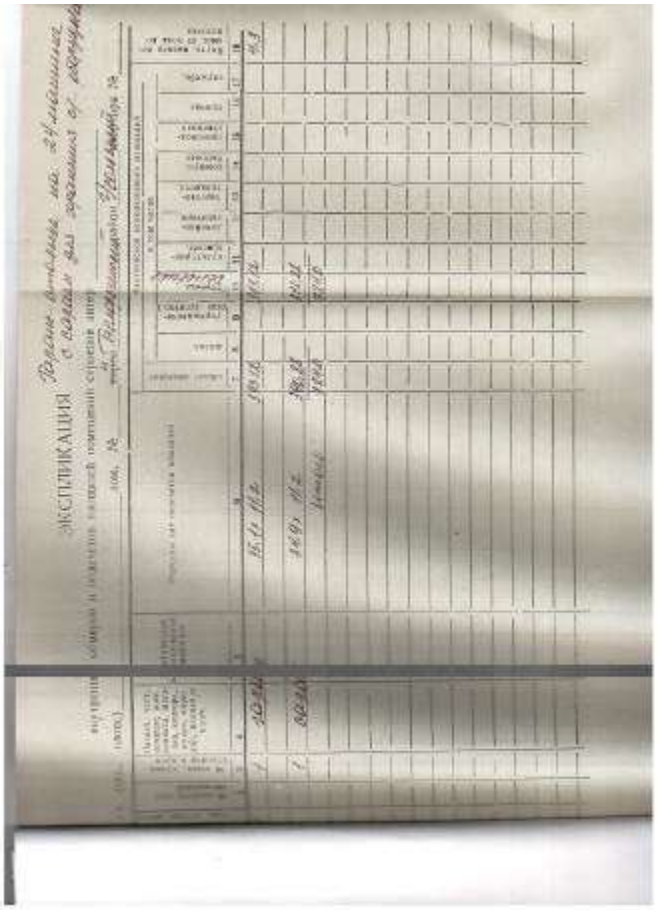
Литера	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6
[illegible]	Гараж-стоянка на 24 машины	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	склад для хранения оборудования	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
			[illegible]		[illegible]

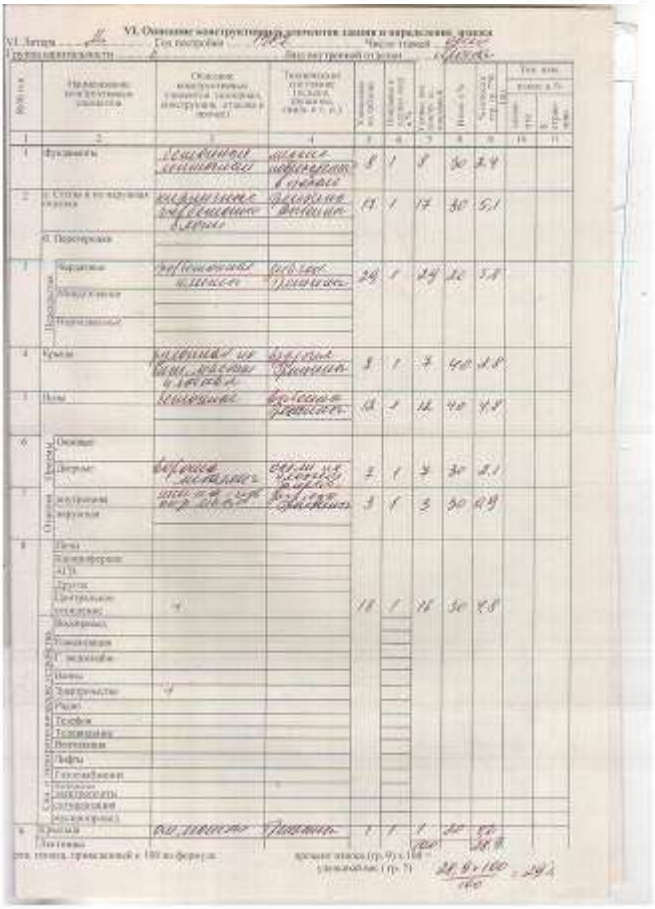


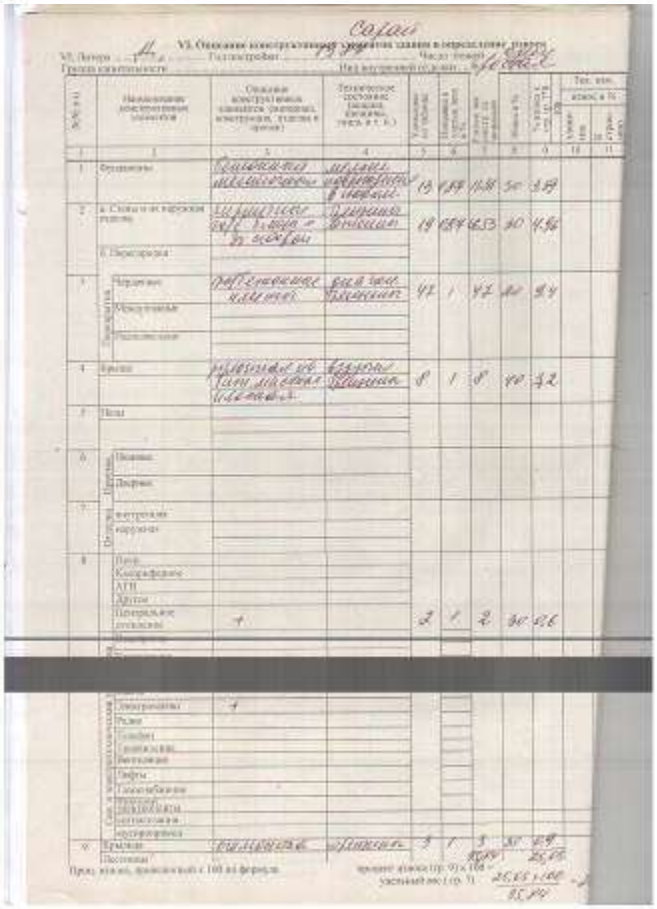
Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru



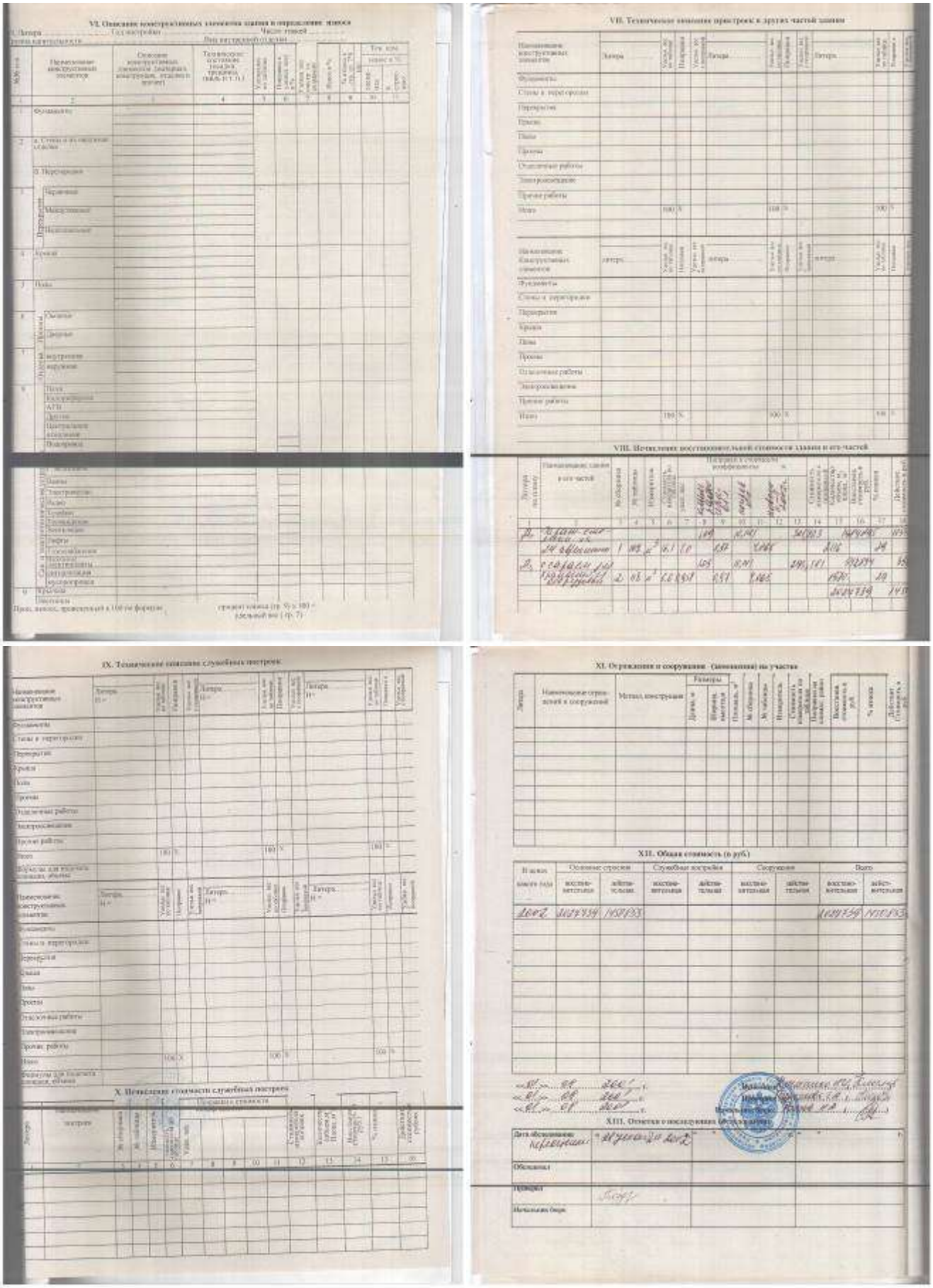






Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru



Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Министерство юстиции Российской Федерации

Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Иркутской области и Усть-Ордынскому Бурятскому автономному округу

Дата выдачи 28 ноября 2005 г.

Правообладатель	Решение Арбитражного суда Иркутской области от 22.10.2003, исполнительный лист от 24.11.2003
Субъект права	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЧАЕВСКОЕ", ИНН 3840000892, зарегистрировано в г. Усолье-Сибирском 10.09.1999 Свидетельство серия 38 №002 10481, адрес: Иркутская обл., Усольский р-н, Белореченский п.
Вид права	Собственность
Объект права	Гараж на 15 тракторов с сараем с/х техники и трансформаторной будкой - нежилое отдельно стоящее одноэтажное здание, общая площадь 453,10 кв.м. Иркутская область, Усольский р-н, Белореченский п., 1-ый км южнее п. Белореченский
Кадастровый (или условный) номер	38:14:000000:0000:25:240:001:2000070000:0000
Ограничение (обременение) права	не зарегистрировано

Выдано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Иркутской области и Усть-Ордынскому Бурятскому автономному округу

Дата выдачи 28.11.2005 г. Запись регистрации № 38-38-12/025/2005-240

Государственный регистратор Гуляева И.В.

38 АГ 140958

Российская Федерация
Иркутская область
Усольский район
УМП "Районное БТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Пос. Белореченский
1-ый км южнее п. Белореченский

Гараж на 15 тракторов с сараем с/х техники и трансформаторной будкой

ООО «Нечаевское»

2003 г.

УМП "Районное бюро технической инвентаризации"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Гараж на 15 тракторов с сараем с/х техники и трансформаторной будкой

Иркутская область
Район Усольский
Город (пос.) Белореченский
Улица (мкр.) 1-ый км южнее п. Белореченский

Условный номер	38:14:000000:00:100:16					
Инвентарный номер	38/1-904					
Номер участка жилищного фонда	38:14:02:001:2000070000:0000					
Кадастровый номер	38:14:000000:0000:25:240:001:2000070000:0000					
	А	Б	В	Г	Д	Е

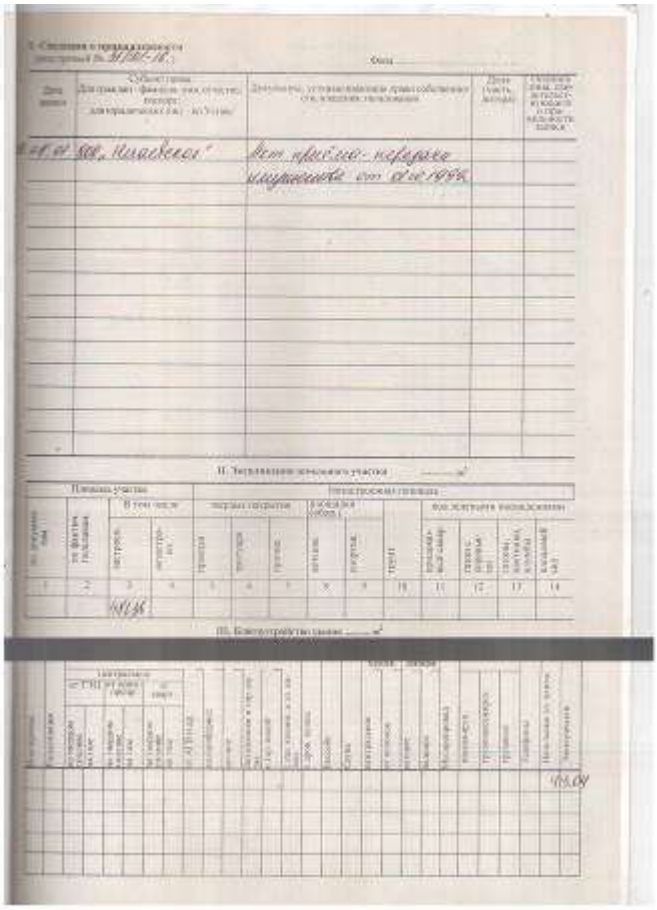
Паспорт составлен по состоянию на 11 ноября 2003 г.

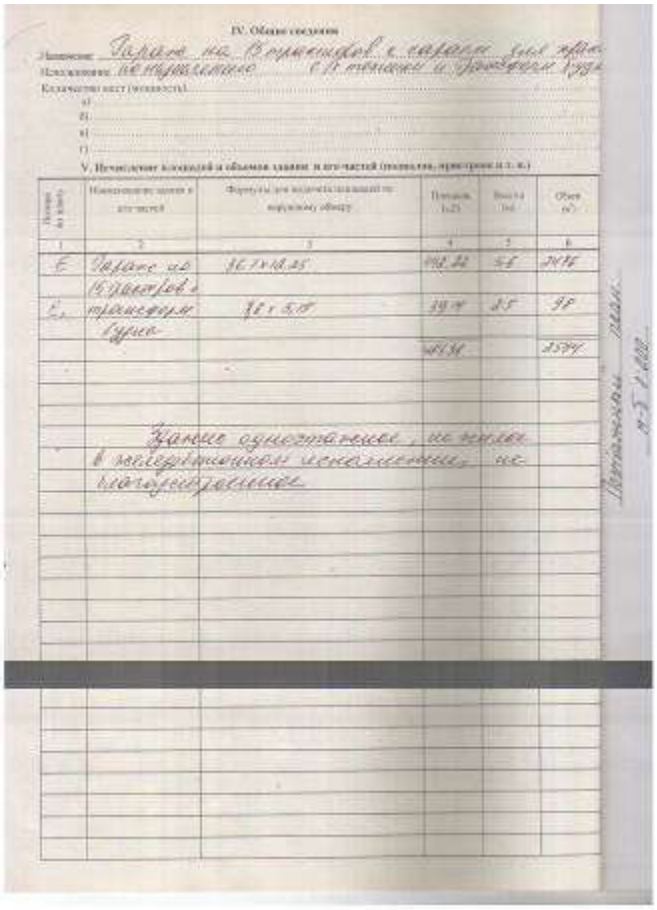
Дата 11 ноября 2003

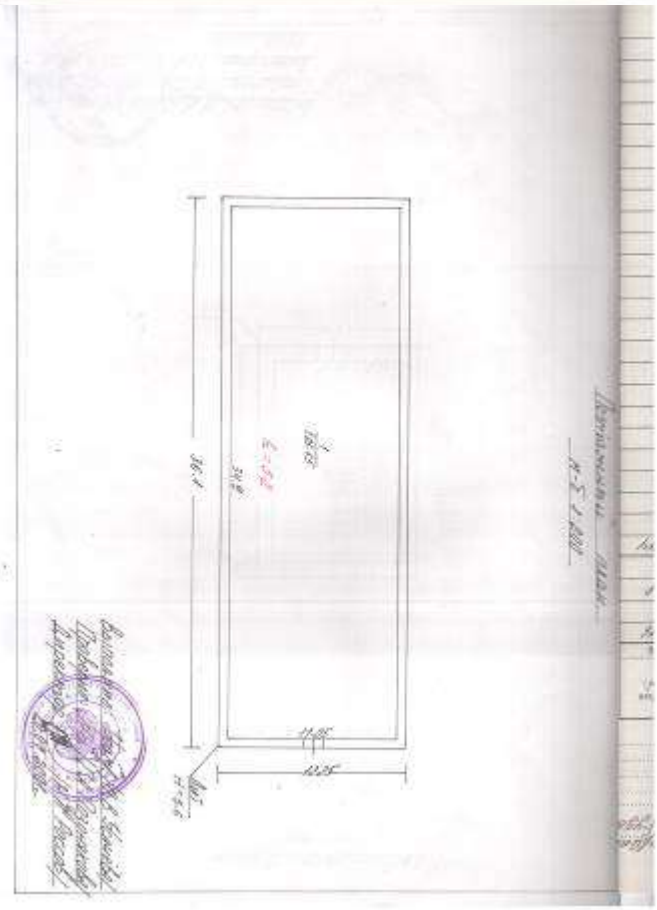
Директор Районного БТИ

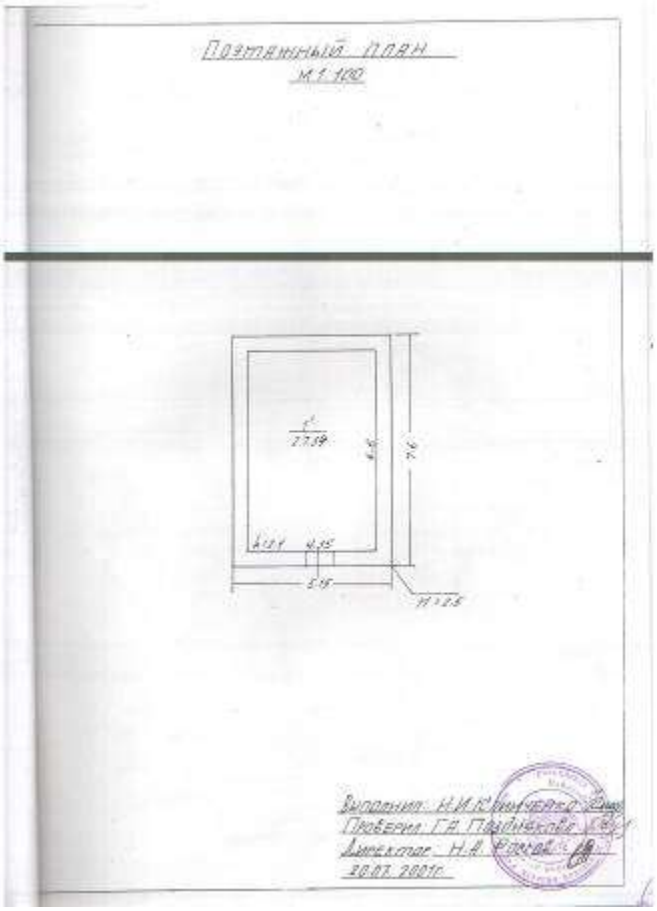
Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru



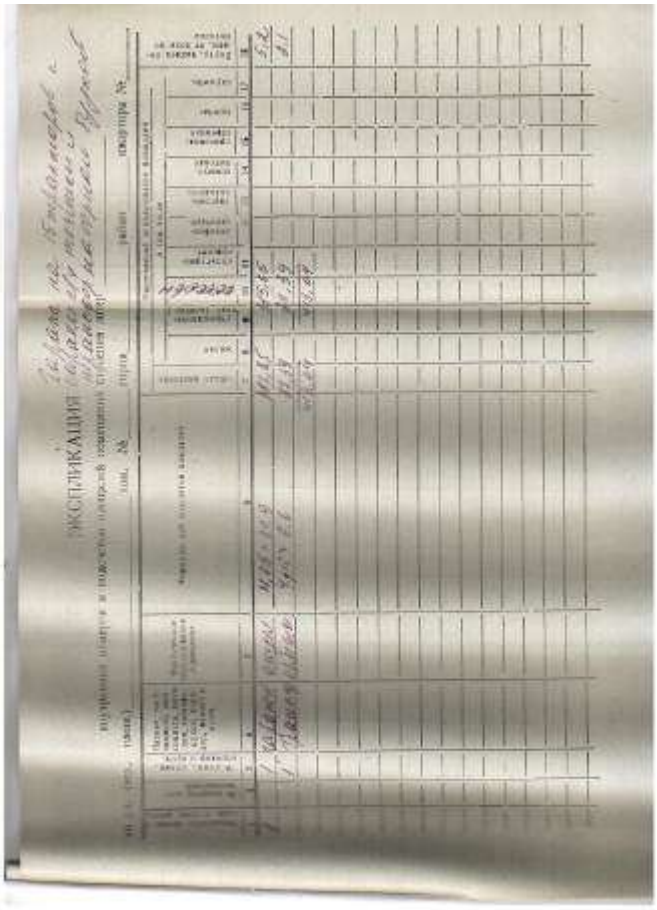


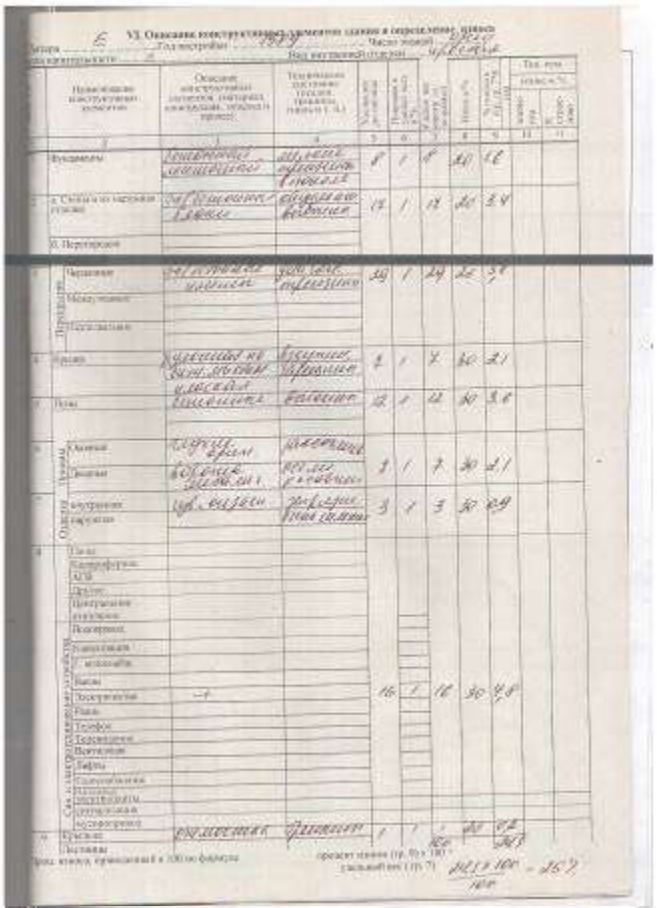


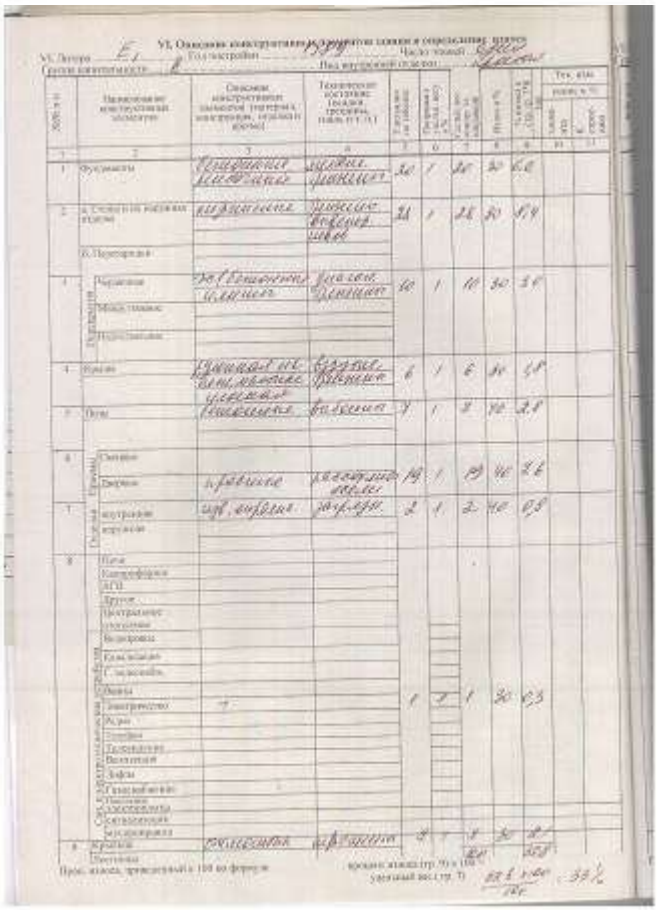


Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

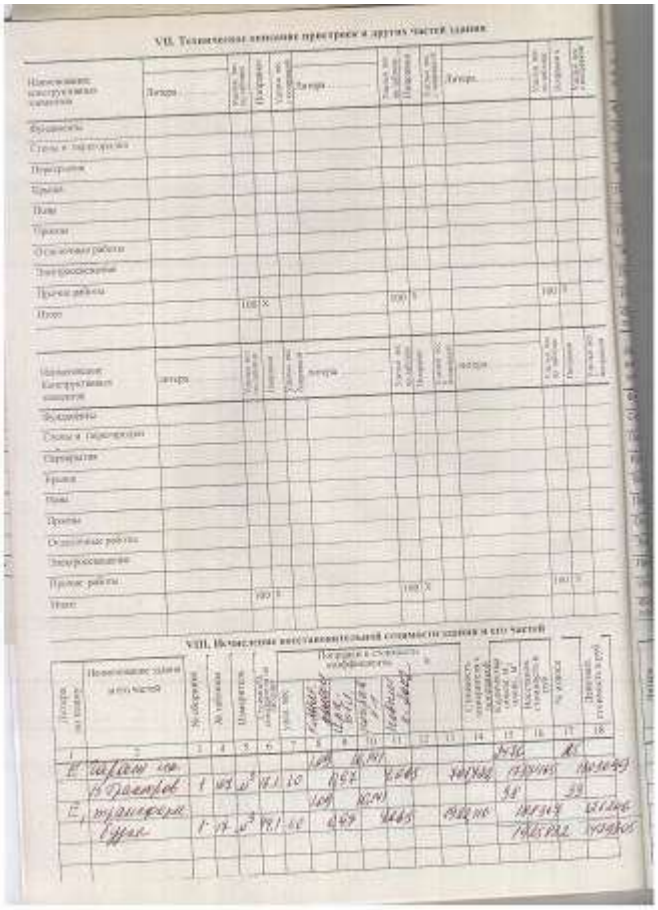






Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Иркутской области
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи 6 февраля 2004 г.

Документы-основания	Решение Арбитражного суда Иркутской области от 22.10.2003г. вступившее в законную силу с 24.11.2003г.
Субъект (субъекты) права	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ НЕЧАЕВСКОЕ, ИНН 3840006892, зарегистрировано в г.Усолье-Сибирское 10.09.1999 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 38 №000210481, адрес Иркутская обл., Усольский р-н, Белореченский п.
Вид права	Собственность
Объект права	Контора 2-этажная с центральным отоплением - двухэтажное, кирпичное здание с подвалом, общая площадь 439,09 кв.м. Иркутская область, Усольский р-н, Белореченский п., 1-ый км южнее пос. Белореченский
Кадастровый (или условный) номер	38:16:000040:0006:25:240:001:004433170
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

6 февраля 2004 г. сделана запись регистрации № 38-01/09-3/2004-84

Регистратор Бацун Н.Н.
(Ф.И.О.)

38-АБ 204554

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Российская Федерация
Иркутская область
Усольский район
УМП "Районное БТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Пос. Белореченский
1-ый км южнее п. Белореченский

Контора 2-х этажная с центральным отоплением

ООО «Нечаевское»

2005 г.

УМП "Районное бюро технической инвентаризации"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Контора 2-х этажная с центральным отоплением

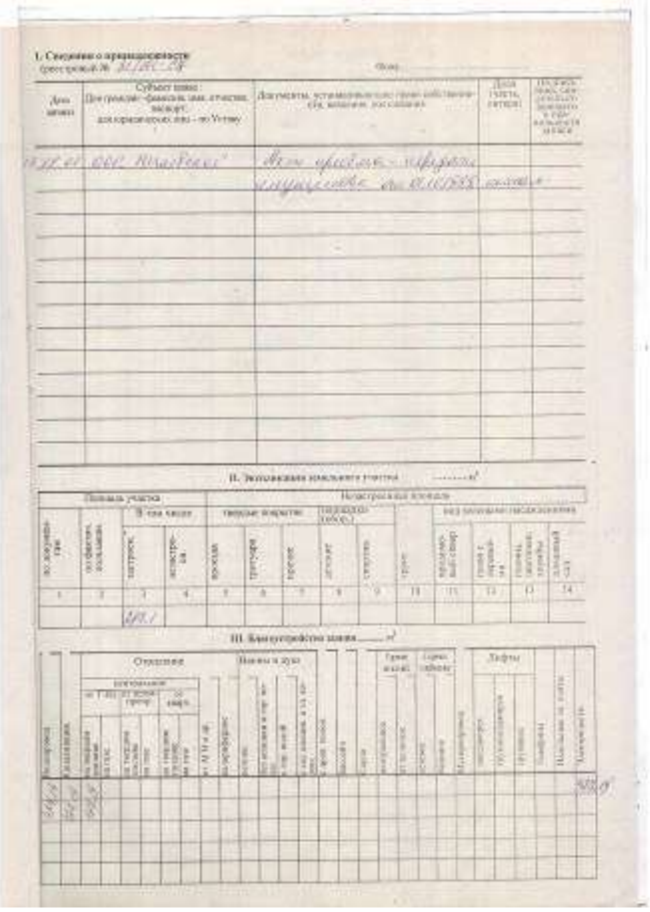
Иркутская область
Район Усольский
Село (пос.) Белореченский
Улица (пер.) 1-ый км южнее п. Белореченский

Условный номер	
Инвентарный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на

Выдан 21 января

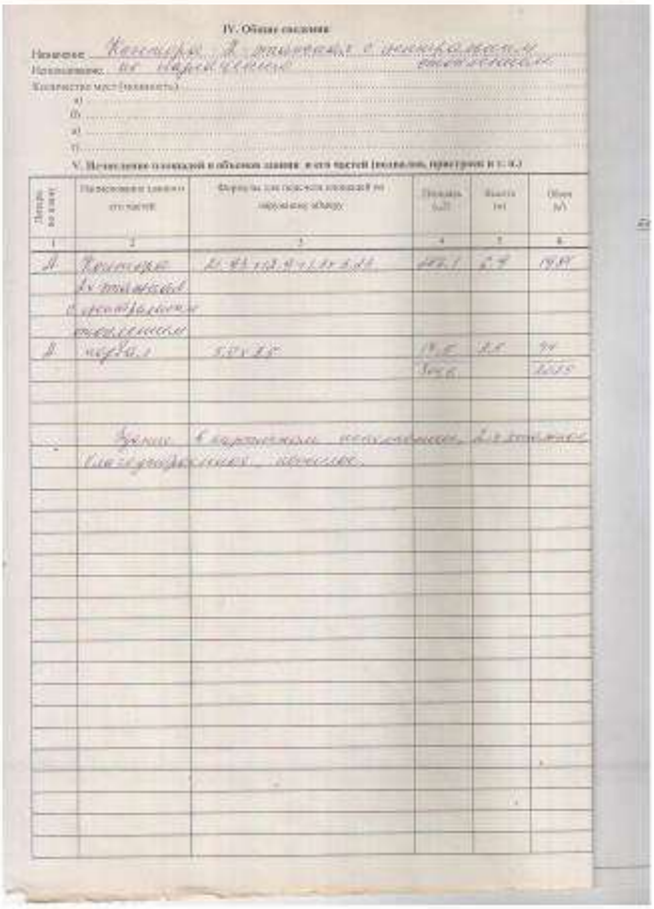
Директор Районного БТИ



I. Сведения о принадлежности

II. Экспликация земельного участка

III. Благоустройство здания

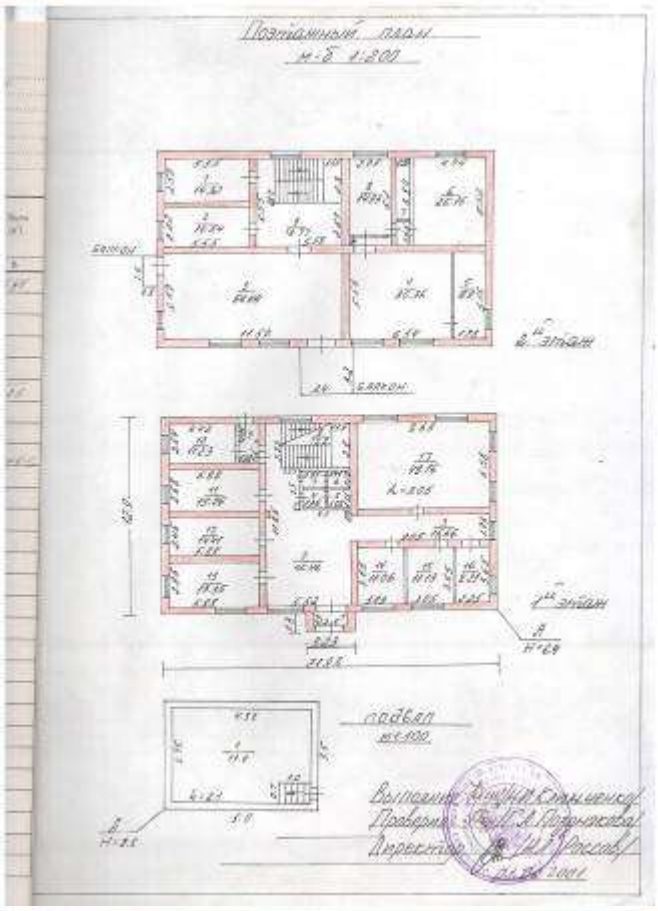


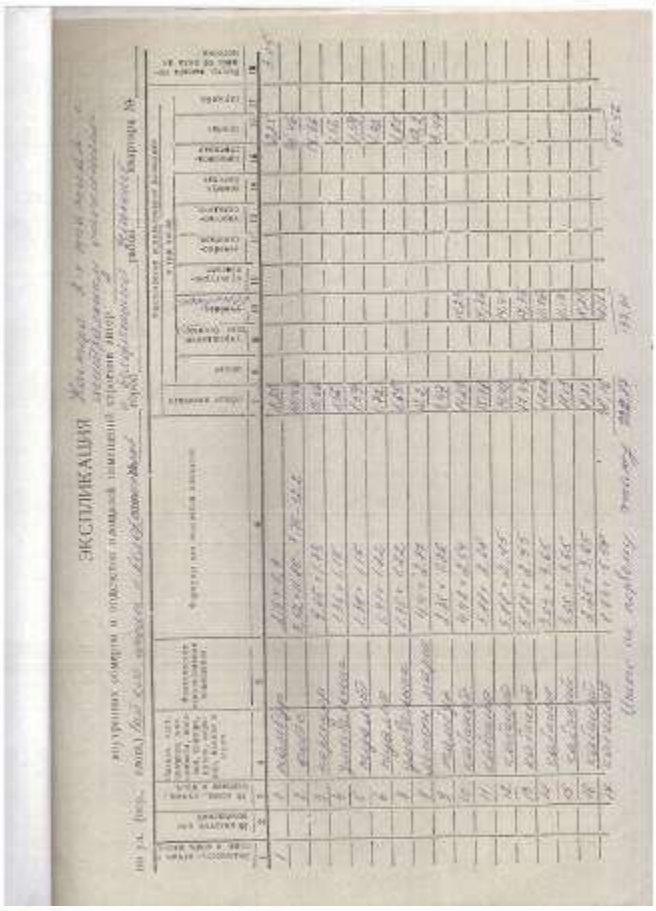
IV. Общие сведения

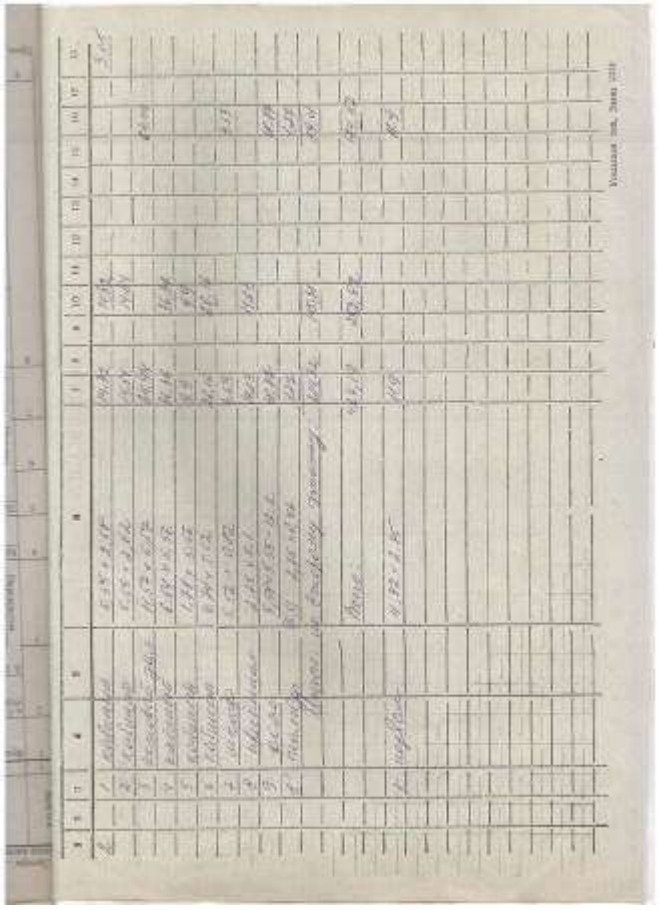
V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

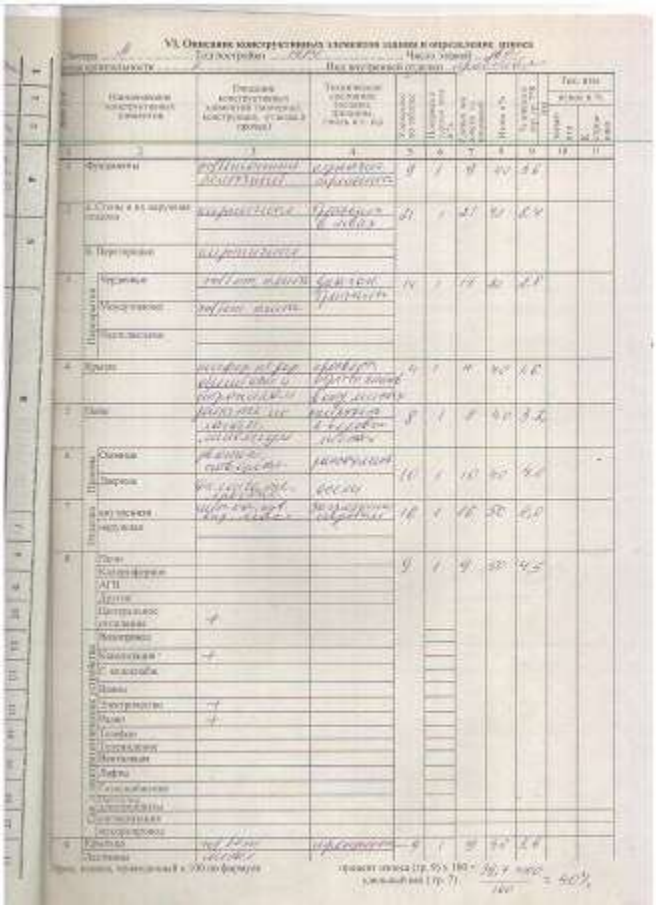
Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru



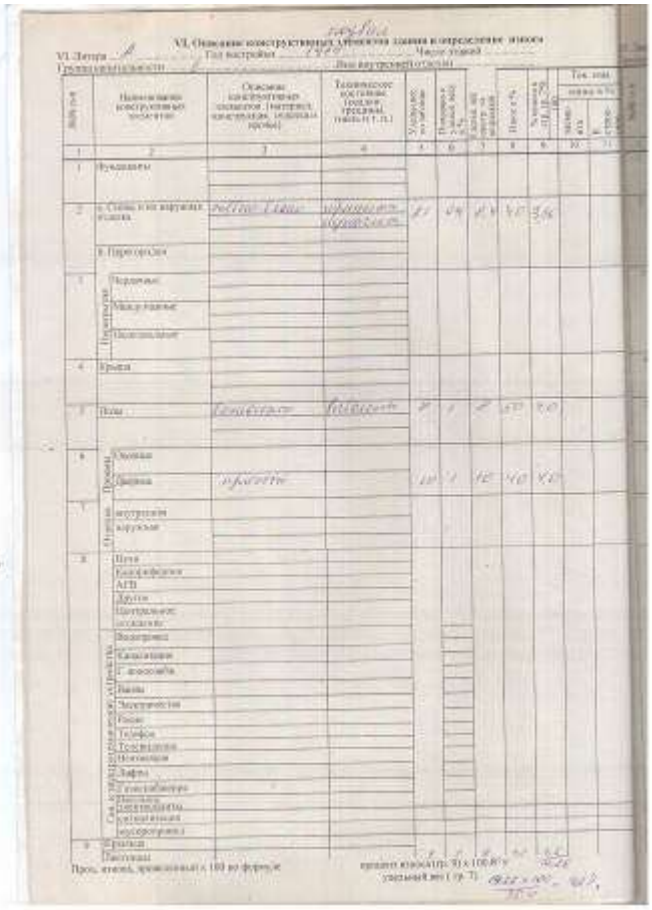


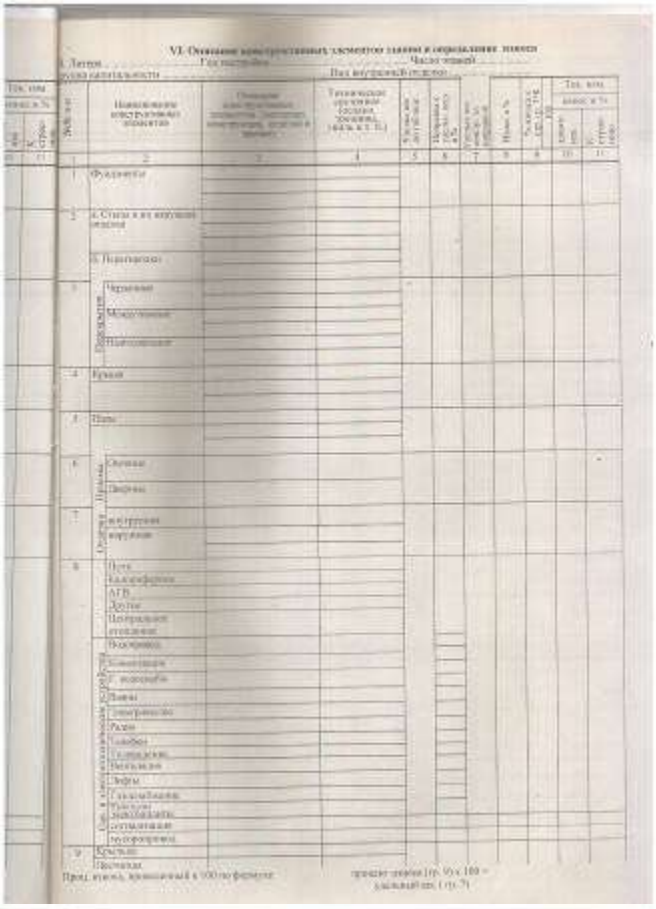


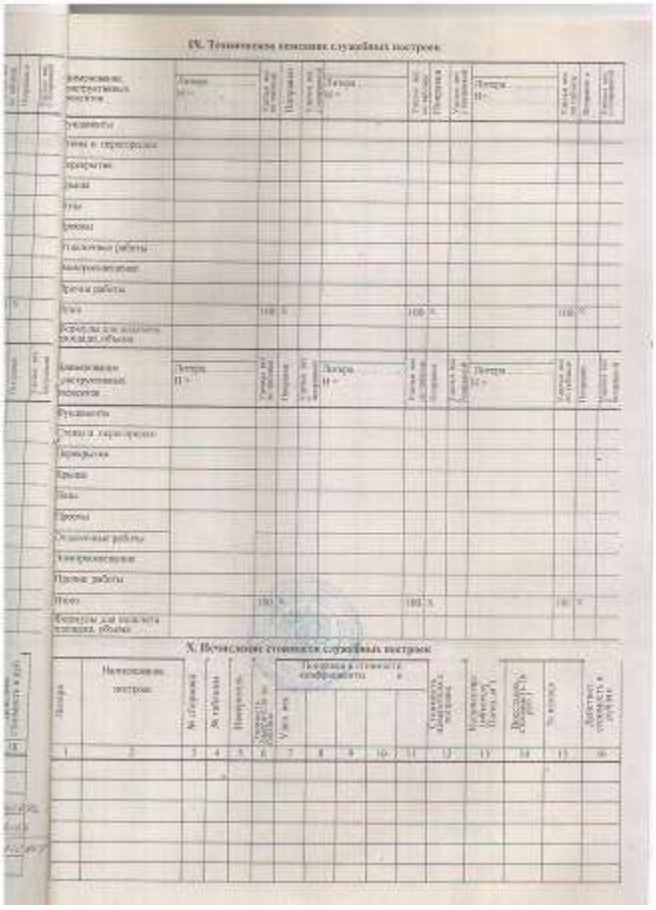


Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru







Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литер	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры: Длина, м	Ширина, высота	Площадь, м²	Эл. сборная	Эл. убыль	Изношенность	Стоимость ограждений и сооружений на конец года	Балансовая на конец года	Инвентар. стоимость в руб.	Условия	Дата ввода в эксплуатацию

XII. Общая стоимость (в руб.)

В целом на конец года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2002	100534	100 [illegible]					100534	100 [illegible]

«01» 08 2001 г.
«01» 08 2001 г.
«01» 01 2002 г.

Начальник [illegible]
Техник [illegible]
Начальник бюро [illegible]

XIII. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования и проверки	«10 декабря 2002»		
Обследовал			
Проверил	[illegible]		
Начальник бюро	[illegible]		

Принято и проверено
[illegible]

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по территории Иркутской области
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи 4 февраля 2004 г.

Документы-основания	Решение Арбитражного суда Иркутской области от 22.10.2003г.,вступившее в законную силу с 24.11.2003г.
Субъект (субъекты) права	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ НЕЧАЕВСКОЕ, ИНН 3840006892, зарегистрировано в г.Усолье-Сибирском 10.09.1999г Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 38 №000210451, адрес Иркутская обл., Усольский р-н, Белореченский п.
Вид права	Собственность
Объект права	Материально-технический склад с навесом и трансформаторной будкой - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1898,35 кв.м. Иркутская область, Усольский р-н, Белореченский п., 1-ый км южнее пос. Белореченский
Кадастровый (или условный) номер	38:16:000040:0008:25:240:001:004433200
Существующее ограничение (обременение) права	не зарегистрировано

в том, в Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
4 февраля 2004 г. сделана запись регистрации № 38-01/01-1/2004-132

Регистратор Смирнова Т.В.
(фамилия)

38 АБ 254524

Российская Федерация
Иркутская область
Усольский район
УМП "Районное БТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Пос. Белореченский
1-ый км южнее п. Белореченский

Материально-технический склад с навесом и трансформаторной будкой

ООО «Нечаевское»

2003 г.

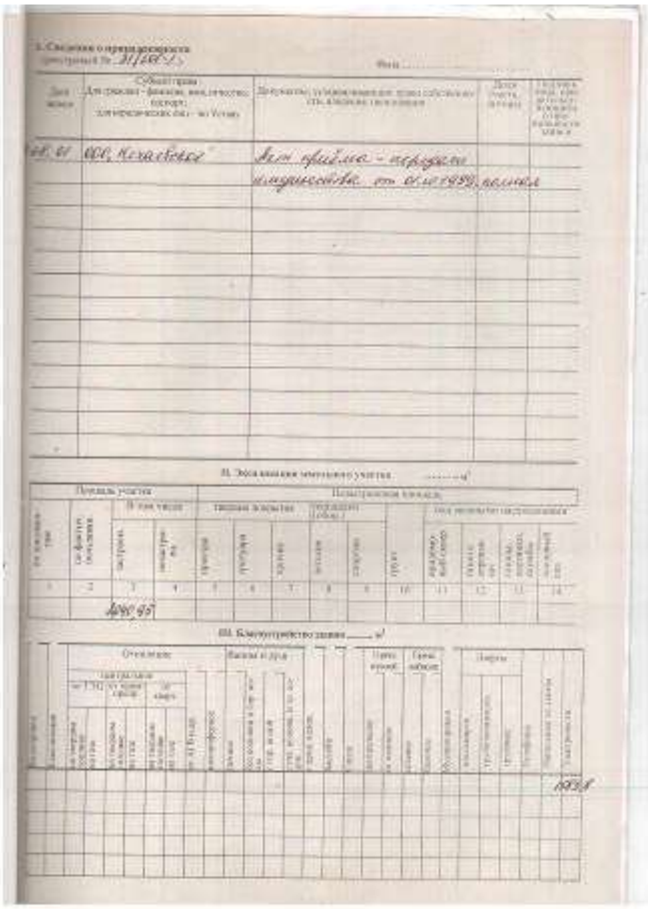
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

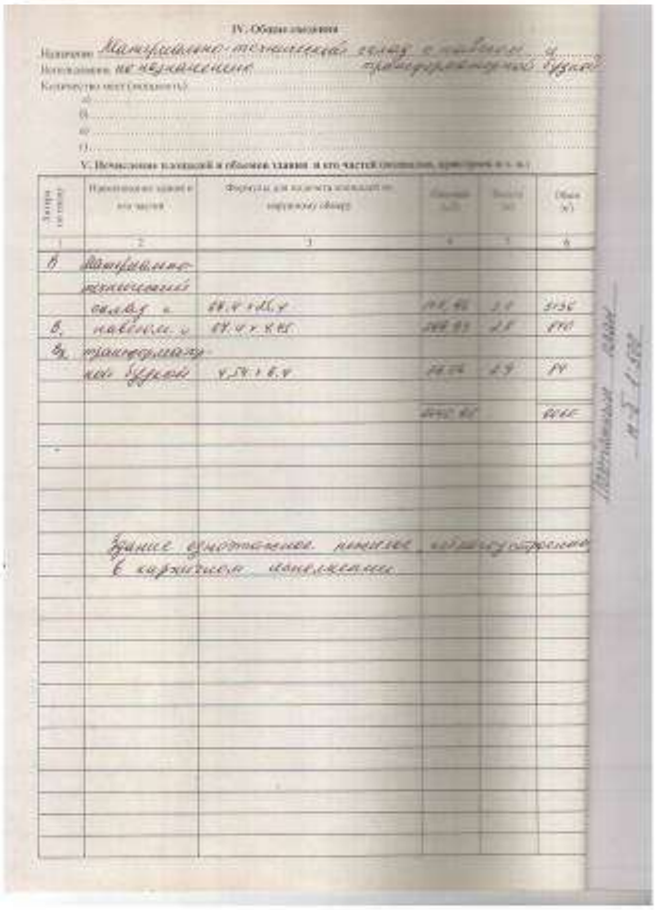
УМП "Районное бюро технической инвентаризации"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Условный номер	38:16:310000:00:101-01
Инвентарный номер	31/1-891
Кадастровый номер	38 16 073901 01 101-09

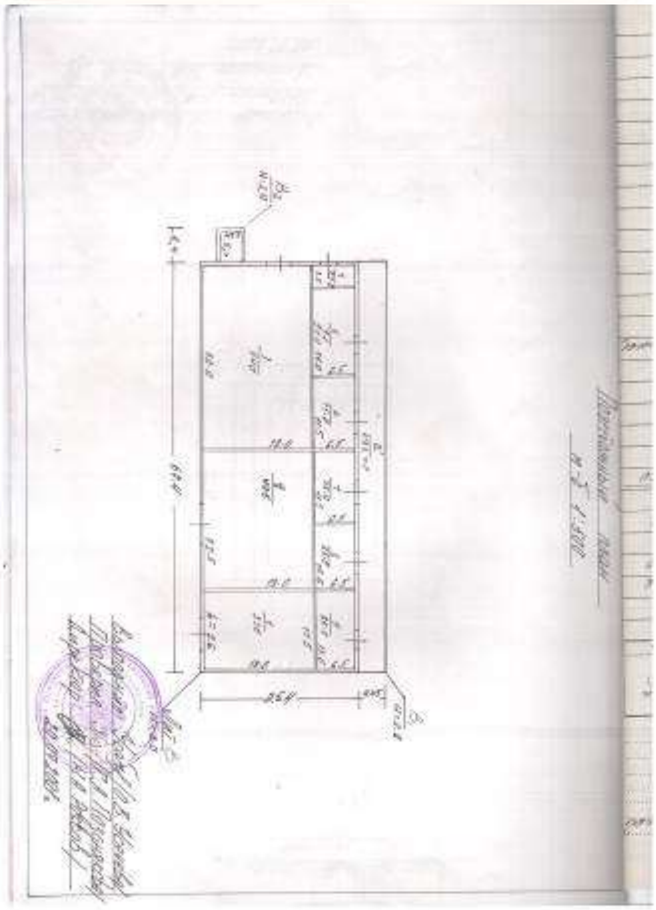
Паспорт составлен по состоянию на
Выдан
Директор Районного БТИ





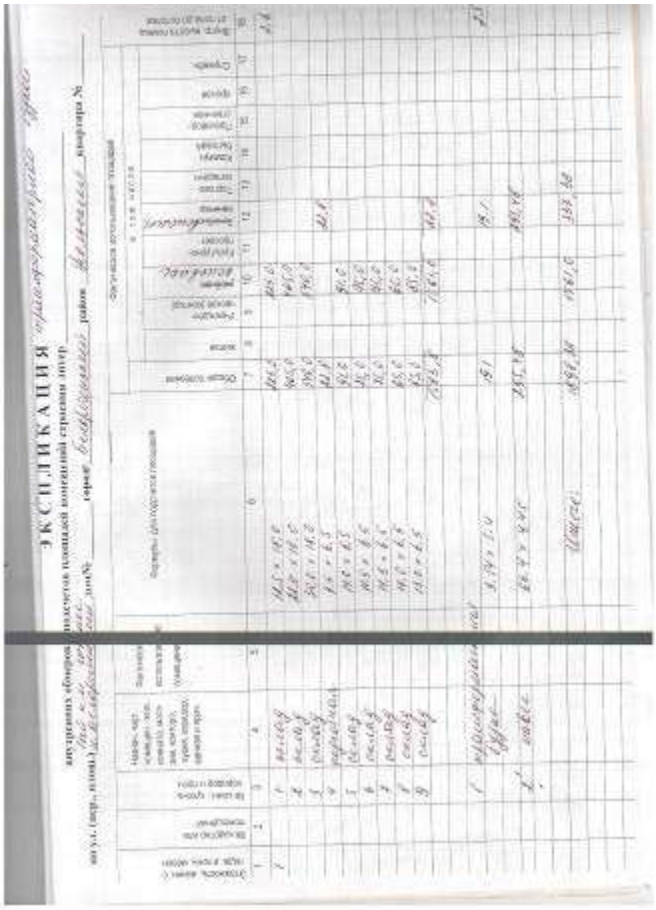
IV. Общие сведения

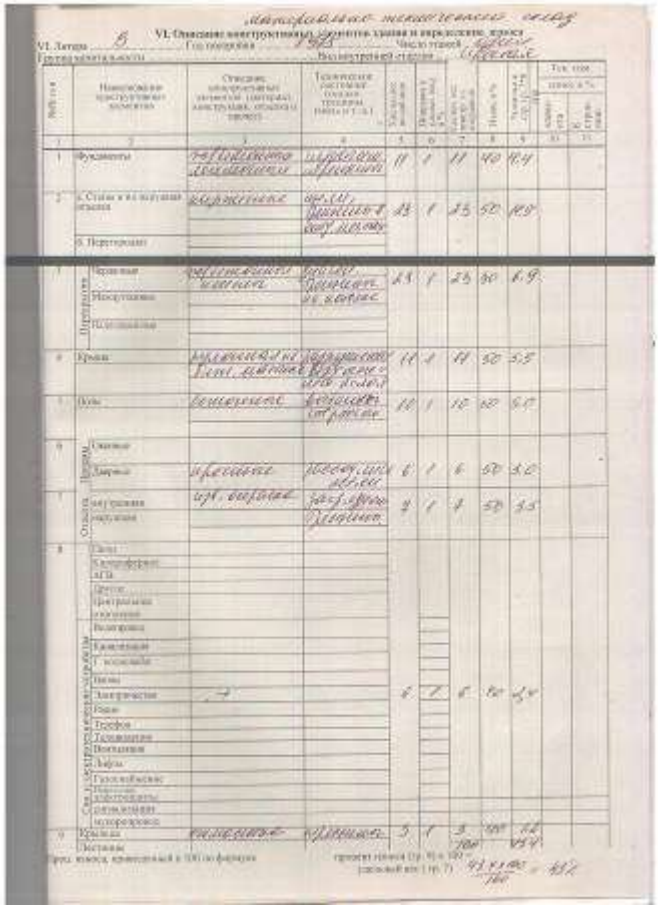
V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей

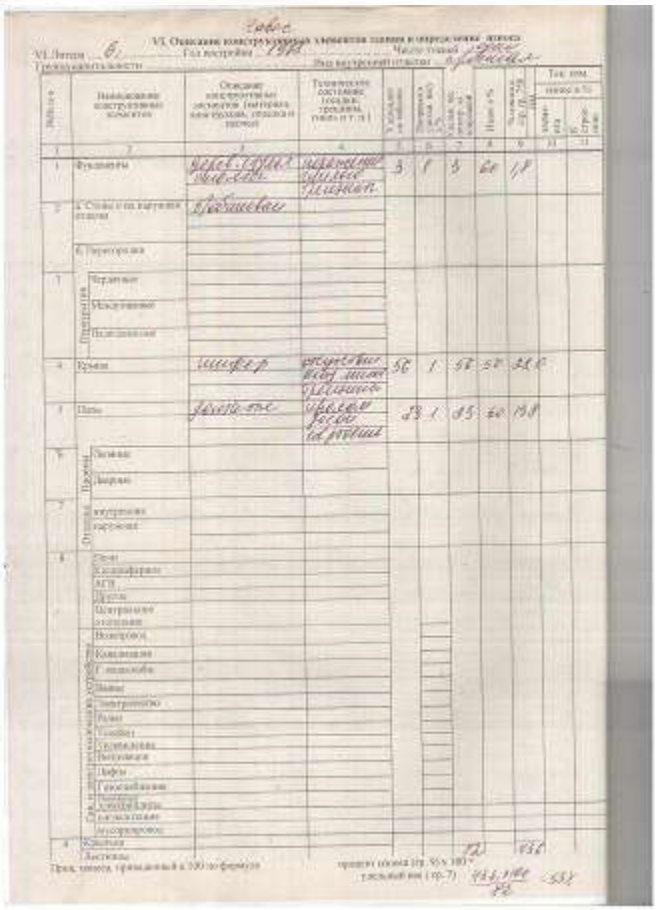


Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

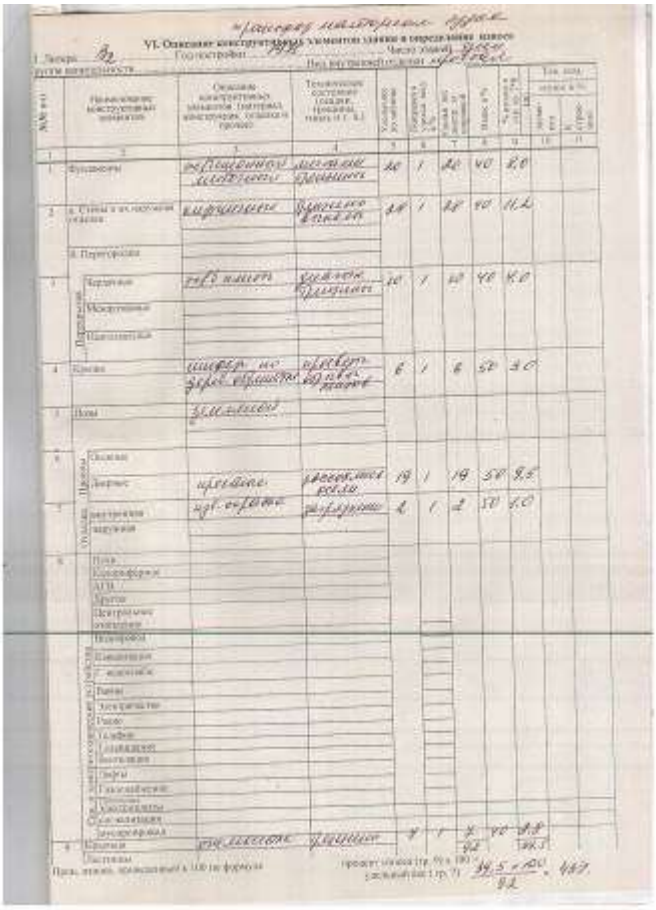


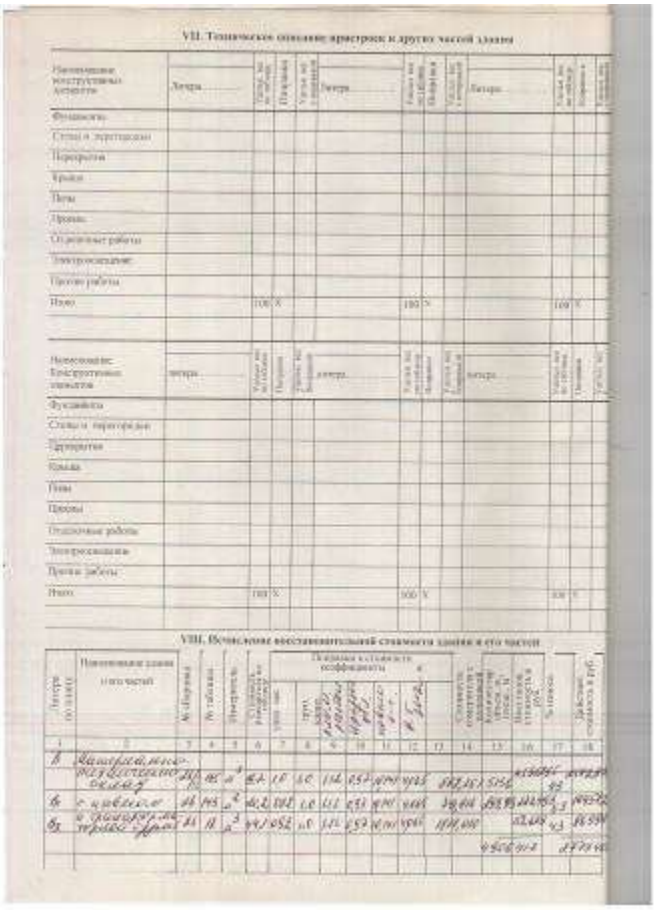




Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru





Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Прошито и пронумеровано листов-40 шт.
Ронов Н.А.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Управление методии по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Иркутской области
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи 24 февраля 2004 г.

Документы-основания	Решение Арбитражного суда Иркутской области от 22.10.2003г. вступившее в законную силу с 24.11.2003г
Субъект (субъекты) права	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ НЕЧАЕВСКОЕ, ИНН 3840006892, зарегистрировано в г.Усолье-Сибирское 10.09.1999 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 38 №000210481, адрес Иркутская обл., Усольский р-н, Белореченский п.
Вид права	Собственность
Объект права	Тепличный комплекс: 2 коридора, 32 теплицы - сооружение кирпичное, состоящее из 32 теплиц и 2-х коридоров, общая площадь 39268,09 кв.м. Иркутская область, Усольский р-н, Белореченский п., 1-ый км южнее пос. Белореченский
Кадастровый (или условный) номер	38:16:000040:0006:25:240:001:004433300
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано

в том числе Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
24 февраля 2004 г. сделана запись регистрации № 38-01/00-3/2004-207

Регистратор Скворцова Т.В.
(фамилия)

38 АБ 205044

Российская Федерация
Иркутская область
Усольский район
УМП "Районное БТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Пос. Белореченский
1-ый км южнее п. Белореченский

Тепличный комплекс

ООО «Нечаевское»

2003 г.

МП "Районное бюро технической инвентаризации"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Тепличный комплекс
2 коридора по 32 теплицы

Иркутская область
Район Усольский
Город (пос.) Белореченский
Улица (мкр.) 1км км южнее п. Белореченский

Условный номер	38:16:000040:00:161-11					
Инвентарный номер	38/1-013					
Номер предыдущего инвентарного дела						
Кадастровый номер	38:16:043001:21:00:11					
	А	Б	В	Г	Д	Е

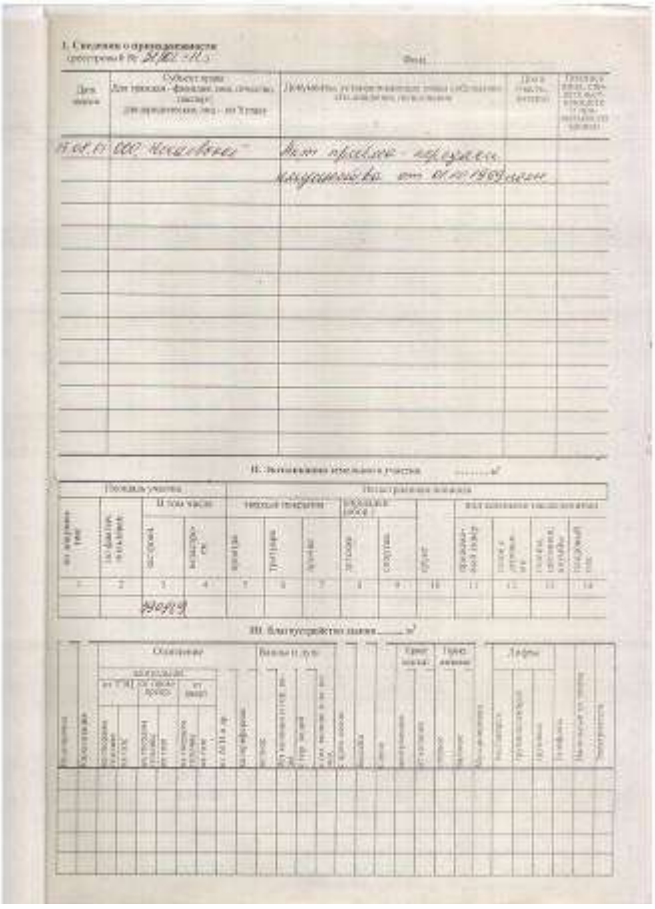
Зачеркнутые из актов инвентаризации номера не учитывать
Удостоверяю
Кадастровый номер 38:16:000040:00:161-11
Название Усольское межрайонное структурное подразделение Иркутского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация"
28.01.04 г. Россов Н.А.

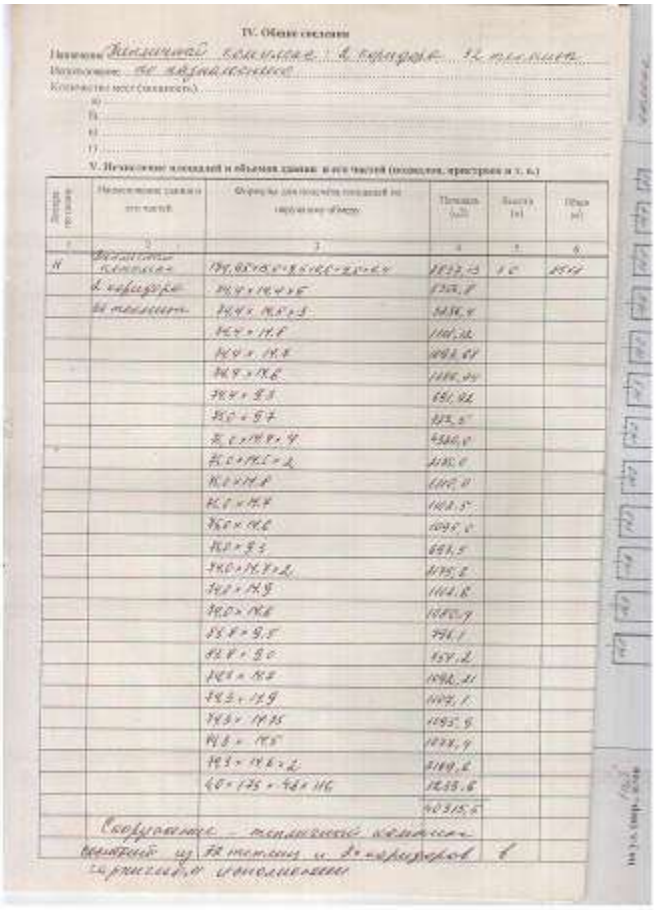
Паспорт составлен по состоянию на 31 декабря 2002 г.

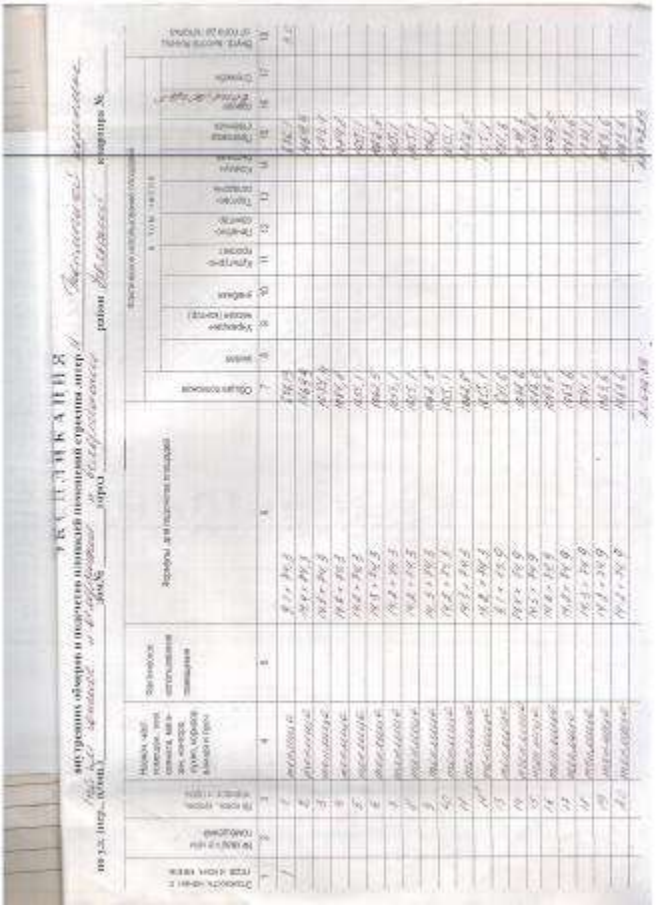
Дата 31 января 2003
Директор Районного БТИ Россов Н.А.

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

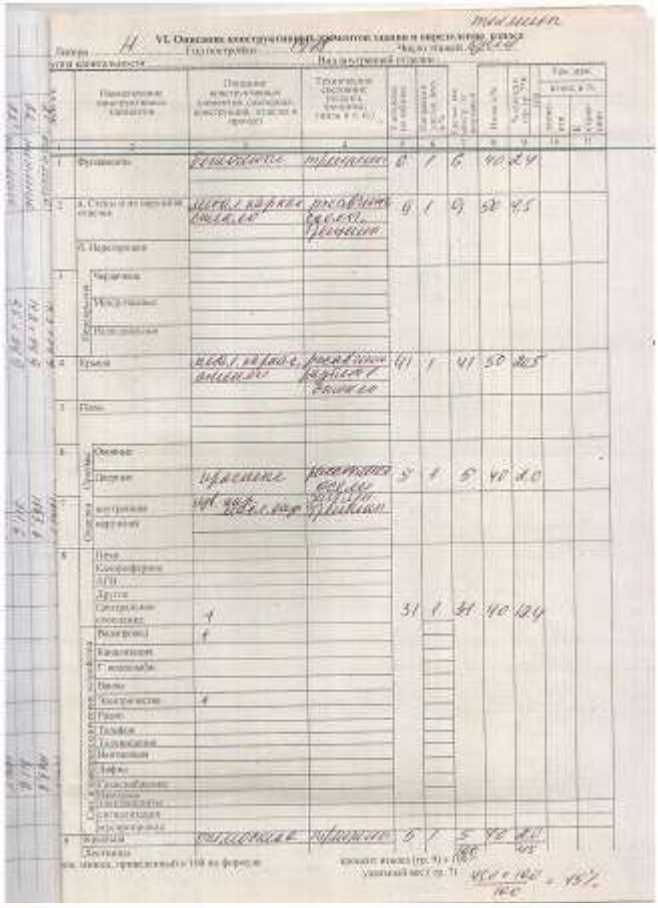


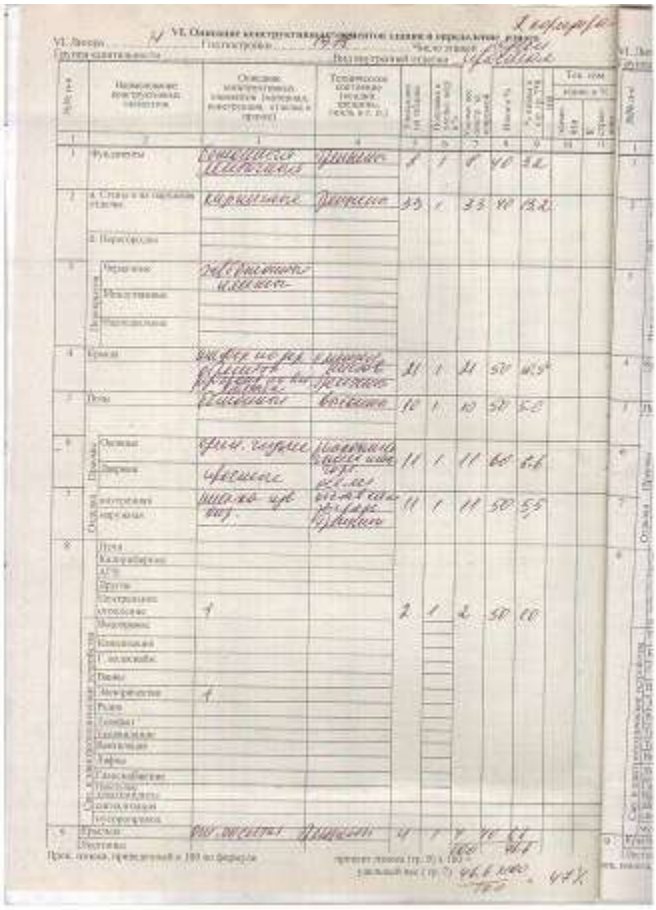




Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru





Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Иркутской области
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи 30 января 2004 г.

Документы-основания	Решение Арбитражного суда Иркутской области от 22.10.2003г.,вступившее в законную силу с 24.11.2003г.
Субъект (субъекты) права	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ НЕЧАЕВСКОЕ, ИНН 3840006892, зарегистрировано в г.Усолье-Сибирское 10.09.1999г Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 38 №000210481, адрес:Иркутская обл., Усольский р-н, Белореченский п.
Вид права	Собственность
Объект права	Гараж с навесом для мойки машин - здание одноэтажное, кирпичное, общая площадь 1249,28 кв.м. Иркутская область, Усольский р-н, Белореченский п., 1-ый км южнее пос. Белореченский
Кадастровый (или условный) номер	38:16:000040:0006:26:240:001:004433180
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30 января 2004 г. сделана запись регистрации № 38-01/00-26/2004-88

Регистратор Сапрыкова Т.В.

38-АБ 205389

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

УМП "Районное бюро технической инвентаризации"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

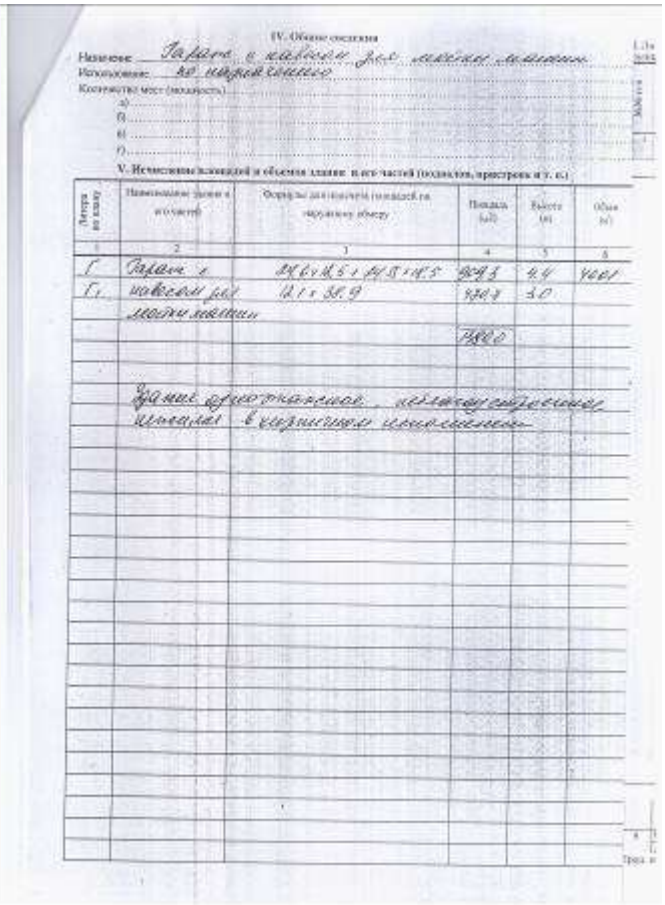
На Гараж с навесом для мойки машин

Иркутская область
Район Черемхово
Город (нас.п.) Белореченский
Улица (пер.) Вал мкр. Южный и Белореченский

Условный номер	38:16:310000:00:104.04					
Инвентарный номер	81/1-884					
Номер в реестре объектов ИТ-сбора						
Кадастровый номер	38:16:043901		01	101-04		
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дубликат верен:
кадастровый номер 38:16:000000:0006-25:240:001:0043
инвентарный номер 25:240:001:0043316
выдан "30" января
сроком на 1 (один) год
подпись
дубликат составлен на основании технического паспорта
от "21" января 2003

"30" января 2003
Руководитель БТИ Рахов Н.А.

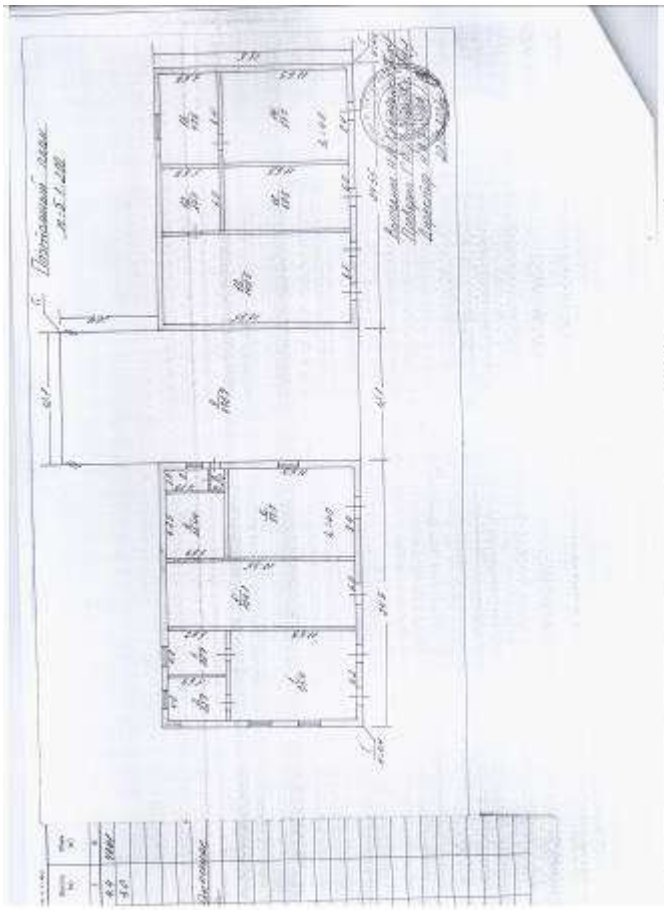


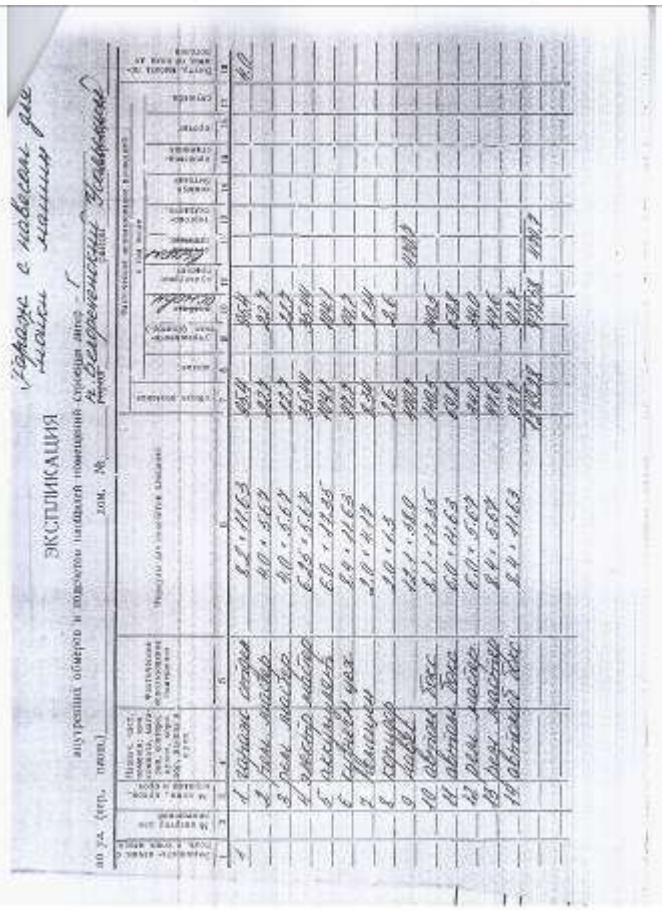
IV. Общие сведения

Назначение Гараж с навесом для мойки машин
Использование по назначению
Количество мест (мощность)
а)
б)
в)
г)

V. Исчисление площадей и объема здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчетов площадей на наружному обмеру	Площадь (м²)	Высота (м)	Объем (м³)
1	2	3	4	5	6
Г	Гараж с	24,6×12,5+14,5×14,5	504,3	4,4	1601
Г1	навесом для мойки машин	12,1×35,9	434,8	4,0	
			1940		
	Данные фактические, на момент обследования имеются в инвентарном исполнении				

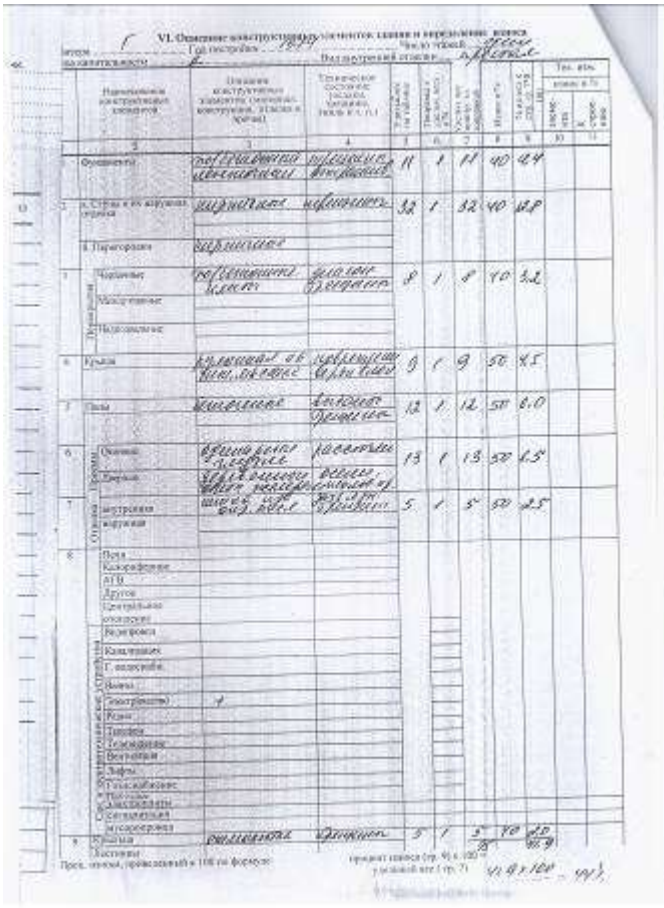


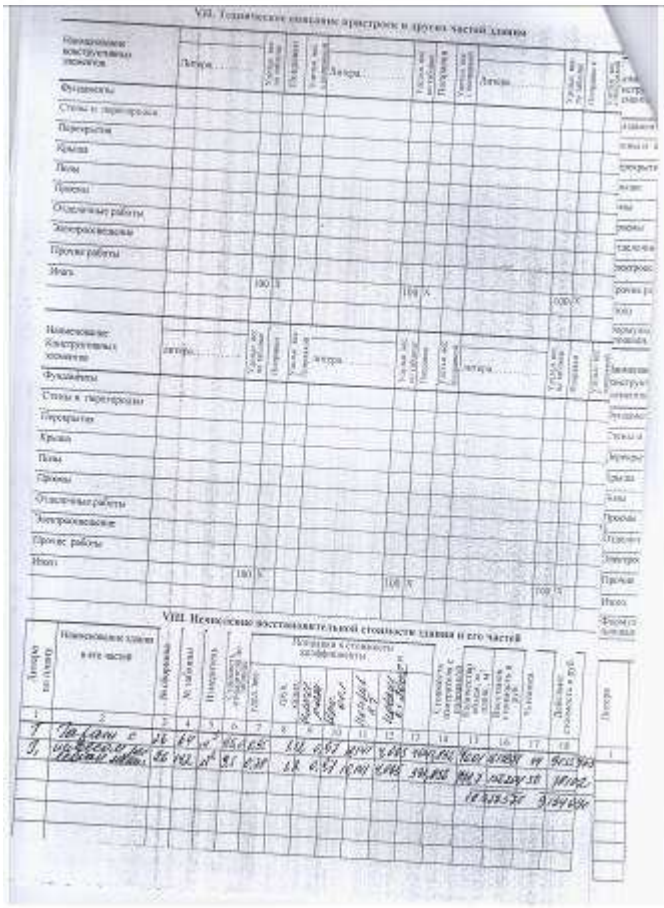


ЭКСПЛИКАЦИЯ
внутренних обмеров и подсчетов площадей помещений строения лит. Г
Гараж с навесом для мойки машин
по ул. (пер., пл.) г. Белореченский
дом № 1

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru





Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Министерство юстиции Российской Федерации
Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)
Главное управление Федеральной регистрационной службы по Иркутской области и Усть-Ордынскому Бурятскому автономному округу

Дата выдачи 28 декабря 2005 г.

Документы-основания: Решение Арбитражного суда Иркутской области от 22.10.2005, вступившее в законную силу с 24.11.2005

Субъект(ы) права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПЕРЕЛЕШКИ", ИНН 3840006892, зарегистрировано в г. Усолье-Сибирское 10.09.1999 Свидетельство серия 38 № 000210681, адрес: Иркутская обл., Усольский р-н, Белореченский п.

Вид права: Собственность

Объект права: Автомойка - нежилое одноэтажное кирпичное здание, общая площадь 298,16 кв.м.
Иркутская область, Усольский р-н, Белореченский п., здание Нечаевская

Кадастровый (или условный) номер: 38:16:180005:0:0:20:25:248:001:2006005704:1:200

Ограничение (обременение) права: не зарегистрировано

Свидетельство выдано государственным регистратором прав на недвижимое имущество и сделок с ним

28 декабря 2005 г. Свидетельство регистрации № 38-38-12/01/2005-601

Государственный регистратор: Чернышева Н.В.

38-АБ 140956

УМП "Районное бюро технической инвентаризации"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Автомойка
наименование строения

Иркутская область
Район Усольский
Село (пос.) Белореченский
Улица (пер.) Заводская Молодежная

Условный номер	38:16:000000:00:01:5				
Инвентарный номер	02/005:12:10:00:000000				
Номер в реестре жилищного фонда	09/05 5				
Кадастровый номер	38:16:01:00:01:01:5				
	А	Б	В	Г	Д	Е

Здание на основании решения Арбитражного суда Иркутской области

Усольский ЦО
Почтовый ящик 40
Начальник
Усольский ЦО
Почтовый ящик 40
"Начальник почтового отделения"

Дата составления паспорта 28 декабря 2005

Главный инженер БТИ

Усольский ЦО
Почтовый ящик 40
"Начальник почтового отделения"

IV. Общие сведения

Назначение: Автомойка
Использование:
Количество мест (вместимость):
а)
б)
в)
г)

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

Номера частей	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м2)	Высота (м)	Объем (м3)
1	2	3	4	5	6
А	Автомойка	4,91+6,81+9,81=19,4	18,95	2,8	53
		9,81+10,81	39,95	5,0	199
		3,81+10,48	38,98	2,46	96
		1,11+10,48	11,4	1,1	12
			108,64		
	Автомойка в деревянном исполнении				
	Здание нежилое, одноэтажное				
	Кирпичное				

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер А Год постройки 1987 Число этажей 1
Этажность 1 Подземных этажей

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал конструкции, отделка и проч.)	Технические системы (отопл., трубопр., канализ. и т. п.)	Удельный вес в %	Износ в % по элементу	Произведение гр. 5 и гр. 6	Износ в %	Произведение гр. 5 и гр. 8	Тек. ремонт (замена %) капит.	стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бетонные блоки	ленточные	5	1	5	50	2,5		
2	а. Стены и их наружная отделка	брус	брусчатые в елочку	35	1	35	50	17,5		
	б. Перегородки	деревянные	деревянные							
3	Перекрытия: Чердачное	деревянное из балок		8	1	8	40	3,2		
	Межэтажное									
	Цокольное									
4	Крыша	стропила, брусья, доски по ним, обрешетка	просвет, слоящийся асбест	6	1	6	50	3,0		
5	Полы	бетонные	бетонные	16	1	16	50	8,0		
6	Проемы: Оконные	одинарные, рамы	деревянные	9	1	9	60	5,4		
	Дверные	щитовые	разное							
7	Отделка: внутренняя	шв. сар.	затирка	9	1	9	60	5,4		
	наружная									
8	Прочие: Печи									
	Калориферное									
	АГВ									
	Другие									
	Центральное отопление									
	Водопровод									
	Канализация									
	Г. водоснабж.									
	Газы									
	Электричество	+								
	Радио									
	Телефон									
	Телевидение									
	Вентиляция									
	Лифты									
	Газоснабжение									
	Мусоропроводы									
	Сигнализация, ассоциация									
9	Крыльцо	деревянное	деревянное	3	1	3	50	1,5		
	Дымовые									

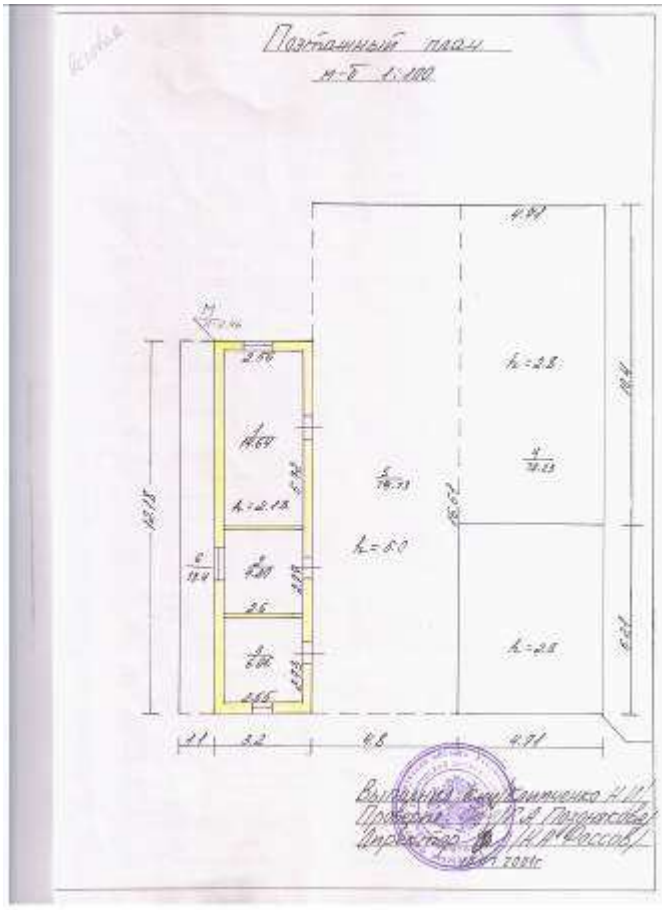
Прим.: износ, превышающий 100 не формулу

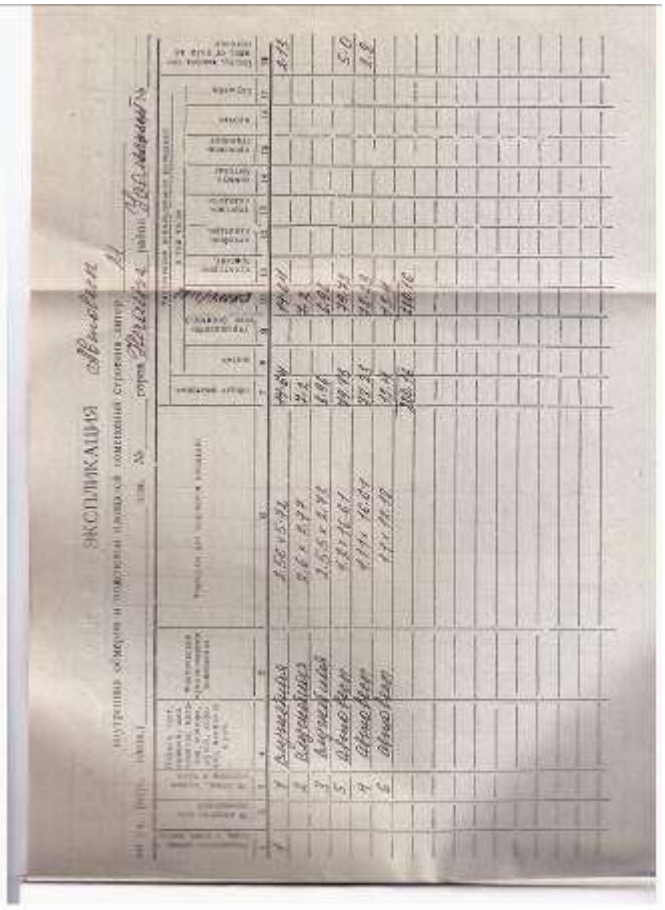
процент износа (гр. 9 х 100 / 41,5 / 100) = 41,5 %

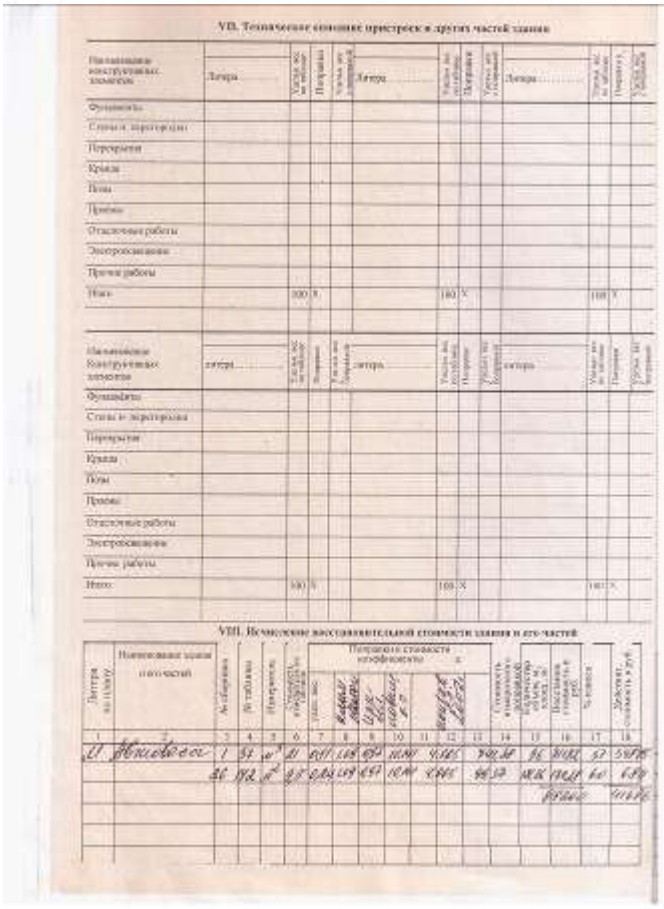
удельный вес (гр. 5) 57 %

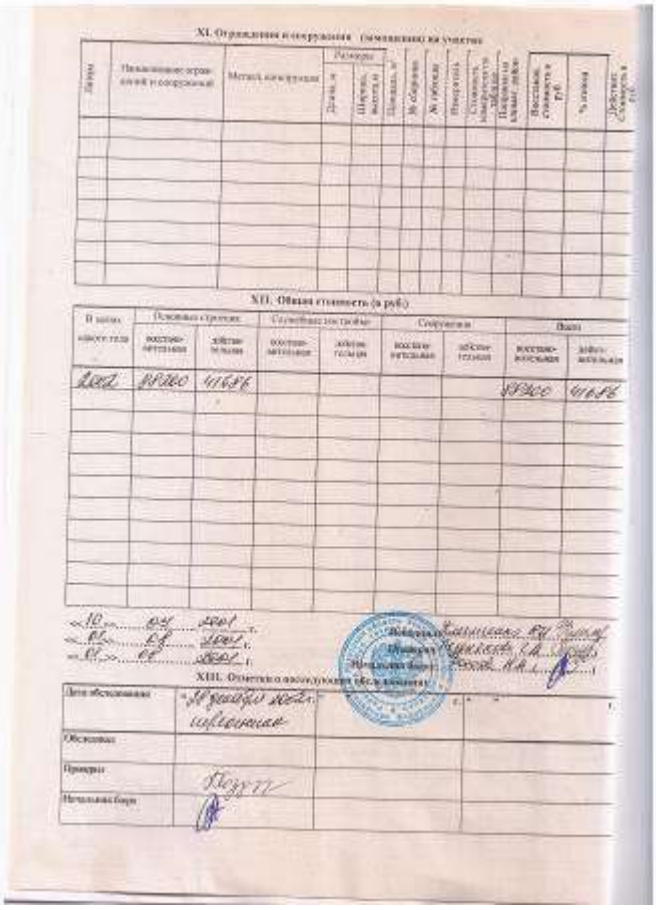
Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru









Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Иркутской области
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи 11 февраля 2004 г.

Документы-основания	Решение Арбитражного суда Иркутской обл от 22.10.2003г., вступившее в законную силу с 24.11.2003г.
Субъект (субъекты) права	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ НЕЧАЕВСКОЕ, ИНН 3840006892, зарегистрировано в г.Усолье-Сибирское 10.09.1999 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 38 №000210481, адрес Иркутская обл., Усольский р-н, Белореченский п.
Вид права	Собственность
Объект права	Административно-бытовой корпус-двухэтажное здание , кирпичное, общая площадь 764,90 кв.м. Иркутская область, Усольский р-н, Белореченский п., Нечаевская заимка
Кадастровый (или условный) номер	38:16:000003:0120:25:240:001:004433330
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано

в том в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
11 февраля 2004 г. сделана запись регистрации № 38-01/16-3/2004-203

Регистратор Скорокова Т.В.
(фамилия) (подпись)

38-АБ 204421

УМП "Районное бюро технической инвентаризации"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Административно бытовой корпус
(наименование строения)

Иркутская область
Район Усольский
Город (пос.) Белореченский
Улица (пер.) заимка Нечаевская

Условный номер	38:16:000003:00:01:1					
Инвентарный номер	69/02-1					
Старый номер инвентарного дела	69/01-1					
Кадастровый номер	38:16:000003:01					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Зарегистрирован в регистрационном реестре: инвентарный номер 38:16:000003:00:01:1 кадастровый номер 38:16:000003:01:01:1 в Нечаевском филиале Усольского филиала ОГУП "Облкомнедвижимость" 01.01.2001г.

Паспорт составлен по состоянию на 28 декабря 2001 г.

Выдан 01 января 2002 г.

Директор Районного БТИ

IV. Общие сведения

Назначение Административно бытовой корпус
Использование не используется
Количество мест (вместимость)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (помещений, пристроек и т. п.)

Литер на плане	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м2)	Высота (м)	Объем (м3)
1	2	3	4	5	6
А	Административно бытовой корпус	16,4 х 12,6	203,64	6,6	2692
	Ниже в кирпичном исполнении, этажность, исходные, подвал не сохранился				

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

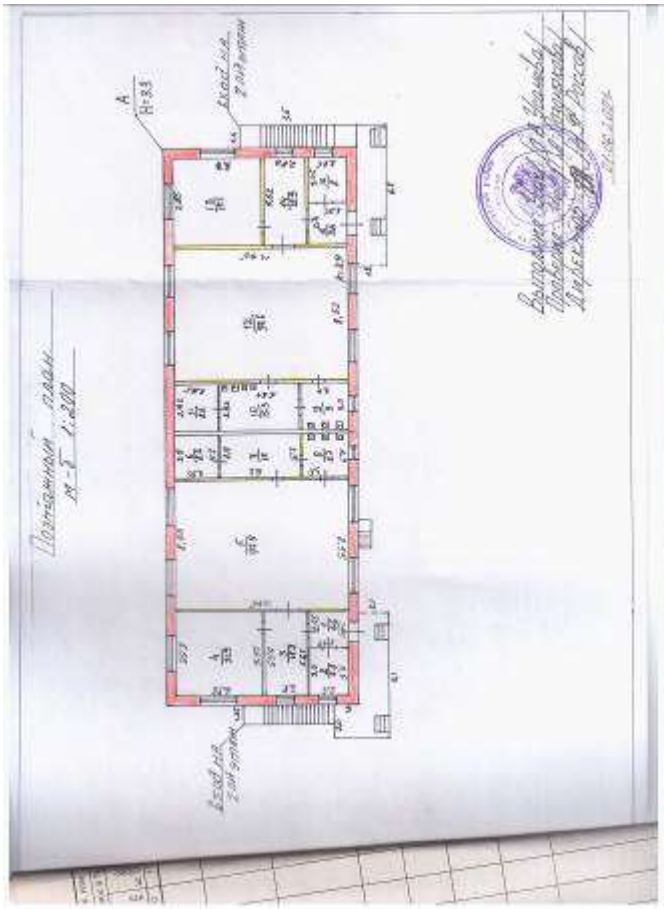
VI. Литера А Год постройки 1969 Число этажей 2 Год последнего ремонта

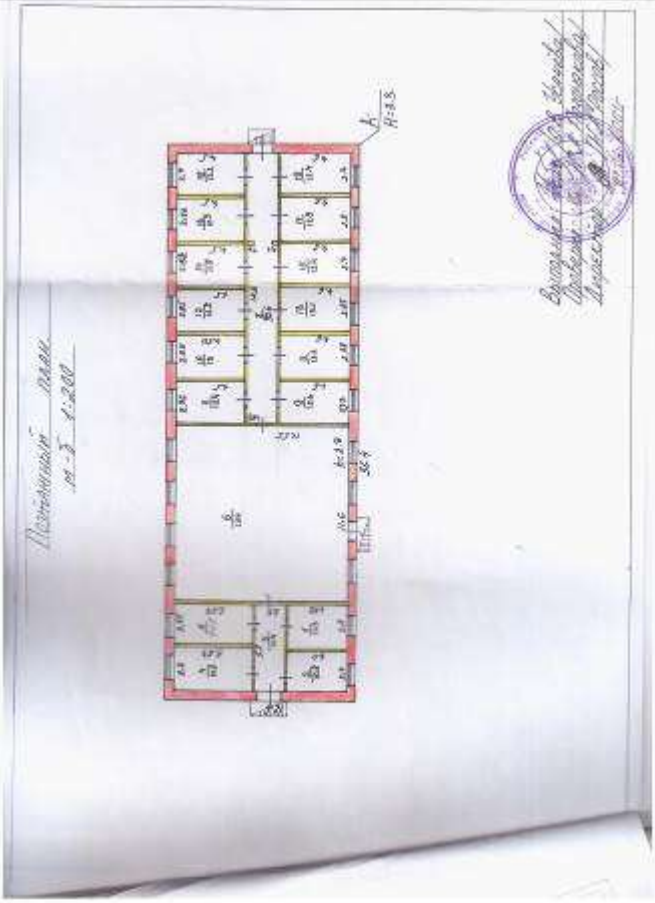
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, формы)	Техническое состояние элемента (признаки, степень ветхости)	Удельный вес (%)	Поправка к % (+,-)	Процент с учетом поправки	Износ (гр.5 х гр.7)	Балльная оценка (гр.4 х гр.8)	Тех. инв. (пункт 7)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	бутобетонные ленточные	трещины в фасаде	9	1	9	40	36		
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины, выветривание кирпича	41	1	41	50	205		
	б. Перегородки	кирпичные	трещины							
3	Перекрытия: Чердачные	железобетонные плиты	трещины	14	1	14	40	56		
	Междуэтажные	железобетонные плиты								
	Подвальные									
4	Крыша	шифер по деревянной обрешетке	течь	4	1	4	50	20		
5	Полы	а) деревянные б) бетонные	гниение, стертость	8	1	8	70	56		
6	Проемы: Оконные	деревянные	гниение, рассыхание	10	1	10	80	80		
	Дверные	деревянные	гниение, рассыхание							
7	Внутренняя отделка: внутренняя	штукатурка по дранке	растрескивание	16	1	16	50	80		
	наружная									
8	Печи									
	Калориферное АГВ									
	Центральное отопление									
	Водопровод									
	Канализация									
	Газ сжиженный									
	Ванны									
	Электричество	+		24	1	24	60	144		
	Радио									
	Телефон									
	Телевидение									
	Почтовая связь									
	Лифты									
	Мусоропроводы									
	Электроплиты									
	Мусоросборники									
9	Прочие	деревянные шкафы, полки	трещины, выветривание	9	1	9	50	45		
	Итоговая									

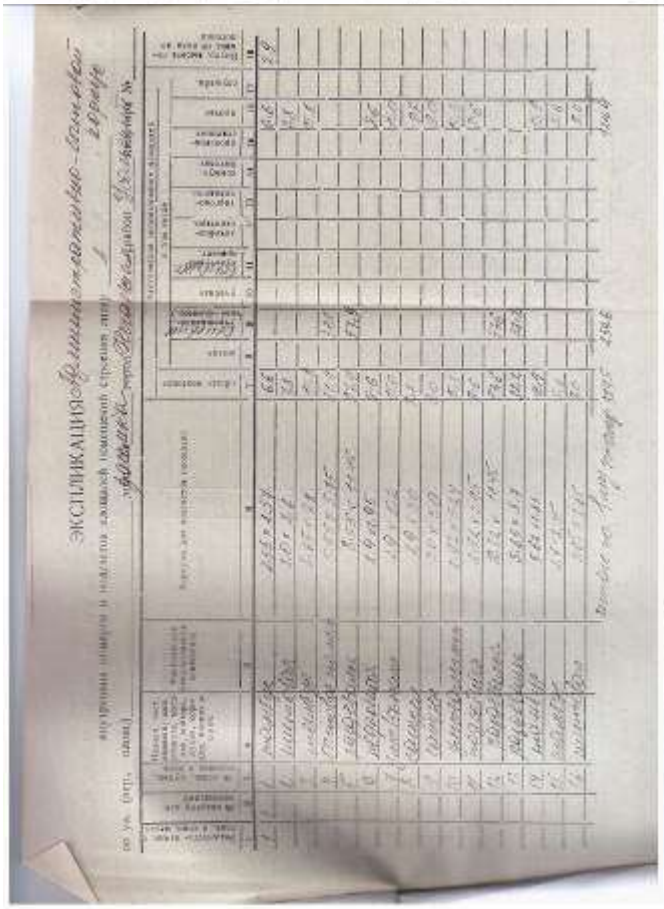
Общая сумма произведений к 100 по формуле: Процент износа (гр.9:гр.3) 33,9 %
Заключение (гр.7) 34,24 %

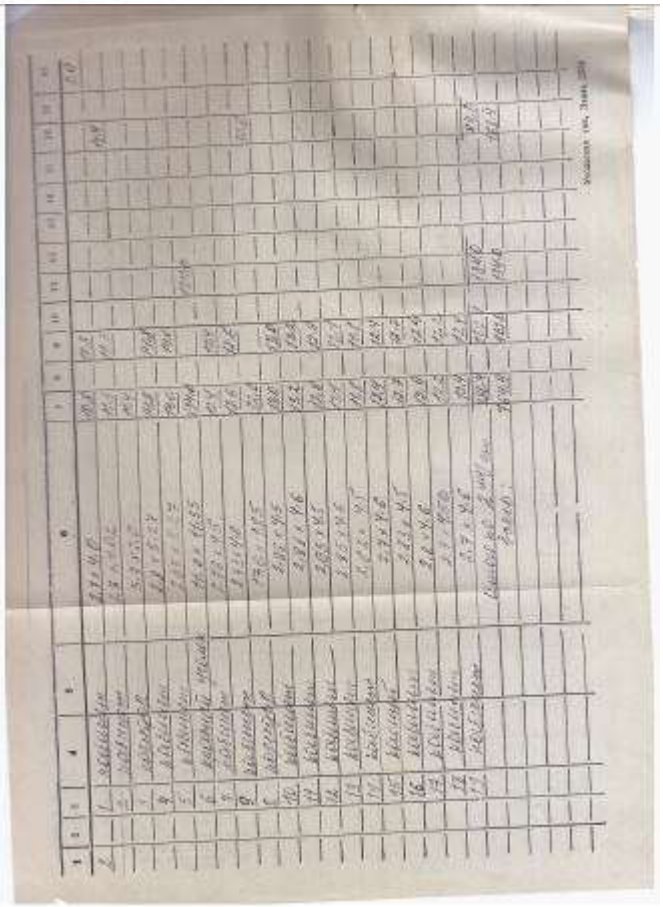
Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru



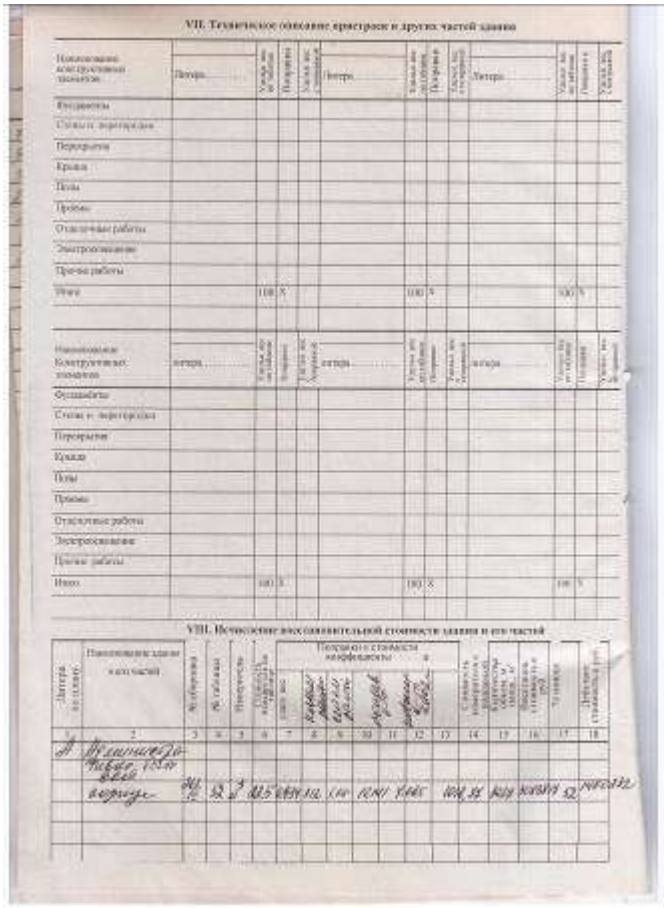






Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru


VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

VIII. Исчисление восстановительной стоимости здания и его частей

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

XII. Общая стоимость (в руб.)

XIII. Отметки о выполненных обследованиях

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Иркутской области
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи 19 января 2004 г.

Документы-основания: Решение Арбитражного суда Иркутской области от 22.10.2003г,вступившее в законную силу с 24.11.2003г

Субъект (субъекты) права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ НЕЧАЕВСКОЕ, ИНН 3840006892, зарегистрировано в г.Усолье-Сибирское 18.09.1998г Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, серия 38 №000210481, адрес Иркутская обл., Усольский р-н, Белореченский п.

Вид права: Собственность

Объект права: Овощехранилище- одноэтажное, кирпично-панельное здание, общая площадь 6783,20 кв.м
Иркутская область, Усольский р-н, Белореченский п., заимка Нечаевская

Кадастровый (или условный) номер: 38:16:000003:0120:25:240:001:004424930

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Регистратор Скорикова Т.В.

38-АБ 205685

УМП "Районное бюро технической инвентаризации"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Овощехранилище

Иркутская область
Район Усольский
Село (пос.) Белореченский
Улица (пер.) заимка Нечаевская

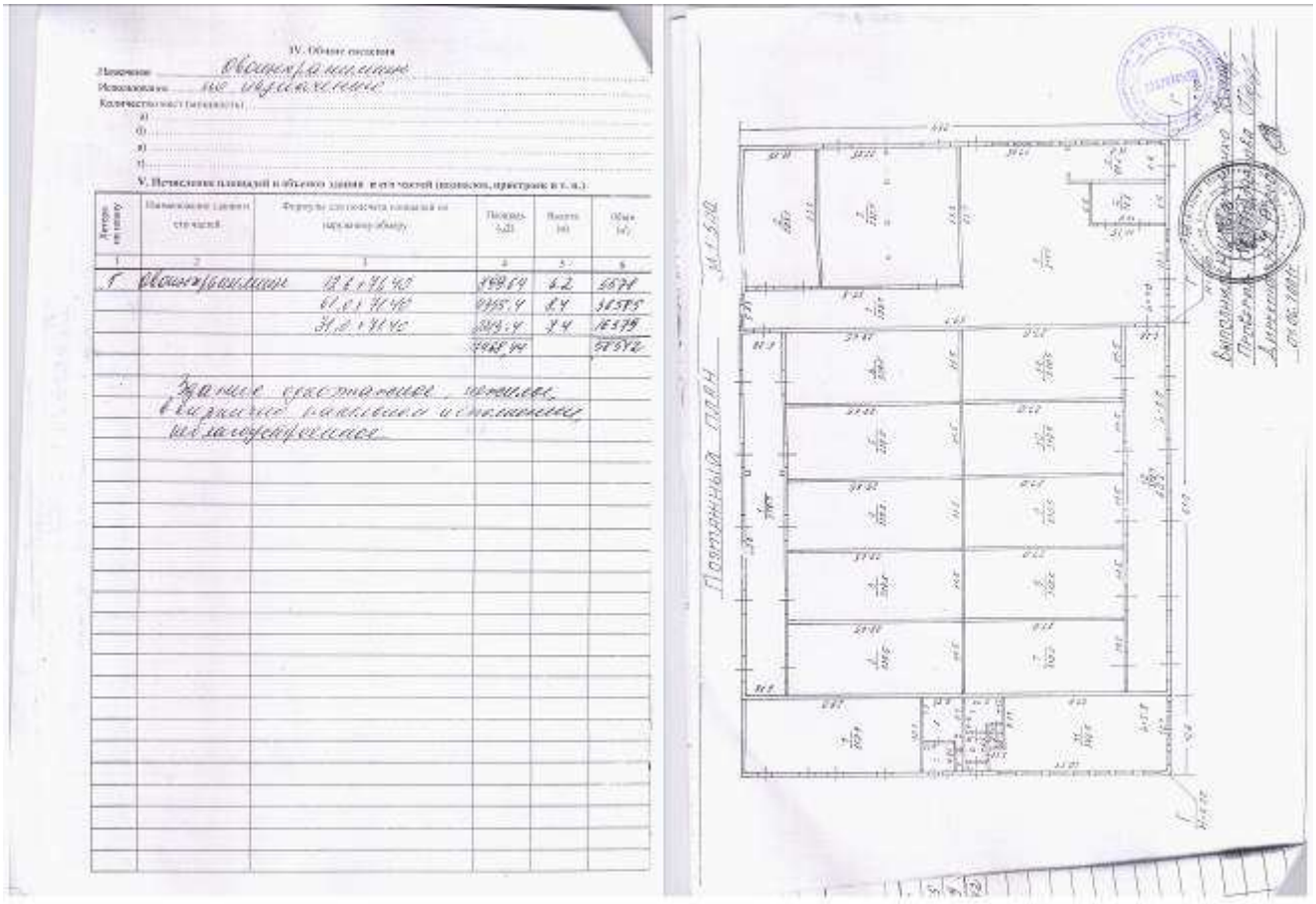
Условный номер	38:16:000003:00.01.4
Паспортный номер	89/а-11
Номер раздела кадастрового плана	18/01.4
Кадастровый номер	38 16 000003 01 01.4

Выдан 21 января 2002

Директор Районного БТИ Рассов И.А.

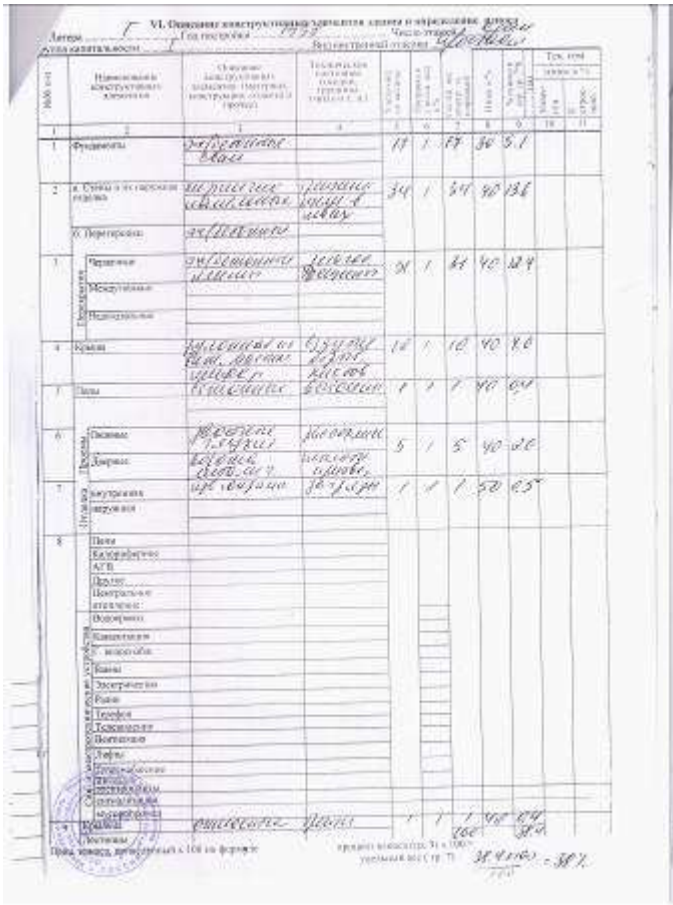
Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

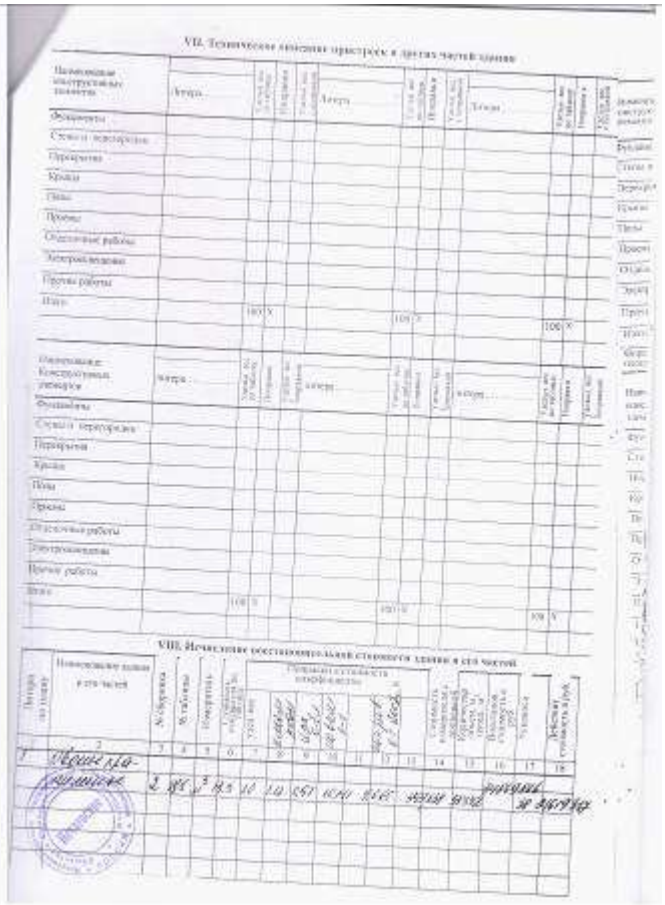
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru



Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Министерство юстиции Российской Федерации

Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Иркутской области и Усть-Ордынскому Бурятскому автономному округу

Дата выдачи 28 ноября 2005 г.

Документы-основания: Решение Арбитражного суда Иркутской области от 22.10.2003 вступившее в законную силу с 24.11.2003

Субъект (субъекты) права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТИЛАЕВСКОЕ", ИНН 3840006482, зарегистрированное в г.Усолье-Сибирское 10.09.1999 Свидетельство серия 38 № 003621968, адрес:Иркутская обл., Усольский р-н, Белореченский п.

Вид права: Собственность

Объект права: Стоянка на 20 мест - железобетонное одноэтажное здание, общая площадь 257,49 кв.м. Иркутская область, Усольский р-н, Белореченский п., улица Интернациональная

Кадастровый (или условный) номер: 38:16:000001:0120:25:240:001:200095760:0000

Ограничение (обременение) права: не зарегистрировано

Государственный регистратор: Гремякин И.В.

38-АГ 140957

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

УМП "Районное бюро технической инвентаризации"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Столовая на 50 мест

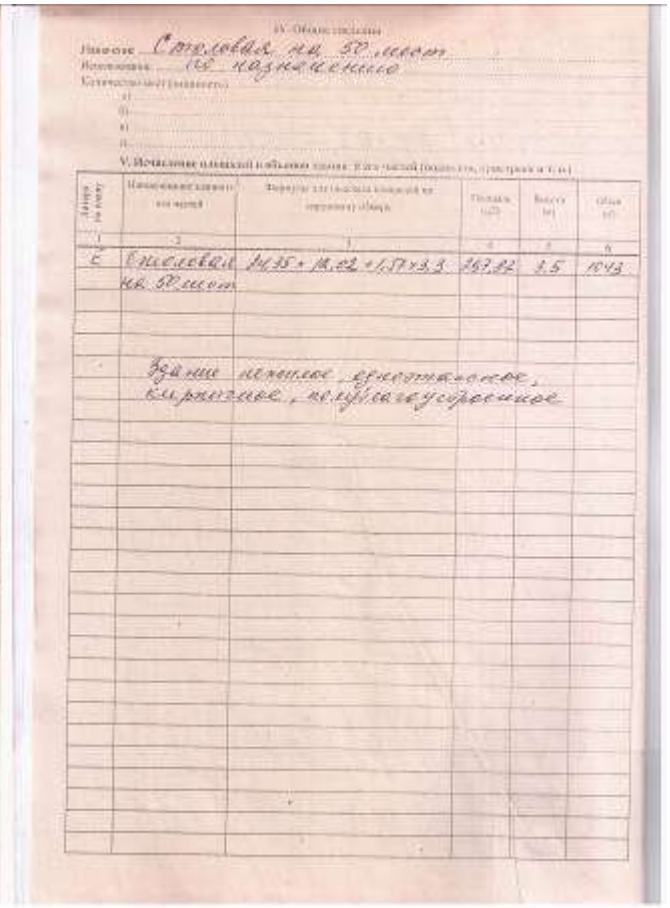
Иркутская область
Район Усольский
Город (пос.) Белореченский
Улица (пер.) Заимка Лесовская

Условный номер	38:16:000000:00:01:Б
Инвентарный номер	63/08-13
Номер квартала кадастрового деления	63/08-Б
Кадастровый номер	38 Б 01 08 01 01:Б

Паспорт составлен по состоянию на 18 декабря 2002 г.

Дата 11 января 2003 г.

Директор Районного БТИ

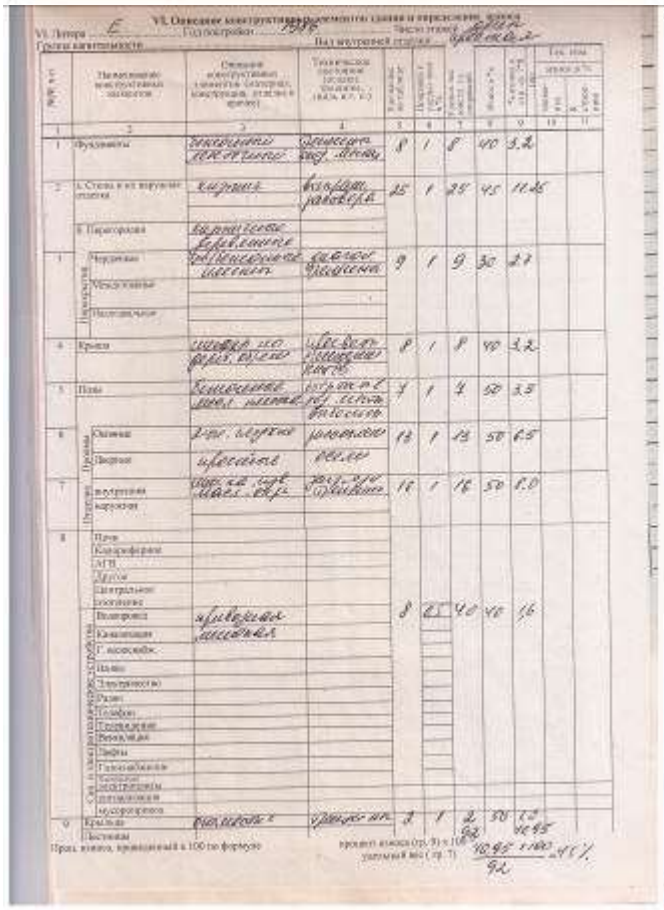


Назначение Столовая на 50 мест
Использование не используется

V. Исчисление площадей и объема здания

Литер по плану	Наименование помещений	Формула для подсчета площадей по каждому объему	Площадь (м2)	Высота (м)	Объем (м3)
1	2	3	4	5	6
Б	Столовая на 50 мест	24,35 + 18,02 + 1,57 × 3,3	167,82	3,5	1043

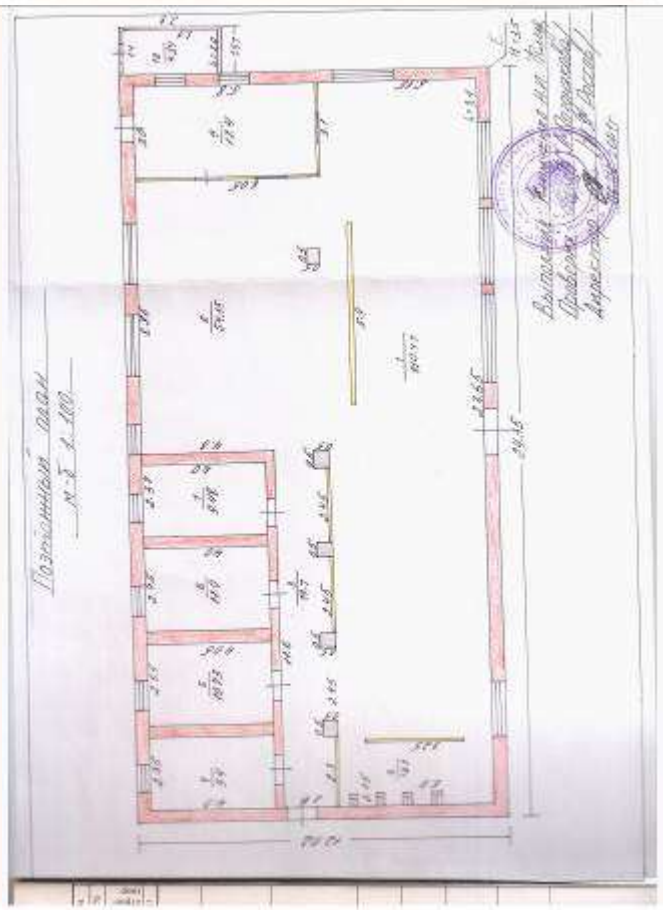
Здание деревянное, брусчатое, одноэтажное, неотапливаемое



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние элементов (исправное, удовлетворительное, неудовлетворительное)	Удельный вес элемента в %	Процент износа	Износ в %	Износ в баллах	Год, месяц, число	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	земляные	удовлетворительное	8	1	8	40	3,2	
2	а. Стены и их наружные отделки	кирпич	удовлетворительное	25	1	25	45	11,25	
	б. Перегородки	брусчатые	удовлетворительное						
3	Перекрытия: Чердачные	брусчатые	удовлетворительное	9	1	9	30	2,7	
	Межэтажные								
	Подвальные								
4	Крыши	шиферная по брус. обрешетке	удовлетворительное	8	1	8	40	3,2	
5	Полы	деревянные шел. шелев.	отдельные гн. шелев.	7	1	7	50	3,5	
6	Проемы: Оконные	2-ств. глухие	удовлетворительное	13	1	13	50	6,5	
	Дверные	щитовые	удовлетворительное						
7	Отделка: внутренняя	шел. окр. шелев. окр.	удовлетворительное	16	1	16	50	8,0	
	наружная								
8	Прочие: Канализация	приборы шкафы		8		40	40	16	
	Водопровод								
	Газ								
	Отопление								
	Электричество								
	Радио								
	Телефон								
	Сигнализация								
	Вентиляция								
	Лифты								
	Мусоропроводы								
	Специальные устройства								
9	Крыльцо	деревянное	удовлетворительное	2	1	2	50	1,0	
	Застекленная веранда							46,95	

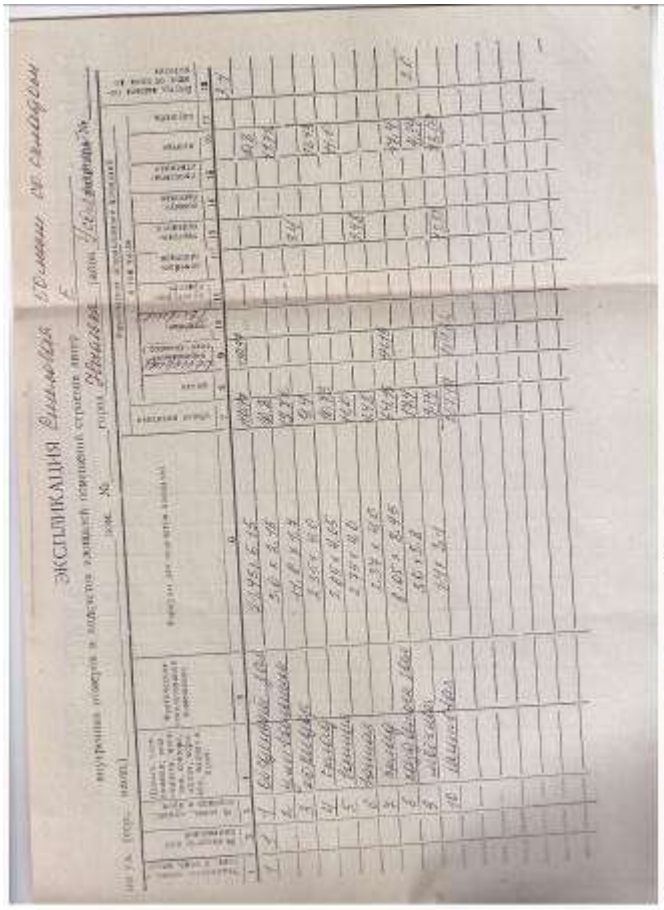
Проц. износа, приведенный к 100-ти формуле $\frac{46,95 \times 100}{92} = 51\%$

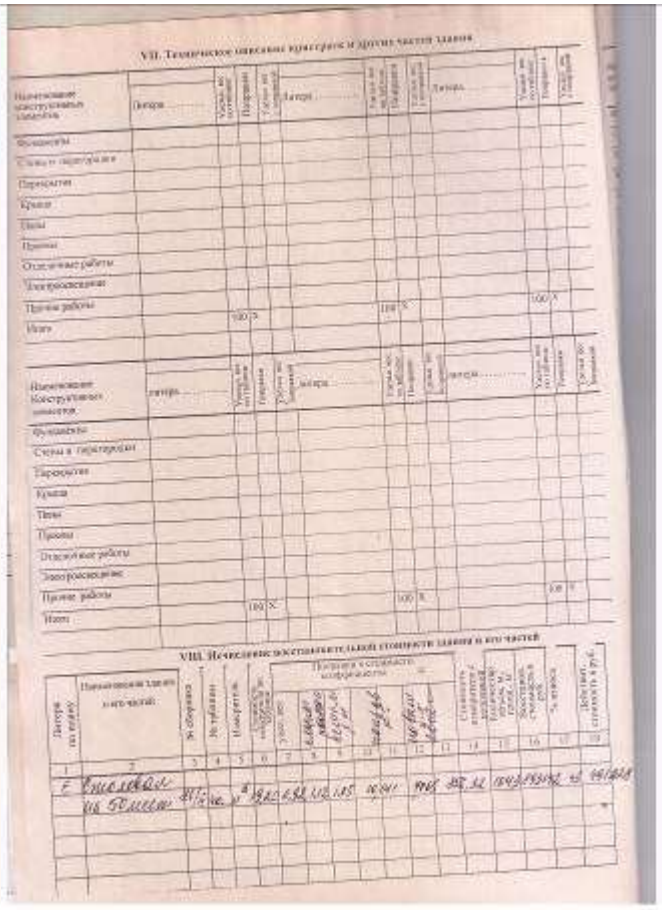


Поэтажный план
М 1:100

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Иркутской области
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи 11 февраля 2004 г.

Документы-основание	Решение Арбитражного суда Иркутской области от 22.10.2003г.,вступившее в законную силу с 24.11.203г.
Субъект (субъекты) права	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ НЕЧАЕВСКОЕ, ИНН 3840006692, зарегистрировано в г.Усолье-Сибирское 10.09.1999 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 38 №000210481, адрес:Иркутская обл., Усольский р-н, Белореченский п.
Вид права	Собственность
Объект права	Ремонтные мастерские - здание смешанной этажности (1-2 этажа), панельное, общая площадь 457,22 кв.м. Иркутская область, Усольский р-н, Белореченский п., заимка Нечаевская
Кадастровый (или условный) номер	38:16:000003:0120:25:240:001:004433340
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано

в книге Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
17 февраля 2004 г. сделана запись регистрации № 38-01/16-3-2004-204

Регистратор Смирнова Т.В.
(фамилия)

38 АБ 204420

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

УЗОО "Районное бюро технической инвентаризации"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Ремонтные мастерские

Иркутская область
Район Усольский
Город (пос.) Белореченский
Улица (пер.) заводская Ильичевая

Условный номер	38:18:010000:00:01:9
Инвентарный номер	03/02-16
Номер в реестре хозяйственных объектов	03/01:9
Кадастровый номер	38:18:010101:01:01:9

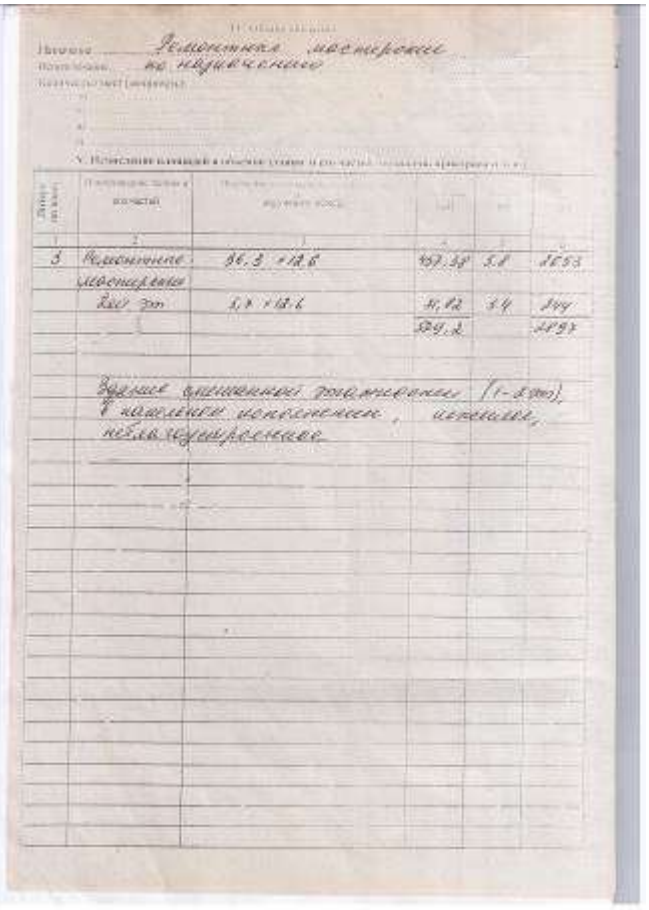
А В Б Г Д Е

Зачеркнуто из постановления
Удостоверено: инвентарный номер 38:410:001:00003 140
кадастровый номер 38:18:000000:0140 (38:410:001:0003 140)
начальник Усольского объединенного территориального подразделения Иркутского филиала ОГУП "Ростехинвентаризация"
02.02.2004г.

Паспорт составлен по состоянию на 28 января 2002г.

Выдан 21 января 2002г.

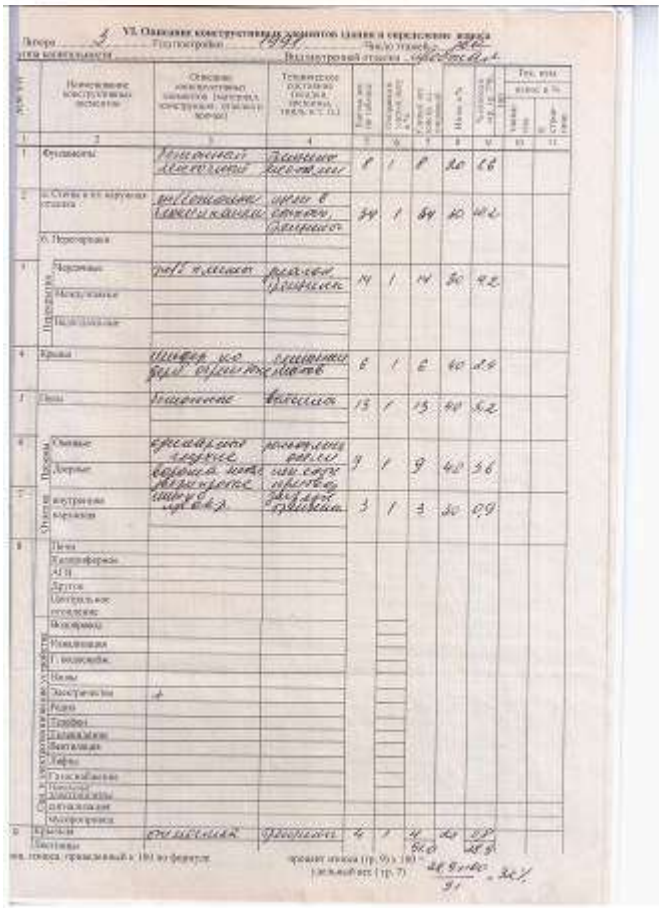
Директор Районного БТИ



Назначение Ремонтные мастерские
Полное название на надписчение

Литер по плану	Наименование частей	Наружные размеры			
1	2	3			
3	Ремонтные мастерские	86.3 +12.6	457.38	5.8	2653
	Всего зон	5.4 +12.6	41.82	3.4	144
			499.2		2797

Здание одноэтажное, с подвалом (1-этажное), с частичным использованием, кирпичное, небольшой изношенности



Литера 3 Год постройки 1991 Число этажей 1 Высотность этажей 1

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Технические постройки (марка, размеры, тип и т. п.)	Количество	Коэффициент к ценам 1969 г.	Стоимость 1 м² общей площади	Износ, %	Стоимость за вычетом износа	Тех. инв.	
									инвентарный	кадастровый
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Ленточный бетонный	Заливные бетонные	8	1	8	20	6.6		
2	а. Стены и их наружные отделка	рубленые из бревен	срубы в бревна, дощатые	34	1	34	20	40.2		
	б. Перегородки									
3	Перекрытия: Перекрытия	реб. ж/бетон	ребристые, дощатые	14	1	14	20	9.2		
	Чердачные									
	Подвальные									
4	Крыши	шифер по брус. обрешетке	слишком	6	1	6	40	2.4		
5	Полы	дощатые	бетонные	13	1	13	40	8.2		
6	Проемы: Оконные	одинарные	деревянные	9	1	9	40	3.6		
	Дверные	деревян. щит.	шит. сплош.							
7	Отделка: а) внутренняя	шитье	дощатые	3	1	3	30	0.9		
	б) наружная									
8	Печи									
	Калориферы									
	ЦТП									
	Другое									
	Центральное отопление									
	Водопровод									
	Канализация									
	Горячая вода									
	Ванны									
	Электричество	+								
	Радио									
	Телефон									
	Газ									
	Вентиляция									
	Лифты									
	Мусоропроводы									
	Телевидение									
	Пылесосы									
	Электроплиты									
	Мусоросжигатели									
9	Крыльцо	отдельное	бетонное	4	1	4	20	3.2		
	Застройка									

Итого по разделу, приведенный к 100 по формуле: 86.0

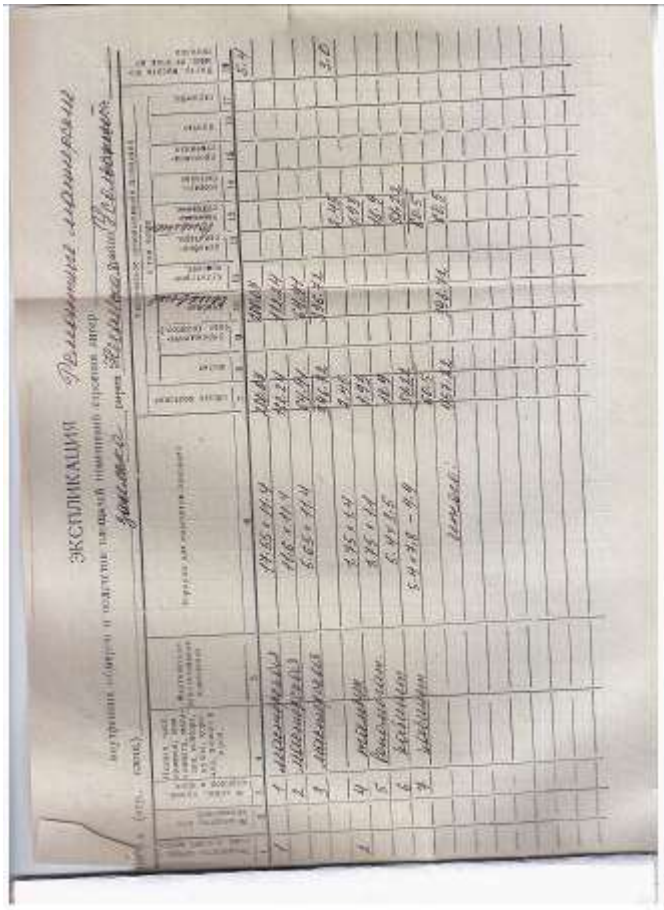
Процент износа (гр. 9) х 100 = 48.9 х 100 / 91 = 54%

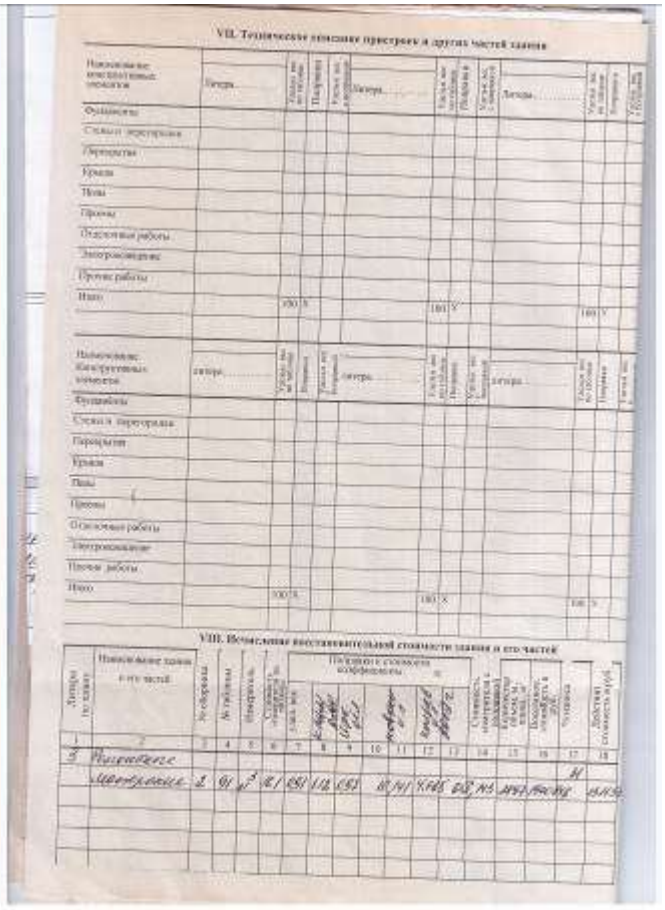
Общий вес (гр. 7) 91

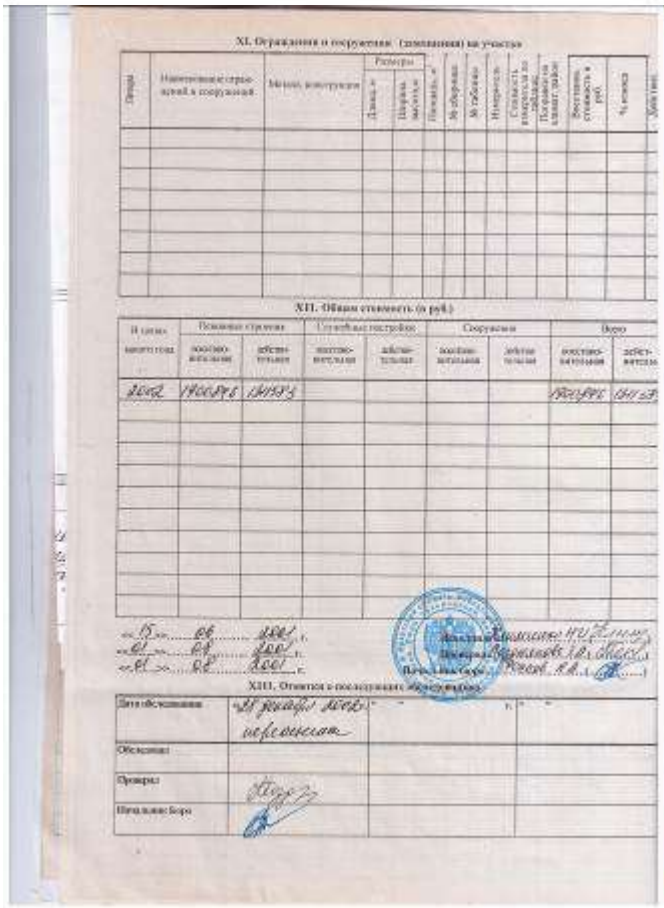
Поэтажный план М 1:200

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Управление юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Иркутской области
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

Дата выдачи 19 января 2004 г.

Документы-основания	Решение Арбитражного суда Иркутской области от 22.10.2003г., вступившее в законную силу с 24.11.2003г.
Субъект (субъекты) права	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ НЕЧАЕВСКОЕ, ИНН 3840006892, зарегистрировано в г.Усолье-Сибирское 10.09.1996г Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 38 №000210461, адрес Иркутская обл., Усольский р-н, Белореченский п.
Вид права	Собственность
Объект права	Санпропускник со складом и навесом - здание одноэтажное, панельно-кирпичное, общая площадь 640,20 кв.м. Иркутская область, Усольский р-н, Белореченский п., заимка Нечаевская
Кадастровый (или условный) номер	38:16:000003:0120:25:240:001:004424920
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано

в том, в Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
19 января 2004 г. сделана запись регистрации № 38-01/16-3/2004-25

Регистратор Скворцова Т.В.

38-АБ 205963

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

УМП "Районное бюро технической инвентаризации"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Сапропоникник со складом и навесом
наименование основного строения

Почтовый адрес
Район Тулунский
Село (пос.) Целорогенский
Улица (пер.) ранее ул. Ленинская

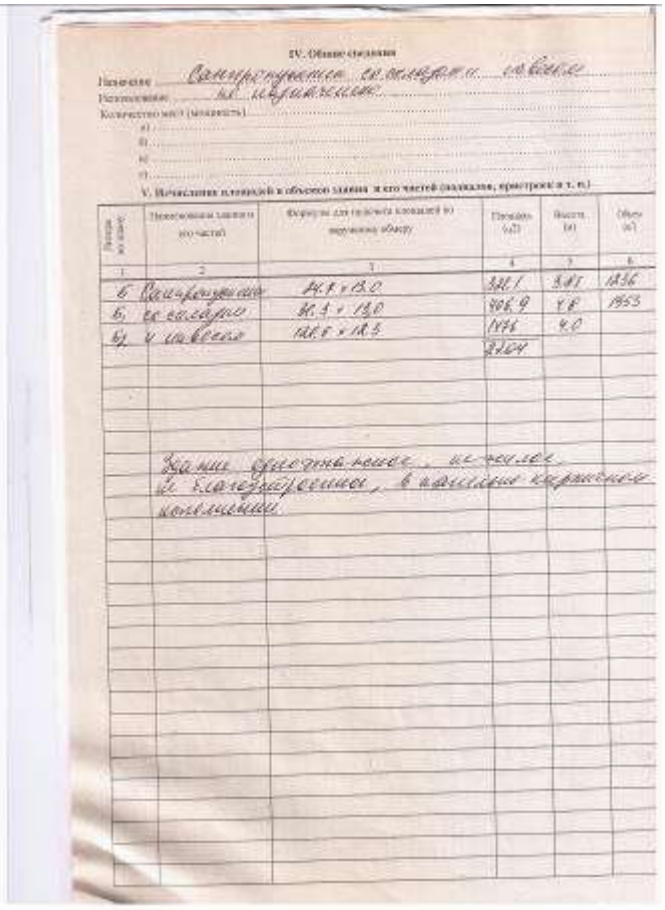
Условный номер	38:16:010000:00:01
Инвентарный номер	04/02-14
Номер в реестре муниципальной собственности	04/01
Кадастровый номер	38:16:011001:01:01

Удостоверено
Начальник Усольского
обособленного структурного
подразделения Иркутского
филиала ФГУП "Ростехинвентаризация
Заверяется печатью, имеющейся
в наличии, допускается отсутствие
подписи

Паспорт составлен по состоянию на 30 декабря 2003г.
(заполняется при обследовании объекта)

31 декабря 2003г.

Инженер-техник БТИ Россов Н.А.



IV. Общие сведения

Назначение Сапропоникник со складом и навесом
Назначение не используется
Количество этажей (этажность)
а)
б)
в)
г)

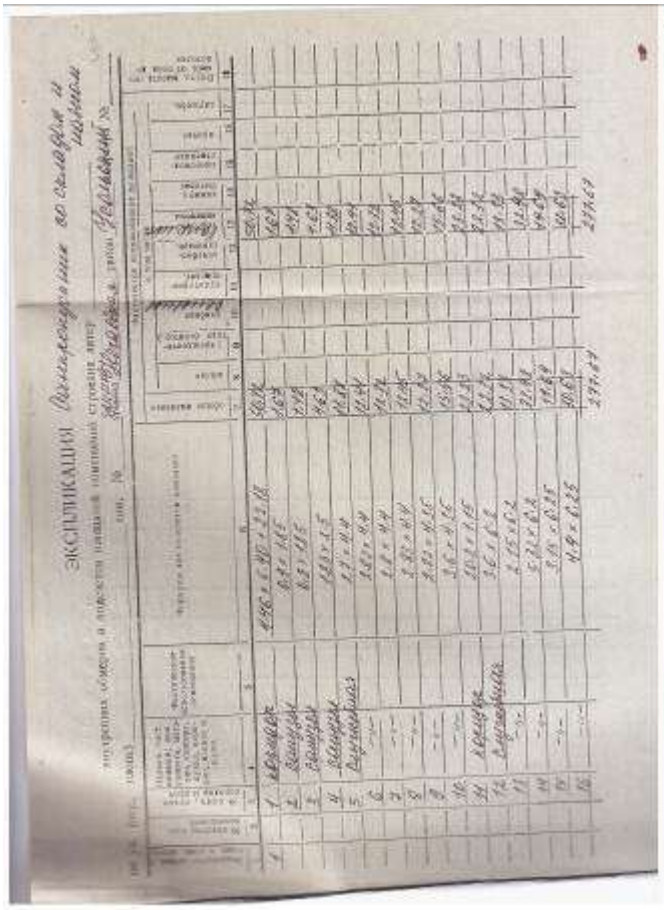
V. Исчисление площадей и объемов здания (его частей (складов, пристроек и т. п.)

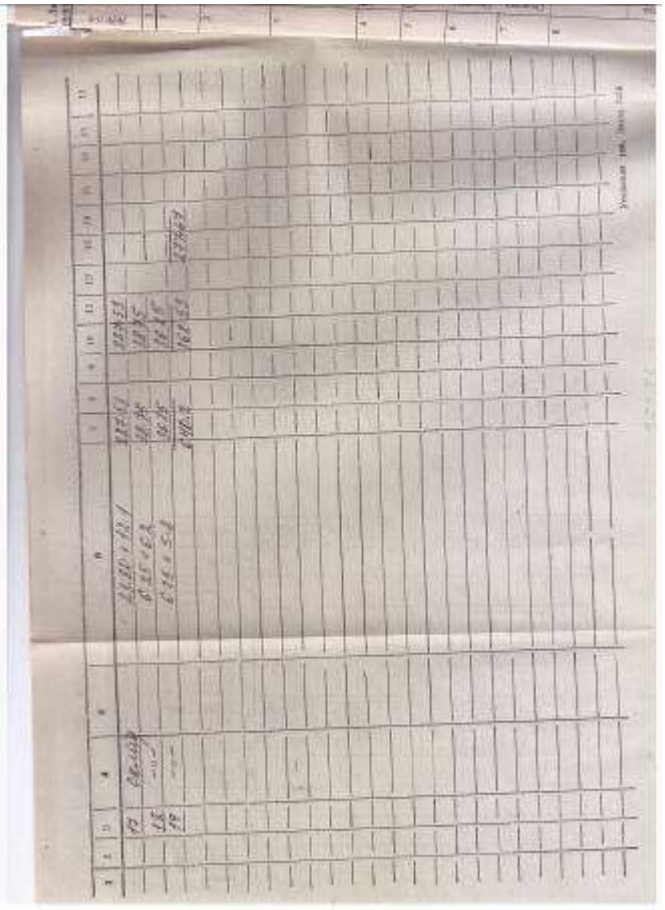
Литера по плану	Наименование здания (его частей)	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м2)	Высота (м)	Объем (м3)
1	2	3	4	5	6
а	Сапропоникник	14,8 × 13,0	324,1	3,45	1836
б	со складом	18,3 × 13,0	408,9	4,8	1953
в	и навесом	12,8 × 11,3	144	4,0	
			2124		

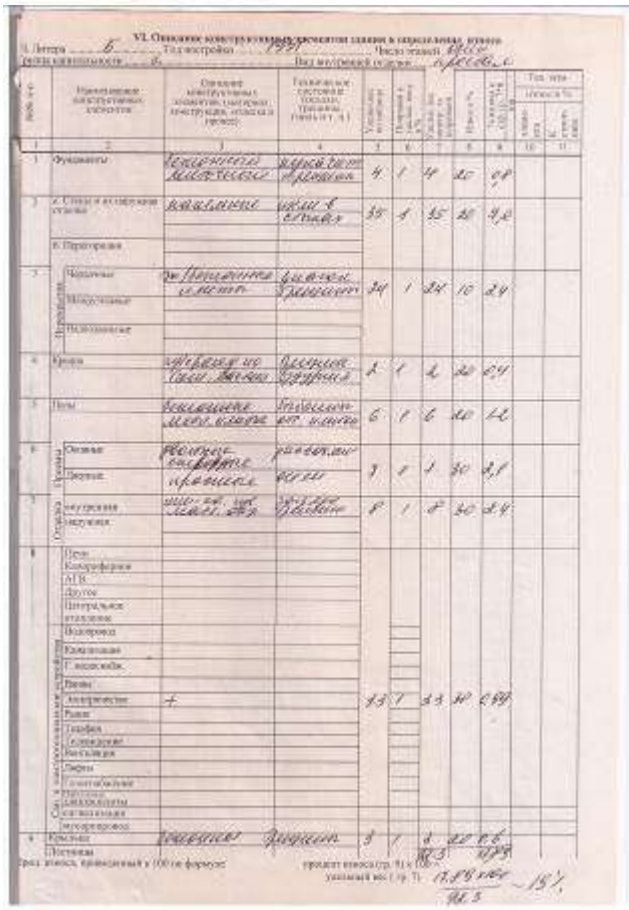
Здание одноэтажное, из сборных и клеефанерных, в каркасно-щитовом исполнении.

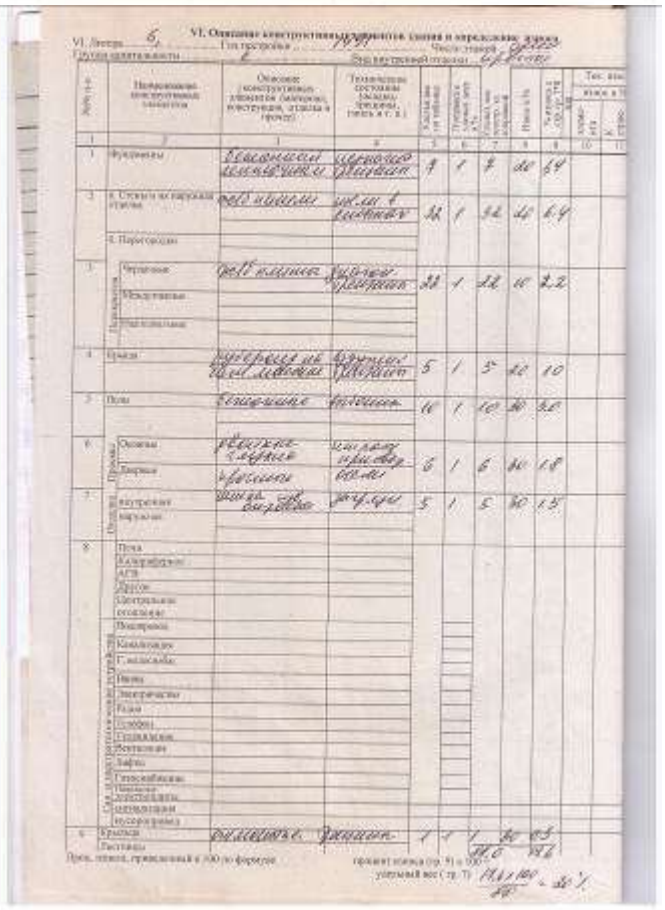
Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru



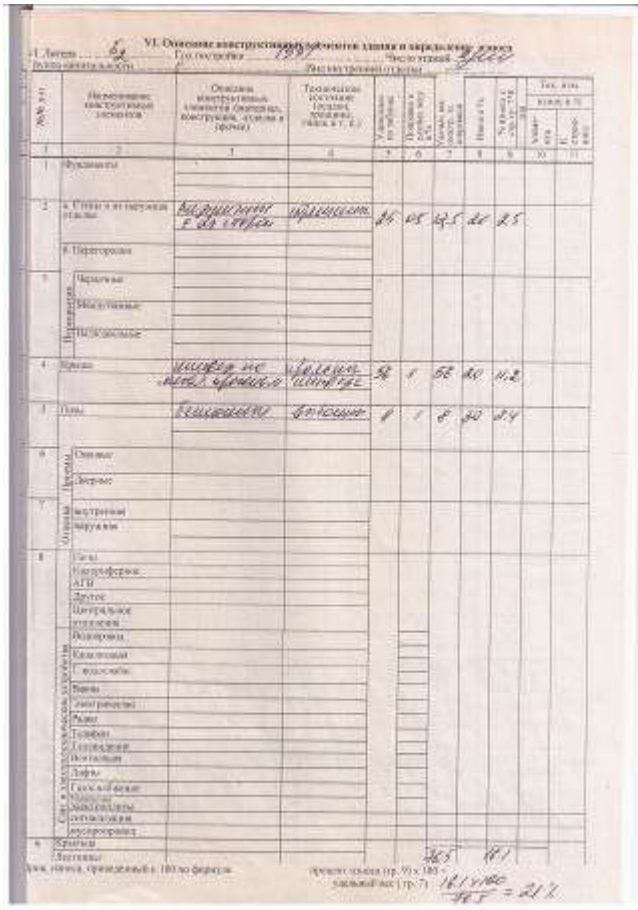






Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

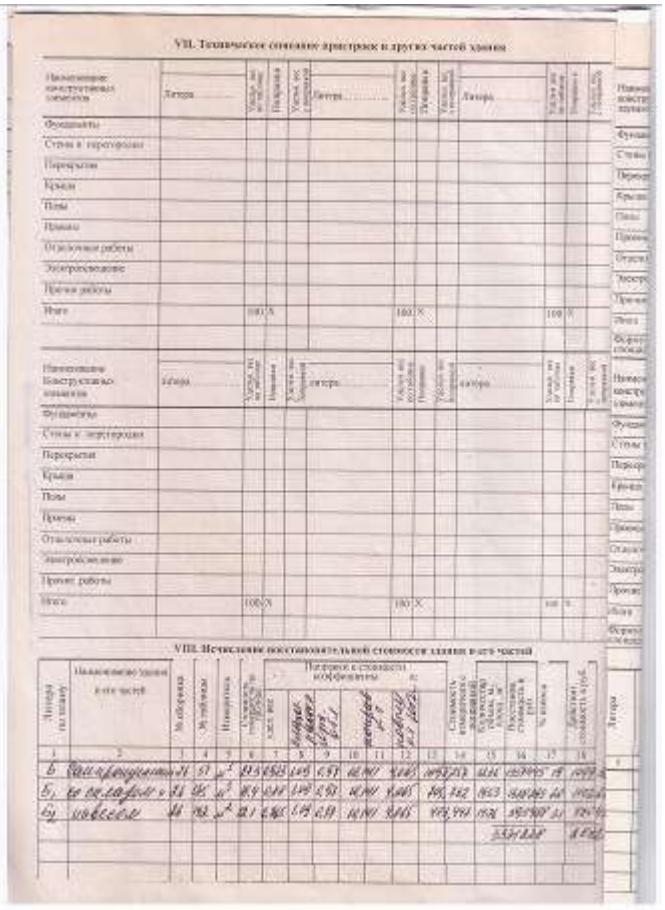
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru



VI. Основные конструктивные элементы здания и определение износа

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние (трещины, прогибы, осадка и т. д.)	Удельный вес, %	Физический износ, %	Удельный вес, %	Износ, в %	% износа с учетом удельного веса	Тек. ремонт (в % к гр. 9)	Капит. ремонт (в % к гр. 9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а. Стены и перегородки каркаса	выложены в два кирпича	кирпичная	24	05	12,5	20	2,5		
	б. Перегородки									
3	Перекрытия: Чердачные									
	Междуэтажные									
	Подвальные									
4	Крыша	шифер по метал. кровлю	деревянная шифер	18	1	18	20	3,6		
5	Полы	деревянные	деревянные	8	1	8	20	1,6		
6	Проемы: Оконные									
	Дверные									
7	Отделка: внутренняя									
	наружная									
8	Прочие работы: Печи									
	Калориферное									
	АГВ									
	Другое									
	Центральное отопление									
	Водопровод									
	Канализация									
	Ванны (электричество)									
	Радио									
	Телефон									
	Телевидение									
	Вентиляция									
	Лифты									
	Газ сжиженный									
	Мусоропроводы									
	Сигнализация									
	видеонаблюдение									
9	Крылечки									
	Заборы									
Итого								36,5	10,1	

Процент износа (гр. 9) х 100 / Балансовая ст. (гр. 7) 10,1 х 100 / 36,5 = 27,7



VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес, %	Физический износ	Удельный вес, %	Литера	Удельный вес, %	Физический износ	Удельный вес, %	Литера	Удельный вес, %	Физический износ	Удельный вес, %
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		100	%			100	%			100	%	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес, %	Физический износ	Удельный вес, %	Литера	Удельный вес, %	Физический износ	Удельный вес, %	Литера	Удельный вес, %	Физический износ	Удельный вес, %
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого		100	%			100	%			100	%	

VIII. Исчисление восстановительной стоимости здания и его частей

Литера (по плану)	Наименование здания и его частей	№ обмера	№ чертежа	Инвентарь	Стоимость 1 м² (куб. м)	Итоговая стоимость с коэффициентами																
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18					
Б	Свинофермы	21	57	2	13 453,53	1,00	0,97	0,90	0,90	0,80	0,80	1	1	1	1	1	1					
Б1	Молокопункт	21	58	2	13 453,53	1,00	0,97	0,90	0,90	0,80	0,80	1	1	1	1	1	1					
Б2	навесы	21	59	2	13 453,53	1,00	0,97	0,90	0,90	0,80	0,80	1	1	1	1	1	1					

XI. Отклонения в сооружении (замощении) на участке

Литера	Наименование строений и сооружений	Материал конструкции	Размеры: Длина, м	Ширина, участка	Площадь, м²	№ обмера	№ чертежа	Инвентарь	Стоимость 1 м² (куб. м)	Стоимость по нормативам	Стоимость по нормативам (куб. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Стоечные постройки: восстановительная	Стоечные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Итого: восстановительная	Итого: действительная
2002	3391228	2692642					3391228	2692642

«15» 08 2001 г.
«20» 01 2001 г.
«20» 01 2001 г.

Исполнил
Проверил
Начальник бюро

XIII. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	«18» июня 2002 г.		
	изношен		
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Министерство экономического развития Российской Федерации

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

Дата выдачи: "12" июля 2010 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка от 23.03.2006 №156; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.02.2010 №1, выданное: Администрацией сельского поселения Новомальтинского муниципального образования; Постановление Мера Усольского районного муниципального образования от 03.02.2006 №48

Субъект (субъекты) права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НОЧАЕВСКОЕ", ИНН: 3840006892, ОГРН: 1023802139987, дата гос.регистрации: 10.09.1999, наименование регистрирующего органа: Администрация Усольского района, КПП: 381901001; адрес (место нахождения): Россия, Иркутская область, Усольский район, д.п. Белореченский

Вид права: Собственность

Объект права: Новое здание свиноферма на 2100 голов в год, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 2935,5 кв. м, инв № 12203, лит. А, адрес объекта: Иркутская область, Усольский район, урочище Ночаевка

Кадастровый (или условный) номер: 38:16:000000:0:441

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" июля 2010 года сделана запись регистрации № 38-38-12/016/2010-206

Регистратор Чернов М.Ф. (подпись)

ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

38 АА 189535

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ"

ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
Иркутский филиал

Усольское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(вид объекта учета)

Нежилое здание свинофермы на 2160 голов в год
(наименование объекта учета)

Нежилое
(назначение объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета :

Субъект РФ	Иркутская область	
Район	Усольский	
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	
	наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения	Иркутская область, Усольский район, , район деревни "Нечаевка"	

Инвентарный номер дела	12203
Инвентарный номер объекта	
Ранее присвоенный кадастровый номер	
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	

Паспорт составлен по состоянию на: *02 Ноября 2009 г.*

Руководитель: *Рогов И. А.*
(подпись) (ф.и.о.)

М.П.

IV. Общие сведения

Назначение: Нежилое

Фактическое использование: не используется

Существующие ограничения:
а) _____
б) _____
в) _____
г) _____

Примечание: _____

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

Литера по плану (экспликации)	Наименование	Формула для подсчета основной по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
А	Нежилое здание свинофермы на 2160 голов в год	84,20*34,00	2862,8	7,60	21758
		1,27*42,13	53,5	1,74	93
Г	навес	30,70*9,60	295,1	6,00	1771
Г1	навес	3,00*42,10	126,3	6,00	758
Г2	навес	7,10*17,22	122,3	6,00	707
Площадь застройки			3460,4		25181

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А, Год постройки здания / год последнего капитального ремонта: –
Назначение этажность: 1, Назначение этажности: –
Общая этажность: 1, в том числе: –
Группа капитальности: II, Год последнего капитального ремонта: –

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивного элемента (материал, конструкция, отделка и другие)	Техническое состояние элемента (исправное, в ограниченно-исправном состоянии, в аварийном состоянии)	Удельный вес по объекту	Поправка к гр. 6 по п. 4	Удельный вес с поправкой	Износ %	Произведение (гр. 9 х гр. 11)	Тек. вып. ремонт в %	
									выполнено	не выполнено
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный, бетонный	нормальное состояние	8	1	8	15	1,20		
2	Стены	кирпичные	нормальное состояние	30	1	30	15	2,4		
	Перегородки	деревянные, бетонные	нормальное состояние							
3	Перекрытия: чердачное	железобетонное; бетон	нормальное состояние	40	1	40	15	6,00		
	междуэтажное									
	подвальное									
	надподвальное									
4	Крыша	металлическая; асбестовый	нормальное							
5	Полы	дощатые, керамические	нормальное	12	1	12	15	1,8		
6	Проемы: оконные			4	1	4	15	0,6		
	дверные	металлические, деревянные	нормальное состояние							
7	Внутренняя отделка	побелка, окраска, штукатурка	нормальное состояние	2	1	2	15	0,3		
	Наружная отделка									
8	Сантехнические устройства: отопление	Электрическое	нормальное	3	1	3	15	0,45		
	водопровод	Скважина	нормальное							
	канализация	выгребная яма	нормальное							
	горячее водоснабжение									
	газоснабжение									
	электричество	Центральное; Автономное	нормальное							
	радио									
	телефон									
	вентиляция	Естественная	нормальное							
	мусоропровод									
	лифт									
	ТВ									
	телевидение									
9	Прочие работы	отмостка, благоустройство	нормальное состояние	7	1	7	15	1,05		
			Итого:	100	х	100	х	10	х	х

Физический износ, приведенный к 100 по формуле: Физический Из 100 / удельный вес гр. 5 = 10

Примечание: приведен фактический износ (установленный путем осмотра специальной комиссии).

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по объекту	Поправка	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по объекту	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундамент								
Наружные стены								
Перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы: окна								
двери								
Внутренняя отделка: внутренняя								
наружная								
Электрооборудование								
Сантехнические устройства								
Прочие работы								
Итого		100	х			100	х	

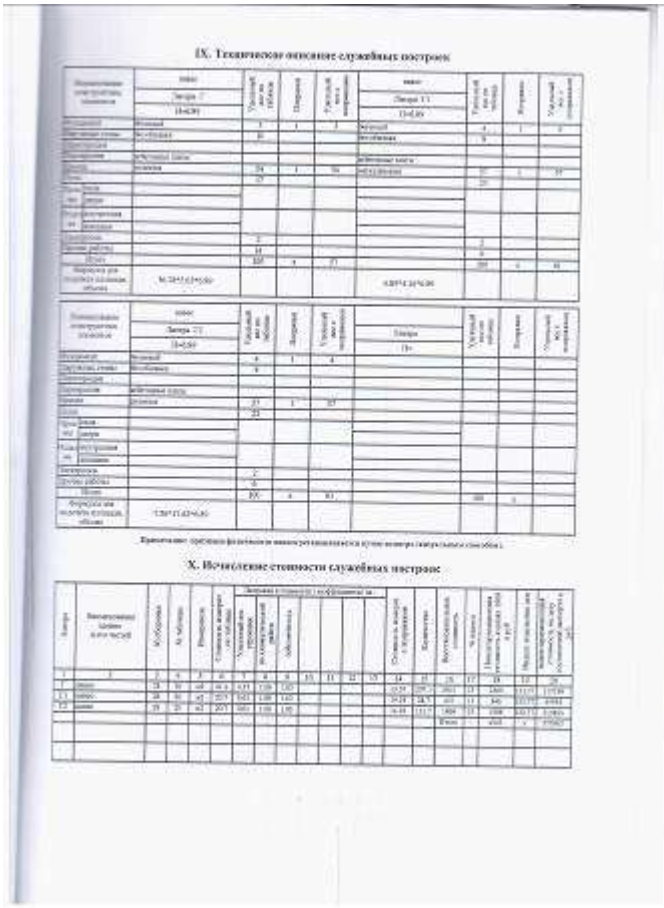
Примечание: приведен фактический износ, установленный путем осмотра специальной комиссии.

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания или частей	Н (высота)	Ш (ширина)	П (периметр)	Стоимость 1 куб.м. по СНиПу	Индексы стоимости: на 1 кв.2000 г.	на 1 кв.2001 г.					Стоимость конструкции (сооружения)	Коэффициенты	Восстановительная стоимость	Физический износ в %	Стоимость за вычетом износа	Индекс изменения цен	Действительная стоимость на 01.01.2001 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
А	Нежилое здание свинофермы на 2160 голов в год	3	30	84,20	14,5	1	1,96	1,18				14,00	1,0000	1000000	15	850000	2,32	1970000

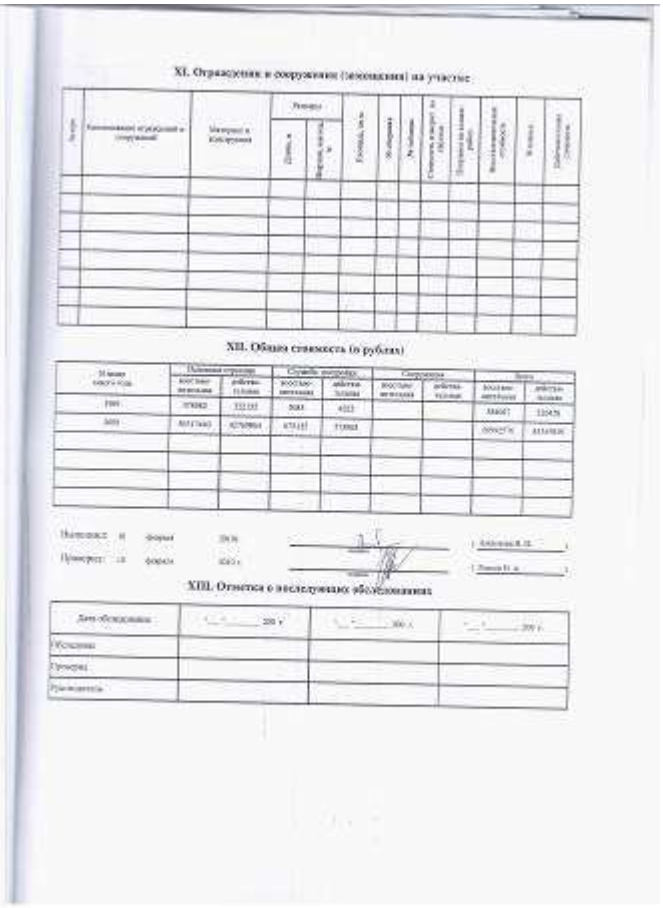
Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru



IX. Техническое описание служебных построек

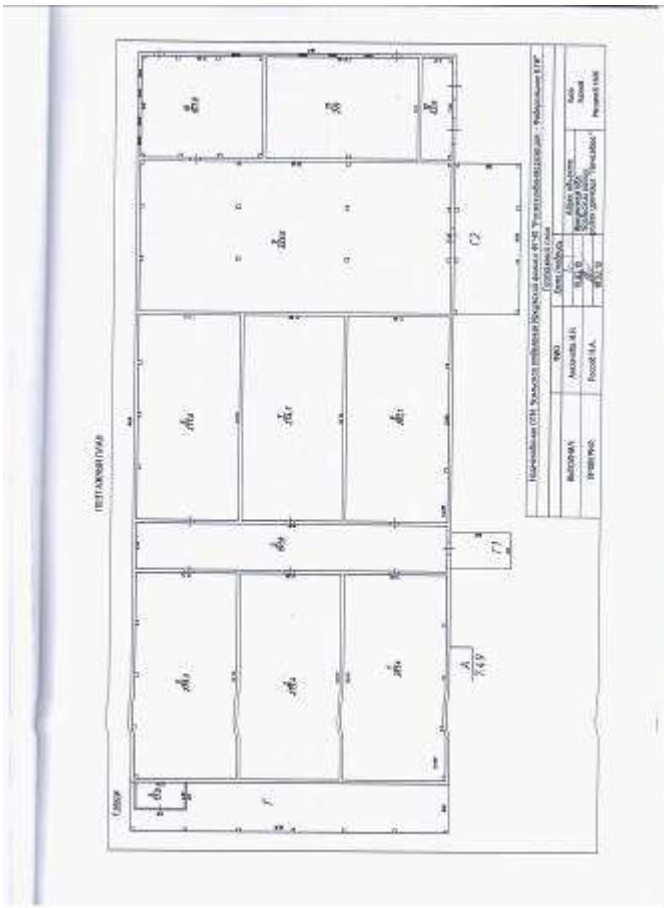
X. Исчисление стоимости служебных построек

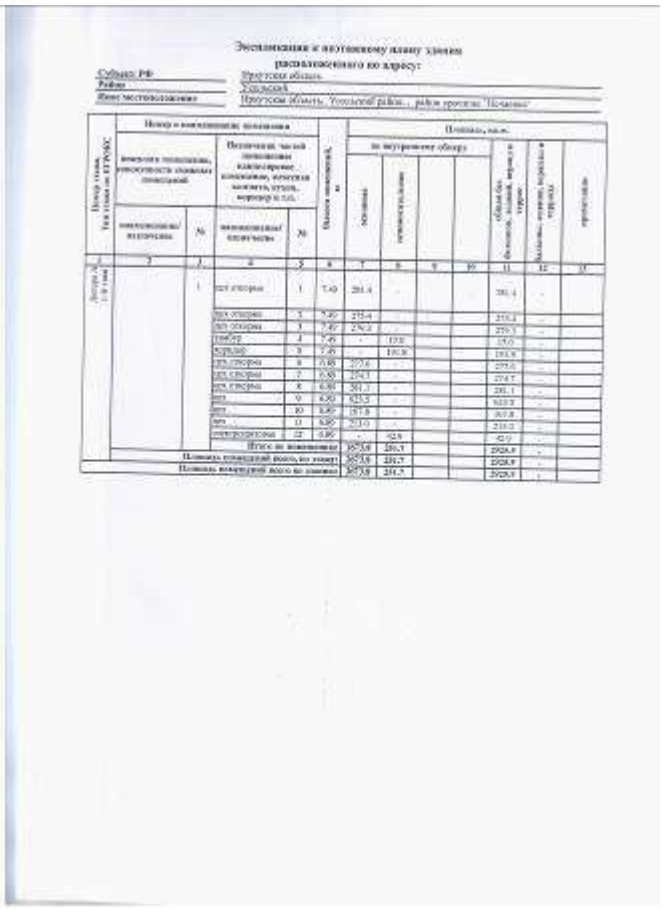


XI. Ограждения и сооружения (мощения) на участке

XII. Общая стоимость (в рублях)

XIII. Отметка о последующем обследовании

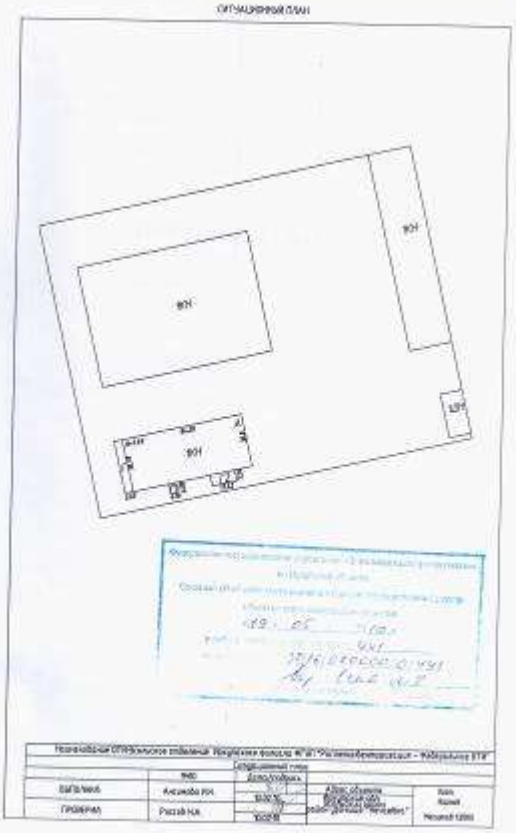




Экспликация к поэтажному плану здания
расположенного по адресу:

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

ОТРАЖЕННЫЙ ПЛАН



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Министерство юстиции Российской Федерации

Федеральная Регистрационная служба (Росрегистрация)

Управление федеральной регистрационной службы
по Иркутской области

Дата выдачи: "04" марта 2009 года

Документы-основания: • Решение ООО "Нечаевское" от 15.01.2009 №1 • Акт приема - передачи от 15.01.2009

Субъект (субъекты) права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЧАЕВСКОЕ", ИНН: 3840006002, ОГРН: 1023802159987, дата государственной регистрации: 10.09.1999, наименование регистрирующего органа: Администрация Усольского района, КПП: 381401001, адрес (место нахождения): Россия, Иркутская область, Усольский район, р.п. Белореченский

Вид права: Собственность

Объект права: Незаконченное строительством здание гипоформы корпус №1, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 825,1 кв. м, инв.№ 10704, лит. Б, адрес объекта: Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул.Крупской, 73

Кадастровый (или условный) номер: 38:31:000004:21:5

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" марта 2009 года сделана запись регистрации № 38-38-12/004/2009-429

Регистратор Бакуп В. Н.

38 АГ 875654

Федеральное агентство кадастра
объектов недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ИРКУТСКИЙ ФИЛИАЛ

Усольское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на Здание
(для объекта учета)
Нежилое здание (корпус№1)
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта :

Субъект Российской Федерации Иркутская область
Административный район (округ)
Город (нас.п.) г. Усолье-Сибирское
Район города
Улица (мкр.) ул. Крупской
Дом № 73 Строение (корпус)
Инвентарный номер в архиве БТИ
Электронный адрес

Управление Росреестра по Иркутской области
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства
"04" 03 2009 г.
Кадастровый номер 38:31:000004:21:5
Должность, Ф.И.О. уполномоченного должностного лица

По состоянию на 11 Июля 2008 г.

Рогов И. А.

IV. Общие сведения

Назначение Нежилое здание
Наименование по назначению
Количество квартир (комнат)
а)
б)
в)
г)
д)

Примечания

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

Номер на поэтажном плане	Наименование	Формула для подсчета площади и объема здания	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
1	Незаконченное строительством здание	8,25*10,00	825,0	3,00	2475

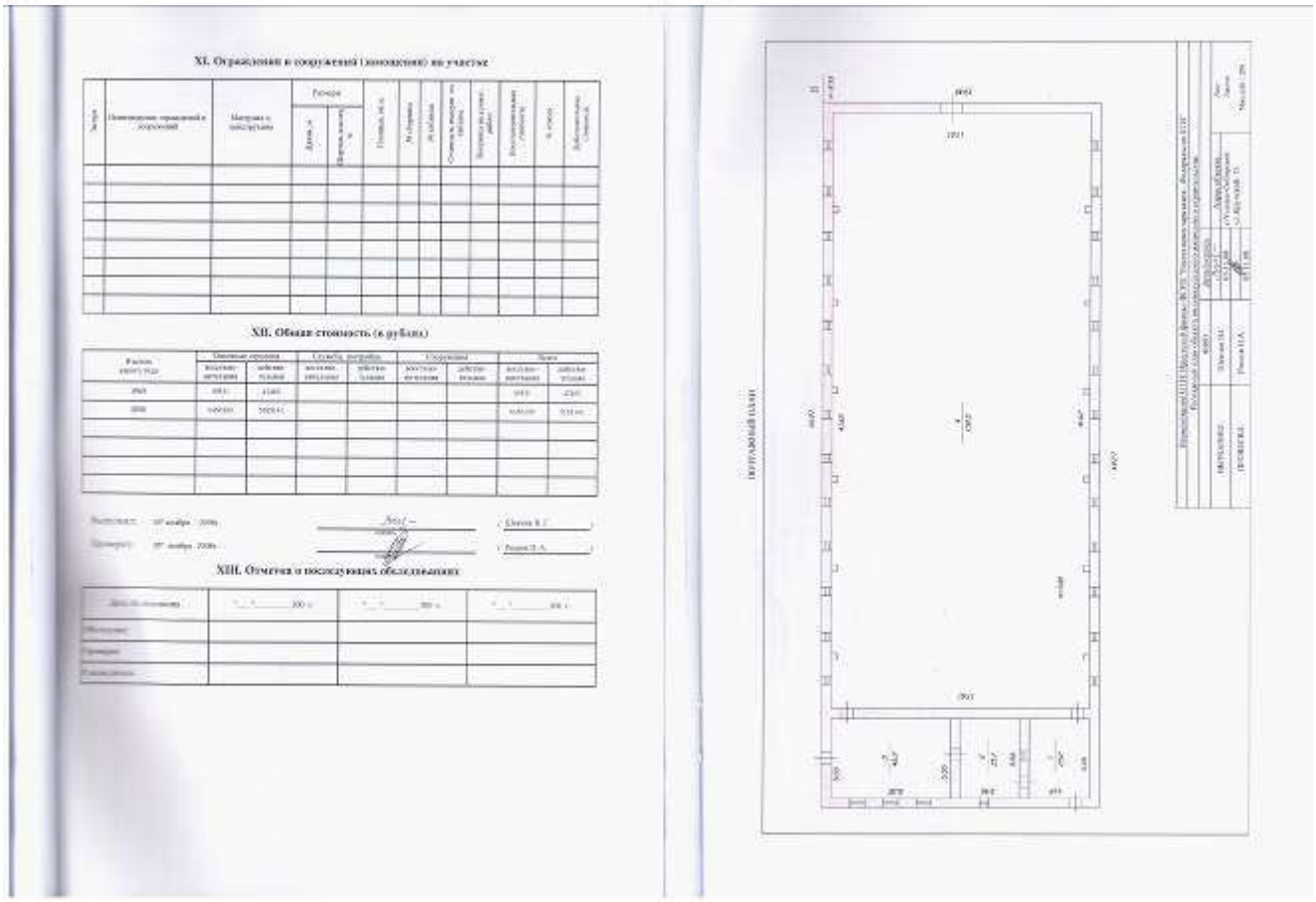
Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VII. Техническое описание дефектов в других частях здания

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости зданий и его частей



XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

XII. Общая стоимость (в руб.Бел.)

XIII. Отметки о последующих обследованиях

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

На нежилые и жилые помещения
Экспликация № 1
К поэтажному плану строения, расположенного в городе (населенном пункте) по адресу: Иркутская ул. 73

Наименование помещений согласно экспликации	Номера на поэтажном плане	Высота помещений, м	Площадь помещений, кв.м.	Общая площадь помещения, кв.м.	Помещения общего пользования, кв.м.	Общая площадь помещения, кв.м.
1-1 Б КОРИДОР ЖИЛОЙ ЧАСТИ (ЖИЛАЯ ЧАСТЬ)	1	3,00	20,2	20,2		3,00
2-1 Б ТОРГОВЫЙ ЗАЛ ПОСЛЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ - ЖИЛАЯ	2	3,00	21,7	21,7		3,00
ОБЩЕЖИТИЕ ЖИЛАЯ И ЖИЛАЯ ЧАСТЬ ОБЩ. 2-1 ЖИЛАЯ	3	3,00	48,2	48,2		3,00
Лестница (на 1 этаж)	4	3,00	100,0	100,0		3,00
			190,1	190,1		

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Министерство юстиции Российской Федерации

Федеральная Регистрационная служба (Росрегистрация)

Управление федеральной регистрационной службы по Иркутской области

"04" марта 2009 года

Дата выдачи:

Документы-основания: г Решение ООО "Нечаевское" от 15.01.2009 №1 • Акт приема - передачи от 15.01.2009

Субъект (субъекты) права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕЧАЕВСКОЕ", ИНН: 3840006892, ОГРН: 1023802159983, дата гос.регистрации: 10.09.1999, наименование регистрирующего органа: Администрация Усольского района, КПП: 381901001, адрес (место нахождения): Россия, Иркутская область, Усольский район, р.п. Белореченский

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое здание корпус № 2, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 1716,1 кв. м, инв.№ 11711, лит. В, адрес объекта: Иркутская область, г.Усолье-Сибирское, ул.Кутовая, 73

Кадастровый (или условный) номер: 38:21:000004:21:8

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество вносится запись "04" марта 2009 года сделана запись регистрации № 38-38-02/004/2009-628

Регистратор Бадуев И.Н.

38 АГ 875556

№

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ, ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ, "РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" ИРКУТСКИЙ ФИЛИАЛ

Усольское отделение

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на Здание
(вид объекта учета)
Нежилое здание (корпус№2)
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:
Субъект Российской Федерации Иркутская область
Административный район (округ)
Город (нас.пункт) г. Усолье-Сибирское
Район города
Улица (ул.,пр.,пер.,б-р,ш.) ул.Кутовая
Дом № 73 Строение (корпус)
Инвентарный номер в архиве 11711
Кадастровый номер

Паспорт составлен на состояние на 11 Июля 2008 г.

Росин Н.А.
(Фамилия И.О.)

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

IV. Общие сведения

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

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VII. Технические данные пристроек и других частей здания

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

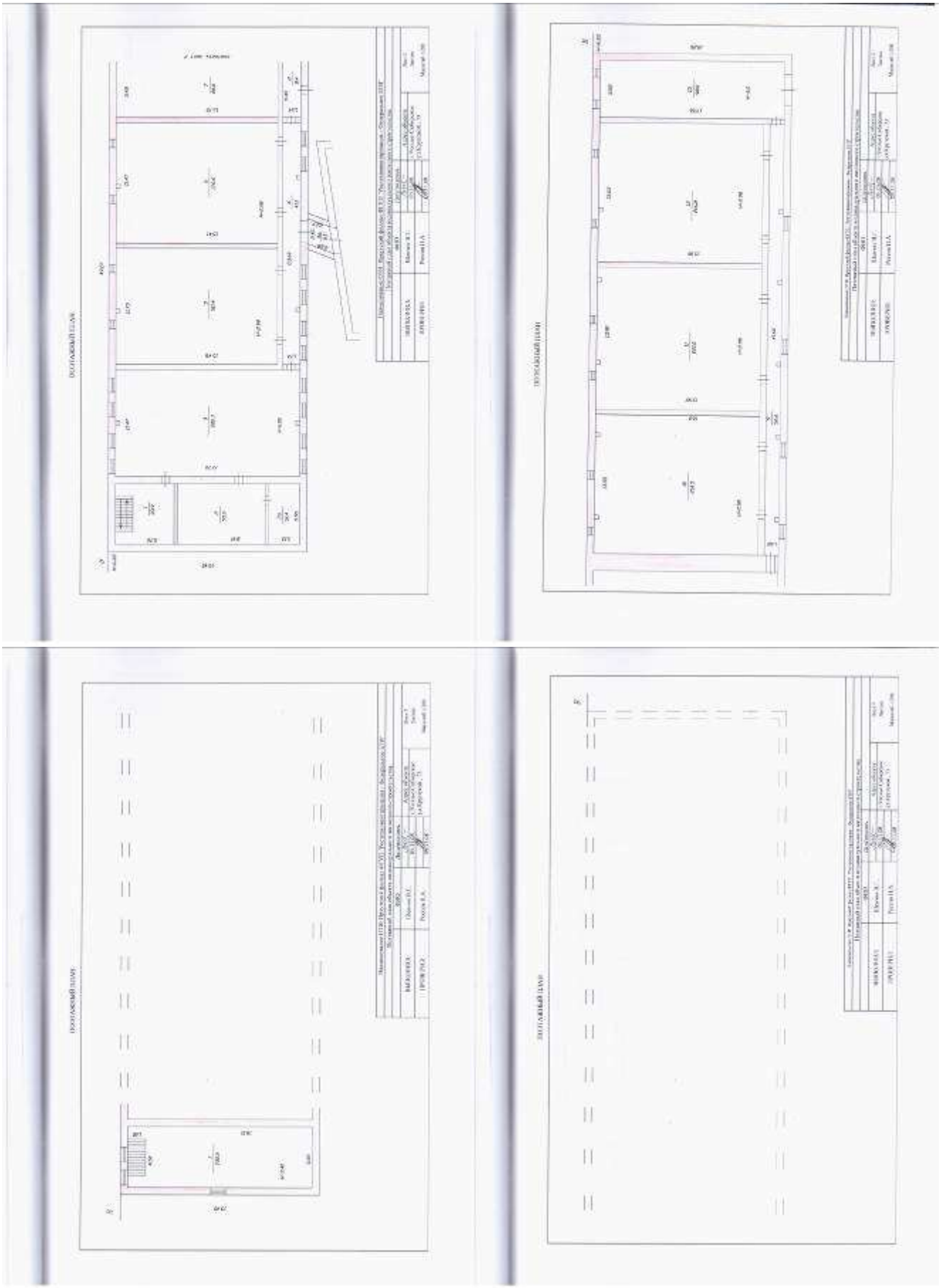
XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

XII. Общая стоимость (в рублях)

XIII. Отметки о последующих обследованиях

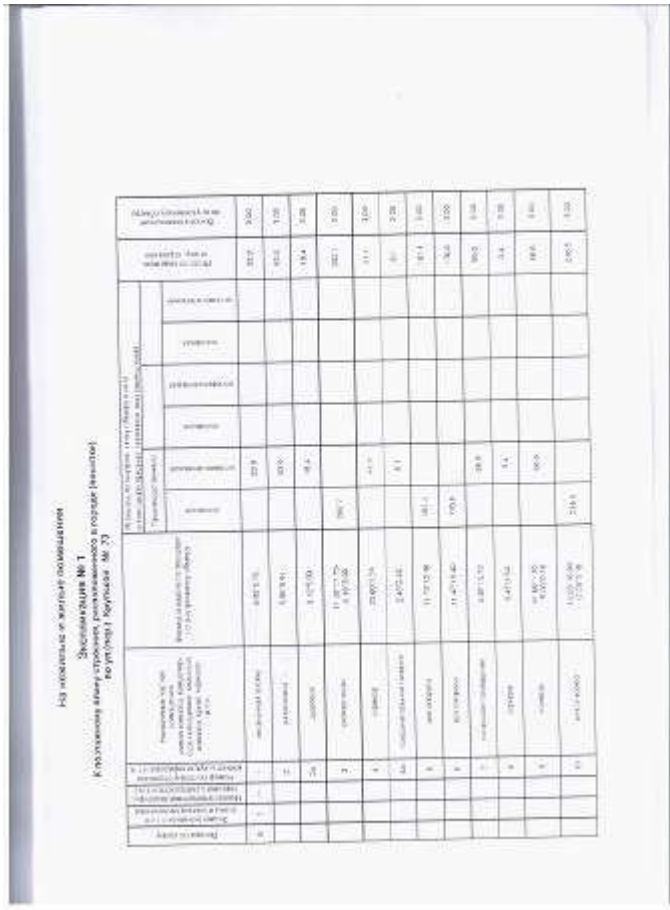
Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

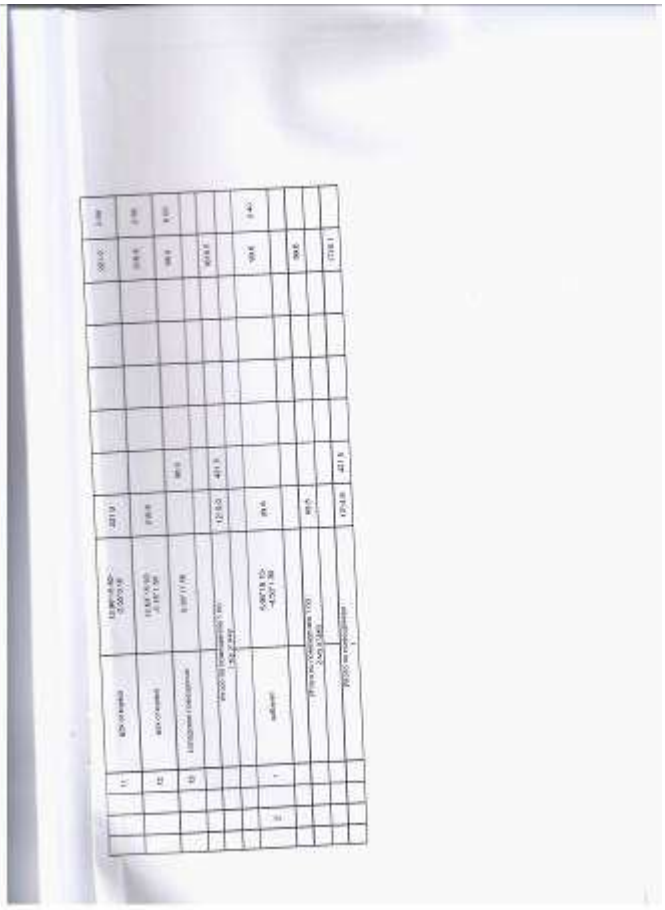
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

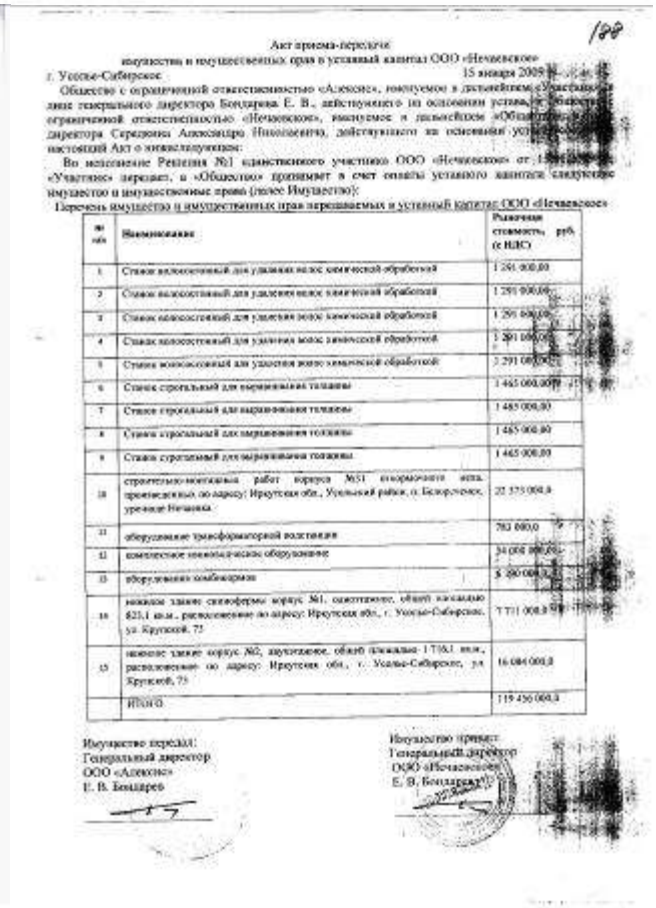


Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru







Акт приема-передачи
имущества и имущественных прав в уставный капитал ООО «Нечаевское»

г. Усолье-Сибирское 15 января 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Алексис», именуемое в дальнейшем «Участник», в лице генерального директора Бондарева Е. В., действующего на основании устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Нечаевское», именуемое в дальнейшем «Общество», в лице директора Середкина Александра Николаевича, действующего на основании устава, с другой стороны, настоящий Акт о нижеследующем:

Во исполнение Решения №1 единственного участника ООО «Нечаевское» от 15.01.2009 г. «Участник» передает, а «Общество» принимает в счет оплаты уставного капитала следующее имущество и имущественные права (далее Имущество):

Перечень имущества и имущественных прав передаваемых в уставный капитал ООО «Нечаевское»

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
1	Станок вертикальный для удаления волос химической обработки	1 291 000,00
2	Станок вертикальный для удаления волос химической обработки	1 291 000,00
3	Станок вертикальный для удаления волос химической обработки	1 291 000,00
4	Станок вертикальный для удаления волос химической обработки	1 291 000,00
5	Станок вертикальный для удаления волос химической обработки	1 291 000,00
6	Станок строгальный для выравнивания толщины	1 465 000,00
7	Станок строгальный для выравнивания толщины	1 465 000,00
8	Станок строгальный для выравнивания толщины	1 465 000,00
9	Станок строгальный для выравнивания толщины	1 465 000,00
10	строительно-монтажные работ корпуса №51 аммиачного цеха производственных по адресу: Иркутская обл., Усольский район, п. Белореченск, урочище Нечаевка	22 575 000,0
11	оборудование трансформаторной подстанции	783 000,0
12	комплексное технологическое оборудование	34 000 000,0
13	оборудование компенсаторов	5 200 000,0
14	нежилое здание сушильного корпуса №1, одноэтажное, общей площадью 823,1 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 75	7 711 000,0
15	нежилое здание корпуса №2, двухэтажное, общей площадью 1 716,1 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская обл., г. Усолье-Сибирское, ул. Крупской, 75	16 084 000,0
	ИТОГО	119 456 000,0

Имущество передал:
Генеральный директор
ООО «Алексис»
Е. В. Бондарев

Имущество принял:
Генеральный директор
ООО «Нечаевское»
Е. В. Бондарев

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

г. Усолье-Сибирское 15 января 2001 г.

Решение №1
единственного участника ООО «Алексис»

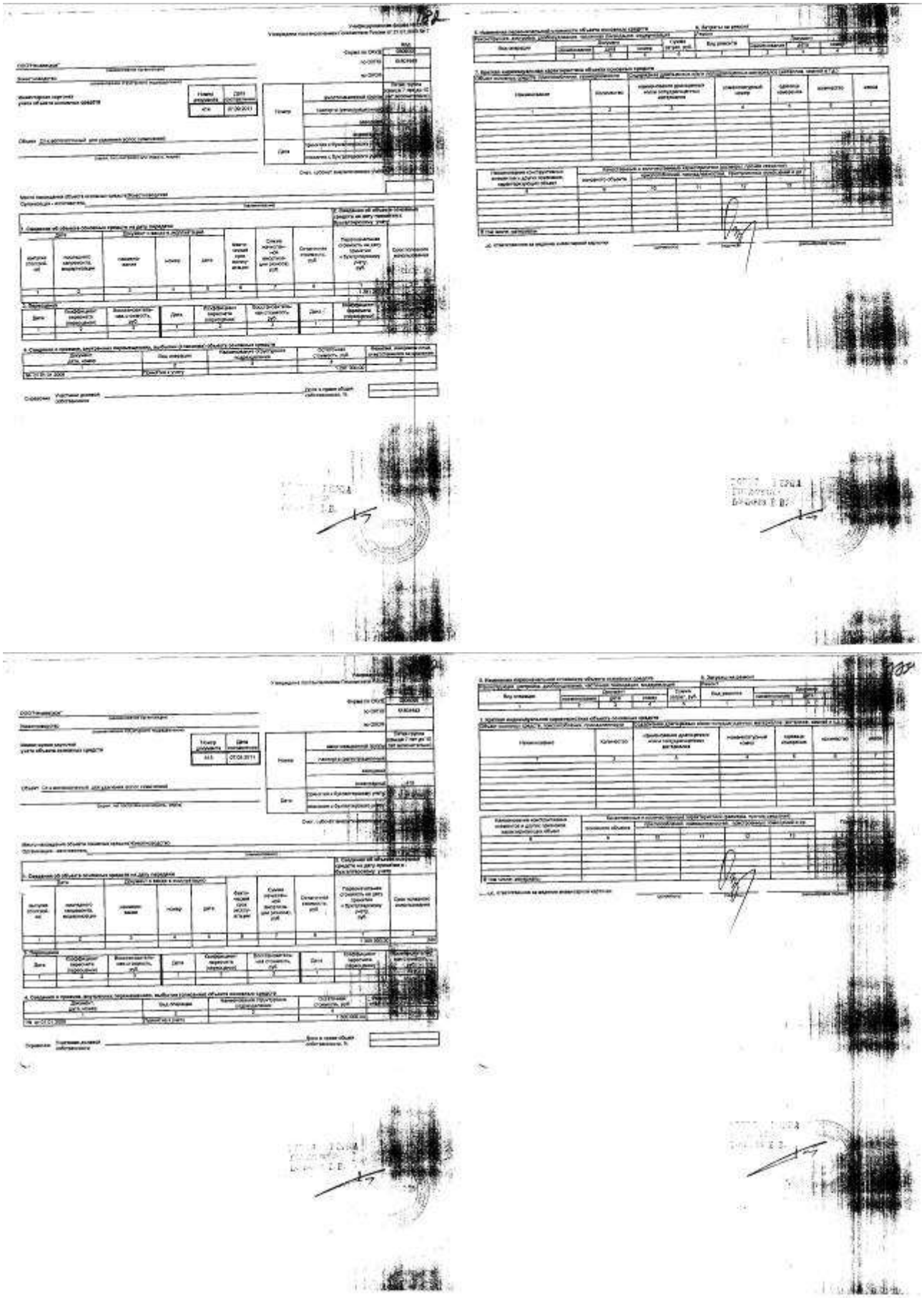
Я Бондарев Евгений Владимирович действующего на основании устава, являясь единственным участником ООО «Алексис» ИНН 3840006081, принимаю следующие решения:

Снять с баланса ООО «Алексис» и передать в уставный капитал ООО «Прайс Хаус ТВ'С» следующее имущество, оборудование и имущественные права на сумму 119458002 (Сто девятнадцать миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч) рублей. Перечень передаваемого имущества и имущественных прав указан в Приложении к настоящему Решению. Отчеты независимых оценщиков о стоимости передаваемого имущества и имущественных прав прилагаются.

Е. В. Бондарев

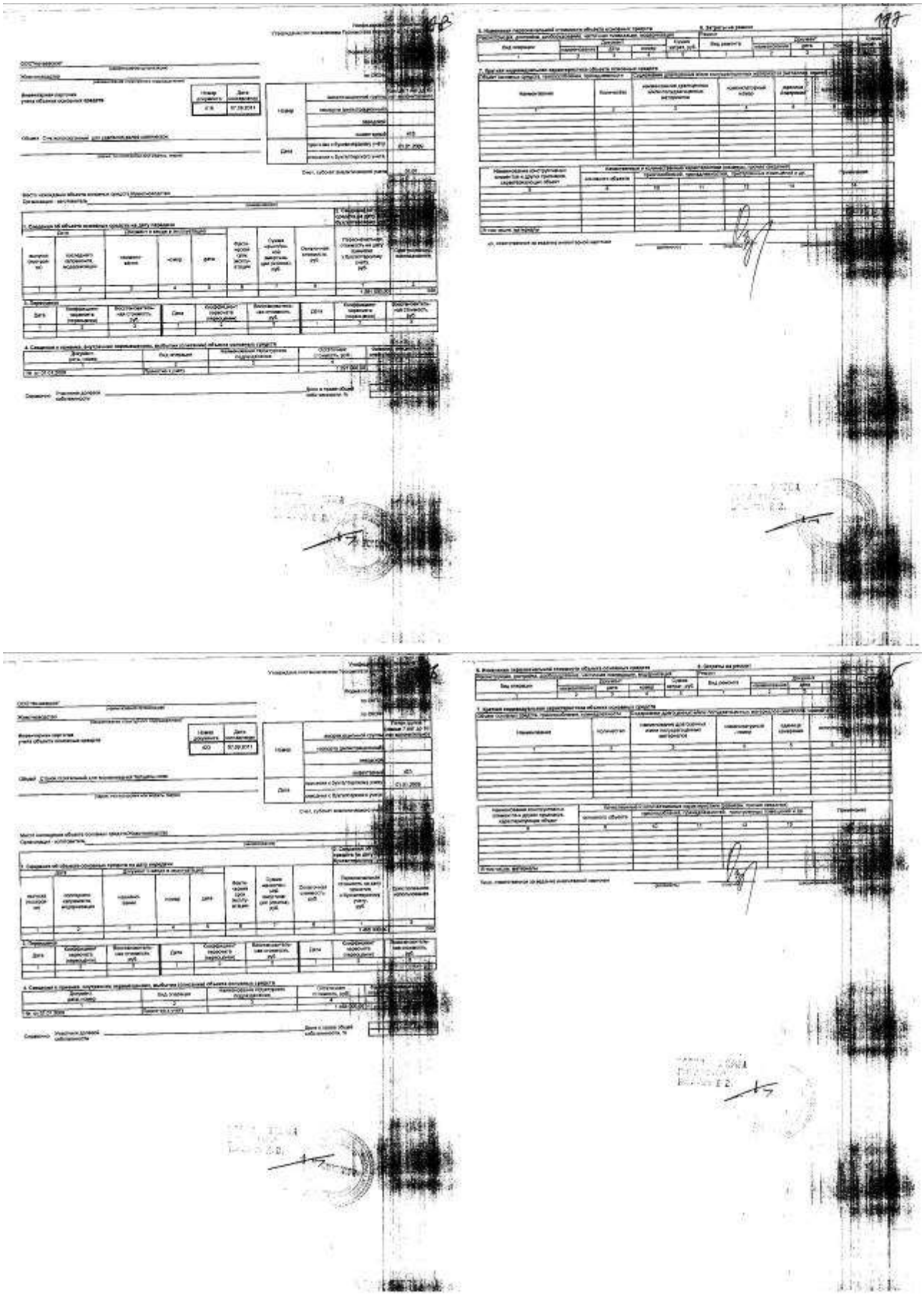
Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru



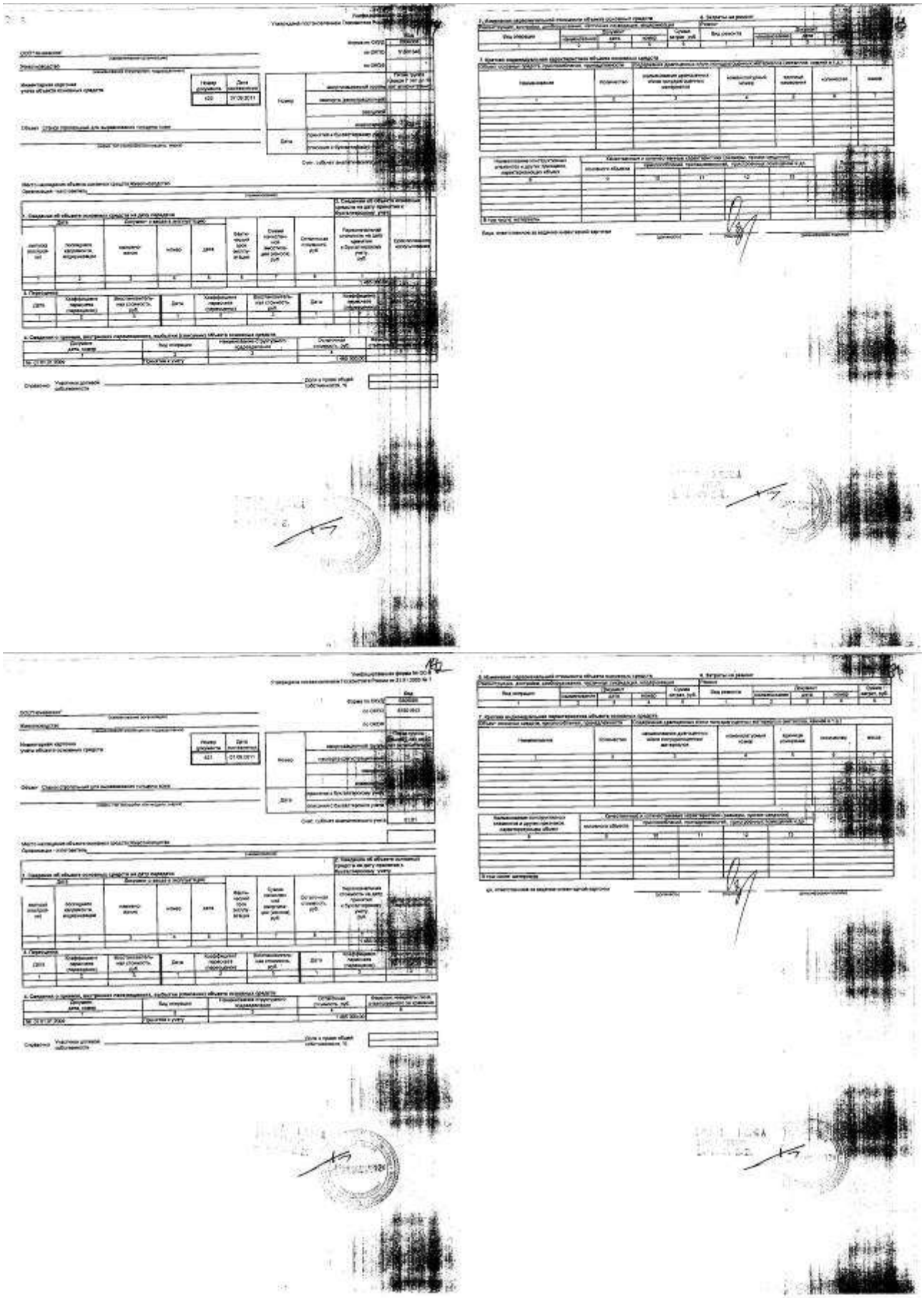
Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru



Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru



664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Общество с Ограниченной Ответственностью

«Нечаевское»

ПРИКАЗ №154

по ООО «Нечаевское» от 10 января 2009г.

«О назначении ответственного лица»

приказываю:

Ответственным лицом, за сохранность оборудования (станок плоссогонный для [illegible] волос химической обработкой — 5 единиц, год выпуска 2007, страна производитель [illegible] местонахождение оборудования по адресу: Иркутская область, п. Белореченский, инвентарный № 412-416; станок строгальный для выравнивания толщины кожи — 4 единицы, год выпуска 2007, страна производитель Китай, местонахождение оборудования по адресу: Иркутская область, п. Белореченский, инвентарный № 420-423.) назначить Середкина Александра Николаевича.

Генеральный директор
ООО «Нечаевское» Бондарев Е.В.

С приказом ознакомлен
Середкин А.Н.

КОНТРАКТ № 20076

Харбин «10» мая 2007 г.

Компания ERLIAN HENGTONG TRADE CO. LIMITED, действующая в соответствии с законодательством Китая, в дальнейшем именуемая "Продавец" в лице генерального директора Ли Джиана (Li Gang), с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью «Алексис», действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, в дальнейшем именуемое "Покупатель", в лице Генерального директора Бондарева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые "стороны" заключили настоящий контракт (далее контракт) о нижеследующем:

1. Предмет контракта.

1. Продавец осуществляет поставку бывшего в употреблении оборудования для обработки кожи:
- Волососгонных машин в количестве 5 штук.
- Строгальных машин в количестве 4 штук.
и химических реактивов для обработки кожи:
-Хлорид аммония в количестве 9000 кг.
- Сульфид натрия в количестве 13000 кг. - далее Товара, в адрес Покупателя, а Покупатель принимает и оплачивает товар на условиях указанных ниже. Комплектация поставляемого товара указана в Приложение №1 к контракту.

2. Условия поставки.

2.1 Поставка товара по настоящему Контракту осуществляется в течение 90 дней после подписания настоящего контракта.
2.2 Оформление приложений к данному Контракту производится в письменном виде. Приложению присваивается очередной порядковый номер, и оно является неотъемлемой частью Контракта.
2.3 Поставка по Контракту осуществляется на условиях DAF Маньчжурия Китай (Инкотермс 2000).
2.4 Датой поставки считается дата ввоза товара на территорию Российской Федерации.
2.5 ГТД (грузовые таможенные декларации), оформленные на территории Российской Федерации, являются основными документами, подтверждающими выполнение поставки по Контракту.
2.6 Продавец письменно (по факсу или электронной почте), а также по телефону извещает покупателя о планируемой отгрузке товара и не позднее, чем 1 (один день) после сдачи товара перевозчику направляет в адрес Покупателя оригиналы следующих документов:
- инвойсы на сумму отгруженного товара;
- транспортную накладную и (или) иные транспортные документы;
- иные, необходимые для таможенного оформления данной партии товара документы.
При невозможности направления, в указанный выше срок оригинала документа, Продавец имеет право направить покупателю копию документа с последующим обязательным предоставлением его оригинала.

3. Цена контракта.

3.1 Стоимость поставляемого товара составляет 54987 (Пятьдесят четыре тысячи девятьсот восемьдесят семь) долларов США ($).
3.2 Валютой по настоящему Контракту является доллар США ($).
3.3 Цена за товар понимается DAF Маньчжурия, Россия, включая стоимость транспортировки, упаковки и маркировки.

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

165

4. Условия оплаты и порядок расчетов.

4.1 Покупатель оплачивает поставленный товар банковским переводом в долларах США, в течение 90 дней с момента окончания таможенного оформления на территории России.

4.2. Датой оплаты банковским переводом считается дата получения отметки банка о принятии платежа к исполнению.

5. Упаковка, маркировка и инвойсация.

5.1 Упаковка товара должна быть произведена в соответствии с экспортным стандартом упаковки производителя.

5.2 Маркировка на упаковке товара должна соответствовать отгрузочным документам.

6. Качество товара.

Качество товара должно соответствовать техническим условиям завода изготовителя и требованиям обычно предъявляемым к такого вида оборудованию. Продавец гарантирует бесплатное обслуживание и замену неисправных либо дефектных деталей в течение 12 месяцев с момента передачи товара Покупателю если не докажет что поломка либо выход из строя деталей произошли по вине Покупателя.

7. Форс- мажор.

При наступлении обстоятельств невозможности полного или частичного исполнения любой из сторон обязательств по настоящему Контракту, а именно: стихийных бедствий, запрещения экспорта и/или импорта, или других, не зависящих от сторон обстоятельств, срок исполнения обязательства отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Контракту, должна немедленно, но позднее 10 дней, извещать другую сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности будет служить сертификат, выдаваемый соответствующей торговой палатой. Если любая сторона не известит другую сторону о наличии в означенном форс- мажорных обстоятельств своевременно, она лишается права ссылаться на такие обстоятельства.

8. Арбитраж.

8.1 Споры и разногласия, которые могут возникнуть на основании данного Контракта, должны решаться дружественным образом. Если стороны не придут к соглашению, дело подлежит рассмотрению в арбитражном суде Иркутской области.

8.2 Решение арбитражного суда будет являться окончательным и обязательным для обеих сторон.

9. Прочие условия.

9.1 Все сборы, налоги и таможенные расходы на территории страны продавца оплачиваются Продавцом, на территории покупателя - Покупателем.

9.2 Ни одна из сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Контракту без письменного на то согласия другой стороны.

9.3 Всякие изменения, дополнения и приложения к настоящему Контракту будут установлены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами. Допускается внесение дополнений и изменений в контракт с помощью обмена письмами направленными по факсу с обязательным направлением оригинала документа почтовой связью либо путем непосредственного вручения его адресату.

9.4 После подписания настоящего Контракта все предыдущие переговоры и переписка по нему считаются недействительными.

Настоящий контракт подписан уполномоченными на то лицами в г. Харбин (КНР) в двух экземплярах, составленных на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

9.5 Настоящий Контракт вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения сторонами своих обязанностей по контракту.

2

164

10. Предъявление претензий.

В случае обнаружения Покупателем или его представителем несоответствия товара по его качеству и количеству, покупатель приглашает независимого эксперта для оценки фактического несоответствия товара по его качеству и количеству, что оформляется актом и заверяется уполномоченным агентом продавца. Претензии по качеству и количеству товара направляются Продавцу не позднее 30 (тридцати) дней с момента обнаружения. В случае принятия Продавцом претензии Продавец обязуется заменить некачественный по материалу или качеству товар и оплатить его расходы по доставке до Покупателя.

Юридические адреса и реквизиты сторон.

Покупатель: ООО «Алексис» 665460 г. Усолье-Сибирское, ул. Буровая, 6. Тел: (39543) 45658, 46693, факс: 43780 ИНН 3840006081 КПП 381901001 ОГРН 1021802139569 валютный расчетный счет №40702840513170100009 в Байкальском банке Сб. - Ф Иркутск Усольское отделение ОСБ 2421.	**Продавец:** ERLIAN HENGTONG TRADE CO. LIMITED, NO.1ROOMS 13 XILIN STREET ERLINOT CITY INNER MONGLIAN CHINA. TEL:0479-7522111 ACC WITH INSTITUTION: INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA ERLIANHAOTE SUB-BRANCH, SWIFT: ICBDCNBINMA ACC NO. 1: 0610040609200044086

Подписи сторон:

от Покупателя:
Е. В. Бендарев

от Продавца:
Ли Джанг

3

165

Приложение № 1 к контракту № 20076 от «10» мая 2007 г.

	Наименование	Кол-во мест	Вес брутто (кг)	Стои-мость ($)
I	**Строгальные станки**	**4 шт.**		**25050**
1	Станины строгальных станков с электродвигателями по 10kW каждый.	4	500	
2	ремни – 1 шт., цепи – 4 шт., пружины – 5 шт., шестерни – 6 шт., ручки для регулировки – 4 шт., рычаг – 1 шт.	1	53	
3	Болты с гайками для сборки станков	1	70	
4	Ремни 4 шт	2	2	
5	Кожухи	4	8	
6	Оси	2	10	
7	Колесо регулировки	1	4	
8	Шкивы, (нужно узнать количество)	4	160	
9	Ножи, 5 ящиков по 6 пар ножей, всего 30 пар. (ЗИП)	5	227	
	ИТОГО:	**24**	**1034**	**25050**
I	**Волососгонные станки**	**5 шт**		**24950**
2	Двигатели электрические по 5,5kW каждый.	5	250	
3	Регуляторы скорости вращения барабана	5	500	
4	Редукторы сообщения	5	250	
5	Зубчатые колёса	5	1250	
6	Барабанная ось	10	1480	
7	Прокладки металлические для барабанов, 4 ящика по 40 шт. и 2 ящика по 45 шт. всего 250 шт.	6	560 кг.	
9	Шестерни 5 шт.	1	46 кг.	
12	Болты с гайками для сборки станков	2	130 кг.	
	ИТОГО:	**40**	**4466**	**25050**
III	**Хлорид аммония**	**180**	**9000**	**1152**
IV	**Сульфид натрия**	**520**	**13000**	**3835**

Подписи сторон:

от Покупателя:
Е.В. Бендарев

от Продавца:
Ли Джанг

(Оформляется на контракт)

Филиал Акционерного коммерческого Сберегательного банка Российской Федерации (открытого акционерного общества) Усолье-Сибирское отделение №2421
Наименование уполномоченного банка

Паспорт сделки от "27" августа 2007 года № 0 7 0 8 0 6 0 2 / 1 4 5 1 / 0 4 5 7 / 2 / 8

Лист 1

1. Сведения о резиденте

1.1 Наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Алексис"

1.2 Адрес: Субъект Российской Федерации: Область Иркутская; Район: Усольский; Город: Усолье-Сибирское; Населенный пункт: нет; Улица (проспект, переулок и т.д.): Улица Буровая; Номер дома (владения): 6; Корпус (строение): нет; Офис (квартира): нет

1.3. Основной государственный регистрационный номер: 1 0 2 1 8 0 2 1 3 9 5 6 9

1.4. Дата внесения записи в государственный реестр: 1 2 - 0 9 - 2 0 0 2

1.5 ИНН/КПП: 3 8 4 0 0 6 0 8 1 / 3 8 1 9 0 1 0 0 1

2. Реквизиты иностранного контрагента

Наименование	Страна	
	наименование	код
1	2	3
ERLIAN HENGTONG TRADE CO LIMITED	КИТАЙ	156

3. Общие сведения о контракте

Номер	Дата	Валюта сумы		Сумма	Дата завершения исполнения обязательств по контракту	Особые условия			
		наименование	код						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
20076	13.05.2007	ДОЛЛАР США	840	34 900,00	13.04.2008				

4. Информация о разрешениях

Номер	Дата	Сумма	Срок окончания действия разрешения
1	2	3	4

5. Справочная информация

Номер паспорта сделки, оформленного на бумажном носителе: 0 7 0 8 0 6 0 2

Номер паспорта сделки, оформленного в другом территориальном банке:

Номер и дата переоформления паспорта сделки: № 0 1 Дата 1 5 . 0 2 . 2 0 0 8

Информация о закрытии паспорта сделки

Дата	Основание

От Банка: Начальник сектора ВО и ЦБ

От Клиента: Генеральный директор

Дата 15.02.2008

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

161

Лист 2

Паспорта сделки №

6. Специальные сведения о контракте

6.1. Условия и сроки и порядок расчетов по контракту:

6.2. Срок от даты вывоза (отгрузки, выгрузки) товаров таможенным органом при экспорте товаров до даты зачисления денежных средств от нерезидента на банковский счет резидента (в случае платежей, срок от даты оплаты резидентом импортных на таможенную территорию Российской Федерации товаров до даты ввоза товаров на таможенную территорию Российской Федерации при импорте товаров (предварительная оплата):

ИДАН

6.3. Дата оформления листа 2: 15.02.2006

М.П.

160

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 2 "10" октября 2007 г.

32А	СУММА И ВАЛЮТА	34 000,- 00 коп. Доллар США (сумма прописью)
23Е	КОД ИНСТРУКЦИИ	
50Г	КЛИЕНТ-ПЛАТЕЛЬЩИК (наименование, адрес, ЛАУ/ИНН, страна, город)	ООО «АЛЕКСИО» LINOLE - SIBERIAN RUSSIA
52а	БАНК ПЛАТЕЛЬЩИКА (наименование)	SAVING BANK OF THE RUSSIAN FEDERATION (BAIKALSKY OFFICE) IRKUTSK LINOLE BRANCH 2451
56а	БАНК-КОРРЕСПОНДЕНТ (наименование, адрес, город, страна)	
57а	БАНК БЕНЕФИЦИАРА (кор. счет №, наименование, адрес, город, страна)	INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA (HEILONGJIANG) SUB. BRANCH CHINA
59а	КЛИЕНТ-БЕНЕФИЦИАР (наименование, ИНН, адрес, город, страна)	"TIELIAN HIMITOMO TRADE CO. LIMITED" CHINA
70	НАЗНАЧЕНИЕ ПЛАТЕЖА	PAYMENT BY THE CONTRACT 2620PA от 10.05.2007
71А	КОМИССИИ И РАСХОДЫ (отмечены обе дополнительные расходы)	☐ OUR – все комиссии и расходы по счету плательщика-бенефициара; ☐ SHA – комиссии Сбербанка России за счет плательщика, комиссии и расходы других банков за счет клиента-бенефициара; ☐ BEN – все комиссии и расходы за счет клиента-бенефициара
72	ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	

☐ С целью проведения валютного контроля сообщаю:

Информация для валютного контроля

1000 – платеж внутренний; 116 – код страны банка получателя платежа; – код вида платежа

ЭСИПС № 07000024 от 10.10.2007

ГТД №№

РУКОВОДИТЕЛЬ ОРГАНИЗАЦИИ

ГЛАВНЫЙ БУХГАЛТЕР

Протокол одобрения сделки

г. Усолье-Сибирское Иркутской области 09 сентября 2011 г.

Участвуют:

1. Общество с ограниченной ответственностью «Алексио», ИНН 3808200608, в лице генерального директора Бондарева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, владеющее 1298249431/1298249444 долей уставного капитала ООО «Нечаевское»;
2. Рязова Анатолия Валентиновича, паспорт 2501 № 832365 выдан Усолье-Сибирским ГОВД Иркутской области 30.01.2002 г., зарегистрированы: г. Усолье-Сибирское, пр-т Космонавтов 2-45, владельцы 1/1298249984 долей уставного капитала ООО «Нечаевское».

РЕШИЛИ:

1. В обеспечение исполнения обязательств ООО «Алексио» перед ОАО «Россельхозбанк» по договору об открытии кредитной линии с лимитом выдачи в сумме 35 000 000 (Тридцать пять миллионов) рублей с процентной ставкой 14 (Четырнадцать) % годовых на срок 60 (Шестьдесят) месяцев, передать в залог для обеспечения первого транша в сумме 7 500 000 (Семь миллионов пятьсот тысяч) рублей следующее имущество:

Наименование имущества	Страна производства	Кол-во единиц	Год выпуска	Место нахождения, условия	Балансовая стоимость (руб.)
Станок вулканизационный для удаления волос замочного сбрабатывания	Китай	8	2007	Иркутская область, г.Белореченский, материально-технический склад ООО "Нечаевское"	4 199 750
Станок строгальный для выравнивания кожаных полос Ноже	Китай	1	2007	Иркутская область, г.Белореченский, материально-технический склад ООО "Нечаевское"	3 899 000
					8 084 750

Общая балансовая стоимость залогового имущества составляет 8 084 750 (Восемь миллионов восемьдесят тысяч семьсот пятьдесят) рублей.

Балансовая стоимость предоставляемого в залог имущества составляет 5,38 % от общей стоимости активов Общества по состоянию на 01.07.2011 года.

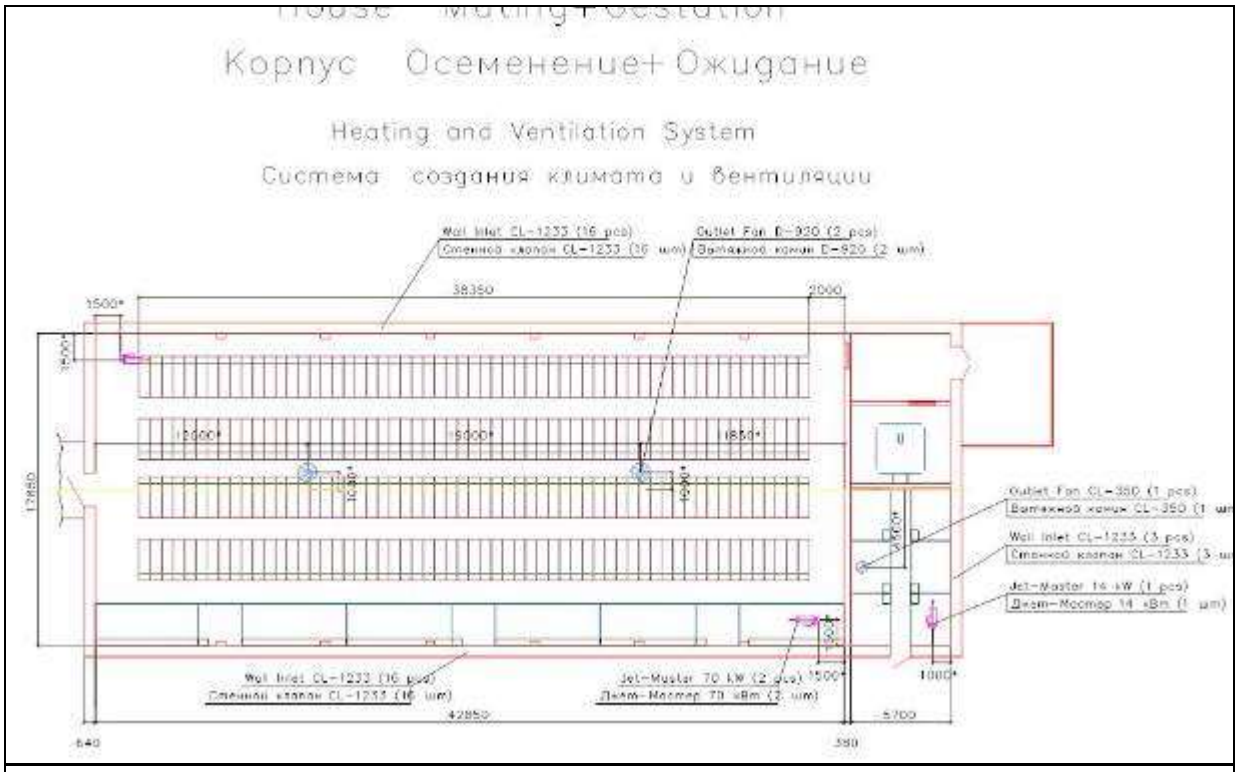
Одобрить данную сделку по передаче в залог [illegible] совершаемую с заинтересованностью, так как заинтересованным [illegible] является единственный исполнительный орган Генеральный директор Бондарев Е.В.

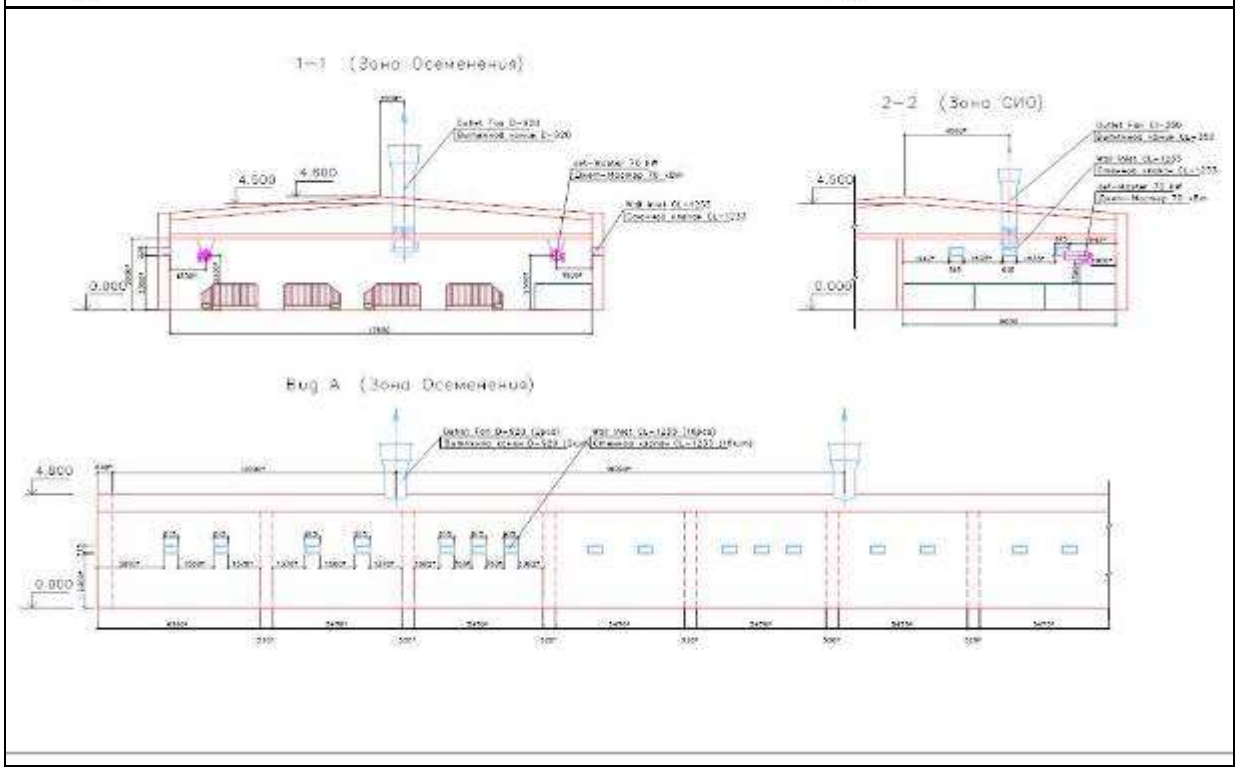
Участники:
Рязова А.В.
ООО «Алексио»

ОАО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
Иркутское отделение
Начальник СРБЕ Дегтярева С.Г.

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

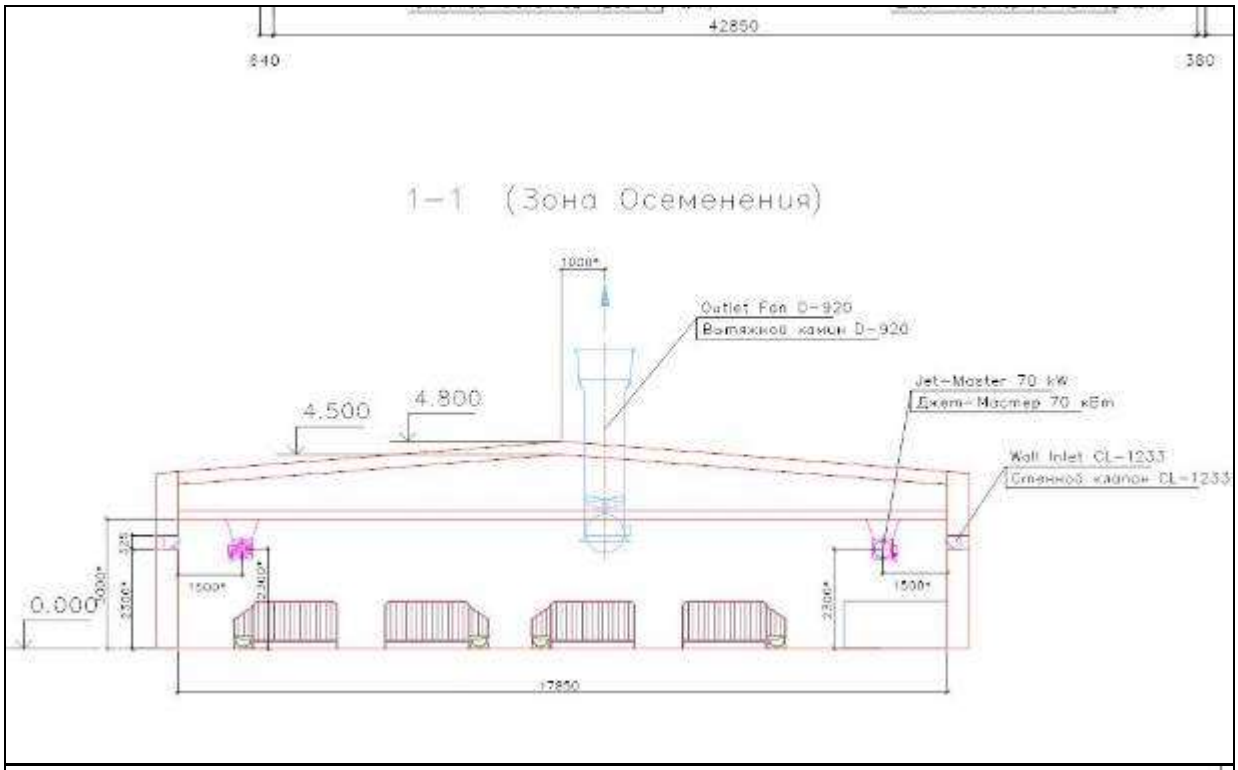
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

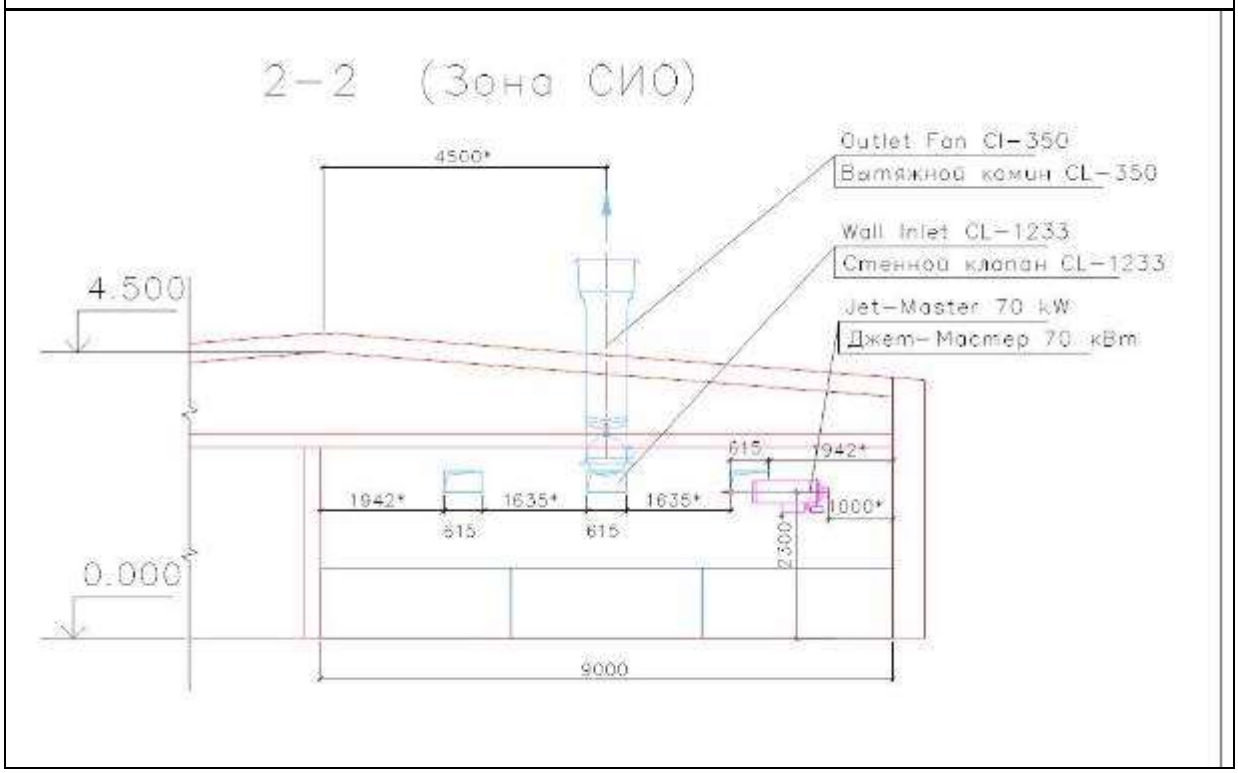




Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

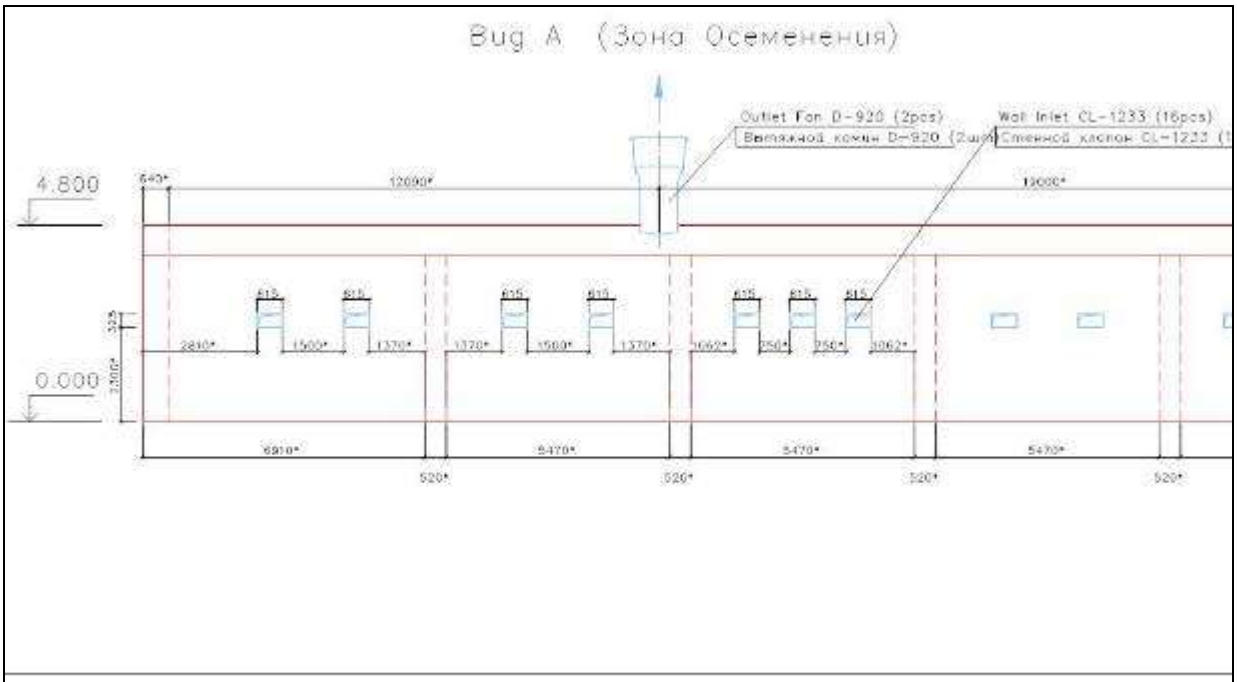
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

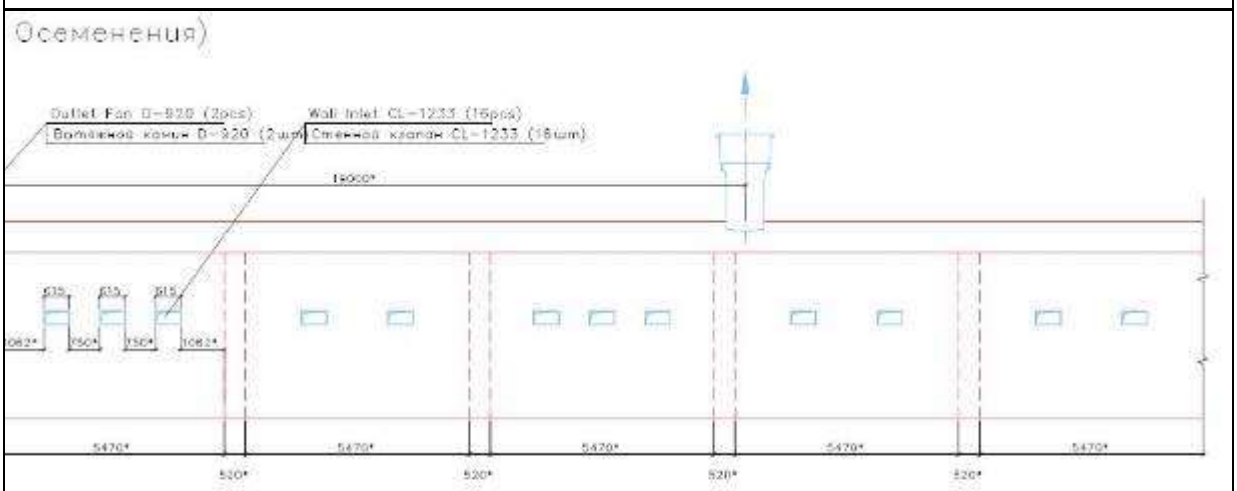




Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

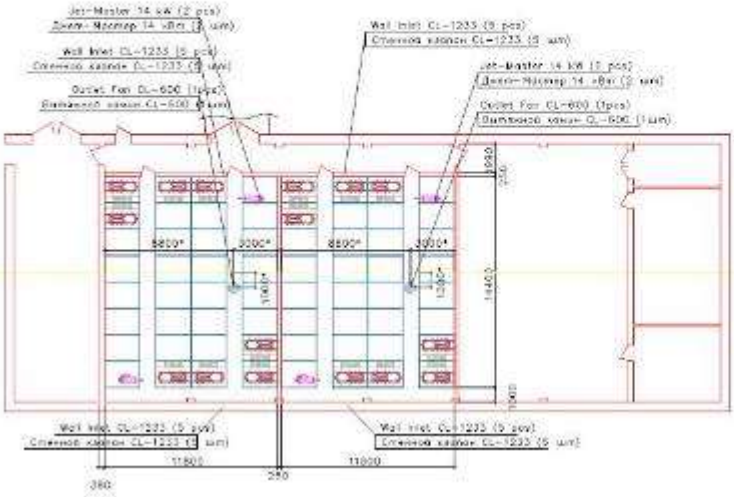


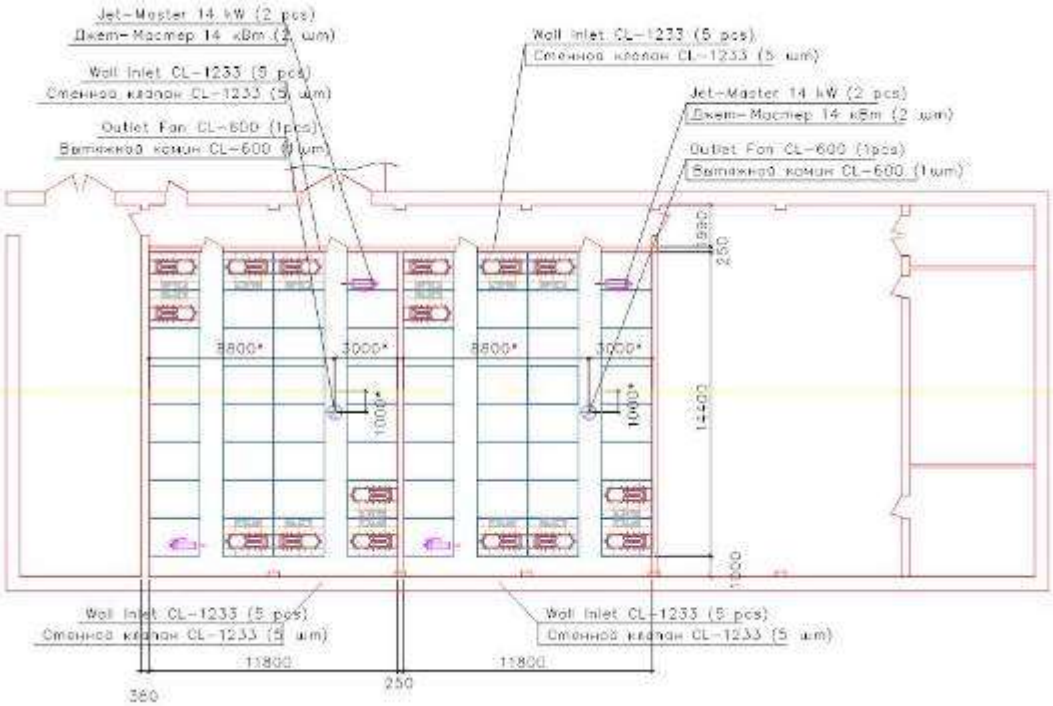


664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

House Farrowing
Корпус Опороса

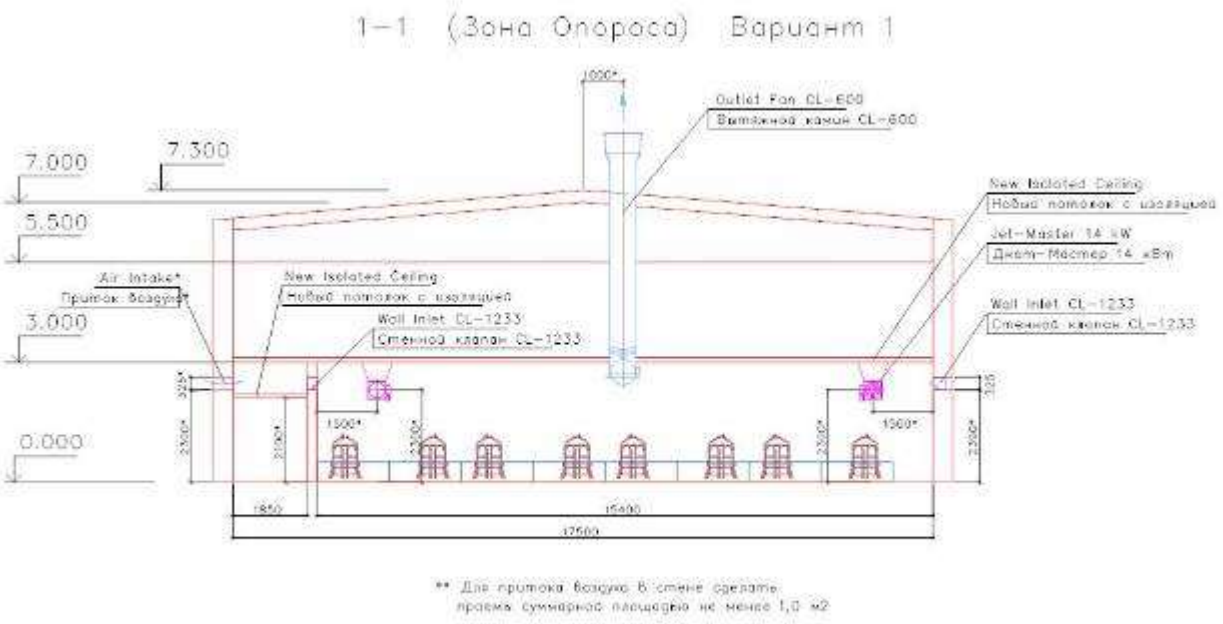
Heating and Ventilation System
Система создания климата и вентиляции

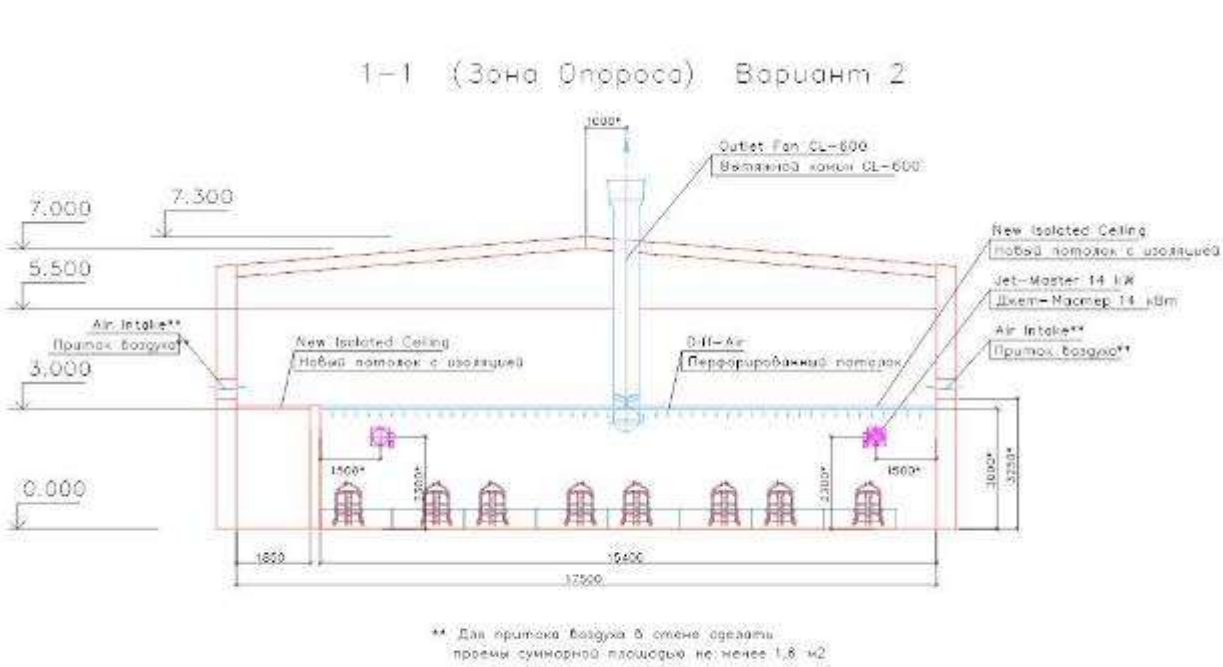




Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

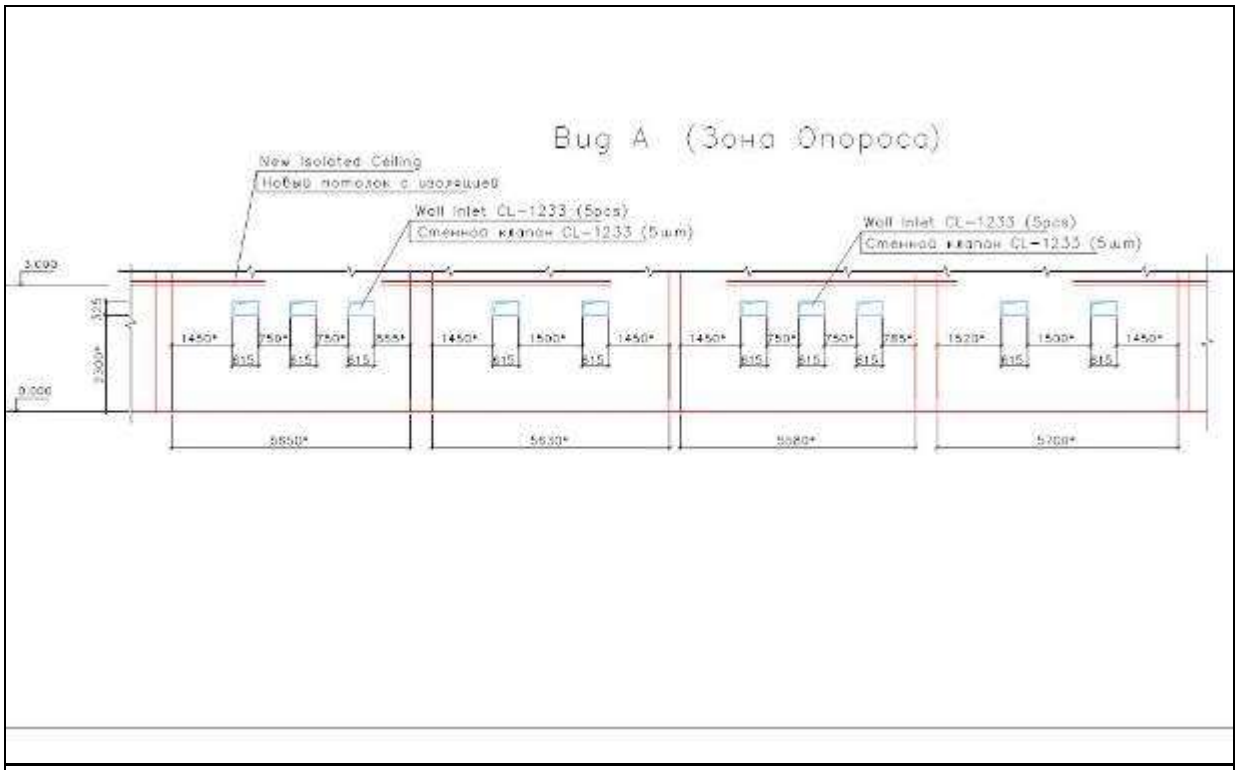
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

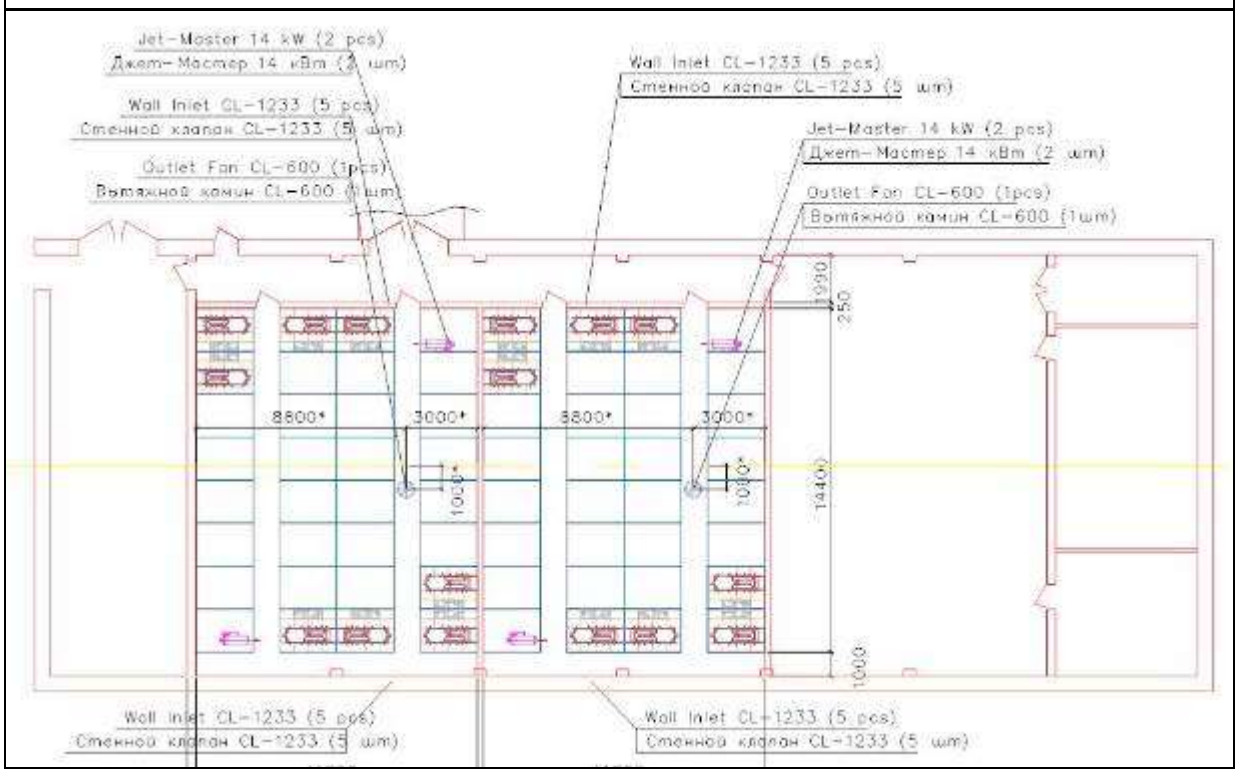




Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

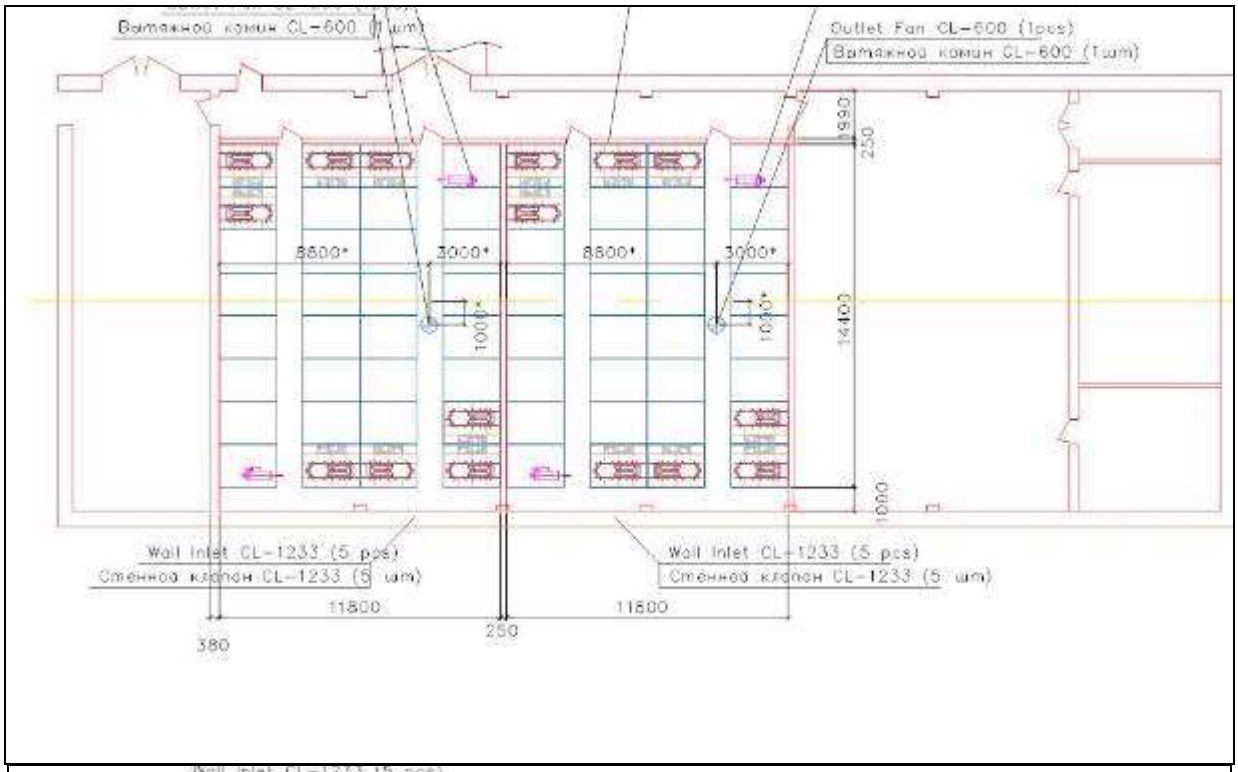
664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

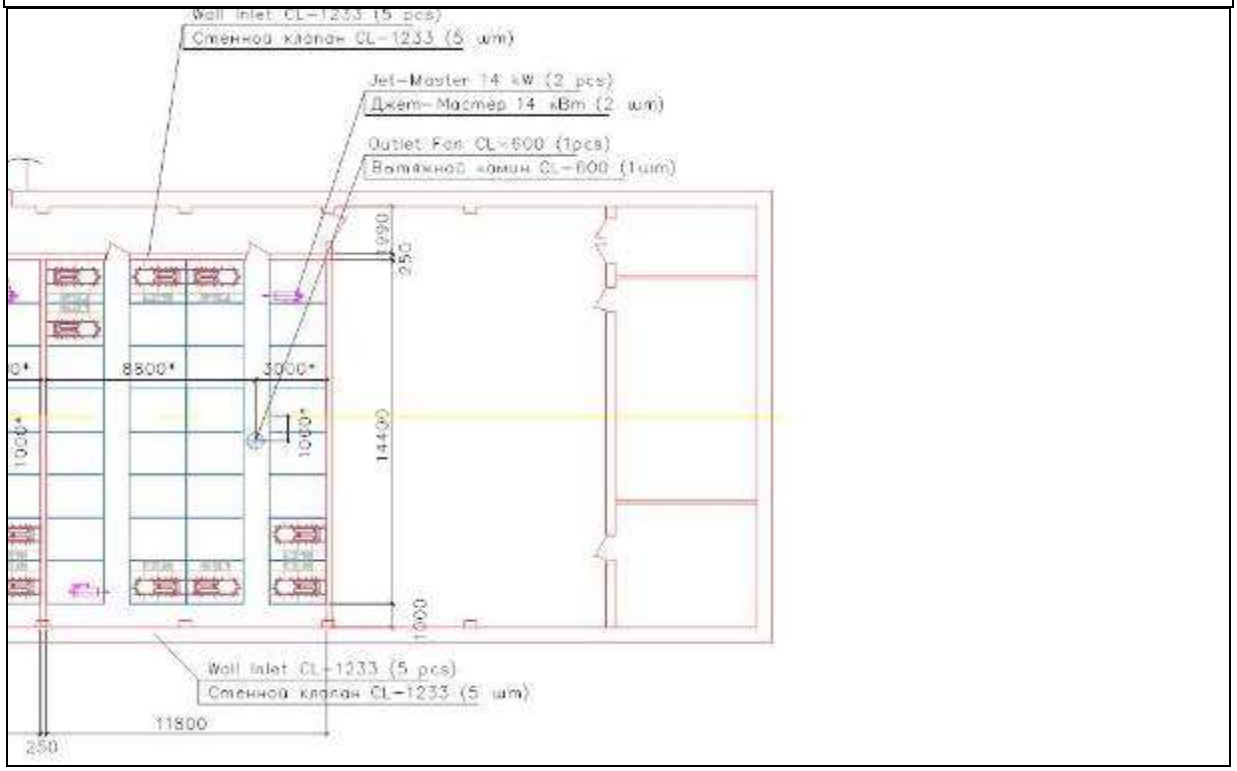




Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru





Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

АКТ
приема – передачи

г.Иркутск. 25.12.2012.

Согласно договора купли-продажи ООО «Новые технологии» в лице генерального директора Литвинцевой Н.Н. передаёт, а ООО «Нечаевскоеа» лице генерального директора Бондарева Е.В. принимает загрузчик сухих кормов прицепной ПЗК-10 на базе полуприцепа тракторного ПТТ-5:

1.Модель	ПЗК-10
2.паспорт сам.машины.	ВЕ 747429
3.Зав.номер трактора.	013
4.№ двигателя.	-
5.№ КПП	-
6.Вед.мосты	-
7.Справка счёт.	Договор купли-продажи
8.Знак транспт.	нет
9.Комплектность	заводская

Примечание :

Сдал: Литвинцева Н.Н.

Принял: Бондарев Е.В.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Стороны принимают необходимые меры к тому, чтобы спорные вопросы и разногласия, возникающие при исполнении и расторжении настоящего договора, были урегулированы путём переговоров.

8.2. В случае если сторонам не достигнут соглашения по спорным вопросам путём переговоров, то спор передаётся заинтересованной стороной на рассмотрение в Арбитражный суд по месту нахождения Продавца. Претензионный порядок досудебного урегулирования спорных обязательств.

9.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Подписание договора и переписка, связанная с исполнением настоящего договора, может осуществляться посредством факсимильной связи с последующим предоставлением оригиналов. Только подписанные документы имеют доказательственную силу.

9.2. Стороны не несут ответственность за невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами, возникшими помимо воли сторон и которые нельзя было предусмотреть или избежать, включая: объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокады, эмбарго, землетрясения, пожары и другие обстоятельства непреодолимой силы. О возникновении вышеуказанных обстоятельств сторона должна уведомить другую сторону в письменном виде в 3-х дневный срок с момента их возникновения.
Документы, связанные с исполнением настоящего договора, отправленные посредством факсимильной связи имеют юридическую силу.

10. ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ К ДОГОВОРУ

10.1. Все изменения, дополнения и другие соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами, уполномоченными лицами.

11.АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Продавец: ООО «Новые технологии»
664003, г. Иркутск, ул. Некрасова, 5-22
ИНН 3808137114, КПП 380801001
Р/с 40702810805000002638 в ЗАО «Гринкомбанк г.Усолье-Сибирское
БИК 042502710, К/с [illegible]
Тел./факс: (3952) [illegible]

Генеральный директор Литвинцева Н.Н.

Покупатель: ООО «Нечаевское»
665479, Иркутская область, Усольский район, п. Белореченский
ИНН 3840006892 КПП 381901001
р/с 40702810406140000004
Иркутский РФ ОАО «Россельхозбанк г. Иркутск
К/с 30101810700000000700
БИК 042520700

Генеральный директор Бондарев Е.В.

ДОГОВОР № 87
КУПЛИ-ПРОДАЖИ (поставки)

г. Иркутск «12» ноября 2012 г.

ООО «Новые Технологии», именуемое в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», в лице генерального директора Литвинцевой Надежды Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Нечаевское», именуемый в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», в лице генерального директора Бондарева Е.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ И СУММА ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется поставить и передать технику (далее Товар) и относящиеся к ему документы в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять Товар и оплатить его за условия настоящего договора:
- **Прицепной загрузчик сухих кормов ПЗК-10** – 1 шт. по цене 930 000 руб./шт. в т.ч НДС18%.
- **Машина для внесения жидких органических удобрений МЖТ-9-11** – 1 шт. по цене 840 000 руб./шт. в т.ч НДС18%.
- **Трактор Беларус 1221** – 1 шт. по цене 1 815 000 руб./шт. в т.ч НДС18%.г

1.2. Общая сумма настоящего договора составляет **3 585 000 (Три миллиона пятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей.**

1.3. Право собственности переходит от Продавца к Покупателю с момента передачи Товара, по акту приема-передачи.

1.4. Отгрузка Товара осуществляется со склада Продавца в г. Иркутске.

2.ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена на товар устанавливается в рублях.

2.2. Оплата производится Покупателем путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Продавца, в размере 100 % в срок до 15.11.2012 г.

3. КАЧЕСТВО И КОМПЛЕКТНОСТЬ ТОВАРА

3.1. Продавец обязан передать Товар, качество которого должно соответствовать ТУ завода-изготовителя по данной марке.
3.2.Продавец передаёт Товар Покупателю в комплектности завода-изготовителя.
3.3.Гарантия согласно условий завода-изготовителя.

4. УСЛОВИЯ ПОСТАВКИ

4.1. Поставка Товара производится путем выборки со склада Продавца по адресу г. Иркутск, ул. Трактовая, 4А.
4.2. Срок поставки Товара: в течение 20 рабочих дней с момента полной оплаты.
4.3. Продавец вместе с Товаром, при условии полной оплаты Товара Покупателем, обязан передать всю необходимую документацию для постановки Товара на государственный учёт.
4.4. Риск случайной гибели или повреждения Товара переходит от Продавца к Покупателю с момента его передачи Покупателю.

5.ПОРЯДОК ПРИЁМКИ

5.1. Покупателем (грузополучателем) приёмка Товара производится в момент его передачи на складе Продавца по акту:
- по количеству согласно накладной,
- по качеству, комплектности согласно ТУ завода-изготовителя.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения Покупателем условий п. 2.2. настоящего договора, Продавец в праве в одностороннем порядке изменить стоимость и срок поставки товара или расторгнуть настоящий договор, уведомив об этом Покупателя. Продавцом уведомление может отправляться по факсу, телефонограммой либо по почте.

2

4. УСЛОВИЯ И СРОКИ ПОСТАВКИ

4.1. После выполнения Покупателем обязательств, предусмотренных п. 3.3.1. настоящего Договора (уплата или согласование льготного периода осуществления авансового платежа), Продавец в течение 5 дней обязуется письменно уведомить Покупателя о наличии Товара на складе Продавца и готовности его к поставке.
4.2. После получения уведомления от Продавца Покупатель в течение 5 дней совместно с представителями Банка и аккредитованной при Банке Страховой компании проводит осмотр Товара. По результатам осмотра представитель Банка оформляет Акт проверки закладываемого имущества - будущего залогового обеспечения.
4.3. Продавец после осмотра, осуществленного Покупателем, представителями Банка и Страховой компании (п. 4.2.), вносит в Паспорт транспортного средства (далее – ПТС) или Паспорт самоходной машины (далее - ПСМ) запись о том, что собственником Товара является Покупатель при продаже самоходной техники, подлежащей регистрации в органах Гостехнадзора или ГИБДД, или подписывает с Покупателем акт о переходе права собственности от Продавца к Покупателю при продаже Товара, не требующего регистрации в органах Гостехнадзора или ГИБДД.
С даты внесения записи в ПТС или ПСМ или с даты подписания указанного выше акта собственником Товара становится Покупатель.
4.4. После осуществления Покупателем платежа, предусмотренного пунктом 3.3.2. настоящего Договора, Продавец обязуется отгрузить Товар не позднее 20 дней. В любом случае срок передачи не может превышать 60 дней с даты принятия уполномоченным органом Банка решения о предоставлении кредита.
4.5. При окончательной приемке Товара Продавец в присутствии представителя Банка передает Заемщику оригиналы справки-счет, ПСМ или ПТС (в случае закупки техники подлежащей в регистрации в органах Гостехнадзора или ГИБДД), составляется и подписывается соответствующий акт приема-передачи.
4.6. До подписания акта приема-передачи Товар считается на хранении у Продавца и риск случайной гибели или повреждения Товара несет Продавец.

5. УПАКОВКА

5.1. Товар должен отгружаться в упаковке, соответствующей характеру поставляемого Товара.
5.2. Упаковка должна предохранять Товар от повреждений во время транспортировки.

6. ОТГРУЗОЧНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

6.1. Продавец обязуется предоставить Покупателю вместе с Товаром оригиналы следующих отгрузочных документов:
- счет-фактура - 1 экз.;
- инструкция по эксплуатации на русском языке - 1 экз.

6.2. В случае нарушения сроков предоставления Покупателю отгрузочных документов Продавец уплачивает пени в размере 0,1% от суммы настоящего Договора за каждый день просрочки.

7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК ТОВАРА

7.1. Продавец предоставляет гарантию на Товар сроком 12 месяцев, с даты приемо-сдаточного Акта.

8. ПРЕТЕНЗИИ

8.1. Покупатель имеет право предъявлять претензии Продавцу в отношении Товара.
8.2. К претензии должны быть приложены:
- рекламационный акт;
- номер и дата Договора;
- копия счета-фактуры;
- существо претензии.

8.3. Продавец обязан в течение 10 рабочих дней за свой счет устранить дефекты, выявленные в Товаре Покупателем в течении гарантийного срока, или заменить его Товаром надлежащего качества. Если дефекты возникли в результате нарушения Покупателем правил эксплуатации или хранения Товара, предусмотренных инструкцией по эксплуатации, то все расходы по устранению дефектов относятся на счет Покупателя.

8.4. При возникновении разногласий по определению вины в возникновении дефектов Стороны экспертизу за счет Продавца проводят независимая экспертная организация - Торгово-Промышленная Палата Российской Федерации (субъекта РФ). В случае, если будет установлена вина Покупателя, то он возмещает Продавцу затраты на проведение экспертизы.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За просрочку поставки или недопоставку Товара Продавец уплачивает Покупателю пени в размере 0,1% от суммы настоящего Договора за каждый день просрочки.

9.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, ответственность Сторон определяется соответственно действующему законодательству РФ.

10. ФОРС-МАЖОР (ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ)

10.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за частичное или полное невыполнение обязательств по Договору, если такое невыполнение было вызвано действием форс-мажорных обстоятельств: пожара, наводнения, природных катастроф, войн, военных агрессий, забастовок. В этом случае сроки исполнения обязательств по Договору продлеваются на срок действия этих обстоятельств.

10.2. Сторона, которая лишена возможности выполнить обязательства по настоящему Договору, должна немедленно известить другую Сторону в письменном виде о наступлении вышеуказанных обстоятельств, но не позднее 5 дней с момента их наступления, и предполагаемой продолжительности форс-мажорных обстоятельств.

10.3. Документ, выданный Торгово-Промышленной Палатой РФ (субъекта РФ) является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства действуют более 1-го месяца, то каждая из Сторон вправе отказаться от выполнения договорных обязательств. При этом Продавец должен безусловно вернуть в течение 3-х банковских дней с даты простого письменного обращения Покупателя 100 % перечисленных Продавцу денежных средств.

11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

11.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров.

11.2. При не достижении согласия Сторон споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Иркутской области.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения сторонами обязательств по договору.

12.2. Договор может быть расторгнут:
- по соглашению Сторон;
- по другим основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Все предыдущие переговоры и переписка по настоящему Договору теряют силу после его подписания.

Приложение №1
к Соглашению о сотрудничестве №_____
от «___» _____ 20__ г.

ДОГОВОР № СХ/26
купли-продажи техники и/или оборудования

г. Иркутск «30» октября 2012 г.

ООО «Новые технологии, именуемое в дальнейшем **Продавец**, в лице генерального директора Литвинцевой Надежды Николаевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **ООО «Нечаевское,** именуемое в дальнейшем **Покупатель**, в лице генерального директора Бондарева Е.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Настоящий Договор заключается в рамках Программы ОАО «Россельхозбанк» (далее – Банк) «Кредит под залог приобретаемой техники и/или оборудования».

1.2 Продавец обязуется передать технику и/или оборудование в собственность Покупателя, а Покупатель принять на условиях «Склад Продавца», находящийся по адресу: г. Иркутск, ул. Трактовая, 4А, технику и/или оборудование согласно Приложению №1 к настоящему Договору, именуемую в дальнейшем Товар, и уплатить за Товар определенную настоящим Договором цену.

1.3 Поставляемый Товар должен быть новым и изготовленным не ранее года, предшествующего году поставки.

1.4 Продавец гарантирует, что поставляемый по настоящему Договору Товар принадлежит ему на праве собственности, не обременен залогом, свободен от прав третьих лиц, под арестом не состоит.

2. ЦЕНА ТОВАРА, ОБЩАЯ СУММА ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ПОСТАВКИ

2.1 Цена за единицу Товара указана в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.2 Условия поставки Товара - «Склад Продавца».

2.3 Цена Товара включает стоимость Товара, упаковки, если по своему характеру Товар требует упаковки, предпродажной подготовки, оформления необходимой документации, гарантийного обслуживания, НДС.

2.4 Увеличение Продавцом цены Товара в одностороннем порядке в течение срока действия Договора не допускается.

2.5 Общая сумма настоящего Договора составляет 740 000 (Семьсот сорок тысяч) рублей, включая НДС в размере 18%.

3. УСЛОВИЯ ПЛАТЕЖА

3.1. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в российских рублях по курсу Центрального банка РФ на дату платежа.

3.2. Под датой платежа понимается дата платежного поручения Покупателя, принятого Банком к исполнению. В случае обращения Продавца Покупатель предоставляет ему копию платежного поручения с отметкой Банка о принятии к исполнению.

3.3. Стороны установили следующие сроки платежа:

3.3.1. Авансовый платеж в размере 10%, а именно 74 000 рублей, включая НДС в размере 18%, в течение 5-ти дней с даты подписания настоящего Договора.

3.3.2. Платеж в размере 90%, а именно 666 000 рублей, включая НДС в размере 18%, уплачивается в течение 5-ти рабочих дней при условии выполнения п. 4.4 настоящего Договора.

3.4. Продавец обязуется безусловно вернуть 100% перечисленных Покупателем Продавцу средств в течение 3-х банковских дней с даты письменного обращения Покупателя в случае не поставки или недопоставки Товара в сроки, определенные настоящим Договором.

ДОГОВОР
КУПЛИ - ПРОДАЖИ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ
(в соответствии с гражданским кодексом РФ)

г.Иркутск 25.12.2012

ООО «Новые технологии» в лице генерального директора Литвинцевой Н.Н., действующей на основании Устава, являющейся собственником на основании паспорта самоходной машины, продает, а ООО «Нечаевское», в лице генерального директора Бондарева Е.В., действующего на основании Устава, покупает загрузчик сухих кормов прицепной ПЗК-10 на базе полуприцепа тракторного ПТТ-5:

Марка и модель	ПЗК-10
Паспорт самоходной машины	ВЕ 747429
Заводской номер	013
Номер двигателя	-
Номер КПП	-
Ведущие мосты	-
Цвет	Синий
Стоимость	910 000 (Девятьсот десять тысяч) рублей
Оплата	Безналичный расчет
Паспортные данные доверенного лица	
Выдан кем, когда	-

Продавец	Покупатель
ООО «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ» Юрид адрес: 664003 г.Иркутск, ул.Некрасова д.5, кв.22. Свидет о регистрации №1063380122256 от 17.04.2006 ИНН 3808137114, КПП 380801001 Р/с 40702810805000002638 в ЗАО «Гринкомбанк» г. Усолье-Сибирское К/с 30101810000000000710 БИК 042502710, ОКПО 77609585	ООО «Нечаевское» 665479, Иркутская область, Усольский район, п. Белореченский ИНН 3840006892 КПП 581901001 р/с 40702810466140000008 Иркутский РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Иркутск К/с 30101810700000000700 БИК 042520700

Литвинцева Н.Н. / Бондарев Е.В.

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Свидетельство о регистрации — Особые отметки

Серия ____ № ____
Гос. регистрационный знак: код ____ серия ____ № ____
Дата регистрации ____ Выдано Государственной инспекцией Гостехнадзора ____
М. П. **Подпись** ____

Дата снятия с учета ____
М. П. **Подпись** ____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) ____
Адрес ____
Дата продажи (передачи) 25.12.2012
М. П. **Подпись прежнего собственника или владельца** ____
Наименование (ф. и. о.) владельца ____
Адрес ____

Свидетельство о регистрации — Особые отметки

Серия ____ № ____
Гос. регистрационный знак: код ____ серия ____ № ____
Дата регистрации ____ Выдано Государственной инспекцией Гостехнадзора ____
М. П. **Подпись** ____

Дата снятия с учета ____
М. П. **Подпись** ____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) ____
Адрес ____
Дата продажи (передачи) ____
М. П. **Подпись прежнего собственника или владельца** ____
Наименование (ф. и. о.) владельца ____
Адрес ____

Свидетельство о регистрации — Особые отметки

Серия г. Усольи-Сибирский № ____
Гос. регистрационный знак: код 38 серия РМ № 4696
Дата регистрации 25.12.2012 Выдано Государственной инспекцией Гостехнадзора г. Усолье-Сибирского
М. П. **Подпись** ____

Дата снятия с учета ____
М. П. **Подпись** ____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) ____
Адрес ____
Дата продажи (передачи) ____
М. П. **Подпись прежнего собственника или владельца** ____
Наименование (ф. и. о.) владельца ____
Адрес ____

Свидетельство о регистрации — Особые отметки

Серия ____ № ____
Гос. регистрационный знак: код ____ серия ____ № ____
Дата регистрации ____ Выдано Государственной инспекцией Гостехнадзора ____
М. П. **Подпись** ____

Дата снятия с учета ____
М. П. **Подпись** ____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) ____
Адрес ____
Дата продажи (передачи) ____
М. П. **Подпись прежнего собственника или владельца** ____
Наименование (ф. и. о.) владельца ____
Адрес ____

Свидетельство о регистрации — Особые отметки

Серия ____ № ____
Гос. регистрационный знак: код ____ серия ____ № ____
Дата регистрации ____ Выдано Государственной инспекцией Гостехнадзора ____
М. П. **Подпись** ____

Дата снятия с учета ____
М. П. **Подпись** ____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) ____
Адрес ____
Дата продажи (передачи) ____
М. П. **Подпись прежнего собственника или владельца** ____
Наименование (ф. и. о.) владельца ____
Адрес ____

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

К моменту выдачи паспорта отработано (пройдено) ____ моточасов (километров)

Год	Моточасы или км пробега	Подпись ответственного лица и печать выдавшая или подпись индивидуального владельца машины

ЗАО "Прайс-Хаус" должны "В", Москва (495)

ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ

ТС 375842

Наименование и марка машины ТРАКТОР БЕЛАРУС1221.2
Предприятие-изготовитель РУП "МИНСКИЙ ТРАКТОРНЫЙ ЗАВОД"
Адрес БЕЛАРУСЬ, 220000, Г. МИНСК, УЛ. ДОЛГОБРОДСКАЯ, 29
Сертификат соответствия №РОСС.BY.MC03.B01661, от 06.07.2011
Выдан ОАО "НИТИ НАТИ"
Акт техносмотра № ____ от ____ Год выпуска 2012
Заводской № машины (рамы) 12033277
Двигатель № 115507
Коробка передач № 898788
Основной ведущий мост (мосты) № 24269-65/52289
Цвет СИНИЙ
Вид движителя КОЛЕСНЫЙ
Мощность двигателя, кВт (л.с.) 88 (120)
Конструкционная масса, кг 5370
Максимальная конструктивная скорость, км/час 34
Габаритные размеры, мм 4950/2250/2850
Наименование (ф. и. о.) покупателя (собственника) машины ООО "ТОРГОВЫЙ ДОМ МТЗ-СИБИРЬ"
Адрес 633007, НСО, Г.НОВОСИБИРСК, УЛ.ТОЛМАЧЕВСКАЯ, 338
Дата выдачи паспорта 11.07.2012
М. П. **Подпись** ____

Свидетельство о регистрации — Особые отметки

Серия ____ № ____
Гос. регистрационный знак: код ____ серия ____ № ____
Дата регистрации ____ Выдано Государственной инспекцией Гостехнадзора ____
М. П. **Подпись** ____

Дата снятия с учета ____
М. П. **Подпись** ____

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) ____
Адрес ____
Дата продажи (передачи) 14.07.2012
М. П. **Подпись прежнего собственника или владельца** ____
Наименование (ф. и. о.) владельца ____
Адрес ____

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Свидетельство о регистрации — Особые отметки

Серия ____ №
Гос. регистрационный знак: код ____ серия ____ №
Дата регистрации ____ Выдано Государственной инспекцией
Гостехнадзора
М. П. **Подпись**

Дата снятия с учета
М. П. **Подпись**

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
Адрес
Дата продажи (передачи)
М. П. **Подпись прежнего собственника или владельца**
Наименование (ф. и. о.) владельца
Адрес

Свидетельство о регистрации — Особые отметки

Серия ____ № 38 РМ 8735
Гос. регистрационный знак: код ____ серия ____ №
Дата регистрации 19.06.2013 г. Усолье-Сибирское Выдано Государственной инспекцией
Гостехнадзора г. Усолье-Сибирское и Усольского района
М. П. **Подпись**

Дата снятия с учета
М. П. **Подпись**

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
Адрес
Дата продажи (передачи)
М. П. **Подпись прежнего собственника или владельца**
Наименование (ф. и. о.) владельца
Адрес

Свидетельство о регистрации — Особые отметки

Серия ____ №
Гос. регистрационный знак: код ____ серия ____ №
Дата регистрации ____ Выдано Государственной инспекцией
Гостехнадзора
М. П. **Подпись**

Дата снятия с учета
М. П. **Подпись**

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
ООО "Агропромкомплектсервис"
Адрес г. Новосибирск, ул. Кирова 5-22
Дата продажи (передачи) 25.11.12
М. П. **Подпись прежнего собственника или владельца**
Наименование (ф. и. о.) владельца ООО "Новосибирский завод ЖБИ"
Адрес г. Новосибирск, ул. Кирова 5-22

Свидетельство о регистрации — Особые отметки

Серия ____ №
Гос. регистрационный знак: код ____ серия ____ №
Дата регистрации ____ Выдано Государственной инспекцией
Гостехнадзора
М. П. **Подпись**

Дата снятия с учета
М. П. **Подпись**

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
Адрес
Дата продажи (передачи)
М. П. **Подпись прежнего собственника или владельца**
Наименование (ф. и. о.) владельца
Адрес

Свидетельство о регистрации — Особые отметки

Серия ____ №
Гос. регистрационный знак: код ____ серия ____ №
Дата регистрации ____ Выдано Государственной инспекцией
Гостехнадзора
М. П. **Подпись**

Дата снятия с учета
М. П. **Подпись**

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца)
Адрес
Дата продажи (передачи)
М. П. **Подпись прежнего собственника или владельца**
Наименование (ф. и. о.) владельца
Адрес

УЧЕТ РАБОТЫ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ

К моменту выдачи паспорта отработано (пройдено) ____ моточасов (километров)

Год	Моточасы или км пробега	Подпись ответственного лица и печать владельца или подпись индивидуального владельца машины

ПАСПОРТ САМОХОДНОЙ МАШИНЫ И ДРУГИХ ВИДОВ ТЕХНИКИ

ВЕ 747429

Наименование и марка машины Загрузчик сухих кормов прицепной ПЗК 10 на базе измельчителя тракторного ИТТ-5
Производитель-изготовитель ООО „Измельчитель"
Адрес 390007, г. Рязань мкр Мехзавод д.1 Б
Сертификат соответствия № ДСАТ.RU.054. от 10.09.13 до 09.09.16
Выдан органом сертификации ассоц. ООО „РИСТА"
Акт госкомиссии № ____ от ____ Год выпуска 2012
Заводской № машины (рамы) 013
Двигатель №
Коробка передач №
Основной ведущий мост (мосты) №
Цвет синий
Вид движителя колесный
Мощность двигателя, кВт (л.с.)
Конструкционная масса, кг 2266
Максимальная конструктивная скорость, км/ч 30
Габаритные размеры, мм 4930 × 2460 × 3340
Наименование (ф. и. о.) покупателя (собственника) машины
ООО „Агропромкомплектсервис"
Адрес г. Москва, ул. Грузинский вал, д. 14
Дата выдачи паспорта 19 декабря 2012 года
М. П. **Подпись**

Свидетельство о регистрации — Особые отметки

Серия ____ №
Гос. регистрационный знак: код ____ серия ____ №
Дата регистрации ____ Выдано Государственной инспекцией
Гостехнадзора
М. П. **Подпись**

Дата снятия с учета
М. П. **Подпись**

Наименование (ф. и. о.) нового собственника (владельца) ООО „Агропромкомплектсервис"
Адрес 105425 г. Москва, 2-й Институтский пер. д. 9
Дата продажи (передачи) 19 декабря 2012 г.
М. П. **Подпись прежнего собственника или владельца**
Наименование (ф. и. о.) владельца
Адрес

Прайс Хаус ТВ'С
Общество с ограниченной ответственностью

664047, г. Иркутск, ул. Советская, д.96
тел. (3952) 683-562, факс: (3952) 29-06-02
e-mail: tumbaev@baikalocenka.ru

Приложение № 1
к Договору №_СХ/26
купли-продажи техники
и/или оборудования
от «30» октября 2012 г.

№ п/п	Наименование и комплектация техники и/или оборудования	Кол-во	Цена за единицу товара с учетом НДС, руб.	Общая сумма Договора с учетом НДС, руб.
1.	Машина для внесения жидких органических удобрений МЖТ-Ф-11	1	740 000,00	740 000,00
	Итого:			740 000,00

ПРОДАВЕЦ

Генеральный директор _____ Литвинцева Н.Н
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

ПОКУПАТЕЛЬ

Генеральный директор _____ Бондарев С.В.
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ
(обязательная сертификация)

№ С-RU.АИ72.В.02874 ТР 1358300

ЗАЯВИТЕЛЬ ООО «Исполнитель»
РФ, Рязанская область, 390007, г. Рязань, пос. Мехзавод, д. 18
ОГРН 1116234001553
Тел. (4912) 98-99-12 факс (4912) 98-41-99

ИЗГОТОВИТЕЛЬ ООО «Исполнитель»
РФ, Рязанская область, 390007, г. Рязань, пос. Мехзавод, д. 18
Тел. (4912) 98-99-12 факс (4912) 98-41-99

ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ СПЕЦИАЛЬНЫХ И СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ И УСЛУГ НА АВТОМОБИЛЬНОМ ТРАНСПОРТЕ – "САМТ-Фокус" "ЗС РОСС RU.0001.10АТ22 зарегистрирован в Государственном реестре от 3 июня 2009 г. 125424, г. Москва, Волоколамское ш., 69-21, тел./факс (495) 917-2168, ОГРН 1027739001876

ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО Погрузчик тракторный модели ПКТ-6
ПРОДУКЦИИ
Серийный выпуск

код ОК 005 (ОКП) 45 2561
код ЕКПС
код ТН ВЭД Россия

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТА ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ Технический регламент «О безопасности машин и оборудования», утв. Постановлением Правительства РФ от 15 сентября 2009 г. № 753 (сер. Приложение)

ПРИВЕДЕННЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ИСПЫТАНИЯ И ИЗМЕРЕНИЯ Протокол испытаний № 707/242/11 от 25.10.2011 г., проведенных Испытательной лабораторией средств механизации и транспорта в строительстве "САМТ-Фокус", ГР № РОСС RU.0001.21МТ04

ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ДОКУМЕНТЫ

СРОК ДЕЙСТВИЯ СЕРТИФИКАТА СООТВЕТСТВИЯ с 30.10.2012 г. по 29.10.2013 г.

Руководитель (заместитель руководителя) органа по сертификации М.В. Грофф

М.П.

Эксперт (эксперты) И.П. Коляда

КОПИЯ ВЕРНА

МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ДС АТ

СИСТЕМА СЕРТИФИКАЦИИ
НА АВТОМОБИЛЬНОМ ТРАНСПОРТЕ (ДС АТ)

ОРГАН ПО СЕРТИФИКАЦИИ ЗАО "ЦЕНТР-ТЕСТ"
(рег. № ДС АТ RU.МТ.4200.004)
[illegible]

№ 053593

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ
№ ДС АТ RU.[illegible]

Срок действия с 06.04.2011 по 07.04.2013

УСЛУГА (РАБОТА) ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ И РЕМОНТ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ, МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ [illegible]

СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ
«Система добровольной сертификации на автомобильном транспорте»
[illegible]

ИСПОЛНИТЕЛЬ ООО «ИСПОЛНИТЕЛЬ» [illegible]
Юридический адрес: г. Рязань, пос. Мехзавод, д. 1 «а»
Фактический адрес: г. Рязань, пос. Мехзавод, д. 1 «а»

НА ОСНОВАНИИ Акта оценки соответствия услуг (работ) установленным требованиям [illegible]
Место проведения оценки соответствия на стационарной технической инструментальной базе
Схема сертификации 1

Руководитель органа по сертификации

ДС АТ

[illegible]

КОПИЯ ВЕРНА