

ОТЧЕТ № НД05-А/05-2016

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА (ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ) И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЖИЗДРИНСКИЙ РАЙОН, Д. КОРЕНЕВО, УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, Д.68-71.

Заказчик:

Производственный Кооператив Колхоз «Кореневский»
РФ, 249344, Калужская обл, Жиздринский р-н, д. Коренево

Исполнитель:

ООО «Кулон»
Россия, 105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7, стр.1А.

Дата определения стоимости: **15 июля 2016 года**

Дата составления отчета: **30 августа 2016 года**

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № НД05-А/05-2016 от 06.05.2016г. и дополнительного соглашения к нему была проведена оценка рыночной стоимости имущественного комплекса (объектов недвижимости) и движимого имущества по адресу: Калужская область, Жиздринский район, д. Коренево, ул. Центральная, д.68-71, состоящего из следующих объектов:

- Здание коровника на 200 голов назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1206,7 кв. м, инв.№ 3512, лит. Стр. 1
- Здание телятника на 100 голов, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 811,3 кв. м, инв.№ 3504, лит. стр.1,стр.1а
- Здание молочного блока, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 444,4 кв. м, инв.№ 3510, лит. Стр. 1 ;
- Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (здание молочного блока), площадь 27 802 кв. м.;
- Емкость 25 м³ (металл)
- Емкость 10 м³ (металл)
- Трактор МТЗ -82
- Трактор МТЗ80
- Трактор ЮМЗ-ЭО-2621
- Комбайн «Енисей»
- Плуг ПЛН-3,5
- Культиватор КЭП-3,5
- Дробилка КДУ
- Косилка КРН 2,1
- Колонка ГСМ
- Грабли – ворошилки.

Дата определения стоимости: 15 июля 2016 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки - для реализации Объектов оценки на торгах.

Полученные в ходе работы результаты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 15 июля 2016 года без учета НДС составляет:

1. Имущественный комплекс, состоящий из зданий и земельного участка:

2 790 000,00 рублей

(Два миллиона семьсот девяносто тысяч рублей)

в том числе пообъектно:

Объект оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Здание коровника на 200 голов назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1206,7 кв. м, инв.№ 3512, лит. Стр. 1	1 038 000,00
Здание телятника на 100 голов, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 811,3 кв. м, инв.№ 3504, лит. стр.1,стр.1а	656 000,00
Здание молочного блока, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 444,4 кв. м, инв.№ 3510, лит. Стр. 1	956 000,00
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (здание молочного блока), площадь 27 802 кв. м.	140 000,00

2. Движимое имущество, представленное оборудованием и транспортными средствами:

139 600,00 рублей

(Сто двадцать две тысячи рублей)

в том числе пообъектно:

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kulon7701@yandex.ru

Объект оценки	Итого рыночная стоимость, руб.
Емкость 25 м ³ (металл)	2 000
Емкость 10 м ³ (металл)	1 200
Трактор МТЗ -82	3 300
Трактор МТЗ80	20 600
Трактор ЮМЗ-ЭО-2621	35 200
Комбайн «Енисей»	61 300
Плуг ПЛН-3,5	3 100
Культиватор КЭП-3,5	3 900
Дробилка КДУ	4 600
Косилка КРН 2,1	2 000
Колонки ГСМ	400
Грабли - ворошилки	2 000

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 и от 25 сентября 2014 г. №611.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов данного анализа содержатся в настоящем отчете.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету прошу обращаться непосредственно ко мне.

Генеральный директор ООО «Кулон»



Е. В. Новинская

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	7
2.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	7
2.5. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
2.7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
2.8. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	10
2.9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	11
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	12
3.1. ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	12
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
4.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНаХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
4.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
5.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	37
5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	41
6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	41
6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	54
6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	63
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	65
7.1. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	66
7.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	66
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	68
9. ПРИЛОЖЕНИЯ	69
9.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	69
9.2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	77
9.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	124
9.4. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	126

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@vandex.ru**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.**

Основные факты и выводы о проделанной работе, согласно положению Федерального стандарта оценочной деятельности №3 (ФСО №3) должны содержать:

- общую информацию, идентифицирующую объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговую величину стоимости объекта оценки;

Таблица 1

Основание для проведения оценки:	Договор № НД05-А/05-2016 от 06.05.2016г.		
Общая информация об объектах оценки:	Имущественный комплекс, состоящий из зданий и земельного участка, а так же движимое имущество, представленное оборудованием и транспортными средствами по адресу: Калужская область, Жиздринский район, д. Коренево, ул. Центральная, д.68-71		
Описание объектов оценки	См. раздел 3.1. Описание объектов оценки		
Балансовая стоимость объектов оценки, руб.	Для каждого объекта приводится в разделе 3.1.»Описание объектов оценки		
Заказчик	Производственный Кооператив Колхоз «Кореневский»		
Имущественные права на объект оценки	Собственность		
Порядковый номер отчета	№ НД05-А/05-2016		
Дата составления отчета	30 августа 2016 года		
Результаты оценки, полученные при применении подходов			
Объекты оценки	Здания	Земельный участок	Движимое имущество
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода, руб. без НДС (18%)	3 097 171,85	Не применялся	139 600
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, руб. без НДС (18%)	2 438 497,69	140 398,78	Не применялся
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, руб., без НДС (18%)	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб. без НДС (18%)	2 790 000,00		139 600

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**

Таблица 2

Объекты оценки	<p>1. имущество (объекты недвижимости) по адресу: Калужская область, Жиздринский район, д. Коренево, ул. Центральная, д.68-71, состоящего из следующих объектов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Здание коровника на 200 голов назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1206,7 кв. м, инв.№ 3512, лит. Стр. 1 - Здание телятника на 100 голов, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 811,3 кв. м, инв.№ 3504, лит. стр.1,стр.1а - Здание молочного блока, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 444,4 кв. м, инв.№ 3510, лит. Стр. 1 ; - Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (здание молочного блока), площадь 27 802 кв. м.; <p>2. оборудование и транспортные средства:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Емкость 25 м³ (металл) - Емкость 10 м³ (металл) - Трактор МТЗ -82 - Трактор МТЗ80 - Трактор ЮМЗ-ЭО-2621 - Комбайн «Енисей» - Плуг ПЛН-3,5 - Культиватор КЭП-3,5 - Дробилка КДУ - Косилка КРН 2,1 - Колонка ГСМ
----------------	--

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@vandex.ru

	- Грабли – ворошилки.
Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества	Калужская область, Жиздринский район, д. Коренево, ул. Центральная, д.68-71
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности;
Субъект права	Производственный Кооператив Колхоз «Кореневский»
Обременения	Не зарегистрировано
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности, без обременений и ограничений
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Отчет предполагается к использованию для реализации Объекта оценки на торгах. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки:	15 июля 2016 года
Дата обследования объектов оценки	20 апреля 2016 года
Срок проведения оценки	С 06.05.2016 г. по 30.08.2016 г.
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> - настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; - Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете; - Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; - Согласно Справки от Заказчика запасные части находятся в непригодном к дальнейшему использованию по их назначению, оценка рыночной стоимости производится как металлолома. - исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации; - мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта; - ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. - Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	<p>Инвентаризационная опись основных средств от 11.04.2016 г. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/096/2016-1885 от 14.06.2016 г. Свидетельство о государственной регистрации права серия 40 КЛ №600963 от 17.10.2013 г. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №40/13-9982 от 23.01.2013 г. Свидетельство о государственной регистрации права серия 40 КЛ 102064 от 09.11.2010 г. Кадастровый паспорт на здание коровника на 200 голов от 14.07.2010 г.</p>

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	<p>Технический паспорт на здание коровника на 200 голов, инв. №3512 от 02.07.2010 г.</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 40 КЛ 102063 от 09.11.2010 г.</p> <p>Кадастровый паспорт на здание телятника на 100 голов от 06.07.2010 г.</p> <p>Технический паспорт на здание телятника на 100 голов, инв. №3504 от 10.06.2010 г.</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права серия 40 КЛ 102177 от 03.12.2010 г.</p> <p>Кадастровый паспорт на здание молочного блока от 06.07.2010 г.</p> <p>Технический паспорт на здание молочного блока, инв. №3510 от 10.06.2010 г.</p> <p>Свидетельство о регистрации машины ВМ 192933;</p> <p>Паспорт самоходной машины ВВ 351877;</p> <p>Паспорт самоходной машины ВВ 351872;</p> <p>Выписка по основным средствам от 2014 г.</p> <p>Справка о состоянии имущества от 15.07.2016г</p>
--	---

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3

Организационно-правовая форма	Производственный Кооператив
Полное наименование	Производственный Кооператив Колхоз «Кореневский»
ОГРН	ОГРН 1024000597730 дата присвоения 19.11.2002 г.
Юридический адрес/ Фактический адрес	РФ, 249344, Калужская область, Жиздринский район, д. Коренево, ул. Центральная, д.68-71

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4

ФИО	Новинская Екатерина Викторовна
Информация о членстве в СРОО	Член Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), рег. №258 от 05.03.2013 г., Свидетельство о членстве №258, выданное 25.07.2013 г.
Документ о профессиональных знаниях в области оценки:	Диплом о профессиональной переподготовке № ПП- 1 865526, регистрационный номер 0485 от 06/06/2012 года, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия».
Стаж работы	Стаж работы в оценочной деятельности с 2013 г., 2 года
Страхование гражданской ответственности оценщика	Страховой полис ПОО № 18557 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 11.02.2015 г., Страховая компания «Северная казна», действителен с 11.02.2015 г. по 10.02.2016 г.
Местонахождение оценщика	105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7, стр.1А
Организационно – правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "Кулон"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1137746820640, дата внесения записи 09 сентября 2013г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил договор	105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7, стр.1А
Контактная информация юридического лица	тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

2.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.

Оценщик, выполняя отчет настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- изложенные в данном отчете факты верны в пределах, принятых допущений и ограничений и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными исследованиями, мнениями и выводами;

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@vandex.ru

- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оценки, являющимся предметом данного отчета; также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам оценки;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщику, производящему оценку и подписавшему данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации: Федерального Закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 135 - Ф 3 от 29 июля 1998 года (в редакции Федеральных законов от 21.12.2001 г. № 178 - ФЗ; от 21.03.2002 г. № 31 - ФЗ; от 14.11.2002 г. № 143 - ФЗ; от 10.01.2003 г. № 15 - ФЗ; от 27.02.2003 г. № 29 - ФЗ); федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №№ 297, 298, 299 и от 25.09. 2014 г. №611.

все участники составления отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки стоимости предприятия (бизнеса), ценных бумаг и других видов имущества и имущественных прав, установленное Федеральным законодательством и другими нормативно - правовыми актами;

2.5. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

- Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав, на оцениваемое имущество, юридическая экспертиза прав собственности не проводилась; права собственности рассматриваются свободными от каких – либо претензий и ограничений; Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектами оценки. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.
- отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании предоставленной информации из источников открытого доступа, тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и достоверность;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких – либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов;
- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия *в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера*;
- Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.
- Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.
- Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).
- При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).
- запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикацию ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату оценки, а именно, 15 июля 2016 года; Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта оценки
- отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта, расчеты и анализ которого были выполнены в соответствии с классическими методологическими подходами, с ясными и четкими выводами по результатам оценочных исследований. Однако, это не является гарантией того, что объект оценки будет реализован по цене, указанной в отчете об оценке на дату проведения оценки. Данная рыночная стоимость только рекомендуется оценщиком для целей совершения сделок с объектом оценки, если с даты составления

отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- В рамках данного Отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® Office Excel® 2007 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Методической основой оценки объектов являются:

- Федеральный закон от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) от 20.05.2015 г. №297;
- Приказ Минэкономразвития России ««Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20.05.2015г. №298;
- Приказ Минэкономразвития России «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20.05.2015 г. №299;
- Приказ Минэкономразвития России «Оценка недвижимости» (ФСО №7) от 25.09.2014 г. №611;
- Стандарты и правила Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013г.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которой являются Оценщики.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки и Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, что указаны в разделе 5.

Работы выполнялись с частичным применением и других нормативных документов, представленных в списке использованной литературы;

2.7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Земельный участок - часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь, правовой статус и стоимость. В качестве земельного участка может выступать землевладение, землепользование на условиях бессрочного (постоянного) пользования землей, аренды, собственности.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Оценка имущества — определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

Объект оценки — имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Процесс оценки - определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

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

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

Собственность — юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@vandex.ru

правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово "собственность", употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и к недвижимому имуществу.

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу.

Недвижимость (недвижимое имущество) - это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Отчет об оценке - отчет эксперта-оценщика, содержащий его собственные суждения о стоимости объекта оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчета используется следующая градация¹:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): хорошая – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая-район с плохо развитой инфраструктурой Хорошая – район с хорошо развитой инфраструктурой. Отличная – район с развитой инфраструктурой)

Транспортная доступность (близость объекта от метро, остановок общественного транспорта и т.д.) измеряется в единицах времени.

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): Плохая, Удовлетворительная, Хорошая, Отличная.

2.8. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.

В ходе проведения оценки использовалась следующая информация, предоставленная Заказчиком²:

№ п/п	Наименование документа
1	Инвентаризационная опись основных средств от 11.04.2016 г.

¹ http://smao.ru/files/magazine/2008/03/3_86-98.pdf

² данные документы представлены в Приложении к настоящему отчету (том 2)

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@vandex.ru

2	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77/100/096/2016-1885 от 14.06.2016 г.
3	Свидетельство о государственной регистрации права серия 40 КЛ №600963 от 17.10.2013 г.
4	Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) №40/13-9982 от 23.01.2013 г.
5	Свидетельство о государственной регистрации права серия 40 КЛ 102064 от 09.11.2010 г.
6	Кадастровый паспорт на здание коровника на 200 голов от 14.07.2010 г.
7	Технический паспорт на здание коровника на 200 голов, инв. №3512 от 02.07.2010 г.
8	Свидетельство о государственной регистрации права серия 40 КЛ 102063 от 09.11.2010 г.
9	Кадастровый паспорт на здание телятника на 100 голов от 06.07.2010 г.
10	Технический паспорт на здание телятника на 100 голов, инв. №3504 от 10.06.2010 г.
11	Свидетельство о государственной регистрации права серия 40 КЛ 102177 от 03.12.2010 г.
12	Кадастровый паспорт на здание молочного блока от 06.07.2010 г.
13	Технический паспорт на здание молочного блока, инв. №3510 от 10.06.2010 г.
14	Свидетельство о регистрации машины ВМ 192933;
15	Паспорт самоходной машины ВВ 351877;
16	Паспорт самоходной машины ВВ 351872;
17	Выписка по основным средствам от 2014 г.
18	Справка о состоянии имущества от 15.07.2016г.

2.9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ);
2. Федеральный закон от 06.08.2001 № 110-ФЗ (ред. от 13.03.2006) "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства российской федерации о налогах и сборах, а также о признании утратившими силу отдельных актов (положений актов) законодательства Российской Федерации о налогах и сборах" (принят Государственной Думой ФС РФ 06.07.2001);
3. Земельный кодекс Российской Федерации. М.: ООО «ВИТРЭМ», 2001.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №297;
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №298;
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №299;
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации 25.09.2014 г. №611
8. Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. Изд.1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации
9. Оценка недвижимости. Учебник/Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М. "Финансы и статистика", 2000.
10. Оценка бизнеса. Учебник/Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М. «Финансы и статистика», 2000.
11. Фридман Д., Орудзуэи Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. М., Дело Лтд, 1995.
12. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том 1. Часть 1 и 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Н. Новгород, 2016
13. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Н. Новгород, 2014.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@vandex.ru

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.

3.1. ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 5. Нежилые здания. Количественные и качественные характеристики

№ п/п	Наименование объекта	Лит. по БТИ	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	инв. №	Кадастровый №	Группа капитальности	Балансовая стоимость, руб.
1	Здание коровника на 200 голов назначение: нежилое, 1 -этажное	Стр. 1	1967	1206,7	4155	3512	40:06:050602:0:4	V	-
2	Здание телятника на 100 голов, назначение: сельскохозяйственное, 1 –этажное	стр.1,с тр.1а	1968	811,3	2656	3504	40:06:050602:0:3	IV	324 976,00
3	Здание молочного блока, назначение: сельскохозяйственное, 1 –этажное	Стр. 1	1969	444,4	1599	3510	40:06:050602:0:2	III	218 089,00
Имущественные права на объекты оценки				Собственность					
Субъект права				Производственный Кооператив Колхоз «Корневский»					
Местоположение, описание местоположения				Калужская область, Жиздринский район, д. Коренево, ул. Центральная, д.68-71. Расстояние до г. Калуга ~150 км. Транспортная доступность – удовлетворительная. Ближайшее окружение – строения отсутствуют. Плотность застройки низкая. Назначение объектов соответствует НЭИ.					
Обременения и ограничения права				Не зарегистрировано					
Информация о физическом износе и устареваниях				Расчет произведен в соответствующих разделах отчета					
Текущее использование объектов				По назначению (на дату оценки – не используются)					

Таблица 6. Описание конструктивных элементов

Наименование элементов здания	Описание конструктивных элементов	Состояние
Здание коровника на 200 голов назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 1206,7 кв. м, инв.№ 3512, лит. Стр. 1		
Фундамент	Столбовые из кирпича	Трещины, сколы
Стены и перегородки	Бревенчатые в кирпичных столбах	Трещины, гниль древесины, поражение древесины гнилью, повышенная влажность в помещениях
Перекрытия	Деревянные	Поражение верхних слоев древесины грибом, небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов
Кровля	Шиферная	Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке
Полы	Деревянные и цементные	Поражение гнилью досок, прогибы, просадки, разрушение пола.
Проемы	Оконные - одинарные переплеты. Дверные - деревянные ворота	Гниль рам, отсутствие остекления
Отделочные работы	Побелено	Стирание, загрязнение, отслоение вздутие и отпадение окрасочного слоя
Санитарно и электротехнические устройства	Электроосвещение	Неисправность системы проводки
Прочие работы		
Итого:		
Здание телятника на 100 голов, назначение: сельскохозяйственное, 1 -этажный, общая площадь 811,3 кв. м, инв.№ 3504, лит. стр.1		
Фундамент	Кирпичные столбы	Трещины, сколы

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@vandex.ru

Стены и перегородки	Бревенчатые в кирпичных столбах	Трещины, гниль древесины, поражение древесины гнилью, повышенная влажность в помещениях
Перекрытия	Деревянные	Поражение верхних слоев древесины грибом, небольшие трещины, частичное скалывание вузлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов
Крыша	Шиферная	Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке
Полы	Дощатые	Поражение гнилью досок, прогибы, просадки, разрушение пола.
Проемы	Оконные - одинарные, глухие. Дверные - деревянные ворота	Гниль рам, отсутствие остекления
Отделочные работы	Побелено	Стирание, загрязнение, отслоение, вздутия и отпадение окрасочного слоя
Отопление	Печное	Не рабочее состояние
Санитарно и электротехнические устройства	Электроосвещение	Неисправность системы проводки
Прочие		
Итого:		

Здание молочного блока, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 444,4 кв. м, инв.№ 3510, лит. Стр. 1

Фундамент	Кирпичный ленточный	Трещины, сколы
Стены и перегородки	Кирпичные	Трещины и выбоины, выветривание швов
Перекрытия	Деревянные	Поражение верхних слоев древесины грибом, небольшие трещины, частичное скалывание вузлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов
Кровля	Шиферная	Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке
Полы	Цементные	Массовые глубокие выбоины и отставание покрытия от основания
Проемы	Оконные - двойные глухие. Дверные - деревянные ворота	Гниль рам, частичное отсутствие остекления
Отделочные работы	Оштукатурено	Стирание, загрязнение, отслоение, вздутие и отпадение штукатурки местами
Санитарно и электротехнические устройства	Отопление печное, водопровод, канализация - местные, электроосвещение, приточно-вытяжная.	Отопление не подключено, другие коммуникации отсутствуют
Прочие	прочие работы	
Итого:		

пристройка

стр.1а

Фундаменты	Деревянные стулья	Трещины, гниль
Стены и перегородки	Деревянные	Трещины, гниль древесины, поражение древесины гнилью, повышенная влажность в помещениях
Перекрытия	Деревянные	Поражение верхних слоев древесины грибом, трещины
Крыша	Шифер	Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке
Полы	Отсутствуют	
Проемы	Деревянные	Гниль рам, отсутствие остекления
Отделочные работы	Отсутствуют	
Санитарно и электротехнические устройства	Отсутствует	
Прочие	Прочие работы	
Итого:		

Таблица 7. Объект оценки – земельный участок

Объект оценки	Земельный участок с К№ 40:06:050702:12
Вид права	Собственность
Субъект права	Производственный Кооператив Колхоз «Корневский»

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@vandex.ru

Месторасположение	Калужская область, Жиздринский район, д. Коренево, ул. Центральная, д.71
<i>Количественные и качественные характеристики объекта</i>	
Общая площадь, кв.м.	27 802
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Назначение земель	для сельскохозяйственного использования (здание молочного блока)
Кадастровый номер	40:06:050702:12
Кадастровая стоимость, руб.	232 980,76
Наличие коммуникаций	электроснабжение
Текущее использование	по назначению
Дополнительная информация, существенно влияющая на стоимость объекта	На участке имелись кормовые площадки и асфальтирование тока. Состояние – неудовлетворительное, влияние на стоимость не оказывают.

Таблица 8. Объекты оценки – транспорт.

Наименование	Трактор	Трактор	Экскаватор
Марка	МТЗ-80	МТЗ-82	ЭО-2621
Регистрационный знак	40 КА 8045	41 КА 8043	40 КА 8048
Год выпуска	1991	1991	1988
Заводской № машины (рамы)	803870	759281	715737
Двигатель №	891613	648847	№ отсутствует
Коробка передач №	463546	907970	992137
Вид движителя	колесный	колесный	колесный
Цвет	Желто-синий	Синий	Красно-белый
Мощность двигателя, кВт (л.с)	55,15/75	55,15/75	н/д
Документ - основание	ПСМ ВВ 351874	ПСМ ВВ 351872	Свидетельство о регистрации машины ВМ 192933
Балансовая стоимость, руб	48 876,42	66 797,65	23 050,80
Эксплуатационные дефекты	Частично разукomплектован. Представляет собой металлолом	Представляет собой металлолом. Рама, разукomплектованная кабина. Агрегаты отсутствуют.	Частично разукomплектован. Представляет собой металлолом
Состояние	состояние оцениваемых ТС можно определить как «Предельное» (Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту)		

Так же к объектам оценки относятся оборудование, комбайн и навесные устройства к сельскохозяйственной техники, документы на которые отсутствуют. Состояние этих объектов принято по данным Заказчика и путем визуального осмотра.

Таблица 9. Объекты оценки.

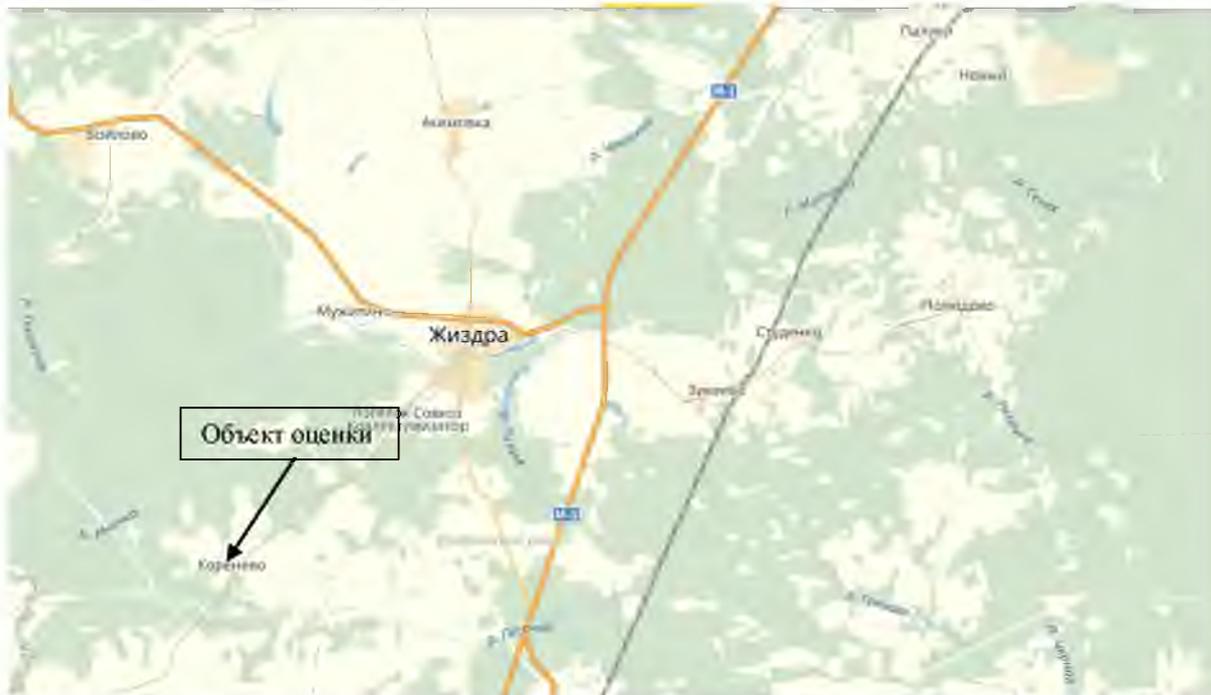
Наименование	Год приобретения	Состояние	Балансовая стоимость, руб.
Емкость 25 м ³ (металл)	1988	Представляет собой металлолом, распилена на части	21 609,95
Емкость 10 м ³ (металл)	1990	Представляет собой металлолом, со следами сквозной коррозии	6 878,82
Комбайн «Енисей»	1989	Представляет собой металлолом. Документы отсутствуют.	170 189,66
Плуг ПЛН-3,5	1992	Находится в нерабочем состоянии. Частично разукomплектован. Представляет собой металлолом.	672,37
Культиватор КЭП-3,5	1992	Находится в нерабочем состоянии. Частично разукomплектован. Представляет собой металлолом.	1 186,63
Дробилка КДУ	1989	Находится в нерабочем состоянии. Частично разукomплектован. Представляет собой металлолом.	8 273,64

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@vandex.ru

Косилка КРН 2,1	2001	Находится в нерабочем состоянии. Частично разукomплектован. Представляет собой металлолом.	30 240,00
Колонка ГСМ	1991	Находится в нерабочем состоянии. Представляет собой металлолом.	5 347,56
Грабли - ворошилки	2002	Находится в нерабочем состоянии. Частично разукomплектован. Представляет собой металлолом.	15 000,00

Рис. 1. Расположение объекта на карте



4.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

4.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ за 1 полугодие 2016 г.³

В первом полугодии 2016 года происходило последовательное замедление экономического спада. Если в I квартале снижение ВВП составляло -1,2 % к соответствующему периоду прошлого года, то во II квартале оно составило, по оценке Минэкономразвития России, -0,6 процента.

Темп спада ВВП сокращался с -0,8 % в апреле, до -0,6 % в мае и -0,5 % в июне. При этом сезонно очищенный спад ВВП практически остановился (в апреле он составлял -0,2 %, в мае - -0,1 %, в июне – 0 %). Основное влияние на замедление экономического спада во II квартале оказали промышленное производство, транспорт, сельское хозяйство. Отрицательное влияние продолжают оказывать строительство и розничная торговля.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП за первое полугодие составило -0,9 % к соответствующему периоду прошлого года. Июньская статистика по промышленному производству свидетельствует об определенном улучшении ситуации: сезонно очищенный показатель, рассчитываемый Минэкономразвития России, вырос на 0,3 %, м/м (в мае: -0,2 %, м/м). Отмечен рост во всех трех компонентах: добыча полезных ископаемых выросла на 0,1 %, м/м, обрабатывающие производства продемонстрировали темпы прироста в 0,5 %, м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло на 0,2 %, м/м.

Производство сельскохозяйственной продукции продолжает показывать положительную динамику. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в июне составил 0,1 процента.

В июне безработица снизилась до 5,4 % от рабочей силы, с исключением сезонного фактора – до 5,6 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в июне, по предварительным данным, снизилась на 0,1 % относительно мая (по уточненным данным в мае сезонно очищенный рост составил 1,4 процента). После двух месяцев снижения реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора в июне вновь вышли в область положительных значений: рост на 0,4 процента. Снижение оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в июне замедлилось до 0,3 % после 0,6 % в мае текущего года.

Платные услуги населению (с исключением сезонного фактора) в июне снизились на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 127,7 млрд. долл. США (снижение на 29,7 % к январю-июню к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-июне 2016 г., по оценке, составил 83,6 млрд. долл. США (снижение на 9,5 % к январю-июню 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-июне 2016 г., по оценке, составило 44,1 млрд. долл. США, относительно января-июня 2015 г. снизилось на 50,6 процента.

По данным Росстата, инфляция в июне составила 0,4 %, с начала года – 3,3 %, за годовой период – 7,5 процента. .

³http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8_%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%83%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D1%8F_2016+%D0%B3.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=eea0415f-d45d-4233-bb62-7d2b0cd6635d

	2015 год		2016 год		изм. в % к началу года	изм. к началу года
	млрд руб.	млрд руб.	млрд руб.	млрд руб.		
ВВП ¹⁾	95,5	96,3	99,4	99,5	0,0	99,1
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,2	108,5	100,4	100,4		103,3
Индекс промышленного производства ³⁾	95,2	97,3	100,7	101,7	0,3	100,4
Обработывающие производства	93,4	95,5	100,3	101,6	0,5	99,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,6	102,9	102,6	102,1	0,1	102,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» ⁴⁾	91,9	93,1	91,0	90,3	-0,8	94,3
Ввод в действие жилых домов	93,6	116,8	94,6	106,8		90,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	95,8	96,3	93,8	95,2	0,4	95,0
Реальная заработная плата работников организаций	91,4	91,2	101,0	101,4 ⁶⁾	-0,1	100,0 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	35395	33124	37270	38590 ⁶⁾		35730 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,4	5,7	5,6	5,4 ⁶⁾	5,6	5,8
Оборот розничной торговли	90,4	91,6	93,9	94,1	-0,3	94,3
Объем платных услуг населению	98,5 ⁶⁾	98,6 ⁶⁾	100,7	98,0	-0,7	99,1
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,1	181,6	22,0	23,4		127,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	92,3	14,4	16,0		83,0
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,4	57,0				

¹⁾ Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, наделы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов.

²⁾ Оценка Минэкономразвития России.

³⁾ Май, июль - в % к соответствующему месяцу, январь-июнь - в % к декабрю предыдущего года.

⁴⁾ Агрегированный индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых».

⁵⁾ Обработывающие производства, «Производство и распределение электроэнергии, газа и тепла».

⁶⁾ Промышленные данные.

⁷⁾ Оценка.

⁸⁾ В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

4.1.2. Географическое положение района местонахождения объектов оценки⁴.

Объекты оценки расположены в д. Коренево Жиздринского района Калужской области.

Жиздринский район расположен на юге Калужской области, замыкая ее южную границу. Город Жиздра находится в 146 км. от г. Калуги и 306 км. от г. Москвы. По территории района проходит федеральная автомагистраль М3 «Украина», железная дорога «Москва-Брянск», имеются две железнодорожные станции «Судимир» и «Березовский». В состав района входят 6 сельских и 1 городское поселение. Всего в районе насчитывается 95 населённых пунктов. Административным центром является город Жиздра. Площадь района 1281,7 кв. км. На территории района проживает 10,5 тысяч человек.

Великолепная природа, разнообразие флоры и фауны Жиздринского района привлекают все больше туристов. Туризм – одно из важных направлений развития экономики района. Гостям и отдыхающим свои услуги предлагает гостиничный комплекс «Родина». Комфортабельные номера, превосходное меню ресторана создают атмосферу уюта и гостеприимства. С каждым днем набирает обороты аграрный туризм, уже создано 15 туристических агроусадоб.

На территории района имеются особо охраняемые объекты: Дендрарий, Лес "Знаменская горка", Елово-широколиственный бор, "Рубцовский ключ", "Будяновский ключ", Парк старого города, Озеро "Бездонное", Родник "Белый колодец", Лес "Дубровский", Лес "Лукавский", Лес "Черничники", Муравьиные столбы.

Основную экономическую платформу района составляет малое предпринимательство. На сегодняшний день малый бизнес в Жиздринском районе активно развивается. Сектор малого бизнеса представлен 27 предприятиями и 159 индивидуальными предпринимателями, где трудятся 400 человек. Вот



⁴ <http://www.adm-zhizdra.ru/osnovnye-dannye-raiona>

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@vandex.ru

основные из них: ПО «Жиздринский хлебокомбинат», ООО «Жиздрамолпром», ЗАО «Белый колодец», ООО «Рубин», ПК «САМ».

Сельское хозяйство – ключевое звено экономики района. Высокая доля сельхозугодий, значительные площади неиспользуемых земельных ресурсов создают предпосылки для развития высокопродуктивного сельхозпроизводства. Готовые инвестиционные площадки являются ключевым предложением района для инвестора. Они располагают достаточно развитой материально-технической базой, инженерной и транспортной инфраструктурой, которые могут стать фундаментом нового высокоэффективного сельхозпроизводства.

В 2013 году было введено в эксплуатацию 4000 кв.м. жилья, выделено 36 участков под строительство индивидуального жилья. Продолжаются работы по газификации населенных пунктов. Проводится капитальный ремонт водопроводных сетей, планируется строительство станции очистки воды в г. Жиздре, большая работа ведется по благоустройству городского и сельских поселений. Ремонтируются дороги, строятся тротуары, детские площадки, проводится большая работа по озеленению территорий.

В городе Жиздра работает физкультурно-оздоровительный комплекс, где каждый житель может себе выбрать занятие по душе. В 2014 году планируются работы по реконструкции городского стадиона и строительству бассейна. В районе проводится большое количество спортивных и культурно-массовых мероприятий. Проводимые в районе праздники - «Старый новый год», «Широкая масленица», «Дадим шар земной детям», «Русская троица», День Города - давно полюбились жиздринцам и гостям нашего города и района.

Жиздринский район обладает значительным потенциалом в освоении минерально-сырьевых ресурсов. Есть все условия, чтобы развивать бизнес. Особый интерес инвесторов вызывают природные ресурсы района. На территории района имеются 25 месторождений: кирпичное сырье, пески строительные, трепел, мел, торф. Наиболее перспективные месторождения – Полюдовское месторождение трепела (22229 тыс. тонн, термолитовый гравий марки «900-1000»), Мурачево-Кореневское месторождение трепела (22700 тыс. тонн, кремнисто-опаловое сырье), три разведанных месторождения пресных подземных вод, 71422 га – площадь лесных ресурсов и пр. Учитывая вышесказанное, мы приглашаем инвесторов, у которых есть планы строительства кирпичных заводов, завода по производству извести, строительных материалов, производства глубокой переработки древесины, строительство объектов туристической инфраструктуры.

4.1.3. Краткие итоги социально - экономического развития Калужской области за январь - июль 2016 года⁵

Индекс промышленного производства за январь-июль 2016 года по сравнению с январем-июлем 2015 года составил 102,7 %, в июле 2016 года к июню 2016 года составил 93,2 %.

Рост индекса промышленного производства за январь-июль 2016 года обусловлен ростом объемов производства транспортных средств и оборудования (индекс производства – 104,9 %), металлургического производства и производства готовых металлических изделий (105,7 %), производства резиновых и пластмассовых изделий (110,1 %), целлюлозно-бумажного производства и издательской и полиграфической деятельности (107,1 %). Индекс производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования составил 102,4 %.

Вместе с тем снизилось производство машин и оборудования (-23,1 %), производство прочих неметаллических минеральных продуктов (-0,5 %) и др.

Индекс цен предприятий-производителей промышленной продукции за январь-июль 2016 года по отношению к январю-июлю 2015 года составил 104,5 %, в том числе: «добыча полезных ископаемых» – 96,9 %, «обрабатывающие производства» – 104,4 %, «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» – 108,0 %.

● Добыча полезных ископаемых (раздел – С)

По виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» индекс производства за январь-июль 2016 года в сравнении с январем-июлем 2015 года составил 94 %.

Удельный вес данного вида деятельности в промышленном производстве области – 0,5 %.

Снижение производства в январе-июле 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года обусловлено уменьшением разработок каменных карьеров (93,2%), добычи гравия (94,1 %).

● Обработывающие производства (раздел – D)

⁵ <http://www.admoblkaluga.ru/upload/mineconom/MonitoringKO/%D0%9A%D0%B0%D0%BB%D1%83%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C%202016%D0%B3.docx>

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@vandex.ru

Индекс производства по «Обрабатывающим производствам» за январь-июль 2016 года к уровню января-июлю 2015 года – 102,8 %.

Удельный вес обрабатывающих производств в объеме промышленной продукции области – 95,1 %.

*Структура обрабатывающих производств
в общем объеме промышленного производства на 01.08.2016г.*

Наименование вида деятельности	Удельный вес в объеме промышленного производства области, в %
Производство транспортных средств и оборудования	34,7
Производство пищевых продуктов	15,0
Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	12,8
Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования	11,7
Производство прочих неметаллических минеральных продуктов	5,6
Химическое производство	3,2
Производство машин и оборудования	2,9
Целлюлозно-бумажное производство и полиграфическая деятельность	2,9
Производство резиновых и пластмассовых изделий	2,8
Производство мебели и прочей продукции	0,8
Обработка древесины и производство изделий из дерева	0,8
Производство кокса, нефтепродуктов и ядерных материалов	0,7
Текстильное и швейное производство; производство кожи, изделий из кожи и производство обуви	0,4
Производство продукции, не вошедшей в другие группировки	0,7

За январь-июль 2016 года по виду деятельности *«Производство пищевых продуктов, включая напитки»* индекс производства составил 104,5 % к уровню аналогичного периода 2015 года. Значительный рост наблюдался в производстве: молочных продуктов – 133,6 %, готовых кормов для домашних животных – 131,6 %, в переработке рыбо- и морепродуктов – 194 %. Индекс производства напитков в рассматриваемом периоде составил 88,8 %, производства мяса и мясопродуктов – 95,5 %.

По виду деятельности *текстильное и швейное производство* индекс производства составил 207,7 %, что обусловлено значительным ростом производства одежды (232,6 %), где основные производители малые предприятия. Индекс текстильного производства составил 93,8 %.

В связи с ростом выпуска чемоданов, сумок и других аналогичных товаров более, чем в 4 раза индекс *производства изделий из кожи и обуви* в январе-июле 2016 года составил 273,7 % к уровню января-июля 2015 года. Индекс производства обуви составил 80,2%. Основными производителями по данному виду деятельности являются малые предприятия.

Индекс производства в *обработке древесины и производстве изделий из дерева* в первом полугодии 2016 года сложился на уровне 90,8 %, что в значительной степени связано со снижением производства фанеры – 88,6 %, производства пиломатериалов – 83,3 %. Индекс производства деревянных строительных конструкций, в том числе паркета составил 98 %.

Индекс *целлюлозно-бумажного производства, издательской и полиграфической деятельности* в январе-июле 2016 года к январю-июлю 2015 года составил 107,1 %, что обусловлено значительным ростом производства бумаги и картона (165,3 %) в связи с увеличением производства пергамента, в том числе поставляемого на экспорт.

Индекс издательской и полиграфической деятельности составил 101,8 %.

С увеличением объемов производства смазочных автомасел индекс производства *кокса, нефтепродуктов и ядерных материалов* составил 124,9 %.

Стабильный рост производства в текущем году наблюдается в *химическом производстве*, за январь-июль 2016 года он составил 101,2 %, при этом индекс производства фармацевтической продукции – 109,2 %, производства основных химических веществ – 120,6 %. Снизилось производство парфюмерных и косметических средств, составив к уровню прошлого года – 98,9 %, производство прочих химических продуктов – 89,9 %.

Со значительным ростом производства автомобильных шин (134,9 %) индекс производства *резиновых и пластмассовых изделий* в первом полугодии текущего года составил 110,1 % к аналогичному периоду 2015 года. Рост производства пластмассовых изделий в рассматриваемом периоде составил 108,1 %.

В текущем году наблюдается отрицательная динамика производства строительных материалов. Индекс производства *прочих неметаллических минеральных продуктов* за отчетный период составил 99,5 %. Снизилось производство цемента и извести – 90,6 %, производство изделий из бетона, гипса и цемента – 88,1 %, производство кирпича – 76,7 %. Вместе с тем, увеличилось производство стекла и изделий из стекла – 150 %.

За январь-июль 2016 года индекс *металлургического производства и производства готовых металлических изделий* составил 105,7 % к уровню января-июля 2015 года, что в значительной степени связано с ростом металлургического производства – 115,4 %. Индекс производства готовых металлических изделий составил в рассматриваемом периоде – 89,2 %.

Индекс производства *машин и оборудования* в первом полугодии 2016 года к аналогичному периоду 2015 года составил 76,9 %, что связано со значительным снижением производства машин для сельского хозяйства – 44,2 %, производства механического оборудования – 60,3 %, производства машин оборудования специального назначения – 74,9 %. Индекс производства бытовых электрических приборов в рассматриваемом периоде составил 89,8%.

В отчетном периоде выросло производство *электрооборудования, электронного и оптического оборудования* (102,4 %), в том числе индекс производства аппаратуры для радио, телевидения и связи составил 101,3%. Вместе с тем значительно снизилось производство изолированных проводов и кабелей – 32,8 %, производство прочего электрооборудования – 89,4 %.

По виду деятельности *«производство транспортных средств и оборудования»* индекс производства за отчетный период составил 104,9 %, что связано с ростом производства автомобилей, прицепов и полуприцепов – 107,4 %. При этом значительно выросло производство автомобильных кузовов – 127,2 %, производство автокомпонентов – 118,6 %. Производство автомобилей снизилось, составив к уровню прошлого года 97,9 %.

Индекс производства железнодорожного подвижного состава за тот же период сложился на уровне 68,6 %.

По *прочим производствам* в январе-июле 2016 года значительное снижение индекса отмечается в производстве мебели – 69,8 %, индекс производства спортивных товаров составил 94,5 %.

● **Производство и распределение электроэнергии, газа и воды (раздел – Е)**

Индекс производства и распределения электроэнергии, газа и воды за январь-июль 2016 года составил **104,4 %** к соответствующему периоду 2015 года.

Удельный вес данного вида деятельности в промышленном производстве области – 4,4 %.

Рост индекса производства и распределения электроэнергии, газа и воды обусловлен ростом индекса производства электроэнергии – 106,1 %, основную часть которой производят теплоэлектростанции крупных организаций. Индекс производства, передачи и распределения пара и горячей воды (тепловой энергии) в рассматриваемом периоде составил 100,7 %.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности за январь-июль 2016 года – 279,3 млрд. рублей, что составило в фактических ценах к январю-июлю 2015 года 105,6 %.

По виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» объем отгруженных товаров составил 1,52 млрд. рублей, темп роста в фактических ценах к январю-июлю 2015 года – 103,0 %. Предприятия обрабатывающих производств отгрузили товаров за январь-июль 2016 года на 265,5 млрд. рублей, темп роста – 105,4 %. Произведено и распределено электроэнергии, газа и воды на сумму 12,2 млрд. рублей, что составило к январю-июлю 2015 года 110,9 % в фактических ценах.

За январь-июль 2016 года объем производства **валовой сельскохозяйственной продукции** в хозяйствах всех категорий по расчету составил 14,7 млрд. рублей, индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года – 105,2 %, в том числе по продукции животноводства – 104,4 %, по продукции растениеводства – 106,6 %.

Наибольшие темпы роста производства сельхозпродукции наблюдались в сельхозорганизациях – 109,9 %.

В общем объеме производства валовой сельскохозяйственной продукции на долю сельскохозяйственных организаций приходится 69,5 %, личных подсобных хозяйств населения – 27,3 %, крестьянских (фермерских) хозяйств – 3,2 %.

В хозяйствах всех категорий производство молока составило 159,1 тыс. тонн или 107,2 % к соответствующему периоду 2015 года, мяса скота и птицы (в живом весе) 54,8 тыс. тонн (105,1 %), яйца 75,4 млн. штук (98,4 %).

По состоянию на конец июля в хозяйствах всех категорий общая численность крупного рогатого скота составила 144,4 тыс. голов, или 106,1 % к соответствующему периоду 2015 года, в том числе

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@vandex.ru
поголовье коров – 59,7 тыс. голов (106 %). Численность овец и коз – 51,6 тыс. голов (110,4 %), поголовье свиней – 81 тыс. голов (118,4 %) и птицы – 4036,2 тыс. голов (99,4 %).

Сельскохозяйственными организациями области за январь-июль 2016 года произведено молока 136,1 тыс. тонн или 109,6 % к аналогичному периоду 2015 года, мяса скота и птицы (в живом весе) – 48,6 тыс. тонн (105,9 %), яйца 39,1 млн. штук (97,8 %).

В личных подсобных хозяйствах населения произведено молока 18,6 тыс. тонн, или 90,1 % к сопоставимому периоду 2015 года, мяса скота и птицы (в живом весе) – 4,7 тыс. тонн (90,1 %), яйца 35,9 млн. штук (99,1 %).

Фермерскими хозяйствами области в январе-июле текущего года произведено молока 4,4 тыс. тонн или 121,6 % к тому же 2015 года, мяса скота и птицы (в живом весе) – 1,5 тыс. тонн (104,5 %), яйца 0,4 тыс. штук (100,0 %).

В январе-июне 2016 года общий объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования составил 35,6 млрд. рублей, или 97,9 % к январю-июлю 2015 года.

Значительную часть инвестиций по организациям (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили привлеченные средства (64,5 %).

В структуре вложений по видам экономической деятельности преобладают инвестиции в основной капитал в обрабатывающих производствах порядка 40 %, в сельском хозяйстве – 13 %, операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг – 11 %.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» организациями всех форм собственности в январе-июле 2016 года, составил 21,3 млрд. рублей (76,5 % к аналогичному периоду 2015 года).

В январе-июле 2016 года на территории области построено 4826 новых квартир общей площадью 358,4 тыс. кв. метров, что составляет 98,8 % к уровню аналогичного периода 2015 года. Из них 167,6 тыс. кв. метров (46,8 % всего введенного жилья по области) построено индивидуальными застройщиками.

Ввод жилых домов в январе-июне 2016 г. осуществлялся во всех муниципальных районах и городских округах области.

Начисленная средняя заработная плата работающих в организациях и на предприятиях области в январе-июле 2016 года по оценке составила 30900 рублей, что на 5,1 % больше уровня аналогичного периода 2015 года. Реальная зарплата составила 97 %.

По состоянию на 30.07.2016 из числа граждан, не занятых трудовой деятельностью, на учете в государственных учреждениях службы занятости населения состояли 5198 человек, 3654 из которых имели статус безработного. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,68 %.

В январе-июле 2016 года оборот розничной торговли в товарной массе составил 97,6 % к уровню января-июля 2015 года. Всего продано товаров на сумму 103,1 млрд. рублей.

В совокупном объеме потребительского рынка 79,8 % занимает сектор розничной торговли, 20,2 % – рынок услуг (в январе-июле 2015 года 79,5 % и 20,5 % соответственно).

В январе-июле 2016 года объем продаж в товарной массе непродовольственных товаров составил 99,2 %, пищевых продуктов, включая напитки, и табачные изделия – 95,7 % к уровню аналогичного периода 2015 года. В номинальном исчислении непродовольственных товаров было продано на сумму 51,7 млрд. рублей, пищевых продуктов, включая алкоголь и табачные изделия, – на 51,7 млрд. рублей.

В макроструктуре оборота розничной торговли по сравнению с январем-июлем 2015 года на 1,7 процентный пункт уменьшилась доля продаж пищевых продуктов, включая алкоголь и табачные изделия, и составила 49,9 % (в январе-июле 2015 года – 51,6 %). Доля продаж непродовольственных товаров составила 50,1 %.

Общий объем платных услуг, оказанных населению в январе-июле 2016 года, составил 26,1 млрд. рублей, или 100,1 % в сопоставимых ценах к уровню января-июля 2015 года. В структуре платных услуг, оказанных населению, наибольший объем приходится на услуги сферы жилищно-коммунального хозяйства – 36,7 %, связи – 19,3 %, бытовые – 11 %, транспортные – 8,8 %, медицинские – 6,7% и системы образования – 6,5 %.

Объем услуг бытовой сферы в январе-июле 2016 года составил 2,9 млрд. рублей или 95,5 % в сопоставимых ценах к уровню января-июля 2015 года.

Индекс потребительских цен (ИПЦ) в июле 2016 года по отношению к декабрю 2015 года составил 103,1 %, по отношению к июню т. г. – 100,4 %.

В том числе – продовольственные товары подорожали на 2 %, непродовольственные – на 5,4 %, платные услуги – на 1,4 %.

В продовольственном сегменте потребительского рынка динамика цен по различным группам неравномерна. Наиболее значительный рост цен наблюдался по группам: хлеб и хлебобулочные изделия на

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@vandex.ru

7,0 %, макаронные и крупяные изделия на 7,6 %, в основном за счет удорожания крупы и бобовых изделий – на 12,7 %, чай – на 11,8 %, кофе – на 8,9 %.

Также с начала года значительно подорожали продовольственные товары по группам: масло и жиры – на 5,9 %, в том числе масло сливочное – на 6,5 %, масло подсолнечное – на 5,2 %, маргарин и маргариновая продукция – на 4,7 %, рыбопродукты – на 6,5 %, в том числе рыба и морепродукты пищевые – на 6,6 %, рыба мороженая (кроме сельди) – на 8,2 %, консервы рыбные – на 8,2 %, консервы фруктово-ягодные – на 7,4 %, сахар – на 4,2 %.

При сезонном снижении цен на плодоовощную продукцию (включая картофель) – на 3,3%, овощи подешевели на 19,4 %, фрукты и цитрусовые – на 0,4 %. Вместе с тем с начала года картофель подорожал в 2,1 раза, капуста белокочанная в 1,6 раза, свекла в 1,9 раза, морковь в 1,7 раза.

В анализируемом периоде на 28,6 % подешевели яйца куриные, мясные продукты – на 0,8 %, мясо и птица – на 2,8 %, сыры – на 2 %, мука – на 2,6 %.

В структуре индекса потребительских цен более быстрыми темпами росли цены в непродовольственном секторе. Наиболее всего подорожали ткани – на 13,6 %, велосипеды – на 13,7 %, игрушки – на 13,1 %, товары для физической культуры, спорта и туризма – на 11,2 %, галантерея – на 10,6 %.

С начала года наблюдался рост цен на электротовары и другие бытовые приборы – на 8,7 % (к уровню декабря 2015 года), в том числе – на 6,3 % на холодильники бытовые, стиральные машины бытовые – на 5,1 %, плиты бытовые – на 9,6 %, электропылесосы напольные – на 15,7 %, швейные машины – на 6,1 %.

Цены на белье для детей ясельного возраста возросли на 9,5 %, мебель – на 5,3 %, фарфоро-фаянсовую посуду – на 7,7 %, парфюмерно-косметические товары – на 8,1 %, школьно-письменные товары – на 6,6 %, средства связи – на 5,9 %, бельевой трикотаж – на 5,6 %. Легковые автомобили подорожали на 7,4 %, табачные изделия – на 10,1 %.

На 0,1% подешевели пиломатериалы, на 0,3 % – персональные компьютеры.

В секторе платных услуг наиболее значительно увеличилась стоимость оплаты жилья в домах государственного и муниципального жилищных фондов – на 24,1 %, в том числе наем жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах (м² общей площади) – на 95,9 %. Значительный рост стоимости данных услуг объясняется пересмотром тарифа, который оставался неизменным на протяжении ряда лет по г. Калуге.

С начала года на 16,5 % подорожали санаторно-оздоровительные услуги, на 7,1 % – услуги телеграфной связи, услуги почтовой связи – на 11,8 %, проводное вещание – на 8,3 %, на 8 % – ветеринарные услуги, услуги дошкольного воспитания – на 5,1 %, услуги железнодорожного транспорта – на 12,9 % за счет повышения стоимости проезда в поездах дальнего следования (+ 14,7 %).

В сфере туризма цены увеличились на 5,3 %, в сфере внутреннего туризма – на 7,1 %, зарубежного туризма – на 3,3 %.

За счет снижения процентной ставки (в стоимостном выражении) за пользование потребительским кредитом на 19,1 % цены по группе «услуги банков» снизились на 10,6 %, на 1,6 % подешевели услуги по подключению к сети Интернет.

Совокупным **сальдированным финансовым результатом** деятельности организаций (не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек) в январе-июне 2016 года стала прибыль в сумме 13,6 млрд. рублей, или 104,3 % к сумме прибыли (с учетом убытков убыточных организаций) за январь-июнь 2015 года.

Совокупная прибыль рентабельных организаций составила около 23,9 млрд. рублей, или 114 % к январю-июню 2015 года.

Более 4,8 % совокупной прибыли получено по виду деятельности «оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования», 3,9 % – в сельском хозяйстве. Доля прибыли в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды составила 3 %.

Наибольший рост прибыли наблюдался в сельском хозяйстве – 283,9 %, в производстве пищевых продуктов – 259 %, производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 179,1 %, производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 161%, оптовой и розничной торговли; ремонте автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования – 111 %.

Удельный вес прибыльных организаций в общем числе организаций сократился с 69,3 % на 1 июля 2015 года до 66,3 % на 1 июля 2016 года, в том числе в сельском хозяйстве с 84 % до 68 %, в оптовой и розничной торговле; ремонте автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования в производстве транспортных средств и оборудования с 78,1 % до 75 % .

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@vandex.ru

Сумма убытков убыточных организаций составила около 10,4 млрд. рублей, или 133,3 % к январю-июню 2015 года.

Более 68 % суммы совокупных убытков убыточных организаций получено обрабатывающими производствами (в том числе 27,3 % в производстве транспортных средств и оборудования, где сумма убытков увеличилась в 1,6 раза), 18,4 % по виду деятельности «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» (рост суммы убытков - 3,2 раза).

По состоянию на 1 августа 2016 года поступление доходов в **консолидированный бюджет** области составило 30 982,2 млн. рублей, или 58,8 % к уточненному годовому плану. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года поступление доходов снижено на 3 238,2 млн. рублей, или на 9,5 %.

Поступление налоговых и неналоговых доходов в консолидированный бюджет области составило 26 333,2 млн. рублей, или 57,3 % к уточненному годовому плану. К уровню соответствующего периода 2015 года поступления налоговых и неналоговых доходов снижены на 1 303,7 млн. рублей или на 4,7 % за счет снижения как налоговых, так и неналоговых доходов.

Налоговые доходы по отношению к уровню 2015 года снижены на 898,5 млн. рублей или на 3,5 %.

В структуре налоговых и неналоговых доходов консолидированного бюджета произошли следующие изменения: доля налоговых доходов увеличилась, соответственно доля неналоговых доходов уменьшилась на 1,2 процентных пункта (п. п.).

Из налоговых доходов увеличилась доля налога на доходы физических лиц на 2,7 п. п., налога на прибыль организаций – на 1 п. п., акцизов по подакцизным товарам – на 1 п. п., налогов на совокупный доход – на 0,3 п. п., государственной пошлины – на 0,2 п. п..

Снизилась доля налогов на имущество – на 3,9 п. п..

В общей сумме доходов безвозмездные поступления составили 4 649,0 млн. рублей или 15,0 %, что ниже уровня прошлого года на 1 934,5 млн. рублей, или на 29,4 %.

Расходы консолидированного бюджета области на 1 августа 2016 года сложились в сумме 34 039,8 млн. рублей. Расходы местных бюджетов (без учета межбюджетных трансфертов) составили 16 815,3 млн. рублей, или 49,4 % от расходов бюджета области.

Расходы бюджета Калужской области имеют социальную направленность. Важнейшее место в структуре расходов (61,5 %) занимают расходы на социально-культурные мероприятия. Расходы на экономику составили 10 284,3 млн. рублей или 30,2 % от общего объема расходов. В расходах консолидированного бюджета и местных бюджетов наибольший удельный вес занимают расходы на образование, за отчетный период удельный вес данных расходов составил по консолидированному бюджету 24,4 %, по местным бюджетам – 39,2 %.

Экология Калужской области⁶.

Калужская область является одним из наиболее чистых в экологическом отношении регионов ЦФО^[10].

Экологическую экспертизу, нормирование, лицензирование и государственный контроль в сфере охраны окружающей среды в Калужской области осуществляют несколько уполномоченных государственных органов.

С 2008 года на территории области функционирует территориальная система наблюдения за состоянием окружающей среды. Территориальный информационный ресурс данных о состоянии окружающей среды находится в режиме открытого доступа на официальном сайте Калужской области.

Инвестиционным советом при Губернаторе Калужской области в 2013 г. принято решение о создании Экотехнопарка. При проектировании парка будут применены наилучшие технологии, обеспечивающие санитарную и экологическую безопасность. Приоритетным является решение задач охраны окружающей среды от источников загрязнения поверхностных и подземных вод, хранения и утилизации промышленных и бытовых отходов, радиационной безопасности, снижения выбросов вредных веществ в атмосферный воздух^[11]. Впрочем многие жители посёлка Детчино, в котором предполагается строительство экотехнопарка, выступили категорически против него^[12].

Доля Калужской области в суммарных объёмах выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух и сбросов загрязнённых сточных вод в водные объекты ЦФО незначительна. По показателю улавливания и обезвреживания вредных веществ область находится на третьем месте, уступая Брянской и Белгородской областям. Наибольшая часть вредных выбросов в атмосферу приходится на долю Калуги, Кирова, Обнинска, Людиново и Дзержинского района.

В результате Чернобыльской катастрофы радиоактивному загрязнению были подвержены южная и юго-западная части области. В 9 районах ведётся радиологический мониторинг. Радиационный фон соответствует сложившейся радиационной обстановке. На территории области проводится активная работа по приему, хранению, перемещению и переработке лома цветных и чёрных металлов, стекла, макулатуры.

На предприятиях области внедряются безотходные технологии. Первичная сортировка отходов осуществляется на МП «Полигон» (г. Обнинск) и др. В Калужской области созданы и успешно развиваются несколько экологических поселений Заповедник «Калужские засеки», Национальный парк «Угра», Природный заказник «Таруса», Памятник природы «Калужский Бор».

4.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕГИОНЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Исследование (анализ) рынка недвижимости представляет собой самостоятельный вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке.

Исследование (анализ) рынка может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: маркетингового исследования с целью продвижения конкретного товара или услуги; оценочной деятельности с целью определения стоимости конкретного объекта; инвестиционной деятельности с целью оценки эффективности инвестиционных решений; анализа и прогнозирования тенденций развития рынка с самыми общими целями – для выработки риэлтерским сообществом, руководителями риэлтерских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.

Общим элементом анализа рынка в интересах всех видов деятельности является мониторинг рынка, т.е. сбор и обработка информации о рынке. Прогнозирование является конечным результатом и вершиной каждого из направлений анализа.

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования. Это – сложная структура, цель которой свести покупателей и продавцов. Рынок недвижимости локализован, поскольку его объекты недвижимы. Каждый рынок недвижимости имеет уникальные черты, обусловленные влиянием внешних и внутренних факторов воздействия. Рынок недвижимости сегментирован, поскольку различные пользователи обладают, во-первых, разными потребностями и, во-вторых, разным платежеспособным спросом.

Анализируя рынки недвижимости в регионах России, многие специалисты отмечают, что цены продажи, и ставки аренды на рынке тесно связаны с уровнем социально-экономического развития региона, населенного пункта. Рыночная стоимость коммерческой недвижимости зависит от основного принципа: чем выше платежеспособный спрос на объект недвижимости, тем выше его стоимость. Платежеспособный спрос определяется покупательной способностью и числом потенциальных покупателей. Таким образом, стоимость недвижимости выше там, где высок уровень ВВП и многочисленнее население. Наряду с этими характеристиками общий спрос и стоимость недвижимости различаются в зависимости от уровня региональных инвестиционных рисков, обусловленного отношением местных властей к предпринимателям. Специалисты рынка недвижимости отмечают, что чем больше все эти факторы способствуют развитию бизнеса в целом, тем выше стоимость коммерческой недвижимости.

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. для этого вся совокупность объектов рынка (например, совокупность торговых помещений, предлагаемых в аренду в определенном городе в течение определенного периода) должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек – по степени готовности в момент продажи), т.е. должна быть проведена типизация объектов.

Целью типизации является выделение групп однородных объектов – как по характеристикам (близких по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене, арендным ставкам).

Понятно, что выделение большего числа типов объектов дает уменьшение разброса цен внутри типа, но зато усложняет работу аналитика и ухудшает наглядность результатов. Поэтому типизация представляет собой сложную методическую задачу и требует творческого подхода.

При анализе рынка недвижимости необходимо учитывать следующее.

Новый Земельный кодекс окончательно сформировал понятие объекта недвижимости как земельно-имущественного комплекса, но на практике эти элементы все еще разорваны, и существуют два разнородных субрынка купли-продажи (аренды) зданий (помещений) и земельных участков под ними.

Товаром на рынке могут выступать как здания (строения, сооружения), так и их обособленные части – помещения, и это создает определенные трудности при анализе рынка, приводит к необходимости его дополнительного расчленения на субрынки.

4.2.1. Сегментация рынка недвижимости, Определение сегмента рынка, к которым принадлежат оцениваемые объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка⁷.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Сегмент рынка – производственно-складская недвижимость.

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют систему стандартов компании Knight Frank. Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам — А, В, С, D,

Отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов.

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. Местоположение не такое выгодное (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью). В класс В включены объекты, возведенные в доперестроечный период и поэтому не полностью соответствующие требованиям современной логистики.

К классу С относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады. Качество таких площадей зависит от того, насколько хорошо удалось их реконструировать и оснастить, хотя, разумеется, в данном случае даже при отличном ремонте далеко не все технические требования могут быть соблюдены.

Класс D — это здания и сооружения, которые в принципе не созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию. Они более или менее хороши лишь для содержания в них низкооборачиваемых грузов, не нуждающихся в особых условиях хранения (сырье для промышленного производства, горюче-смазочные материалы, металлические, резиновые, пластиковые изделия и т. п.).

⁷ <http://www.market-pages.ru/ocenkanedvij/8.html>

Исходя из представленной классификации Объекты оценки представляют сельскохозяйственные постройки и относятся к классу D.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от состояния, рынок земельных участков можно разделить на:

- Застроенные земельные участки.
- Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
- Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га.

В зависимости от целей использования земли желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость для населенных пунктов. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

Оцениваемый земельный участок является частично застроенным, относится к сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства. По географическому сегменту его можно отнести к региональному рынку земельных участков среднего размера.

4.2.2. Тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Среди объектов недвижимости первое место по спросу и цене принадлежит жилью. Коммерческая недвижимость (торговая, офисная, склады, производственные помещения) – на втором месте. На промышленную (производственно-складскую) недвижимость спрос еще ниже. Причина в том, что рост промышленности по сравнению с торговлей до сих пор выглядит скромнее.

Рынок на растущие потребности промышленности реагирует пока слабо. И это все более тормозит рост производственных мощностей. Проблема развития рынка промышленной недвижимости становится, таким образом, составляющей вопроса о темпах развития отечественной экономики.

Массового первичного предложения на рынке практически нет: набор требований индивидуален и строительство происходит только под заказ конкретного инвестора. Источники вторичного предложения: крупные промышленные предприятия, оптимизирующие производство и избавляющиеся от непрофильных активов или пытающиеся получить прибыль от продажи (сдачи в аренду) лишних площадей; предприятия, прошедшие процедуру конкурсного производства и выставляющие имущественный комплекс или его часть на продажу; приватизируемые государственные и муниципальные предприятия; продавцы, ранее купившие объект не для его использования, а для вложения средств (это новая и самая немногочисленная группа).

Даже лучшие из вторичных объектов построены на закате советской эпохи и не отвечают современным требованиям. Понятно, что на рынок выбрасывают наименее привлекательные объекты, требующие солидных вложений в реконструкцию и/или ремонт. Наиболее ликвидные предложения остаются у собственника или продаются, не дойдя до открытого рынка.

В общем, массовый первичный рынок промышленной недвижимости отсутствует, на вторичном рынке подобрать объект, полностью отвечающий требованиям покупателя, практически невозможно.

На отдельные категории недвижимости формируется тем временем повышенный спрос. На первом месте – административные здания производственных предприятий: их можно без больших затрат перевести в разряд более ликвидной коммерческой недвижимости. Промышленная недвижимость востребована на рынке прямо пропорционально тому, подо что ее можно переделать: под торговые, офисные или складские помещения. Спрос на торговую недвижимость огромен, на офисную - высок, на складскую - стабилен.

Следующая категория повышенного спроса – помещения, пригодные для малых и средних предприятий: автосервис, лакокрасочных, деревообрабатывающих, продуктоперерабатывающих и прочих цехов. Обычно они невелики – от 200 до 400 кв.м.

Устойчивым спросом пользуются склады, а также железнодорожные тупики, на которых стоят те же склады.

Отдельную категорию спроса формируют инвесторы, которых интересует не сам объект, а участок под ним. Но и эта категория частично вымывается из промышленного сегмента: на месте снесенного строится чаще жилье или офисные здания.

В сегменте крупных объектов (цеха в 1000 кв.м. и более) спрос нестабилен и не слишком высок: сказываются ограниченные инвестиционные возможности местного бизнеса.

Сильное влияние на рыночную стоимость недвижимости оказывает экономическая развитость района.

К понижающим факторам можно отнести довольно низкий уровень развития инфраструктуры республики, что приводит к дополнительным издержкам при использовании объекта недвижимости, особенно в случае повышения стоимости транспортных услуг.

Помимо вышесказанного, на формирование рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости оказывают влияние такие факторы, как физическое состояние объекта, год постройки, величина его площади, месторасположение, наличие коммуникаций и подъездных путей, общая развитость инфраструктуры, перспективность использования данного объекта, его функциональное назначение и др.

В настоящее время сегмент рынка промышленной недвижимости представлен: низкокачественными помещениями, выжидающими собственниками, большим количеством мелких арендаторов и непромышленным использованием промышленных зон. К современному сегменту рынка можно отнести немногочисленные западные предприятия и отдельные российские проекты. По-прежнему остается нерешенным земельный вопрос. В основном предлагаемые помещения ветхие, недостаточное количество крупных игроков и осторожные инвестиции.

Также следует отметить, что очень много промышленной недвижимости до сих пор сосредоточено в руках государства. Гос. структуры не обеспечивают эффективное использование производственных комплексов, а также создают определенные трудности при решении подобного рода проблем. Помимо государства, крупнейшими владельцами производственных площадей по-прежнему остаются предприятия оборонного комплекса. Это обстоятельство тоже является причиной неразвитости рынка производственной недвижимости.

4.2.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

На рынке объектов недвижимости сельскохозяйственного назначения в Калужской области имеются предложения о продаже. В основном продаются сельскохозяйственные комплексы как единый объект.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kulon7701@yandex.ru

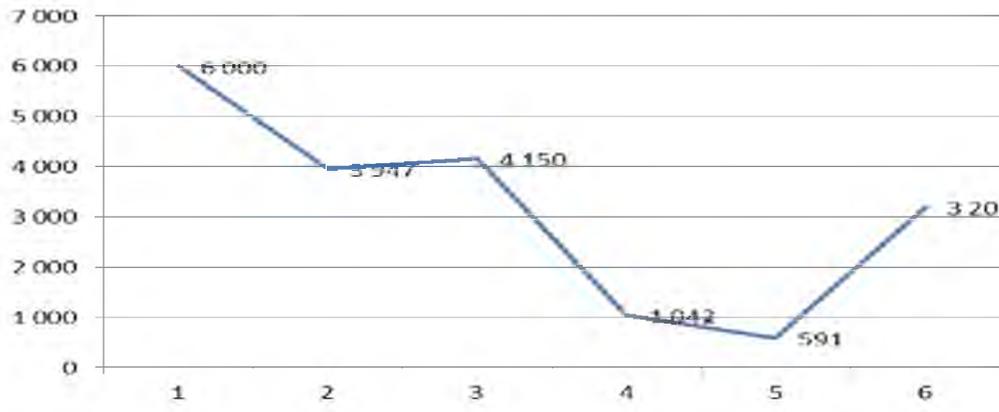
Таблица 10. Предложения на продажу

Местоположение	Площадь общая, кв.м.	Описание	Земельный участок, га	Состояние	Коммуникац ии	Цена с НДС, руб.	Цена за 1 кв.м.	Источник информации
Калужская обл., Ферзиковский район	1 500	Предлагается: здание бывшего коровника на 1500 м2, стены железобетонные, перекрытия крепкие, необходимо восстановить кровлю, установить окна, комплекс требует реконструкции на 40%, к ферме подходит электричество-нужно оформить подключение	210	требует ремонта	нет	9 000 000	6 000	http://www.agroserver.ru/b/pr odam-fermu-kaluzhskaya-obl-ferzikovskiy-rayon-599916.htm
Калужская обл., Бабынинский район	1 900	здание бывшего свинарника площадью 1900 м2, свет по границе-необходимо подключать, для воды-бурить скважину. Здание требует реконструкции, стены прочные-кирпич, перекрытия железобетонные.	100	требует ремонта	нет	7 500 000	3 947	http://www.agroserver.ru/b/pr odam-fermu-babyninskiy-rayon-kaluzhskaya-obl-586766.htm
Калужская обл., Малоярославецк ий район, вблизи д.Воробьево	2 000	Коровник 2 действующие каждый на 200 голов, 3й недействующий, по 800и 600 кв.м. Коммуникации: свет, вода, газ., хорошие подъездные пути.	6	рабочее	свет, газ водопровод, канализация	8 300 000	4 150	http://kaluga.cian.ru/sale/com mercial/5966723/
Калужская обл., Спас-Деменский район, п. Чипляево	1 920	одноэтажное кирпичное здание коровника+ одноэтажное кирпичное здание телятника Площадь коровника - 1023 кв.м., площадь телятника - 897,2 кв.м. на земельном участке 48784 кв.м.	4,8784	требует ремонта	нет	2 000 000	1 042	http://www.agroserver.ru/b/fer mu-prodaem-558123.htm
Калужская обл., Спас-Деменский район, д. Ипоть	1489,7	здание животноводческой фермы, состоящее из 2-х деревянных строений, соединенных пристройкой, площадью 1489,7 кв.м. на земельном участке 10480 кв.м.	1,05	требует ремонта	нет	880 000	591	http://www.agroserver.ru/b/zd anie-fermy-558066.htm
Калужская обл., Ульяновский район направление Козельска	1562	Здание бывшего коровника 1562 м2 к нему прилегает земля сельхоз назначения 91 га, на территории комплекса стоит своя ТП (необходимы работы по подключению), вода заведена в коровник, имеется действующая водонапорная башня, подъезд хороший	91	удовлетворител ьное	эл-во требуется подключени е, вода в коровнике	5 000 000	3 201	http://www.agroserver.ru/b/pr odam-fermu-v-kaluzhskoy-oblasti-ulyanovskiy-rayon-napravlen-586904.htm

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Из представленной таблицы мы видим, что цены предложений в основном находятся в диапазоне примерно от 1 000 до 4 000 рублей за 1 кв.м., в единичных случаях 591 руб. до 6 тыс.руб. за 1 кв.м.



На цену оказывает влияние состояние и капитальность зданий и наличие земельного участка в собственности (его площадь).

Рынок аренды подобных строений отсутствует.

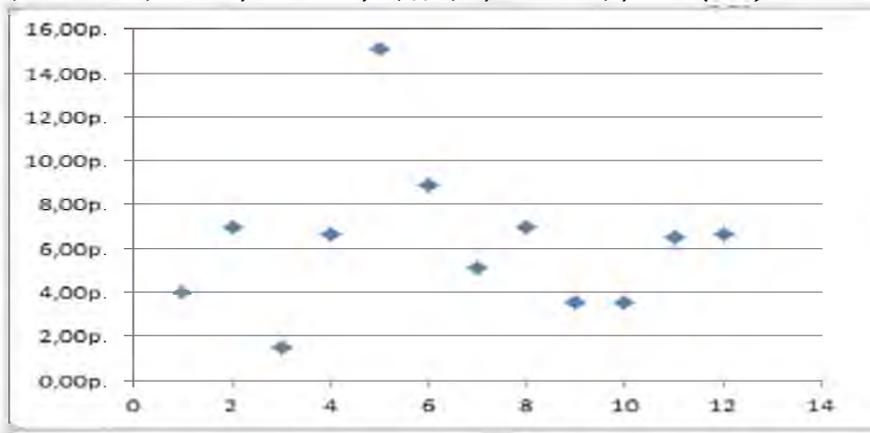
Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения по количеству предложений можно считать развитым. Для рынка с/х земель характерная низкая ликвидность объектов и долгий срок экспозиции (от 1 года).

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Таблица 11.

Назначение	Местоположение	Площадь общая, кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование	Коммуника ции	Цена, руб.	Цена за 1 кв.м.	Источник информации
земельный участок	Калужская обл., Перемишленский р-н, д. Змницы	198 000,00	Земли с/х	для с/х производства	нет	792 000,00	4,00р.	https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_19.8_ga_snt_dnp_488871986
земельный участок	Калужская область, Медынский район, д. Пушкино	243 200,00	Земли с/х	для с/х производства	нет	1 700 000,00	6,99р.	http://www.agroserver.ru/b/prodayu-uchastok-24-32-ga-ryadom-s-d-pushkino-medynskiy-rayon-ka-400143.htm
земельный участок	Калужская область, Ферзиковский р-он	11 748 000,00	Земли с/х	для с/х производства	нет	17 622 000,00	1,50р.	http://www.agroserver.ru/b/zemelnyy-uchastok-v-ferzikovskom-r-one-575764.htm
земельный участок	Калужская область, Думиничский район, с. Чернышено	285 800,00	Земли с/х	для с/х производства	нет	1 900 000,00	6,65р.	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_u_reki_29_58_ga_kaluzhskaya_oblast_chernysheno/
земельный участок	Калужская область, Медынский р-н, д. Брюхово	53 000,00	Земли с/х	для с/х производства	нет	800 000,00	15,09р.	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_v_kaluzhskoy_oblasti_5_3_ga_bryukhovo/
земельный участок	Калужская область, Сухиничский р-н, д. Субботники,	62 000,00	Земли с/х	для с/х производства	нет	550 000,00	8,87р.	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_6_ga_dlya_selkhozproduktstva_v_kaluzhskoy_oblasti/
земельный участок	Калужская область, Ферзиковский р-он, п. Октябрьский	88 400,00	Земли с/х	для с/х производства	нет	450 000,00	5,09р.	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_vdol_trassy_kaluga_tula_8_84_ga_p_oktyabrskiy/
земельный участок	Калужская область, Износковский р-он, д. Фотьяново	71 600,00	Земли с/х	для с/х производства	нет	500 000,00	6,98р.	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_7ga_kaluzhskaya_oblast/
земельный участок	Калужская область, Сухиничский район, АО «Фроловское» (вблизн д. Сяглово)	71 900,00	Земли с/х	для с/х производства	нет	252 000,00	3,50р.	http://www.zemli-kaluga.ru/?p=443
земельный участок	Калужская область, Сухиничский район, АО «Фроловское» (вблизн д. Плюхово)	98 500,00	Земли с/х	для с/х производства	нет	345 000,00	3,50р.	http://www.zemli-kaluga.ru/?p=438
земельный участок	Калужская область, Медынский район, д. Самсоново	61 450,00	Земли с/х	для с/х производства	нет	400 000,00	6,51р.	https://kaluga.move.ru/objects/medynskiy_rayon_derevnya_samsonovo_2268423556/
	Калужская область, Износковский р-он, д.Михайловское	30 000,00	Земли с/х	для с/х производства	нет	200 000,00	6,67р.	https://kaluga.move.ru/objects/iznoskovskiy_rayon_derevnya_mihaylovskoe_2272670573/



Как мы видим, основной диапазон цен для земельных участков составляет от 3,5 до 7 руб. за 1 кв.м.

4.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования⁸. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен⁹

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

⁸ Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.

⁹ Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X.

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается по величине поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок;

имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

Оценщиком был проведен анализ информации сети интернет по отбору объектов аналогичных объекту оценки, имеющие равнозначное расположение. На основе анализа была сформирована таблица. Информация о стоимости объектов в объявлениях указана в рублях.

Таблица 12

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Животноводческая ферма	Животноводческая ферма	Животноводческая ферма	Животноводческая ферма
2	Условия продаж/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
3	Время продажи/предложения	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
4	Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
5	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Местоположение	Калужская обл., Ферзиковский район	Калужская обл., Бабынинский район	Калужская обл., Малоярославецкий район, вблизи д.Воробьево	Калужская обл., Ульяновский район направление Козельска
7	Площадь зданий, общая, кв.м.	1 500	1 900	2 000	1562
8	Описание	Предлагается: здание бывшего коровника иа 1500 м2, стены железобетонные, перекрытия крепкие, необходимо восстановить кровлю, установить окна, комплекс требует реконструкции на 40%,к ферме подходит электричество-нужно оформить подключение	1 900; здание бывшего свинарника площадью 1900 м2, свет по границе-необходимо подключать, для воды-бурить скважину. Здание требует реконструкции, стены прочные-кирпич, перекрытия железобетонные	Коровник 2 действующие каждый на 200 голов, 3й недействующий, по 800и 600 кв.м. Коммуникации: свет, вода, газ., хорошие подъездные пути.	Здание бывшего коровника 1562 м2 к нему прилегает земля сельхоз назначения 91 га, на территории комплекса стоит своя ТП (необходимы работы по подключению), вода заведена в коровник, имеется действующая водонапорная башня, подъезд хороший
9	Площадь земельного участка, га	210	100	6	91
10	Права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
11	Состояние	требует ремонта	требует ремонта	рабочее	требует ремонта
12	Коммуникации	нет	нет	свет, газ, водопровод, канализация	эл-во требуется подключение, вода в коровнике
13	Цена с НДС, руб.	9 000 000	7 500 000	8 300 000	5 000 000
14	Цена за 1 кв.м.	6 000	3 947	4 150	3 201
15	Источник информации	http://www.agroserver.ru/b/prodam-fermu-kaluzhskaya-obl-ferzikovskiy-rayon-599916.htm	http://www.agroserver.ru/b/prodam-fermu-babyninskiy-rayon-kaluzhskaya-obl-586766.htm	http://kaluga.cian.ru/sale/commercial/5966723/	http://www.agroserver.ru/b/prodam-fermu-v-kaluzhskoy-oblasti-ulyanovskiy-rayon-napravlen-586904.htm

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Из представленных предложений мы видим, что стоимость предложений 1 кв.м. животноводческих комплексов составляет от 1 042 до 6 000 руб. за 1 кв.м. Однако, следует учитывать, что в эту стоимость входит земельный участок, относящийся к комплексу.

Как правило, исходя из переговоров с продавцами объектов, следует, что представленные стоимости не являются окончательными и всегда присутствует элемент т.н. «торга». По данным разных риелторских компаний размер торга находится в диапазоне от 5 до 20%. В «Справочнике оценщика недвижимости-2016 г. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. определяется диапазон торга для разных видов недвижимости. Так, диапазон торга для специализированных объектов сельскохозяйственного назначения на неактивном рынке составляет от 21 до 23% при продаже.

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

На формирование цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь объекта, состояние, наличие коммуникаций. Немаловажным фактором является наличие земельного участка в собственности.

Площадь объектов оказывает существенное влияние на итоговую стоимость, т.к. в пересчете на удельную единицу стоимость 1 кв.м. объекта меньшей площади выше, чем стоимость 1 кв.м. объекта большей площади.

Таблица 52.

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

Для производственно-складской недвижимости (как и для объектов сельскохозяйственного назначения) важным ценообразующим фактором является наличие отопления и состояние. Так, неотапливаемые объекты в состоянии, требующем ремонта ниже отапливаемых в удовлетворительном состоянии.

Основные ценообразующие факторы могут быть проанализированы с использованием данных «Справочнике оценщика недвижимости-2016 г. Том 1. Часть 1 и 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», подготовленного «Приволжским центром оценки и консалтинга» под ред. Лейфера Л.А. Информация, представленная в справочнике, позволяет определить тенденции зависимости цены объекта от его характеристик.

Значение данных корректировок описаны в расчетной части отчета в разделе 6.1.«Сравнительный подход».

Рынок земельных участков в Калужской области так же можно назвать развитым. Имеется достаточное количество предложений по продаже земельных участков производственного и сельскохозяйственного назначения. Однако, рынок земельных участков, как и рынок коммерческой недвижимости, нельзя назвать активным из-за низкой покупательской способности, отсутствии инвесторов и большого срока экспозиции объектов.

Таблица 13. Предложения по продаже земель сельскохозяйственного назначения.

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Местоположение	Калужская обл., Износковский р-н, д.Михайловское	Калужская обл., Медынский р-н, д. Самсоново	Калужская обл., Износковский р-н, д. Фотьяново	Калужская обл., Ферзиковский р-н, п. Октябрьский
Площадь общая, кв.м.	30 000,00	61 450,00	71 600,00	88 400,00
Категория земель	Земли с/х	Земли с/х	Земли с/х	Земли с/х
Разрешенное использование	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
Коммуникации	нет	нет	нет	нет
Цена, руб.	200 000,00	400 000,00	500 000,00	450 000,00
Цена за 1 кв.м.	6,67р.	6,51р.	6,98р.	5,09р.
Источник информации	https://kaluga.move.ru/objects/iznoskovskiy_rayon_derevnya_mihaylovskoe_2272670573/	https://kaluga.move.ru/objects/medynskiy_rayon_derevnya_samsonovo_2268423556/	http://www.invst.ru/pr odaja/zemli_selkhozna znacheniya/zemlya_selkhozna znacheniya_7g a_kaluzhskaya_oblast/	http://www.invst.ru/pr odaja/zemli_selkhozna znacheniya/uchastok_vdol_trassy_kaluga_tula_8_84_ga_p_oktyabrskiy/

Из представленных предложений мы видим, что рыночная стоимость предложений по продаже земельных участков с/х назначения находится в диапазоне от 35,56 до 58,33 руб./кв.м.

Скидки на «торг» для земельных участков с/х назначения составляют от 8% до 30%¹⁰.

Скидка на торг %	Не активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	8%	23%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	14%	8%	23%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	8%	30%

Для участков, имеющих практически сходные параметры, существенное влияние на цену оказывает площадь. При выборе аналогов, Оценщик использовал информацию по земельным участкам, сопоставимой площади. По данным «Справочник оценщика недвижимости» Лейфера Л.А. масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/ увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	<10	10-30	30-100	>100
<10	1,00	0,97	0,87	0,79
10-30	1,03	1,00	0,89	0,81
30-100	1,15	1,13	1,00	0,91
>100	1,27	1,23	1,10	1,00

В представленной выборке все объекты принадлежат к одному диапазону <10 га.

4.3.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

4.3.1 Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

¹⁰ Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Н. Новгород, 2014 г.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется в два этапа:

— на первом анализируется наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, как условно свободного;

— на втором — наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка, как застроенного.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) в соответствии с Международными стандартами оценки (МСО) определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом *оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо* и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости. Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости.

Для определения НЭИ сначала следует выбрать различные возможные варианты использования объекта оценки (в итоге, из всех возможных вариантов использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки и называется НЭИ).

Затем, для определения НЭИ, следует провести тестирование в отношении каждого из вариантов возможного использования, в процессе которого ответить на следующие вопросы:

1. Является ли предполагаемое использование вероятным?
2. Является ли предполагаемое использование рациональным?
3. Является ли предполагаемое использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право предполагаемого использования (проверяется соответствие вариантов использования действующим в данном месте законодательным, правительственным и муниципальным актам, а также выполнение строительных нормативов, норм зонирования, требований пожарной безопасности, нормативов по охране памятников. При этом, различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования объекта оценки)?
4. Является ли имущество физически пригодным для предполагаемого использования?
5. Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым (критерием финансовой осуществимости является возврат капитала, превышающего расходы на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и самих инвестиций)?

Качественный анализ рассматриваемых видов использования объектов оценки

При анализе наиболее эффективного использования был проведен качественный и количественный анализ рассматриваемых видов использования объектов, удовлетворяющих критериям юридической разрешенности, физической возможности и финансовую осуществимость и максимальной стоимости.

Вывод

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, учитывая местоположение, конструктивно-планировочные особенности зданий, входящих в состав объекта оценки, был сделан вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки является максимальной при использовании их в качестве объектов сельскохозяйственного назначения (животноводческий комплекс) в соответствии с их текущим использованием.

Транспортные средства и оборудование требуют ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения. Таким образом, можно сделать вывод, что они находятся в негодном для эксплуатации состоянии, их восстановление и ремонт экономически нецелесообразен (металлолом). Наиболее эффективное использование прочего имущества (оборудование и транспортные средства), ввиду их состояния и невозможности для дальнейшего использования, будет реализация в качестве металлолома.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

5.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Таблица 14

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Проведено.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Проведено.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
5. Составление отчета об оценке	Проведено

5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

При проведении оценки применяются три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Согласно ФСО №1 п. 24 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.»

Затратный подход

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 (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. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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 применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При затратном подходе применяются следующие методы оценки:

- Метод сравнительной единицы
- Метод разбивки по компонентам
- Метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или объема объекта оценки со стоимостью единицы площади или объема аналогичного типового сооружения. Стоимость строительства сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в объекте оценки и объекте-аналоге. В качестве сопоставимого объекта рассматривается типовое сооружение (здание) с тем же, что и у оцениваемого объекта, функциональным назначением, сходным объемно-планировочным и конструктивным решением. Стоимость сравнительной единицы обычно определяется по сборникам УПВС, УПСС, КО-Инвест. Метод достаточно прост в применении, но обеспечивает сравнительно невысокую точность.

Метод разбивки по компонентам заключается в определении стоимости объекта недвижимости как суммы стоимостей его строительных компонентов – фундаментов, стен, перегородок и т.д. Данный метод наиболее полно соответствует технологии определения сметной стоимости строительно-монтажных работ на основе сборников единичных расценок (ЕРЕР). Метод более точный по сравнению с методом сравнительной единицы, однако, он более трудоемок и требует знания основ сметного дела.

Метод количественного обследования является наиболее точным, но в то же время наиболее трудоемким. Он предполагает составление полной сметы строительства объекта. Данный метод редко применяется в повседневной практике.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный

объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

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 основан на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект большую цену, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты, а продавец не захочет продать объект за цену меньшую той, которую получают другие продавцы за аналогичные объекты.

При наличии развитого рынка применение сравнительного подхода представляется наиболее предпочтительным, т.к. он показывает за сколько на рынке продаются объекты идентичные оцениваемому.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

Метод валовой ренты основан на сопоставлении доходов от аренды объектов, проданных или предлагаемых на продажу на открытом рынке, и дохода от оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Безусловно, фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка.

В данном случае Оценщик принял решение об использовании сравнительного подхода к оценке, так как на рынке присутствует информация о предложении на продажу аналогичных объектов.

В рамках сравнительного подхода использован метод сравнения продаж.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики измеряют текущую стоимость будущих выгод от владения имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает следующие методы:

- методом прямой капитализации,
- методом дисконтирования денежных потоков или
- методом капитализации по расчетным моделям;

В соответствии с пунктом 23 в) ФСО №7 «Оценка недвижимости» метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В соответствии с пунктом 23 г) ФСО №7 «Оценка недвижимости» метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

В соответствии с пунктом 23 д) ФСО №7 «Оценка недвижимости» метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем».

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

На рынке отсутствует информация о сдаче аналогичных объектов в аренду, что не позволяет использовать доходный подход в настоящей работе.

Учитывая вышеизложенное, для расчета стоимости объектов оценки было принято решение использовать следующие подходы и методы:

Таблица 15

Применяемый подход	Метод
затратный подход	метод сравнительной единицы
сравнительный подход	метод сравнения продаж
доходный подход	не применялся

Для объектов – транспортные средства и оборудование было принято решение использовать следующие подходы и методы:

Таблица 16

Затратный	Применялся	Наилучшим использованием оцениваемых транспортных средств, принята сдача в металлолом. На дату оценки в открытых источниках имеется информация о покупке организациями металлолома.
Сравнительный	Не применялся	Сравнительный подход для стоимости металлолома не применим. Частично методы сравнительного подхода применяются внутри затратного подхода для определения стоимости металлолома.
Доходный	Не применялся	Доходный подход для стоимости металлолома не применим., так как нет возможности выявить доход от использования металлического лома в виде арендных поступлений.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

6.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

6.1.1. Методология

Сравнительный подход оценки рыночной стоимости основан на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Математическую модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{0i} \quad \text{Формула 1}$$

где k – количество аналогов,

C_0 – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

C_{0i} – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога,

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$)

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

$$C_{0i} = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta C_{ij} \quad \text{Формула 2}$$

где C_i – цена i -го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

ΔC_{ij} – корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- метод валовой ренты;
- метод сравнения продаж.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж включает несколько этапов:

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов, т.к. информация об условиях продажи и

реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании данных Internet (www.avito.ru, www.domofond.ru и др.).

Определение единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв.м. общей площади Объекта исходя из следующих критериев:

1. Данная единица сравнения используется продавцами и покупателями при установлении стоимости за объект (в объявлениях указывается наряду с общей стоимостью объекта, стоимость 1 кв.м.)
2. Данная единица является общей для объекта оценки и объектов –аналогов и определяется исходя из общей площади объектов .
3. Данная единица является *единицей измерения количества ценообразующего фактора* для объектов сравнения и объекта оценки *по всем элементам сравнения*. При этом учитывается, что использование удельной характеристики (удельной цены) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость¹¹

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

При оценке земельного участка:

- Права на Объект оценки.
- Условия аренды.
- Перевод цены предложения в цену сделки.
- Разрешенное использование.
- Местоположение.
- Размер земельного участка.
- Наличие коммуникаций.

При оценке нежилых зданий (комплексов):

- Переданные права на недвижимость;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Время продажи;
- Местоположение;
- Площадь объекта;
- Транспортная доступность;
- Тип объекта;
- Состояние;
- Наличие коммуникаций;
- Наличие земельного участка.

6.1.2. Выбор аналогов

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги сопоставимые с объектом оценки:

Таблица 17. Аналоги для земельного участка

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
3	Время продажи	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
4	Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
5	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Местоположение	Калужская обл., Износковский р-н, д.Михайловское	Калужская обл., Медынский р-н, д. Самсоново	Калужская обл., Износковский р-н, д. Фотьяново	Калужская обл., Ферзиковский р-н, п. Октябрьский

¹¹ Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

7	Площадь общая, кв.м.	30 000,00	61 450,00	71 600,00	88 400,00
8	Категория земель	Земли с/х	Земли с/х	Земли с/х	Земли с/х
9	Разрешенное использование	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
10	Коммуникации	нет	нет	нет	нет
11	Цена, руб.	200 000,00	400 000,00	500 000,00	450 000,00
12	Цена за 1 кв.м.	6,67р.	6,51р.	6,98р.	5,09р.
13	Источник информации	https://kaluga.move.ru/objects/iznoskovskiy_rayon_derevnya_mihaylovskoe_2272670573/	https://kaluga.move.ru/objects/medynskiy_rayon_derevnya_samsonovo_2268423556/	http://www.invest.ru/p/rodaja/zemli_selkhoz_naznacheniya/zemlya_selkhoz_naznacheniya_a_7ga_kaluzhskaya_oblast/	http://www.invest.ru/p/rodaja/zemli_selkhoz_naznacheniya/uchastok_vdol_trassy_kaluga_tula_8_84_ga_p_oktyabrskiy/

Таблица 18. Аналоги для комплекса зданий

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Тип объекта	Животноводческая ферма	Животноводческая ферма	Животноводческая ферма	Животноводческая ферма
2	Условия продажа/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
3	Время продажи/предложения	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
4	Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
5	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Местоположение	Калужская обл., Ферзиковский район	Калужская обл., Бабынинский район	Калужская обл., Малоярославецкий район, вблизи д.Ворожьево	Калужская обл., Ульяновский район направление Козельска
7	Площадь зданий, общая, кв.м.	1 500	1 900	2 000	1562
8	Описание	Предлагается: здание бывшего коровника на 1500 м2, стены железобетонные, перекрытия крепкие, необходимо восстановить кровлю, установить окна, комплекс требует реконструкции на 40%, к ферме подходит электричество-нужно оформить подключение	1 900; здание бывшего свиарника площадью 1900 м2, свет по границе-необходимо подключить, для воды-бурить скважину. Здание требует реконструкции, стены прочные-кирпич, перекрытия железобетонные	Коровник 2 действующие каждый на 200 голов, 3й действующий, по 800и 600 кв.м. Коммуникации: свет, вода, газ., хорошие подъездные пути.	Здание бывшего коровника 1562 м2 к нему прилегает земля сельхоз назначения 91 га, на территории комплекса стоит своя ТП (необходимы работы по подключению), вода заведена в коровник, имеется действующая водонапорная башня
9	Площадь земельного участка, га.	210,00	100,00	6,00	91,00
10	Права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
11	Состояние	требует ремонта	требует ремонта	рабочее	требует ремонта
12	Коммуникации	нет	нет	свет, газ, водопровод, канализация	эл-во требуется подключение, вода в коровнике
13	Цена с НДС, руб.	9 000 000	7 500 000	8 300 000	5 000 000
14	Цена за 1 кв.м.	6 000	3 947	4 150	3 201
15	Источник информации	http://www.agroserv.ru/b/prodam-	http://www.agroserv.ru/b/prodam-	http://kaluga.cian.ru/sale/commercial/596	http://www.agroserv.ru/b/prodam-

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	fermu-kaluzhskaya-obl-ferzikovskiy-rayon-599916.htm	fermu-babyninskiy-rayon-kaluzhskaya-obl-586766.htm	6723/	fermu-v-kaluzhskoy-oblasti-ulyanovskiy-rayon-napravlen-586904.htm
--	---	--	-----------------------	---

В качестве источника информации использовались данные сайтов <http://www.agroserver.ru>, <http://kaluga.cian.ru>, <https://kaluga.move.ru> и <http://www.invest.ru>, а именно объявления о продаже данных объектов. Выбор объектов – аналогов производился из учета сходных параметров. Так во всех объявлениях обозначены такие характеристики как общая площадь объекта, наличие земельного участка, наличие коммуникаций. Информация, отсутствующая в объявлениях, но имеющая существенное значение, была получена в ходе телефонных переговоров с продавцами объектов.

Оценщик полагает, что информации, указанной в объявлениях и находящейся в открытом доступе, достаточно для расчетов рыночной стоимости.

6.1.3. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

Описание вносимых корректировок.

При сравнении Объекта оценки с объектами сравнения использовались следующие корректировки.

Корректировка на время предложения.

Все объекты – аналоги являются актуальными предложениями на дату оценки, поэтому корректировка не вносится.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

Поскольку аналоги – это предложения, то вносим корректировку на т.н. «торг». Скидки на «торг» для земельных участков с/х назначения составляют от 8% до 30%¹². Учитывая общую экономическую ситуацию и снижение спроса на рынке недвижимости (особенно коммерческой) принимаем среднее значение -20% для неактивного рынка.

Скидка на торг %	Не активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	15%	23%
Земельные участки под общепит-торговую застройку	14%	23%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20%	30%

Корректировка на права на объект оценки.

Данная корректировка не применяется, т.к. на объект оценки, как и на аналоги, продается право собственности.

Корректировка на местоположение.

Объекты оценки, как и аналоги, расположены в Калужской области, корректировка не требуется.

Корректировка на разрешенное использование.

Данная корректировка не производится, т.к. все аналоги имеют разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.

Корректировка на площадь земельного участка.

При выборе аналогов Оценщик использовал информацию по земельным участкам, сопоставимой площади. По данным «Справочник оценщика недвижимости» Лейфера Л.А. масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	<10	10-30	30-100	>100
<10	1,00	0,97	0,87	0,79
10-30	1,03	1,00	0,89	0,81
30-100	1,15	1,13	1,00	0,91
>100	1,27	1,23	1,10	1,00

В представленной выборке все объекты принадлежат к одному диапазону <10 га, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Данный фактор учитывался при оценке зданий, поэтому при оценке земельного участка корректировка на наличие коммуникаций не применяется.

При согласовании скорректированных цен объектов – аналогов применяется способ, через абсолютное значение, т.к. он учитывает значения поправочного коэффициента

¹² Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Н. Новгород, 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Весовые коэффициенты q_j , в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^n \frac{1}{A_j}$$

где q_j —весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;

N —количество объектов-аналогов;

j —порядковый номер объекта-аналога;

A_j —абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j-го объекта-аналога A_j определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.

Таблица 19. Расчет рыночной стоимости земельного участка.

№ п/п	Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена за 1 кв.м., руб.		6,67	6,51	6,98	5,09
2	Перевод цены предложения в цену сделки, %		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
3	Скорректированная цена, 1 кв.м. (01*(1+02)), руб.		5,33	5,21	5,59	4,07
4	Время продажи	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
5	Корректировка на время продажи / предложения, %		0%	0%	0%	0%
6	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03*(1+05)), руб.		5,33	5,21	5,59	4,07
7	Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
8	Корректировка на имущественные права, %		0%	0%	0%	0%
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (06*(1+08)), руб.		5,33	5,21	5,59	4,07
10	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
12	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09*(1+11)), руб.		5,33	5,21	5,59	4,07
13	Местоположение	Калужская область, Жиздринский район, д. Коренево, ул. Центральная, д. 71	Калужская обл., Износковский р-н, д. Михайловское	Калужская обл., Медынский р-н, д. Самсоново	Калужская обл., Износковский р-н, д. Фотьяново	Калужская обл., Ферзиковский р-н, п. Октябрьский
14	Корректировка на местоположение (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (12*14), руб.		5,33	5,21	5,59	4,07

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

16	Площадь общая, кв.м.	27 802,00	30 000,00	61 450,00	71 600,00	88 400,00
17	Корректировка на площадь, %	0%	0%	0%	0%	0%
18	Скорректированная цена, 1 кв.м. (18*(1+20)), руб.	0	5,33	5,21	5,59	4,07
19	Разрешенное использование	для с/х производства				
20	Корректировка на категорию земель, %		0%	0%	0%	0%
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21*(1+23)), руб.		5,33	5,21	5,59	4,07
22	Коммуникации		нет	нет	нет	нет
23	Корректировка на разрешенное использование, %		0%	0%	0%	0%
24	Скорректированная цена, 1 кв.м. (24*(1+26)), руб.		5,33	5,21	5,59	4,07
25	Суммарная корректировка (24/1)		0,8000	0,8000	0,8000	0,8000
26	Коэффициент вариации	13,28%				
27	Количество поправок		1	1	1	1
28	Вес		0,25	0,25	0,25	0,25
29	Средневзвешенная стоимость 1 кв.м., руб.	5,05				
30	Площадь объекта оценки	27 802,00				
31	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	140 398,78				
32	Округлено до	140 000,00				

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого земельного участка, определенная сравнительным подходом составляет 140 399 рублей.

6.1.4. Расчет рыночной стоимости комплекса зданий.

Описание вносимых корректировок.

При сравнении Объекта оценки с объектами сравнения использовались следующие корректировки.

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки цены.

Поскольку аналоги – это предложения по продаже, вносим корректировку на т.н. «торг». Размер данной корректировки принимаем по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016 г. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А. в размере - 22%. (специализированные объекты с/х назначения)

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Корректировка на наличие земельного участка.

У объектов – аналогов имеются в собственности земельные участки различной площади. Произведём корректировку на наличие земельного участка путем вычитания его стоимости из единого объекта недвижимости. Рыночную стоимость земельных участков принимаем с учетом фактора масштаба.

Так для земельных участков площадью <10 га стоимость 1 га принимаем равным рассчитанной выше (5,05*10000=50500 руб/га).

Для земельных участков площадью >100 га произведем расчет рыночной стоимости с учетом корректировок, описанных в п. 6.1.3

Корректировку на масштаб производим в соответствии с таблицей

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	<10	10-30	30-100	>100
<10	1,00	0,97	0,87	0,79
10-30	1,03	1,00	0,89	0,81
30-100	1,15	1,13	1,00	0,91
>100	1,27	1,23	1,10	1,00

Таблица 20.

№	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	Условия продажи	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
3	Время продажи	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
4	Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
5	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6	Местоположение	Калужская обл.	Калужская обл., Перемышленский р-н, д. Зимницы	Калужская область, Сухиничский район, АО «Фроловское» (вблизи д. Сяглово)	Калужская область, Сухиничский район, АО «Фроловское» (вблизи д. Плохово)	Калужская область, Ферзиковский р-он, п. Октябрьский
7	Площадь общая, кв.м.	>100 га	19,80	7,19	9,85	8,84
8	Категория земель	Земли с/х	Земли с/х	Земли с/х	Земли с/х	Земли с/х
9	Разрешенное использование	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
10	Коммуникации		нет	нет	нет	нет
11	Цена, руб.		792 000,00	252 000,00	345 000,00	450 000,00
12	Цена за 1 га, руб.		40 000,00р.	35 048,68р.	35 025,38р.	50 904,98р.
13	Источник информации		https://www.avito.ru/kaluga/zemelnye_uchastki/uchastok_19.8_ga_snt_dnp_488871986	http://www.zemli-kaluga.ru/?p=443	http://www.zemli-kaluga.ru/?p=438	http://www.invest.ru/prodaja/zemli_selkhoznaiznacheniya/uchastok_vdol_tassy_kaluga_tula_8_84_ga_p_oktyabrskiy/

Таблица 21.

№	Корректировки	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена за 1 га., руб.		40 000,00	35 048,68	35 025,38	50 904,98
2	Перевод цены предложения в цену сделки, %		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
3	Скорректированная цена, 1 га. (01*(1+02)), руб.		32 000,00	28 038,94	28 020,30	40 723,98
4	Время продажи	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
5	Корректировка на время продажи / предложения, %		1,00	1,00	1,00	1,00
6	Скорректированная цена, 1 га.		32 000,00	28 038,94	28 020,30	40 723,98

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

	(03*(1+05)), руб.					
7	Имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
8	Корректировка на имущественные права, %		0%	0%	0%	0%
9	Скорректированная цена, 1 га. (06*(1+08)), руб.		32 000,00	28 038,94	28 020,30	40 723,98
10	Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
11	Корректировка на условия финансирования,%		0%	0%	0%	0%
12	Скорректированная цена, 1 га. (09*(1+11)), руб.		32 000	28 039	28 020	40 724
13	Местоположение	Калужская обл.	Калужская обл., Перемышленский р-н, д. Зимницы	Калужская область, Сухиничский район, АО «Фроловское» (вблизи д. Сяглово)	Калужская область, Сухиничский район, АО «Фроловское» (вблизи д. Плохово)	Калужская область, Ферзиковский район, п. Октябрьский
14	Корректировка на местоположение (коэф.)		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Скорректированная цена, 1 га. (12*14), руб.		32 000	28 039	28 020	40 724
16	Площадь общая, га.	>100 га	19,80	7,19	9,85	8,84
17	Корректировка на площадь, %	0%	-19%	-21%	-21%	-21%
18	Скорректированная цена, 1 га. (18*(1+20)), руб.	0	26 016,26	22 077,91	22 063,23	32 066,13
19	Разрешенное использование	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства	для с/х производства
20	Корректировка на категорию земель, %		0%	0%	0%	0%
21	Скорректированная цена, 1 га. (21*(1+23)), руб.		26 016	22 078	22 063	32 066
22	Коммуникации	0	нет	нет	нет	нет
23	Корректировка на разрешенное использование, %		0%	0%	0%	0%
24	Скорректированная цена, 1 га. (24*(1+26)), руб.		26 016,26	22 077,91	22 063,23	32 066,13
25	Суммарная корректировка (27/1)	18,477%	0,6504	0,6299	0,6299	0,6299
26	Количество поправок		2	2	2	2
27	Среднеарифметическое значение, руб./га	25 555,88				

Для земельного участка площадью 91 га применяем корректировку 1,10. Таким образом, стоимость 1 га составит 28 111 руб.

Таблица 22.Корректировка на ЗУ

Параметры	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Площадь объектов, га	210,00	100,00	6,00	4,88	91,00
Стоимость 1 га, руб.	25 556	25 556	50 500	50 500	28 111
Стоимость ЗУ, руб.	5 366 735	2 555 588	302 997	246 357	2 558 144

Корректировка на различие в правах на Объект оценки и аналоги не делается (равна нулю), так как Объект оценки и аналоги находятся на праве собственности.

Корректировка на условия финансирования не делается, так как предполагается отсутствие нетипичных условий сделки (льготное кредитование продавцом покупателя и наличие финансового давления на сделку).

Корректировка на время продажи.

Данная корректировка производится для тех аналогов, дата предложения которых значительно отличается от даты оценки или в прошедший период времени произошли существенные экономические изменения, повлекшие изменение в стоимости недвижимости. Объявления о продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение.

Объект оценки, расположен в Калужской области в небольшом населенном пункте (д. Коренево), аналоги расположены так же в небольших населенных пунктах Калужской области (деревнях и поселках), корректировка не требуется.

Корректировка на площадь. Данная корректировка учитывает снижение цены на недвижимость при увеличении площади в результате воздействия таких факторов, как больший срок экспозиции и меньшая ликвидность объекта. Кроме того, как показывает практика стоимость 1 кв.м. в здании большей площади стоит меньше, чем в здании меньшей площади.

Имеют незначительные расхождения по площади и относятся к одному масштабному диапазону, корректировка не требуется.

Корректировка на группу капитальности.

Группа капитальности объектов играет существенную роль в стоимости. Т.к. базируется на основных конструктивных элементах зданий, от которых зависит срок службы здания.

Так согласно сборнику УПВС здания распределяются по группам капитальности:

Капитальность зданий

Капитальность зданий – важнейший технический и экономический фактор, зависящий от стоимости объекта. Все здания по назначению разделены на две основные группы: производственные и гражданские. По классификации в производственных зданиях относятся: производственные, торговые базы, склады, краевые, железнодорожные, лесные и другие аналогичные здания. Производственные здания по капитальности подразделяются на 5 групп.

Конструктивные элементы	Группы				
	I	II	III	IV	V
Стены	Степная кладка из кирпича, из крупнатиловой или из жб панелей	Облицованная кладка из кирпича или кирпича с облицовкой из керамических плиток или кафеля	Деревянные рубленные	Деревянные каркасные	Деревянные каркасные, стальные, стальные и стальные
Заполнение каркаса, каркасные стены	Кирпич, силикатный кирпич и другие облицовочные блоки и керамические плитки, интентивные или облицовочные листы				
Колонны и столбы	Металлические или железобетонные	Железобетонные или деревянные	Деревянные	Деревянные	
Междустолбные и междустолбные перекрытия	Железобетонные		Деревянные		
Базисные перекрытия	Металлические, железобетонные		Деревянные конструкции		

Объекты оценки относятся к III –V группам капитальности, примем среднее значение - IV. Здания – аналоги так же относятся к III –V группам.

При определении корректировки используем поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности¹³

ТАБЛИЦА
Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности

Группа капитальности по объектам учета (числитель дроби)	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	0,98	0,92	0,77	0,71
II	1,02	1,00	0,94	0,78	0,73
III	1,09	1,06	1,00	0,84	0,78
IV	1,30	1,27	1,18	1,00	0,93
V	1,40	1,37	1,28	1,19	1,00

Таблица 23. Корректировка на капитальность

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Группа капитальности	IV	III	II	III	IV
Коэффициент	0,77	0,92	0,98	0,92	0,77
Корректировка, %		-16,3%	-21,4%	-16,3%	0,0%

¹³ http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_00159115.htm

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Корректировка на функциональное назначение. Объекты аналоги подобраны к объектам оценки с учетом их функционального назначения, корректировка не применяется.

Корректировка на площадь земельного участка.

Данная корректировка не применяется, т.к. производится расчет зданий отдельно от земельного участка.

Корректировка на состояние и наличие коммуникаций.

У объекта оценки имеется электричество, которое требует восстановления, местные канализация и водопровод. Корректировку на коммуникации принимаем по таблице «Справочника оценщика недвижимости» Лейфера Л. А. для земельных участков с наличием коммуникаций. Оценщик посчитал целесообразным применить корректировку на наличие электроснабжения и газоснабжения, т.к. остальные коммуникации – местные.

Наличие коммуникаций			
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,17	1,15	1,19
Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением и канализацией	1,15	1,13	1,16

Таким образом, корректировки для аналогов составили:

Таблица 24.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наличие коммуникаций	эл-во, водопровод, канализация - местные	нет	нет	свет, газ, водопровод, канализация	эл-во требуется подключение, вода в коровнике
Корректировка на наличие коммуникаций		16,00%	16,00%	-17,00%	0,00%

Корректировка на состояние принята для аналога 3, т.к. он находится в рабочем состоянии (действующий) в размере – 31%.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,69	0,67	0,70
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (в новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,24	1,27

При согласовании скорректированных цен объектов – аналогов применяется способ, через абсолютное значение, т.к. он учитывает значения поправочного коэффициента

Весовые коэффициенты q_j , в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j},$$

где q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

N — количество объектов-аналогов;

j — порядковый номер объекта-аналога;

A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога A_j определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7,стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости

Элементы сравнения	Ед. измерения	Объекты сравнения				
		Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение объекта		Калужская область, Жиздринский район, д.Коренево, ул. Центральная, д.69-71	Калужская обл., Ферзиковский район	Калужская обл., Бабынинский район	Калужская обл., Малоярославецкий район, вблизи д.Воробьево	Калужская обл., Ульяновский район направление Козельска
Вид использования на дату предложения /продажи		Животноводческая ферма	Животноводческая ферма	Животноводческая ферма	Животноводческая ферма	Животноводческая ферма
Общая площадь объекта	м2	2 462,4	1 500,0	1 900,0	2 000,0	1 562,0
Цена	руб.		9 000 000,00р.	7 500 000,00р.	8 300 000,00р.	5 000 000,00р.
Статус цены			Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Перевод цены предложения в цену сделки	%		-22%	-22%	-22%	-22%
Цена после корректировки	руб.		7 020 000,00р.	5 850 000,00р.	6 474 000,00р.	3 900 000,00р.
Площадь земельного участка	га	2,78	210,00	100,00	6,00	91,00
Стоимость земельного участка	руб.		5 366 735,19	2 555 588,19	302 997,14	2 558 143,77
Стоимость зданий без ЗУ	руб.		1 653 264,81р.	3 294 411,81р.	6 171 002,86р.	1 341 856,23р.
Единицы сравнения						
Цена за ед. общей площади	руб./м2		1 102,18р.	1 733,90р.	3 085,50р.	859,06р.
Первая группа корректировок						
Цена продажи	руб./м2		1 102,18р.	1 733,90р.	3 085,50р.	859,06р.
Имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на имущественные права	%		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1 102,18р.	1 733,90р.	3 085,50р.	859,06р.
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия финансирования	%		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1 102,18р.	1 733,90р.	3 085,50р.	859,06р.
Время продажи/предложения		Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016	Август 2016
Корректировка на время продажи/предложения	%		0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки	руб./м2		1 102,18р.	1 733,90р.	3 085,50р.	859,06р.
Вторая группа корректировок						
Местоположение		Калужская область, Жиздринский район, д.Коренево, ул. Центральная, д.69-71	Калужская обл., Ферзиковский район	Калужская обл., Бабынинский район	Калужская обл., Малоярославецкий район, вблизи д.Воробьево	Калужская обл., Ульяновский район направление Козельска
Корректировка на местоположение	%		0%	0%	0%	21%
Площадь зданий, общая, кв.м.	м2	2 462,4	1 500,0	1 900,0	2 000,0	1 562,0

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Корректировка на площадь	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Капитальность зданий		IV	III	II	III	IV
Корректировка	%		-16,30%	-21,43%	-16,30%	0,00%
Функциональное назначение		объекты с/х производства	объекты с/х производства	объекты с/х производства	объекты с/х производства	объекты с/х производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние		требует ремонта	требует ремонта	требует ремонта	рабочее	требует ремонта
Корректировка на наличие парковки	%		0,00%	0,00%	-31,00%	0%
Наличие коммуникаций		эл-во, водопровод, канализация - местные	нет	нет	свет, газ, водопровод, канализация	эл-во требуется подключение, вода в коровнике
Корректировка на наличие коммуникаций	%		16,00%	16,00%	-17,00%	0,00%
Выводы						
Общая чистая коррекция в % от цены продажи (сумма корректировок по 2-й группе)	%		-0,30%	-5,43%	-64,30%	21,00%
Скорректированная стоимость	руб/м2		1 098,82р.	1 639,77р.	1 101,39р.	1 039,47р.
Коэффициент вариации	%	12,54%				
Удельный вес в итоговой стоимости	%	100,0%	20,0%	18,2%	12,6%	49,3%
Средневзвешенная стоимость 1 кв.м.	руб.	1 169				
Стоимость объекта оценки (без ЗУ) с НДС, руб.		2 877 427				
Стоимость объекта оценки (без ЗУ) без НДС, руб.		2 438 498				

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом без НДС составила 2 438 498 рублей.

6.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

6.2.1. Общие принципы затратного подхода

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 применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Рыночная стоимость имущества определяется путем вычитания из полной восстановительной стоимости величины рассчитанного износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном методе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость улучшений (строений) на участке за вычетом накопленного износа.

Стоимость строительства можно оценить двумя способами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

На практике более широкое распространение получило определение стоимости воспроизводства, поскольку при замещении создается здание, отличающееся от оцениваемого объекта. При этом затруднительно оценить разницу в полезности между существующим зданием и предложенным новым, которое будет соответствовать современным нормам, правилам, стандартам, дизайну и объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Определение стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода заключается в определении полной стоимости воспроизводства объекта оценки и расчета всех видов износа, присущих данному объекту оценки.

Стоимость объектов оценки определялась по следующей формуле:

$$C = ПСВ * (1 - \Sigma И), \text{ Формула 3}$$

где:

C – стоимость с учетом износа;

ПСВ – полная стоимость воспроизводства без учета износа;

$\Sigma И$ – интегральный износ.

Полная стоимость воспроизводства (ПСВ) представляет собой текущие затраты на производство или приобретение нового объекта, полностью идентичного оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам.

Износ – это экономическая категория, характеризующая относительную потерю стоимости оборудования в процессе его эксплуатации. Он подразделяется на физический, функциональный и внешний (моральный) по виду вызвавших его причин.

Анализ методов определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация вариантов затратного подхода:

- базисно-индексный метод, базисно-индексно-компенсационный;
- ресурсный метод, ресурсно-компенсационный;
- модульный метод (укрупненный метод);
- метод сравнительной единицы.

Учитывая отсутствие сметной документации по оцениваемому объекту, Оценщик считает целесообразным при определении полной стоимости воспроизводства использование *метода сравнительной единицы*.

Метод сравнительной стоимости единицы – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогов. Сущность метода заключается в том, что для объекта, который будет оцениваться, подбирают объект-аналог, который будет очень схож с оцениваемым практически по всем характеристикам, используемым материалам и технологии его изготовления. Стоимость единицы измерения объекта-аналога умножается на число единиц оцениваемого объекта недвижимости.

Метод сравнительной стоимости единицы основан на использовании данных по стоимости какого-либо параметра, например, 1 м³ строительного объема зданий определенного типа в текущем или базисном уровне цен. Текущие цены выбираются из опубликованных данных по средней фактической стоимости строительства в данном регионе, например из бюллетеней РЦЦС, базисные цены – из сборников укрупненных сметных нормативов (УПСС, прейскуранты), укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС).

Для определения восстановительной стоимости объекта, в рамках данной работы, оценщиком использовались сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости – УПВС. Сборники УПВС разработаны в 1970-72 г. и были предназначены для переоценки зданий и сооружений всех отраслей народного хозяйства на 1 января 1972 г.

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках, составлены в ценах, введенных с 1 января 1969 г. Всего было разработано 39 сборников УПВС различных отраслей народного хозяйства. УПВС сгруппированы по видам зданий и сооружений и содержат восстановительную стоимость 1м³ строительного объема зданий или 1 км трубопровода, 1 км автомобильной дороги и т.д. в зависимости от их назначения, конструкции, капитальности, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальной поясе, с учетом климатического района (для этого вводятся соответствующие поправочные коэффициенты).

УПВС включают:

- все прямые затраты;
- накладные расходы и плановые накопления;
- общеплощадочные расходы на подготовку и освоение участка;
- стоимость проектно-изыскательских работ;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- затраты на временные здания и сооружения;
- стоимость содержания дирекции строящегося предприятия и др.

Формула определения полной стоимости воспроизводства (полной восстановительной стоимости) оцениваемых объектов недвижимости при расчете с применением сборников:

$$С/ПСВ=С/1969*И_{п}*К_{пп}, \quad \text{Формула 4}$$

Где:

$С_{1969}$ - стоимость строительства объекта в ценах 1969 года

$И_{п}$ - индексы пересчёта восстановительной стоимости из цен 1969 года в цены на дату оценки без НДС

$К_{пп}$ - коэффициент прибыли предпринимателя.

6.2.2. Определение прибыли предпринимателя (девелопера)

Существенную долю в стоимости объекта, определенной затратным подходом, имеет прибыль предпринимателя.

Получить рыночные данные об этой прибыли затруднительно, ее величины, принимаемые обычно на основании интервью с предпринимателями, никак не обосновываются. В частности, необходимо обратить

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

внимания на то, что эта прибыль зависит от объемов и сроков строительства, от того, разделены ли функции инвестора (заказчика) и строителя (подрядчика), от других факторов.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основании использования принципа, по которому инвестирование средств в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если ожидаемая прибыль от строительного проекта не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

С достаточно высокой степенью точности величина прибыли предпринимателя определяется как функция от продолжительности сроков строительства и периода ввода объекта в эксплуатацию (или продажи его инвестором), графика распределения платежей по сроку строительства, размера начального платежа (сумма платежа за право застройки и авансового платежа подрядчику), а также выбранной нормы прибыли альтернативного проекта.

Таблица 26. Прибыль предпринимателя

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	13%	15%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	13%	12%	14%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11%	10%	12%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14%	13%	15%

Согласно «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»¹⁴, прибыль предпринимателя для специализированных объектов сельскохозяйственного назначения составляет 11 %.

Таблица 27. Определение коэффициента перехода к ценам на дату оценки

Индекс изменения сметной стоимости СМР на 01.01.1984 к 1969 г.	Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94 Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек	I₁	Сельское хозяйство. Прочие объекты производственного строительства в совхозах - 1,18
Территориальный коэффициент			1,18
		K₁	Калужская область - 1,03
			1,03
Индекс изменения сметной стоимости СМР на 01.01.1991 к 1984 г.	Государственный строительный комитет СССР/ Письмо от 6 сентября 1990 г. № 14-Д "Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работи затрат в строительстве"	I₂	Сельское хозяйство - 1,59
Территориальный коэффициент			1,59
		K₂	Калужская область - 0,99
			0,99
Индекс изменения сметной стоимости СМР на I квартал 2010 года к 1991 г.	Письмо №1289-СК/08 «О рекомендуемых к применению в I квартале 2010 года индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, индексы изменения сметной стоимости производств	I _{1 кв.} 2010-1991	67,12
Индекс изменения сметной стоимости СМР на I квартал 2010 года к 2001 г.			I _{1 кв.} 2010-2001
Индекс изменения стоимости СМР на 2001 г. к 1991 г.	$I_3 = I_{1 \text{ кв. } 2010-1991} / I_{1 \text{ кв. } 2010-2001}$	I₃	10,72
Индекс изменения стоимости СМР на дату оценки к 2001 г.	Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 3 июня 2016 г. № 17269-ХМ/09 (к ТЕР 2001 г по Калужской области, прочие объекты)	I₄	6,02
Индекс пересчета затрат на восстановление из цен 1969 года в цены на дату	$I_{\Pi} = I_1 \times K_1 \times I_2 \times K_2 \times I_3 \times I_4$	I_Π	123,49

¹⁴ Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том 1. Часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Н. Новгород, 2016

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

оценки			
Прибыль предпринимателя	"Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том I часть 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Л. А. Лейфера (Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения, неактивный рынок)	К пп	1,11
Индекс пересчета затрат на восстановление из цен 1969 года в цены на дату оценки с учетом прибыли предпринимателя			137,07

Итоговый расчет затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемых объектов представлен в таблице ниже.

Таблица 28. Определение стоимости строительства и полной стоимости воспроизводства зданий, аналогичных объектам оценки:

№ п/п	Наименование	Литера по БТИ	Объем, куб.м	Сборник УПВС	Измеритель	Стоим. ед. по УПВС, руб.	Удельный вес	Кэфф. пересчета к дате оценки	Затраты на восстановление руб.
1	Здание коровника на 200 голов	Стр. 1	4155	№26 табл. 2в	м3	11,9	1,03	137,07	6 980 778,37
2	Здание телятника на 100 голов	Стр 1	1868	№26 табл. 12з	м3	14,5	1,00	137,07	3 712 731,22
	пристройка	стр. 1а	788	№28 табл. 164б	м3	10,3	0,72	137,07	801 022,24
3	Здание молочного блока	0	1599	№26 табл. 73а	м3	25,2	1,00	137,07	5 523 287,38

6.2.3. Расчет накопленного износа.

Износ, материальный и физический, можно определить как разницу между величиной восстановительной стоимости и рыночной ценой объекта на дату оценки. Износ можно так же определить как снижение восстановительной стоимости здания вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существует 3 типа износа:

- ◆ физический износ ($I_{ф}$);
- ◆ функциональный износ ($I_{функ}$);
- ◆ внешний износ ($I_{внеш}$).

Ниже даны определения каждого типа износа, а также приведена оценка влияния типов износа на стоимость объекта.

Итоговая величина износа рассчитывается по формуле:

$$I = 1 - (1 - I_{ф}) \times (1 - I_{функ}) \times (1 - I_{внеш}) \quad \text{Формула 5}$$

Физический износ

Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации (разложения, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов). Такой тип износа может быть как восстановимым, так и невосстановимым. В целях определения этого типа износа мы учитываем фактическое состояние объекта.

Физический износ. Физический износ объекта оценки определяется исходя из срока службы и фактического времени существования данного здания.

Физический износ здания – износ, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов. При этом он подразделяется на устранимый и неустраиваемый.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kulon7701@yandex.ru

Устранимый физический износ представляет собой затраты на ремонт здания, необходимый для эффективного использования здания и оправданный с экономической точки зрения. Исправимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. На практике величина отложенного ремонта определяется как потеря стоимости нового строительства элемента. Базой для расчета отложенного ремонта в этом случае являются степень и объем повреждений. При этом степень повреждений в процентах от стоимости создания нового элемента выполняется путем сопоставления фактических признаков повреждений с перечнем, содержащимся в соответствующих нормативных документах. Степень повреждения соответствующего объема конструктивного элемента позволяет определить величину потери стоимости нового строительства для данного элемента.

Физический износ объекта определен при помощи визуального осмотра здания, руководствуясь Правилами оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р) (Госгражданстрой, Москва 1990).

Для расчета физического износа основных конструктивных элементов из сборника показателей восстановительной стоимости выбирается таблица удельных весов конструктивных элементов аналога оцениваемого объекта. Общий процент физического износа здания рассчитывается по формуле:

$$I = q_1 \times u_1 + q_2 \times u_2 + \dots + q_n \times u_n, \quad \text{Формула 6}$$

где q_i - удельный вес i – го конструктивного элемента;

u_i - износ i – го конструктивного элемента в %;

n - число основных конструктивных элементов оцениваемого объекта.

Таблица 29

Наименование элементов здания	Удельный вес конструкции	Поправка к удельному весу	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов с поправкой%	Износ в %	% износа к строению
Здание коровника на 200 голов					
Фундамент	8,00%	1	8%	55%	4,40%
Стены и перегородки	24,00%	1	24%	55%	13,20%
Перекрытия	12,00%	1	12%	55%	6,60%
Кровля	15,00%	1,2	18%	60%	9,00%
Полы	13,00%	1	13%	55%	7,15%
Проемы	12,00%	1	12%	55%	6,60%
Отделочные работы	1,00%	1	1%	55%	0,55%
Санитарно и электротехнические устройства	7,00%	1	7%	55%	3,85%
Прочие работы	8%	1	8%	55%	4,40%
Итого:	100,0%		103,00%		54,13%
Здание телятника на 100 голов					
Фундамент	9,00%	1	9%	55%	4,95%
Стены и перегородки	24,00%	1	24%	55%	13,20%
Перекрытия	11,00%	1	11%	55%	6,05%
Крыша	14,0%	1	14%	60%	8,40%
Полы	10,0%	1	10%	55%	5,50%
Проемы	12,0%	1	12%	55%	6,60%
Отделочные работы	1,0%	1	1%	55%	0,55%
Отопление	4,0%	1	4%	60%	2,40%
Санитарно и электротехнические устройства	5,0%	1	5%	60%	3,00%
Прочие	10,00%	1	10%	55%	5,50%
Итого:	100,00%		100,00%		56,15%
пристройка					
Фундаменты	8,0%	1	8%	55%	4,40%
Стены и перегородки	30,0%	1	30%	55%	16,50%
Перекрытия	3,0%	1	3%	55%	1,65%
Крыша	13,0%	1	13%	60%	7,80%
Полы	7,0%	0	0%	0%	0,00%
Проемы	15,0%	1	15%	55%	8,25%
Отделочные работы	17,0%	0	0%	0%	0,00%
Санитарно и электротехнические	4,0%	0,0%	0%	0%	0,00%

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

устройства					
Прочие	3,0%	1	3%	50%	1,50%
Итого:	100%	0	72,00%		55,69%
Здание молочного блока					
Фундамент	12,0%	1	12%	40%	4,80%
Стены и перегородки	30,0%	1	30%	40%	12,00%
Перекрытия	8,0%	1	8%	50%	4,00%
Кровля	6,0%	1	6%	60%	3,60%
Полы	4,0%	1	4%	50%	2,00%
Проемы	8,0%	1	8%	50%	4,00%
Отделочные работы	7,0%	1	7%	50%	3,50%
Санитарно и электротехнические устройства	23,0%	1,00	23%	60%	13,80%
Прочие	2,0%	1	2%	50%	1,00%
Итого:	100,0%	0	100,00%		48,70%

Функциональный износ

Функциональный износ или функциональное устаревание требует капитальных вложений для модернизации или реконструкции здания на основе современной технологии.

Функциональное устаревание происходит скачкообразно по мере изменения требований не только к промышленной технологии, но и к жилью.

Например, если еще совсем недавно газификация считалась положительным элементом благоустройства, то сегодня делается упор на замену газа электричеством, газовых колонок - центральным горячим водоснабжением и т.п.

Функциональное устаревание можно уменьшить только реконструкцией или модернизацией. Величина затрат на устранение функционального устаревания не должна превышать затрат на строительство нового здания, равного по площади, но отвечающего требованиям новой технологии и благоустройства.

Причинами функционального устаревания могут быть:

- отсутствие* элементов благоустройства или *недостаточные объемы* (устаревание 1-го рода),
- моральное устаревание элементов благоустройства* (устаревание 2-го рода),
- избыточные объемы* (устаревание 3-го рода).

При этом функциональное устаревание может быть *устранимым* и *неустранимым*.

Устранимое функциональное устаревание - это такой износ, устранение которого технически *возможно* и экономически *выгодно*, так как затраты на него меньше, чем добавляемая при этом стоимость объекта. По аналогии с понятием "отложенного ремонта" здесь применимы понятия "*отложенная реконструкция*" или "*отложенная модернизация*".

Неустранимое функциональное устаревание – это износ, устранение которого технически *невозможно* или экономически *нецелесообразно*, так как затраты на него больше, чем добавляемая при этом стоимость объекта.

В первую очередь всем необходимо четко представлять и понимать, что функциональное устаревание оценивается всегда через трудоёмкость выполнения тех или иных видов работ, которыми создаются конкретные конструктивные элементы зданий (сооружений) и в итоге таких работ создается новый или обновленный объект. Именно трудоёмкость и не в коей мере в оценке функционального устаревания не участвуют показатели стоимости самих материалов, изделий, конструкций, оборудования и т.п. Сравниваются в едином масштабе трудоёмкость выполнения однотипных (аналогичных) видов работ, которые выполнялись ранее по нормам и правилам, действовавшие в период проектирования и строительства конкретного объекта и трудоёмкость работ в текущем времени по новым нормам и правилам, которые действуют в настоящее время.

Для того чтобы здания и сооружения долго служили людям и выполняли свою «функцию» необходимо проводить плано-предупредительные ремонтные мероприятия, направленные на поддержание нормальной их эксплуатации на протяжении всего периода жизни (срока экономической жизни).

Аналогичные здания (строения) строятся и реализуются в регионе по настоящий момент. Устранение физического износа повлечет за собой в большей степени одновременно и устранение морального (функционального) устаревания, так как в процессе ремонта будут применяться современные строительные материалы и технологии строительства.

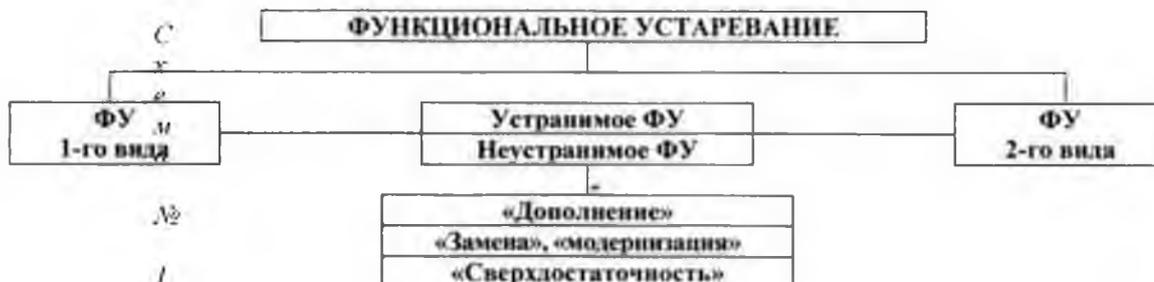
В соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования объектов оценки наиболее целесообразно использование объектов оценки в качестве зданий производственно-складского назначения. По состоянию на дату оценки здания непригодны к эксплуатации. Таким образом, имеет место функциональное устаревание.

Критерии оценки⁴ - установленное проектом или нормативным документом количественное или

⁴ СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Принят и рекомендован к применению в качестве нормативного документа в Системе нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 21 августа 2003г. № 153.

Рассмотрим определение функционального (морального) устаревания на примере одного из материальных активов, а именно объектов недвижимости при их оценке, как одной из наиболее существенной составляющей всех материальных активов любого предприятия.

Для удобства изучения основных видов функционального устаревания зданий и сооружений проведем их классификацию в соответствии, с которой и будет осуществлено их дальнейшее рассмотрение. На схеме № 1 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



. Основные виды функционального устаревания.

При оценке величины инвестиций в объекты недвижимости (*затраты на капитальный ремонт, реконструкцию, модернизацию, перевооружение*) всегда необходимо грамотно и правильно оценивать величину функционального устаревания, оценка которого требует значительных усилий по его определению и соответственно устранению в процессе ремонтно-строительных мероприятий. Требуются совместные усилия и профессиональные знания инвесторов, проектировщиков и оценщиков для выявления наличия функционального устаревания объектов. В первую очередь всем необходимо четко представлять и понимать, что функциональное устаревание оценивается всегда через трудоёмкость выполнения тех или иных видов работ, которыми создаются конкретные конструктивные элементы зданий (сооружений) и в итоге таких работ создается новый или обновленный объект. Именно трудоёмкость и не в коей мере в оценке функционального устаревания не участвуют показатели стоимости самих материалов, изделий, конструкций, оборудования и т.п. Сравниваются в едином масштабе трудоёмкость выполнения однотипных (аналогичных) видов работ, которые выполнялись ранее по нормам и правилам, действовавшие в период проектирования и строительства конкретного объекта и трудоёмкость работ в текущем времени по новым нормам и правилам, которые действуют в настоящее время.

Это очень важное положение для понимания и его использования при проведении всех необходимых расчетов.

Для того, чтобы здания и сооружения долго служили людям и выполняли свою «функцию», необходимо проводить плано-предупредительные ремонтные мероприятия, направленные на поддержание нормальной их эксплуатации на протяжении всего периода жизни (срока экономической жизни).

Нормальная эксплуатация⁵ - эксплуатация конструкции или здания в целом, осуществляемая в соответствии с предусмотренными в нормах или проекте технологическими или бытовыми условиями.

Эксплуатационные показатели здания - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.

Ремонтно-строительные мероприятия можно классифицировать по следующим видам^{6,7}:

- техническое обслуживание зданий (сооружений) - постоянное, непрерывное;
- текущий ремонт (плановый и непредвиденный) - с определенной периодичностью;
- капитальный ремонт (выборочный и комплексный) - с определенной периодичностью;
- реконструкция зданий (сооружений).

⁶ СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Принят и рекомендован к применению в качестве нормативного документа в Системе нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 21 августа 2003 г. № 153.

⁶ то же.

⁷ ВСН 58-88(р). Нормы проектирования. Положение об организации и проведении

⁸ реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально- культурного назначения.

Текущий ремонт здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и

Капитальный ремонт здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, по устранению физического и функционального (морального) устаревания, не предусматривающих изменение основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования здания.

Реконструкция здания - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (функционального назначения, нагрузок, планировки помещений, строительного объема и общей площади здания, инженерной оснащённости) с целью изменения условий эксплуатации, максимального восполнения утраты от имевшего место физического износа и функционального (морального) устаревания, для достижения новых целей эксплуатации здания.

Модернизация здания - частный случай реконструкции, предусматривающий изменение и обновление объемно-планировочного и архитектурного решений существующего здания старой постройки и его функционально (морально) устаревшего инженерного оборудования в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующими нормами к эргономическим условиям проживания и параметрам эксплуатационных качеств жилых, общественных и производственных зданий.

В процессе эволюции человечества, развивалась и продолжает успешно развиваться строительная индустрия (появились новые строительные материалы, новые технологические приемы, новые объемно-конструктивные решения, утверждаются все возрастающие требования к объемно-конструктивным и объемно-планировочным решениям, изменяются эргономические требования, которые отражают минимально необходимые требования к различным зданиям, сооружениям и т.п.). Эргономические требования к различным зданиям и сооружениям с учетом их функционального назначения представлены в своде правил под названием «Нормали планировочных элементов».

Сегодня различные здания (сооружения), особенно промышленные, торговые, складские, многофункциональные общественно-деловые комплексы, возводят из так называемых «облегченных» строительных конструкций (имеется ввиду использование металлических конструкций, многослойных панелей и др., ранее металлические конструкции применялись в основном в уникальных объектах). А сегодня эти конструкции широко используются, и они соответствуют ныне действующим строительным нормам и правилам, которые начали вводить в действие, начиная с 1994 года. Следует отметить, что в период времени, начиная ориентировочно с середины 50-х годов прошлого столетия, действовали нормы проектирования, которые позволяли проектировать и строить здания и сооружения не соответствующие эргономическим и другим требованиям. Таких примеров можно привести множество. Например, для обеспечения теплозащитных функций (для климатического района Санкт-Петербурга) ограждающие конструкции (особенно здания первых массовых серий) из кирпича возводили толщиной 510 мм, а требуется толщина в 780 мм, из газобетонных конструкций толщиной 240 мм, а требуется толщина в 325 мм. Соответственно сегодня требуется в таких зданиях устраивать дополнительную теплоизоляцию ограждающих конструкций для обеспечения комфортности и помимо этого, что немало важно в рыночных условиях, обеспечение тепло-, энерго- и ресурсосбережения. Высота помещений в соответствии с действующими тогда нормами проектирования разрешалась в 2,5 м, сегодня 2,7 м, а по эргономическим требованиям она должна быть не менее 3,2 м (пример, все здания старой постройки до середины 50-х годов, а сегодня появляются новые жилые здания с высотой помещений в 3,0 м).

Приведённые примеры, наглядно демонстрируют, как развитие научно-технического прогресса влияет на строительную индустрию, прямо влияющую на экономику в целом и как экономика, в первую очередь через вопросы налогообложения и энергосберегающие технологии, влияют на рост темпа развития самого научно-технического прогресса. Эти процессы взаимосвязаны и не отделимы друг от друга. Сегодня никому не нужны капиталоемкие (материалоемкие - из железобетонных конструкций) здания и сооружения, которые «утяжеляют» себестоимость производимой продукции, через налог на имущество, дополнительные эксплуатационные расходы и т. п.

Поэтому, ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники - 50-80% в год. Для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% в год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле;

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n], \text{ Где:}$$

Формула 7

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Φ_y - величина функционального устаревания, руб;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях) принята в размере верхней границы указанного диапазона значения для строительной индустрии (2-4%) – 2%; обоснование – объект оценки в средней степени не соответствует современным требованиям к производственным зданиям с/х назначения, что определяется множеством факторов, главные из которых: высокая трудоемкость и материалоемкость строительства объекта оценки; устаревшая технология как строительства, и т.п. Объект оценки имеет низкую ликвидность.

$n - T_{\text{факт}}$, фактический срок эксплуатации объекта в годах.

Таким образом, функциональный износ для объектов оценки составит:

Таблица 30

Объект	Год постройки	Фактический срок эксплуатации в годах	Функциональный износ
Здание коровника на 200 голов	1967	49	62,1%
Здание телятника на 100 голов	1968	48	61,3%
Здание молочного блока	1969	47	60,6%

Внешний износ

Для решения задач настоящей оценки износ внешнего воздействия определяется как снижение функциональной пригодности вследствие влияния внешней среды, которая является непоправимым фактором. Он может быть вызван рядом причин, таких, как: общий упадок района, местоположение объекта в районе, области или состоянием рынка. Внешний износ у объектов оценки отсутствует.

Расчет накопленного износа объектов оценки

Расчет накопленного износа выполнен мультипликативным методом, в %, по формуле 6 настоящего отчета.

Таблица 31. Определение совокупного износа объектов оценки

№ п/п	Наименование	Восстановительная стоимость объекта оценки в ценах текущего периода, руб.	Износ			Итого износ.	
			физический, %	функциональный, %	внешний, %	%	Руб.
1	Здание коровника на 200 голов	6 980 778,37	54,1%	62,10%	0%	82,6%	5 767 221,81
2	Здание телятника на 100 голов	3 712 731,22	56,2%	61,35%	0%	83,1%	3 083 435,37
	пристройка	801 022,24	55,7%	61,35%	0%	82,9%	663 841,07
3	Здание молочного блока	5 523 287,38	48,7%	60,57%	0%	79,8%	4 406 149,10

6.2.4. Определение стоимости прав пользования землей

Земельный участок, на котором расположен объект оценки – молочный блок, принадлежит Производственному Кооперативу Колхоз «Кореневский» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права серия 40 КЛ 600963 от 17.10.2013 г.) .

Земельные участки, на которых расположены здание коровника и телятника являются муниципальной собственностью. Колхоз «Кореневский» пользовался беститульным владением земельными участками, т.е. не имело гражданских прав на земельные участки, на которых расположены здания, при так называемом фактическом пользовании земельными участками. В этом случае закон (ЗК РФ п. 1 ст.36) предусматривает возможность покупки или аренды собственниками зданий земельных участков, на которых они расположены. Колхоз «Кореневский» не реализовал свое преимущественное право на приобретение (либо аренду) земельных участков, поэтому оценка этих зданий производится без учета стоимости земельных участков, т.е. право пользования земельным участком определялось только в отношении земельного участка, с оформленным на правом собственности.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Рыночная стоимость земельного участка категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (здание молочного блока), площадь 27 802 кв. м. рассчитана в п.6.2.2. настоящего отчета и составляет 140 399 рублей.

6.2.5. Анализ затратного подхода

Мы рассчитали затраты на восстановление, оценили износ и оценили право пользования землей.

Определяется рыночная стоимость C_p объекта оценки на дату оценки:

$$C_p = S_T + C_{zy}, \text{ Формула 8}$$

где S_T – стоимость затрат на воспроизводство;

C_{zy} – права пользования земельным участком

Результаты расчетов могут быть сведены к общему итогу:

Таблица 32

Наименование	Восстановительная стоимость объекта оценки в ценах текущего периода, руб.	Накопленный износ, руб.	Стоимость затрат на воспроизводство, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС (18%)
Здание коровника на 200 голов назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1206,7 кв. м, инв.№ 3512, лит. Стр. 1	6 980 778,37	5 767 221,81	1 213 556,56	1 213 556,56
Здание телятника на 100 голов, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 811,3 кв. м, инв.№ 3504, лит. стр.1,стр.1а	4 513 753,46	3 747 276,44	766 477,02	766 477,02
Здание молочного блока, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 444,4 кв. м, инв.№ 3510, лит. Стр. 1	5 523 287,38	4 406 149,10	1 117 138,28	1 117 138,28
Итого по зданиям, руб.	17 017 819,20	13 920 647,35	3 097 171,85	3 097 171,85
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (здание молочного блока), площадь 27 802 кв. м.			140 399	140 399
Итого, руб.			3 237 570,63	3 237 570,63

Таким образом, стоимость объектов оценки, определенная затратным подходом без НДС (18%) составляет 3 237 571 рубль, в том числе рыночная стоимость земельного участка – 140 399 рублей.

6.3. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Использование затратного, доходного и сравнительного подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. В ходе настоящей работы получены следующие стоимостные оценки:

Таблица 33

Подходы	Затратный подход	Доходный подход.	Сравнительный подход
Объект оценки	Здания		
Рыночная стоимость без НДС, руб.	3 097 171,85	Не применялся	2 438 497,69
Объект оценки	Земельный участок		
Рыночная стоимость, руб.	Не применялся	Не применялся	140 398,78

Как мы видим, рыночная стоимость, полученная при применении затратного и сравнительного подходов, отличаются в допустимых пределах. Коэффициент вариации составляет 11,90%

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход опирается на рыночные данные о стоимости нового имущества, но, известно, что абсолютно точно рассчитать стоимость затрат на создание копии оцениваемой единицы имущества с учетом износа, невозможно. Так же существует погрешность в определении износа объекта оценки.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Данный подход не отражает в полной мере текущую рыночную ситуацию и ее тенденции. 2. Сравнительный подход характеризует взгляд рынка на цену идентичных или аналогичных объектов. Данный подход в большей степени, чем затратный, отражает текущую рыночную ситуацию и тенденции ее развития. Сравнивая продаваемые (или проданные) объекты с оцениваемым объектом, определяя и внося соответствующие поправки на различия, можно определить искомую величину стоимости.

Целью согласования результатов всех используемых методов является определение преимуществ недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки.

Целью согласования результатов всех используемых методов является определение преимуществ недостатков каждого из них, и тем самым выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого метода при оценке объекта, определяется по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие мощность, размер, потенциальная доходность.

Экономической основой теории оценки является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя или двумя стандартными методами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода.

Итоговая стоимость объекта оценки определялась методом распределения весовых коэффициентов. Расчет удельного веса полученных при оценке результатов в данном случае проводится на основании усреднения весомости критериев влияния по каждому подходу. Обоснование удельного веса проводится по пяти критериям:

1. Применяемость результата относительно целям оценки;
2. Применяемость результата относительно задачи оценки
3. Применяемость результата относительно предполагаемого использования результатов оценки
4. Применяемость результата относительно предполагаемых ограничений
5. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;

Таблица 34.

Наименование фактора	Вес фактора	Удельные веса подходов при оценке	
		Затратный	Сравнительный
Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	0,2	0,2	0,8
Наличие информации, необходимой для реализации метода	0,2	0,5	0,5
Достоверность используемой информации при реализации метода	0,2	0,5	0,5
Учет специфических особенностей объекта оценки	0,1	0,2	0,8
Отражение тенденции развития рыночной ситуации	0,3	0,2	0,8
Интегральный показатель качества метода (весовой коэффициент метода)	1	0,32	0,68

Эти веса будут применены при определении итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость оцениваемых объектов с учетом весовых коэффициентов примененных подходов рассчитана по формуле:

$$C_p = C_{затр} * V_1 + C_{срав} * V_2, \text{ где:}$$

C_p – итоговая рыночная стоимость, рублей;

$C_{затр}$ – величина рыночной стоимости, полученная затратным подходом, рублей

$C_{срав}$ – величина рыночной стоимости, полученная сравнительным подходом, рублей;

V_1 – весовой коэффициент затратного подхода

V_2 – весовой коэффициент сравнительного подхода.

Таблица 35. Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки

Подходы	Затратный подход	Доходный подход.	Сравнительный подход
Объект оценки	Здания		
Рыночная стоимость без НДС, руб.	3 097 171,85	Не применялся	2 438 497,69
Вес	0,32	0	0,68
Итого рыночная стоимость, руб.	2 649 273,42		
Округленно	2 649 000,00		
Объект оценки	Земельный участок		
Стоимость без НДС, руб.	Не применялся	Не применялся	140 398,78
Вес	0	0	1
Итого рыночная стоимость, руб.	140 398,78		

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Округленно	140 000,00
Всего, рыночная стоимость без НДС, руб.	2 789 000,00

Выделение рыночной стоимости каждого объекта в составе имущественного комплекса производится путем умножения общей стоимости на долю каждого объекта. Доли определяются по результатам, полученным по затратному подходу.

Таблица 36.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Доля объекта в рыночной стоимости, %
1	Здание коровника на 200 голов назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1206,7 кв. м, инв.№ 3512, лит. Стр. 1	1 213 556,56	39,18%
2	Здание телятника на 100 голов, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 811,3 кв. м, инв.№ 3504, лит. стр.1,стр.1а	766 477,02	24,75%
3	Здание молочного блока, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 444,4 кв. м, инв.№ 3510, лит. Стр. 1	1 117 138,28	36,07%
	Итого по зданиям, руб.	3 097 171,85	100,00%

Таблица 37

Наименование	Доля объекта в рыночной стоимости, %	Рыночная стоимость без НДС (18%), руб.	Рыночная стоимость без НДС (18%), руб., округленно
Здание коровника на 200 голов назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1206,7 кв. м, инв.№ 3512, лит. Стр. 1	39,18%	1 038 057,71	1 038 000,00
Здание телятника на 100 голов, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 811,3 кв. м, инв.№ 3504, лит. стр.1,стр.1а	24,75%	655 632,71	656 000,00
Здание молочного блока, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 444,4 кв. м, инв.№ 3510, лит. Стр. 1	36,07%	955 582,99	956 000,00
Итого по зданиям, руб.	100,00%	2 649 273,42	2 650 000,00
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (здание молочного блока), площадь 27 802 кв. м.		140 398,78	140 000,00
Итого по объектам оценки, руб.		2 789 672,20	2 790 000,00

Таким образом, стоимость объектов оценки – имущественный комплекс (объекты недвижимости), составляет, без НДС, 2 790 000 (Два миллиона семьсот девяносто) рублей

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

Движимым имуществом, подлежащим оценке, являются оборудование и транспортные средства, а именно:

оборудование и транспортные средства:

- Емкость 25 м³ (металл)
- Емкость 10 м³ (металл)
- Трактор МТЗ -82
- Трактор МТЗ80
- Трактор ЮМЗ-ЭО-2621
- Комбайн «Енисей»
- Плуг ПЛН-3,5
- Культиватор КЭП-3,5
- Дробилка КДУ
- Косилка КРН 2,1
- Колонки ГСМ
- Грабли – ворошилки.

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

7.1. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Учитывая вид имущества и его состояние, а так же тот факт, что восстановление его до рабочего состояния экономически не целесообразно при оценке его рыночной стоимости использовался затратный подход. Сравнительный и доходный подходы не применимы, т.к. данное имущество можно реализовать только как лом.

Информация о массе объектов принята по данным Заказчика.

Таблица 38.

№ п/п	Наименование	Масса, кг.	Масса, принимаемая к расчету, т.
1	Емкость 25 м ³ (металл)	250 кг	0,25
2	Емкость 10 м ³ (металл)	150 кг	0,15
3	Трактор МТЗ -82	Конструкторская масса 3370, (но от этой массы осталось килограмм 500, весь разобран)	0,50
4	Трактор МТЗ80	Конструкторская масса 3160 кг	3,16
5	Трактор ЮМЗ-ЭО-2621	Конструкторская масса 5400 кг	5,40
6	Комбайн «Енисей»	Общая масса 9400 кг, но осталось меньше	9,40
7	Плуг ПЛН-3,5	470 кг	0,47
8	Культиватор КЭП-3,5	950кг (в остатке килограмм 600)	0,60
9	Дробилка КДУ	700 кг	0,70
10	Косилка КРН 2,1	535 кг (частично разобрана, килограмм 300)	0,30
11	Колонки ГСМ	60 кг	0,06
12	Грабли - ворошилки	Примерно килограмм 200-300 осталось, новые около 600 кг.	0,30

7.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем отчете были определены затраты на замещение (для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки).

При определении затрат на замещение использовались данные коммерческих предложений компаний-покупателей металлического лома. Категория лома 12 А (Автомобильный и бытовой лом, легковесный лом. Смешанный стальной лом).

Таблица 39

№ п/п	Категория лома	"Засор"	Цена металлолома, руб. / тонна	Источник информации
1	12А	25%	8000	http://www.megaferum.ru/mashiny-na-metallolom.html
2	12А		9400	http://rosmetallnew.ru/prajs
3	12А1	25%	6969	http://bionover.ru/metal/kaluga/
4	12А		9800	http://www.vtorchermet-nlmlk.ru/prices/p-481/
5	12А	0%	9300	http://imgrupp.ru/
Среднее значение, руб.		25,00%	8693,8	

Скидка на т.н. «засор» составляет 25%.

Вывоз металлолома осуществляется либо бесплатно при весе от 6 тонн, либо самим Заказчиком. Затраты на вывоз лома не учитываем.

Таким образом, стоимость оцениваемого имущества равна стоимости металлолома за минусом «засора».

Таблица 40

№ п/п	Наименование	Масса, принимаемая к расчету, т.	Засор, 5%, т.	Вес металлолома, т.	Цена металлолома, руб. /т.	Стоимость, руб.	Округленно
1	Емкость 25 м ³ (металл)	0,25	6%	0,24	8693,8	2 043	2 000
2	Емкость 10 м ³ (металл)	0,15	6%	0,14	8693,8	1 226	1 200
3	Трактор МТЗ -82	0,50	25%	0,38	8693,8	3 260	3 300
4	Трактор МТЗ80	3,16	25%	2,37	8693,8	20 604	20 600
5	Трактор ЮМЗ-ЭО-2621	5,40	25%	4,05	8693,8	35 210	35 200
6	Комбайн «Енисей»	9,40	25%	7,05	8693,8	61 291	61 300

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»*105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru*

7	Плуг ПЛН-3,5	0,47	25%	0,35	8693,8	3 065	3 100
8	Культиватор КЭП-3,5	0,60	25%	0,45	8693,8	3 912	3 900
9	Дробилка КДУ	0,70	25%	0,53	8693,8	4 564	4 600
10	Косилка КРН 2,1	0,30	25%	0,23	8693,8	1 956	2 000
11	Колонки ГСМ	0,06	25%	0,05	8693,8	391	400
12	Грабли - ворошилки	0,30	25%	0,23	8693,8	1 956	2 000
	Итого	21,29				139 479	139 600

Таким образом, рыночная стоимость движимого имущества составляет 139 600 рублей

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru**8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.**

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на дату оценки рыночная стоимость объектов оценки с учетом разумного округления, отражающего степень достоверности полученного результата, составляет без НДС:

1. Имущественный комплекс, состоящий из зданий и земельного участка:

2 790 000,00 рублей

(Два миллиона семьсот девяносто тысяч рублей)

в том числе пообъектно:

Объект оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Здание коровника на 200 голов назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1206,7 кв. м, инв.№ 3512, лит. Стр. 1	1 038 000,00
Здание телятника на 100 голов, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 811,3 кв. м, инв.№ 3504, лит. стр. 1, стр. 1а	656 000,00
Здание молочного блока, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 444,4 кв. м, инв.№ 3510, лит. Стр. 1	956 000,00
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (здание молочного блока), площадь 27 802 кв. м.	140 000,00

2. Движимое имущество, представленное оборудованием и транспортными средствами:

139 600,00 рублей

(Сто двадцать две тысячи рублей)

в том числе пообъектно:

Объект оценки	Итого рыночная стоимость, руб.
Емкость 25 м ³ (металл)	2 000
Емкость 10 м ³ (металл)	1 200
Трактор МТЗ -82	3 300
Трактор МТЗ80	20 600
Трактор ЮМЗ-ЭО-2621	35 200
Комбайн «Енисей»	61 300
Плуг ПЛН-3,5	3 100
Культиватор КЭП-3,5	3 900
Дробилка КДУ	4 600
Косилка КРН 2,1	2 000
Колонки ГСМ	400
Грабли - ворошилки	2 000

Оценщик

Новинская Е. В.

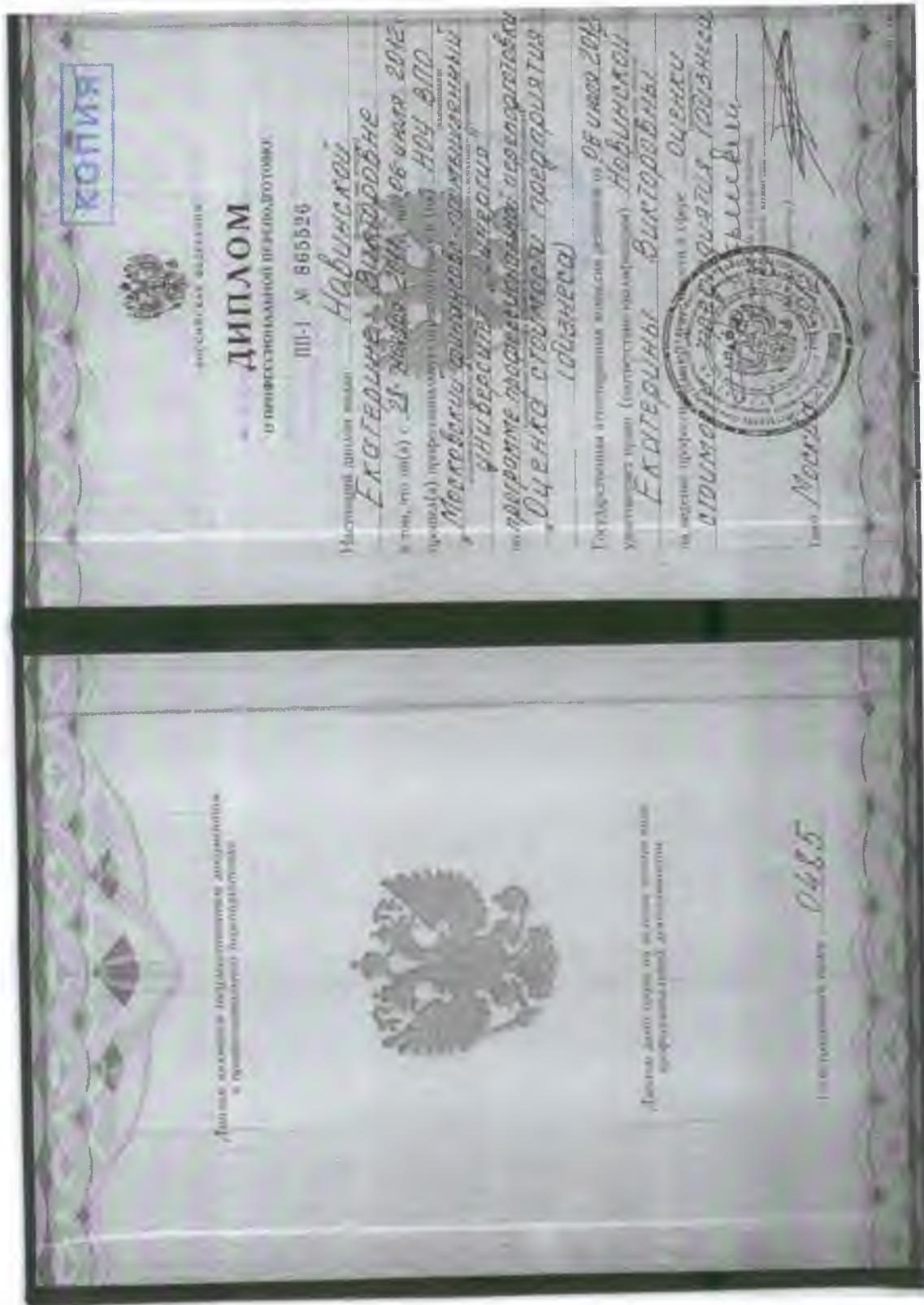
Генеральный директор ООО «Кулон»

Новинская Е. В.



9. ПРИЛОЖЕНИЯ

9.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕФР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июля 2013г.

№ 258

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

НОВИНСКАЯ ЕКАТЕРИНА ВИКТОРОВНА

Московская область, г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 35, корп. 2, кв. 340
Паспорт 45 00 №790856 выдан Паспортным столом №1 ОВД "Хамовники" города Москвы
31.08.2001г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луговая, а/я 112, тел. (343) 399-87-38



Новинской Е.В.

Некоммерческое партнерство
саморегулируемая организация
«Свободный Оценочный Департамент»
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6885993767 КПП 688501001
ОГРН 112660002429
620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739
8-800-333-8738
www.srosvod.ru
mail: svood@mail.ru info@srosvod.ru

10.07.13. № 447-В/2013

На № _____ от _____

ВЫПИСКА

из реестра

Некоммерческого партнерства

саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»

(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по заявлению Новинской Екатерины Викторовны о том, что Новинская Екатерина Викторовна является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «05» марта 2013 года за регистрационным номером 258.

Президент НП СРО «СВОД»



**ДОГОВОР (ПОЛИС) №Д-56650010-50-2-000069-16
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Екатеринбург

«18» января 2016 г.

ПАО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника отдела андеррайтинга имущества и ответственности юридических лиц Филиала ПАО «Росгосстрах» в Свердловской области Носова Александра Анатольевича, действующего на основании Доверенности №07-52/16 от 01.01.2016 г., с одной стороны, и Новинская Екатерина Викторовна, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 18.01.2016 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4. СТРАХОВАЯ СУММА

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	15 000 000,00 руб.
4.2. Для судебных расходов и издержек:	возмещению не подлежит
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	15 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	15 000 000,00 руб.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

7 200,00 (Семь тысяч двести) руб.

6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):

не установлена.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «19» января 2016 г. по 23 часа 59 минут «18» января 2017 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате единовременным платежом не позднее 18.01.2016 г.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ:

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «18» января 2016 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА

- o Впервые заключаемый.

Условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил. Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН
СТРАХОВЩИК**

ПАО «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 119991, Москва-17.ГСП-1, ул.

Большая Ордынка д.40, стр. 3

Филиал ПАО «Росгосстрах» в Свердловской области

Адрес местонахождения:

Банковские реквизиты:

р/с 4070281090001000187 в ПАО «РГС Банк» г.Москва,

ИНН 5014529175, ОГРН 101810945250000174, ИНН/КПП

7707067683/03/9930001

Носов А.А./
Начальник отдела лицензирования имущества и
финансово-кредитных и юридических лиц
М.П.

Содержание (информация) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:
☐ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

Исполнитель: Удалова Е.А.
(343) 356-7929 доб. 1130

СТРАХОВАТЕЛЬ

Новинская Екатерина Викторовна

Адрес местонахождения: 121614, г. Москва, ул.

Крылатские холмы, д.35, к.2, кв.340

ИНН: 770404124887

/Новинская Е.В. /

ОРИГИНАЛ ИНГОССТРАХ
ПРОСЬБА ПОДПИСАТЬ НА КАЖДОЙ
СТРАНИЦЕ И ВЕРНУТЬ ПО АДРЕСУ:
МОСКВА 127904, УЛ ПЕСНАЯ, 41

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТ ВЕЩЕСТВЕННОЙ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-070908/15

«27» октября 2015г.

г. Москва

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

- 1 СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»
105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А
Телефон/факс: (495) 680-93-00; телефон (916) 624-11-94
- 2 СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
- 3 УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования
ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального
банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 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
- 4 ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации
имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по
обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателем (Третьим
лицом), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за
нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем
(оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению
оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных
нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности,
стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской
Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением связанных со
Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных
органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в
результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной
деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки,
причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу
Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем
(оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели
к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3
Правил страхования и в настоящем Договоре

Страхователь _____

1

Страховщик _____

ИНГОССТРАХ

Ingostrakh

5.3 Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности

5.4 Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц

5.5 Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий

6 ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1 Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1 Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2 Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1 С «18» октября 2015 года по «17» октября 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором

7.2 Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1 Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» октября 2015 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1 В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1 Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2 Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3 Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

9.2 Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору

10 ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1 В соответствии с Разделом 5 Правил страхования

10.2 Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости

11. СТРАХОВАЯ СУММА

11.1 Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому

Страхователь _____

2

Страховщик _____



**ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА:**

страховому случаю (в соответствии с п 4.1 настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п 4.2 настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере 8 400 (Восемь тысяч четыреста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «15» ноября 2015 года.

13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п 13.1 настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:**

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в рекламной информации.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

От Страхователя: _____

(ИПО, должность, основание полномочий)

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____

(или начальная надпись) Протогорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-3/15 от 19.02.2015 г.



Страхователь _____

2

Страховщик _____

Т.В. Протогорова

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

9.2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

**Инвентаризационная опись основных средств Производственный кооператив
колхоз «Кореневский»
(ИНН 4006000413)
(249344, Калужская область, Жиздринский район, д. Коренево)**

11 апреля 2016 г.

д. Коренево, Калужская обл.

Основание проведение инвентаризации: Приказ № 1-ИНВ от 25.01.2016г.

Срок проведения инвентаризации: с 25.01.2016 по 11.04.2016 г.

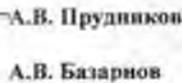
Дата составления: 13.04.2016 г.

№ п/п	Наименование ОС	Год	Остаточная стоимость (руб.)	Кадастровая стоимость (руб.)	Примечание
1	Земельный участок			232 980,76	Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (здание молочного блока), площадью 27 802 кв.м. Кадастровый номер 40:06-050702-12.
2	Кормовые площадки	1987	0		В составе земельного участка
3	Асфальтирование тока	1988	0		В составе земельного участка
4	Емкость 25 м ³	1988	0		Представляет собой металлолом, распилена на части
5	Емкость 10 м ³	1990	0		Представляет собой металлолом, со следами сквозной коррозии
6	Телятник	1989	324 976,00		
7	Коровник	1972	0		
8	Красный уголок	1977	0		В составе коровника
9	Здание Конторы	1966	0		Из привоустанавливаемых документов в наличии только технический паспорт на здание
10	Молочный блок	1991	218 089,00		
11	Трактор МТЗ-82	1991	0		Представляет собой металлолом. Рама, разукomплектованная кабина. Агрегаты отсутствуют.
12	Трактор МТЗ80	1991	0		Представляет собой металлолом. Частично разукomплектован
13	Трактор ЮМЗ-ЗО-2621	1988	0		Представляет собой металлолом. Частично разукomплектован
14	Комбайн «Енисей»	1989	0		Представляет собой металлолом. Документы отсутствуют.
16	Плуг ПЛН-3,5	1992	0		Находится в нерабочем состоянии. Частично разукomплектован. Представляет собой металлолом.
17	Культиватор КЭП-3,5	1992	0		Находится в нерабочем состоянии. Частично разукomплектован. Представляет собой металлолом.
18	Дробилка КДУ	1989	0		Находится в нерабочем состоянии. Частично разукomплектована. Представляет собой металлолом.
19	Косилка КРН 2,1	2001	0		Находится в нерабочем состоянии. Частично разукomплектована. Представляет собой металлолом.
22	Колонки ГСМ	1991	0		Находится в нерабочем состоянии. Представляют собой металлолом.
23	Грабли вороши.	2002	7 485,00		Находится в нерабочем состоянии. Частично разукomплектованы. Представляют собой металлолом.
ИТОГО:			550 550,00	232 980,76	
ВСЕГО ПО ОПИСИ			786 530,76		

Члены инвентаризационной комиссии:

Привлеченный специалист:

Конкурсный управляющий:

 А.В. Прудников
 А.В. Базарнов



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» по Москве

Российская Федерация, 111397,
г. Москва, Зеленый проспект, д. 20

тел.8(495)411-60-19, доб.11-14, факс: доб.11-26

ОКПО57040686. ОГРН
1027700485757,

ИНН/КПП 7705401340/772043001

**ВЫПИСКА ИЗ ВЕЩНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕЮЩИЕСЯ У
НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 14.06.2016

№ 77/100/096/2016-1885

На основании запроса от 10.06.2016 г., поступившего на рассмотрение 10.06.2016 г. сообщаем, что правообладателю

Производственный кооператив Колхоз "Корневский", ИНН: 4006000413, ОГРН: 1024000597730; адрес места нахождения: Калужская область, Жиздринский район, д. Корнево принадлежат следующие объекты недвижимого имущества

1.	1.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	40:06:050702:12
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования (здание молочного блока)
	площадь объекта:	27 802 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Жиздринский район, д.Корнево, ул.Центральная, д.71
	1.2. Вид права, доля в праве	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.10.2013
	номер государственной регистрации:	40-40-12/009/2013-485
	основание государственной регистрации:	Договор №01 купли-продажи земельного участка от 30.01.2013
	1.3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	2.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	40:06:050602:99
	наименование объекта:	Здание молочного блока
	назначение объекта:	Сельскохозяйственное
	площадь объекта:	444, 4 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Калужская область, Жиздринский район, д.Корнево, ул.Центральная, д.71
	2.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	03.12.2010
	номер государственной регистрации:	40-40-12/024/2010-396

	регистрация:	
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи имущества от совхоза "Кореневский" к КСП "Кореневское" от 02.12.1992; Протокол общего собрания совхоза "Кореневский" Житдринского района Калужской области от 02.12.1992; Акт приема-передачи имущества от КСП "Кореневское" колхозу "Кореневский" от 25.04.2000
	2.2. Ограничение (обременение) права:	
	2.2.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации: Калужская область, Житдринский район, д.Коренево, ул.Центральная, д.71, кад.№ 40-06-050602-99; Здание молочного блока, назначение: сельскохозяйственное, I - этажный, общая площадь 444,4 кв. м, инв.№ 3510, лит. Стр. I
	номер государственной регистрации:	40-40/012-40/012/010/2016-1/2
3	3.1. Кадастровый (внусловный) номер объекта:	40-06-050602-105
	наименование объекта:	Здание коровника на 200 голов
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	1 206,7 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Калужская область, Житдринский район, д.Коренево, ул.Центральная, д.69
	3.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	09.11.2010
	номер государственной регистрации:	40-40-12/024/2010-226
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи имущества от совхоза "Кореневский" к КСП "Кореневское" от 02.12.1992; Протокол общего собрания совхоза "Кореневский" Житдринского района Калужской области от 02.12.1992; Акт приема-передачи имущества от КСП "Кореневское" колхозу "Кореневский" от 25.04.2000
	3.3. Ограничение (обременение) права:	
	3.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрещение на совершение действий по регистрации: Калужская область, Житдринский район, д.Коренево, ул.Центральная, д.69, кад.№ 40-06-050602-105; Здание коровника на 200 голов, назначение: нежилое, I - этажный, общая площадь 1206,7 кв. м, инв.№ 3512, лит. Стр. I
	номер государственной регистрации:	40-40/012-40/012/010/2016-1/3
4	4.1. Кадастровый (внусловный) номер объекта:	40-06-050602-97
	наименование объекта:	Здание телатника на 100 голов
	назначение объекта:	Сельскохозяйственное
	площадь объекта:	911,3 кв. м
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Калужская область, Житдринский район, д.Коренево, ул.Центральная, д.68
	4.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	09.11.2010
	номер государственной регистрации:	40-40-12/024/2010-225

регистрации:		
основание государственной регистрации:	государственной	Акт приема-передачи имущества от товарища "Кореневский" в КСП "Кореневское" от 02.12.1992; Протокол общего собрания союза "Кореневский" Жиздринского района Калужской области от 02.12.1992; Акт приема-передачи имущества от КСП "Кореневское" колхозу "Кореневский" от 25.04.2000
4.3. Ограничение прав:	(обременение)	
4.3.1. вид:		Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации Калужская область, Жиздринский район, д.Коренево, ул.Центральная, д.68, кад.№ 40/06-050602-97. Здание сельхозпункта на 100 угодья, кадастровый сельскохозяйственный, 1 – этажный, обшая площадь 811, 3 кв. м, инв.№ 350), инт. стр.1, стр.19
номер государственной регистрации:		40-40/012-00/02-010-2016-1/

Выписка выдана: Батарнин Алексей Владимирович

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса о предоставлении государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые влекут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Техник

Королева Е. В.

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 17 октября 2013 года

Документы-основания: • Договор №01 купли-продажи земельного участка от 30.01.2013

Субъект (субъекты) права: Производственный кооператив колхоз "Кореневский", ИНН: 4006000413, ОГРН: 1024000597730, дата гос. регистрации: 25.04.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация муниципального образования "Жиздринский район" Калужской области, КПП: 400601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Калужская область, Жиздринский район, д.Коренево

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования (здание молочного блока), площадь 27 802 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Жиздринский район, д.Коренево, ул.Центральная, д.71

Кадастровый (или условный) номер: 40:06:050702:12

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 октября 2013 года сделана запись регистрации № 40-40-12/009/2013-485

Регистратор

Роговачева И.А.



40 КЛ № 600963



Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Федеральное агентство "ВКП Росреестра" по Московской области Межрайонный отдел №2 Общественное подрайонное и Жидаринском районе

(иное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (технически и государственной кадастровый номер)

В.1

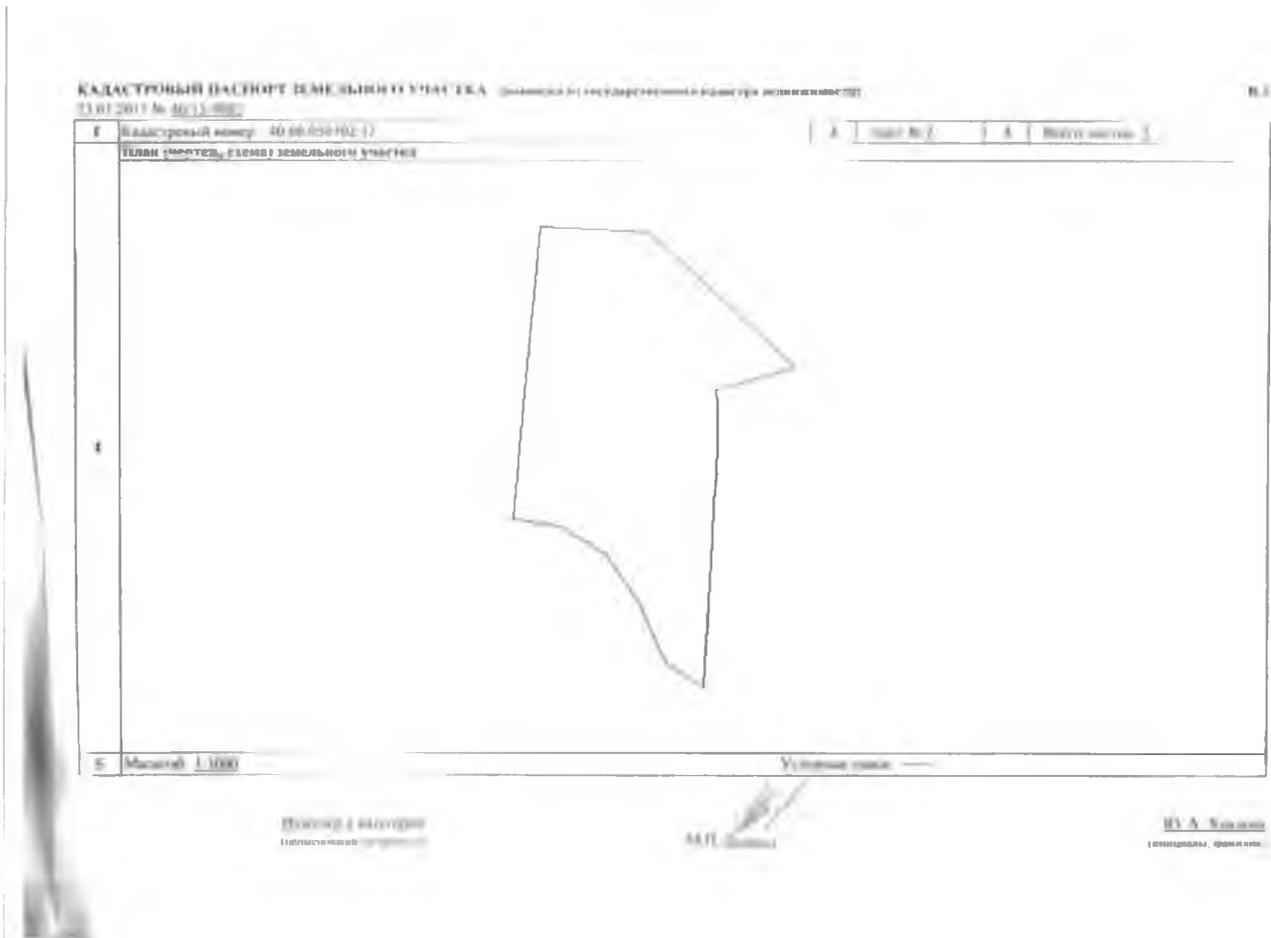
71:01:2011/001:0012:0002

1	Кадастровый номер: 40:06:050702:12	2	Лист № 1	3	Листов всего: 2				
Общие сведения									
4	Предельные размеры: —	6 Дата введения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.01.2013							
5	—								
7	Местоположение: установлено по кадастровой структуре, расположенному в границах участка. Почтовый адрес территории: Московская обл., м.п. Жидаринский, д. Барышево, ул. Центральная, д. 71								
8	Категория земель:								
8.1	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики и земель для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли для размещения объектов складского назначения	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли охотки	Категория не установлена	
8.2	—								
9	Удостоверено наличие обременения: нет (земельный участок не обременен) (здание молочного олова)								
10	Фактически используемые характеристики земельного участка: —								
11	Площадь: 27801/117 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 233786,76	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 8,38	14			Единица измерения: СК кадастрового учета
15	Сведения о правах: —								
16	Способы отметки: —								
17	—								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 40:06:050702:12						
		18.2	Номер участка, образованного в результате выдела: —						
		18.3	Номера участков, образовавшихся совместно с кадастровым участком: —						

Павел З. Козлов
(подпись, должность)

М.П. (подпись)

И.А. Ушенин
(подпись, должность)




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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" ноября 2010 года

Документы-основания: • Протокол общего собрания совхоза "Кореневский" Жиздринского района Калужской области от 02.12.1992
• Акт приема-передачи имущества от совхоза "Кореневский" к КСП "Кореневское" от 02.12.1992
• Акт приема-передачи имущества от КСП "Кореневское" колхозу "Кореневский" от 25.04.2000

Субъект (субъекты) права: Производственный кооператив колхоз "Кореневский", ИНН: 4006000413, ОГРН: 1024000597730, дата гос.регистрации: 25.04.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация муниципального образования "Жиздринский район" Калужской области, КПП: 400601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Калужская область, Жиздринский район, д.Коренево

Вид права: Собственность

Объект права: Здание коровника на 200 голов, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1206,7 кв. м, инв.№ 3512, лит. Стр. 1, адрес объекта: Калужская область, Жиздринский район, д.Коренево, ул.Центральная, д.69

Кадастровый (или условный) номер: 40:06:050602:0:4

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" ноября 2010 года сделана запись регистрации № 40-40-12/024/2010-226

Регистратор
40 КЛ 102064

Ковалева Н.А.
(подпись)



Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 14.07.2010

Кадастровый номер 40:06:050602:0:4

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3512

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование** Здание коровника на 200 голов

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	обл. Калужская	
Район	Жиздринский	
Муниципальное образование	Тип	
	наименование	
Населенный пункт	Тип	д.
	наименование	Коренево
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул.
	наименование	Центральная
Номер дома	69	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Стр.1	
Иное описание местоположения	Калужская обл., р-н Жиздринский, д. Коренево, ул. Центральная, дом 69	

1.3. **Основная характеристика**

Общая площадь (тип)	1206.7 (значение)	кв. м (единица измерения)
---------------------	-------------------	---------------------------

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. **Назначение:** Нежилое

1.5. **Этажность:**

количество этажей 1, количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1967

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание:

1.10. Отдел ОБКОН по Жиздринскому району ФГУ ЭКП по Калужской обл.

(наименование органа исполнительной власти)

главный специалист - эксперт Людиновокого
отдела Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Калужской области
(полное наименование должности)


 М.М. Морозова
 (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №2, всего листов 2

Здание

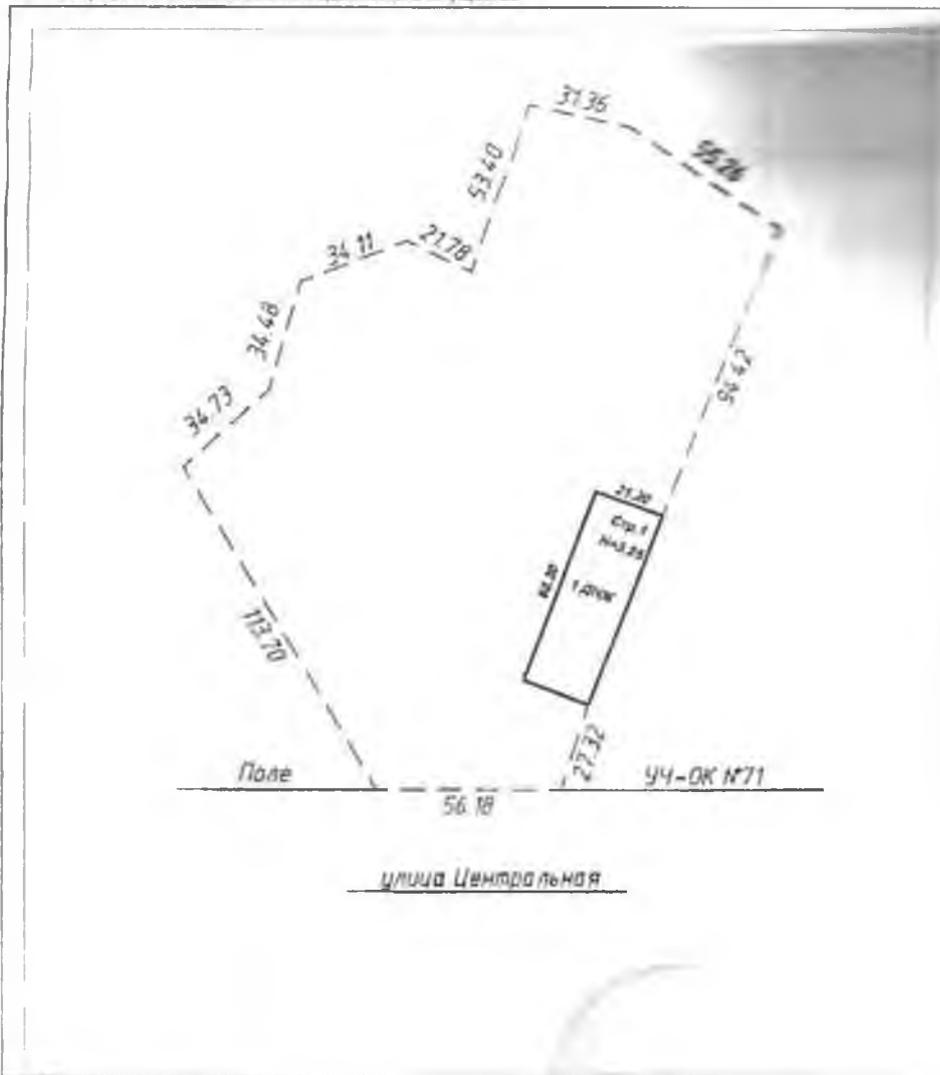
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер 40:08:008002:0:1

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер) 3512

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб

Генеральный специалист - эксперт Подольского
отдела Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Московской области
(полное наименование должности)

М. М. Морозов

инженер-землеустроитель



Казенное предприятие Калужской области
"Бюро технической инвентаризации" Жиздринский филиал
Наименование ОТН

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание
(тип объекта учета)
здание коровника на 200 голов
(наименование объекта)
нежилое, сельскохозяйственное
(назначение объекта)
Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации Калужская обл.
Административный округ(округ) р-н Жиздринский
Город (пос.) д. Коренево
Район города _____
Улица(пер.) ул. Центральная
Дом № 69 Инвентарный № 3512

Итого по плану, Стр. 1

Утверждено Управлением УОИ по Калужской области

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр недвижимости

документы: 14 02 2010

И.О.У. 10-06-05 0602.0-4

Мерзюкова М.И. Л.И.

Паспорт составлен по состоянию на 2 июля 2010 г.

директор



Ермакова Л.А.
(Фамилия И.О.)



КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"		Масштаб
Инвентарный №	адрес объекта: Калужская обл. Железнодорожный р-он, д.Коренево ул. Центральная, д.69	1:2000
3512	Ситуационный план	
Дата	Исполнитель Фамилия, имя, отчество	Подпись
02.07.2010	Инженер: Мальцева О.В.	
	Директор Ермакова Л.А.	

II. Экспликация земельного участка

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	други	
21773	21773	1278	0	0	0	0	

III. Общие сведения

Назначение Сельскохозяйственный

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

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

IV Исчисление площадей и объемов здания

Номер на плане(литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Стр.1	Основное строение	$21,2 \times 60,3$	1278,4	1278,4	3,25	4155

V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
Здание коровника на 200 голов		
Водопровод		1206,7
Электроосвещение		1206,7



КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"		Исполнитель
Инвентарный №	адрес объекта: Калужская обл.	
	Жуковский р-он, д.Курово	
3512	ул.Центральная, д.69	
Дата	Исполнитель: Фамилия, инициалы	Подпись
02.07.2010	Инженер: Мещеряков С.В.	
	Директор: Ершов А.А.	

Экспликация

к поэтажному плану здания, расположенному по адресу :
Калужская обл., р-н Жиздринский, д Коренево, ул Центральная, д 69

Литера по плану	Этажность	№ квартир или помещений	№ помещения	Наименование частей помещения	Формула для подсчета площадей	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения			Примечание
						Нежилая площадь	Итого по строению	Высота помещений по внутреннему обмеру	
Стр.1	1		1	Помещение	1206,7	1206,7	1206,7	3	
					Итого по этажу I:	1206,7	1206,7		
					Итого по зданию :	1206,7	1206,7		
					Итого по литере Стр.1	1206,7	1206,7		

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Эксп. № Стр.1 Основное строение. Здание коровника на 200 голов

год постройки: 1967

Группа капитальности: V

Число этажей: 1

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Целостные коэффициенты (по сравнению с уд. весом)	Уд. вес конструк. элементов после применения пониженных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100
2	3	4	5	6	7	8	9
1 Фундаменты	Столбовые из кирпича		8	1	8	55	4,4
2 Стены и перегородки	Кирпичные в кирпичном столбчат		24	1	24	35	13,2
3 Перекрытия	Деревянные		12	1	12	35	6,6
4 Крыша	Шиферная		15	1,2	18	35	9,9
5 Полы	Деревянные и цементные		13	1	13	55	7,2
6 Проемы							
6 Проемы дверные	деревянные ворота		12	1	12	35	6,6
6 Проемы оконные	Однорянные переплеты						
7 Отделочные работы			1	1	1	55	0,6
8 Санитарно-электротехнические работы	Эл-во		7	1	7	55	3,9
9 Прочие работы	Прочие работы		8	1	8	55	4,4
<i>Итого</i>			100		103		56,8

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{56,8*100}{103} = 85$

Х. Расчет инвентаризационной стоимости здания и его частей и служебных строений, сооружений

Наименование здания, сооружения	№ строения	№ таблицы	Площадь	Стоимость инвентаризации по таблице (1969 г.), руб.	Целевой коэффициент	Поправки к стоимости			Стоимость инвентаризации после приведения к состоянию коэффициента и поправок	Объем - куб. м. площадь - кв. м. (кв. м) - кв. м.	Возраст, стоимость в ценах 1969 года, руб.	Наценка, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Индекс инвентаризационной стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату обследования (таблица), руб.	
						На отклонение от группы капитальности										
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Литера Стр. I. Здание каровника на 200 голов																
Стр. I	Основное строение	2б	2а	Объем	11,9	1,03			72,26	4155		55		43,92	1006784,09	
Литера Стр. I. Здание каровника на 200 голов													0		1006784,09	

Х. Общая стоимость (в рублях)

Год как по годам	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость						
2010	2237297,98	1006784,09					2237297,98	1006784,09

Особые отметки:

02.07.2010



Мальцева Оксана Викторовна
Ермакова Людмила Анатольевна

Х. Расчет инвентаризационной стоимости здания и его частей и служебных строений, сооружений

№ по плану (категория)	Наименование здания, строения, сооружения	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969 г.), руб.	Примененный коэффициент	Подправки к стоимости			Стоимость измерителя после применения поправочного коэффициента и поправки	Объем - куб.м. площадь - кв.м. кол-во - шт.	Восстан. стоимость в ценах 1969 года, руб.	Износ, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Налицо измерительная стоимость
							На отклонение от группы заплата/валовости								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Литера Стр. I. Здание телецентра на 100 годов															
Стр. I	Основное строение	26	123	Объем	14,5	1				14,5	1868		55	43,92	1387
стр. Ia	Пристройка	28	1646	Объем	10,3	0,72				7,42	788		40	43,92	1540
Итого Литера Стр. I. Здание телецентра на 100 годов															
														6	

Х. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения	
	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость	Восстановительная стоимость	Действительная стоимость
2010	1445415,6	689406,79				

Особые отметки:

10.06.2010

Исполнитель
Проектировщик



Бодулева Татьяна Викторовна
Ермакова Людмила Анатольевна



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" ноября 2010 года

Документы-основания: • Протокол общего собрания совхоза "Корневский" Жиздринского района Калужской области от 02.12.1992
• Акт приема-передачи имущества от совхоза "Корневский" к КСП "Корневское" от 02.12.1992
• Акт приема-передачи имущества от КСП "Корневское" колхозу "Корневский" от 25.04.2000

Субъект (субъекты) права: Производственный кооператив колхоз "Корневский", ИНН: 4006000413, ОГРН: 1024000597730, дата гос. регистрации: 25.04.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация муниципального образования "Жиздринский район" Калужской области, КПП: 400601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Калужская область, Жиздринский район, д.Корнево

Вид права: Собственность

Объект права: Здание телятника на 100 голов, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 811,3 кв. м, инв.№ 3504, лит. стр.1, стр.1а, адрес объекта: Калужская область, Жиздринский район, д.Корнево, ул.Центральная, д.68

Кадастровый (или условный) номер: 40:06:050602:0:3

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" ноября 2010 года сделана запись регистрации № 40-40-12/024/2010-225

Регистратор

Ковалев Н. А.

(подпись)

40 КЛ 102063



Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 06.07.2010

Кадастровый номер 40:06:050602:0:3

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3304

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование** Здание здания на 100 этаже

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	Обл. Калужская	
Район	Жиздвинский	
Муниципальное образование	Тип	
	наименование	
Населенный пункт	Тип	д
	наименование	Корнево
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	наименование	Центральная
Номер дома	68	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Стр.1, стр.3в	
Иное описание местоположения	Калужская обл., р-н Жиздвинский, д. Корнево, ул. Центральная, дом 68	

1.3. **Основная характеристика** Общая площадь 811,3 кв. м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. **Назначение:** Сельскохозяйственное

1.5. **Этажность:**

количество этажей L, количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1968

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. **Примечание:**

1.10. Отдел СВКОН по Жиздвинскому району ФГУ ЗКП по Калужской обл

(наименование органа или организации)

главный специалист - эксперт Людиловского
отдела Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Калужской области
(полное наименование должности)


М.М. Королева
(именно, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №2, всего листов 2

Задние

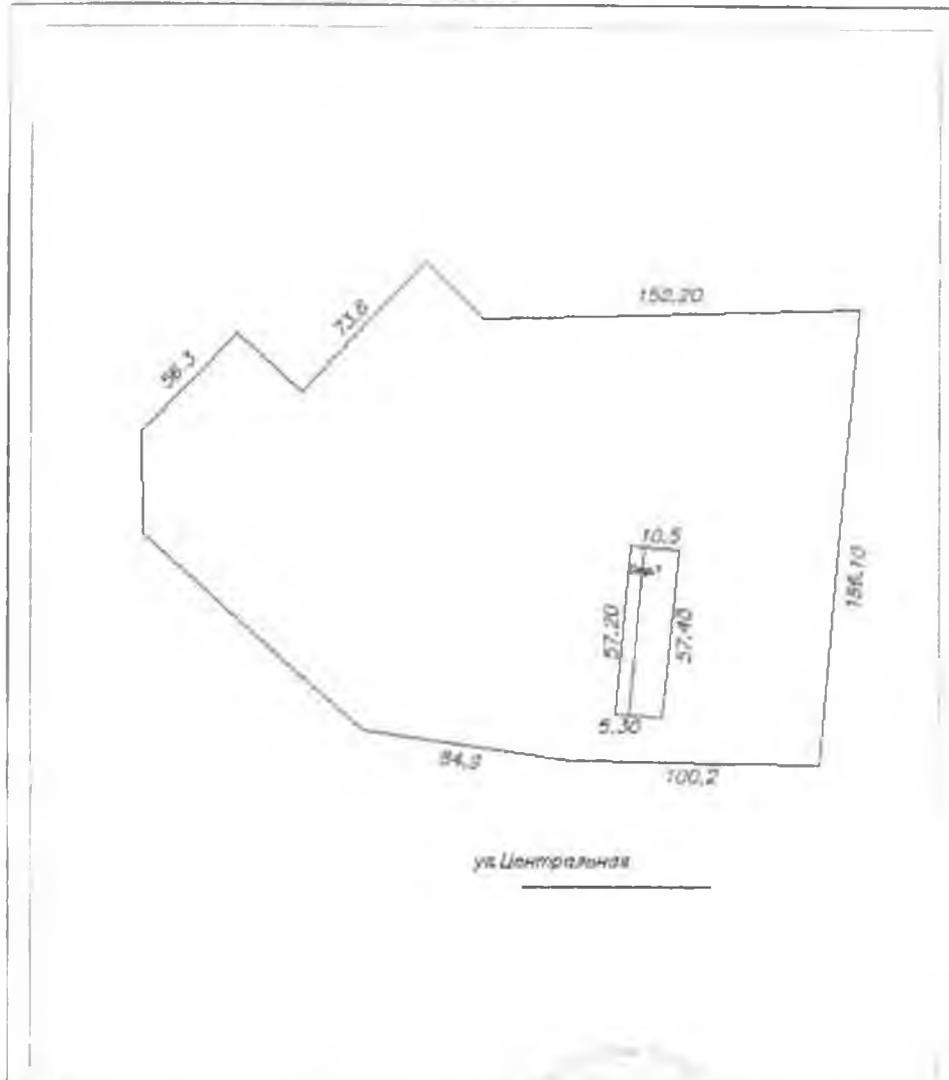
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер 50:05:050602:0:3

Идентификационный номер

(или кадастровый учетный номер) 3504

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб

Главный специалист - эксперт Подольского
отдела Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Московской области
(полное наименование должности)

(подпись)
Н.Н. (подпись)

Н. Н. Чичинава

(инициалы, фамилия)



Казенное предприятие Калужской области
"Бюро технической инвентаризации" Жиздринский филиал
Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание
(тип объекта учета)
здание телятника на 100 голов
(наименование объекта)
нежилое, сельскохозяйственное
(назначение объекта)
Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации Калужская обл.
Административный округ(округ) р-н Жиздринский
Город (пос.) д Коренево
Район города _____
Улица(пер.) ул Центральная
Дом № 68 Инвентарный № 3504

Литера по плану СТР.1

_____ по Калужской области
_____ от Единой государственной
_____ строительного

_____ 2010 г.

_____ 3

_____ 40.06.01.06.02:0.3

Паспорт составлен по состоянию на 10 июня 2010 г.

директор



Ермикова Л.А.
(Фамилия И.О.)



КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"		Масштаб
Инвентарный № 3504	адрес объекта: Калужская область Жиздренский район д.Корешево ул.Центральная д.68	1:2500
	Ситуационный план	
Дата	Исполнитель Фамилия, имя, отчество	Подпись
10.06.2010	Инженер: Бодулева Т.В.	<i>[Signature]</i>
	Директор Ермакова Л.А.	<i>[Signature]</i>

II. Экспликация земельного участка

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озазелененная	прочая	архипт	
44307	44307	906	0	0	0	0	

III. Общие сведения

Назначение СельскохозяйственноеИспользование по назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

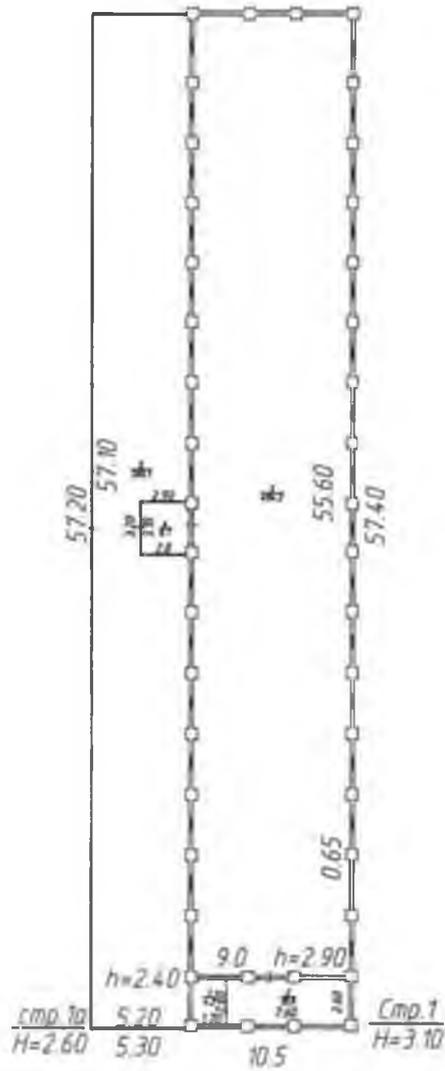
г) _____

IV Исчисление площадей и объемов здания

Номер на плане(литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
<i>Литера Стр.1 Здание телятника на 100 голов</i>						
<i>Стр.1</i>	<i>Основное строение</i>	<i>57,4*10,5</i>	<i>602,7</i>	<i>602,7</i>	<i>3,1</i>	<i>1868</i>
<i>стр.1а</i>	<i>Пристройка</i>	<i>57,2*5,3</i>	<i>303,2</i>	<i>303,2</i>	<i>2,6</i>	<i>788</i>
<i>Итого по зданию (Литера Стр.1 Здание телятника на 100 голов)</i>			<i>905,9</i>	<i>905,9</i>		<i>2656</i>

V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м
Здание телятника на 100 голов		
Электроснабжение	Центральное	517,5



КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"		Масштаб
Инвентарный № 3504	адрес объекта: Калужская область	1:350
	Жиздринский район	
	д.Коренево ул.Центральная д.68	
	Дополнительный адрес:	
Дата	Исполнитель: Фамилия, имя, отчество	Подпись
10.06.2010	Инженер: Бодулева Т.В.	<i>Бодулева Т.В.</i>
	Директор: Ермакина Л.А.	<i>Ермакина Л.А.</i>

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Стр.1 Основное строение. Здание теплятника на 100 голов

Год постройки: 1968

Группа капитальности: IV

Число этажей:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Целевые коэффициенты (поправка к уд. весам)	Уд. вес конструк. элементов после применения целевых коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.9)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	каменные столбы		9	1	9	5,5	5
2	Стены и перегородки	Бревенчатые в каменные столбчат		24	1	24	5,5	13,2
3	Полы	Дощатые		10	1	10	5,5	5,5
4	Перекрытия	Деревянные		11	1	11	5,5	6,1
5	Крыша	Шиферная		14	1	14	5,5	7,7
6	Проемы оконные	однмарные, глухие		12	1	12	5,5	6,6
	Проемы дверные	деревянные вприты						
7	Отделочные работы			4	1	4	5,5	2,2
8	Отделочные работы			1	1	1	5,5	0,6
10	Прочие работы	прочие работы		10	1	10	5,5	5,5
11	Сантехнические и электротехнические устройства			5	1	5	5,5	2,8
	Электроосвещение							
<i>Итого:</i>				100		100		55,2

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{55,2*100}{100} = 55$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	стр. та	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	
	Группа капиталь.	V				Группа капиталь.				Группа капиталь.				
	Материал, конструкция					Материал, конструкция				Материал, конструкция				
Фундамент	Деревянные столбы		8	1	8									
Стены и перегородки			30	1	30									
Перекрытия	Деревянные		3	1	3									
Крыша	Шифер		13	1	13									
Полы			7	0	0									
Проемы			15	1	15									
Отделочные работы			17	0	0									
Электроосвещение			4	0	0									
Прочие работы	прочие работы		3	1	3									
Итого			100		72,0	Итого			100		Итого			100
Износ, %					40,0	Износ, %					Износ, %			


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

Дата выдачи: "03" декабря 2010 года

Документы-основания: • Протокол общего собрания совхоза "Кореневский" Жиздринского района Калужской области от 02.12.1992
• Акт приема-передачи имущества от совхоза "Кореневский" к КСП "Кореневское" от 02.12.1992
• Акт приема-передачи имущества от КСП "Кореневское" колхозу "Кореневский" от 25.04.2000

Субъект (субъекты) права: Производственный кооператив колхоз "Кореневский", ИНН: 4006000413, ОГРН: 1024000597730, дата гос.регистрации: 25.04.2000, наименование регистрирующего органа: Администрация муниципального образования "Жиздринский район" Калужской области, КПП: 400601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Калужская область, Жиздринский район, д.Коренево

Вид права: Собственность.

Объект права: Здание молочного блока, назначение: сельскохозяйственное, 1 - этажный, общая площадь 444,4 кв. м, инв.№ 3510, лит. Стр. 1, адрес объекта: Калужская область, Жиздринский район, д.Коренево, ул.Центральная, д.71

Кадастровый (или условный) номер: 40-06:050602:0:2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" декабря 2010 года сделана запись регистрации № 40-40-12/024/2010-396

Регистратор
Ковалёв Н. А.
40 КЛ 102177


(подпись)

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства**

Лист №1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 05.07.2010

Кадастровый номер 50:06:050602:0:2

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3510

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. **Наименование** Здание исполного блока

1.2. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	обл. Калужская	
Район	Жиздринский	
Муниципальное образование	Тип	
	наименование	
Населенный пункт	Тип	д.
	наименование	Корнево
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул.
	наименование	Центральная
Номер дома	71	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Стр. 1	
Иное описание местоположения	Калужская обл, р-н Жиздринский, д Корнево, ул Центральная, дом 71	

1.3. **Основные характеристики**

Общая площадь (тип)	144,4 (значение)	кв. м (единица измерения)
---------------------	------------------	---------------------------

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. **Назначение:** Сельскохозяйственное

1.5. **Этажность:**
количество этажей 1, количество подземных этажей

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1959

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

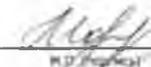
1.8. Предлагаемые кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание:

1.10. Отдел ОБКОИ по Жиздринскому району ФГУ ЭКП по Калужской обл.

(наименование органа или организации)

главный специалист - эксперт Лодыновского
отдела Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Калужской области
(полное наименование должности)


И. П. Лодыновский

М. М. Мосолова

(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Лист №2, всего листов 2

Здание

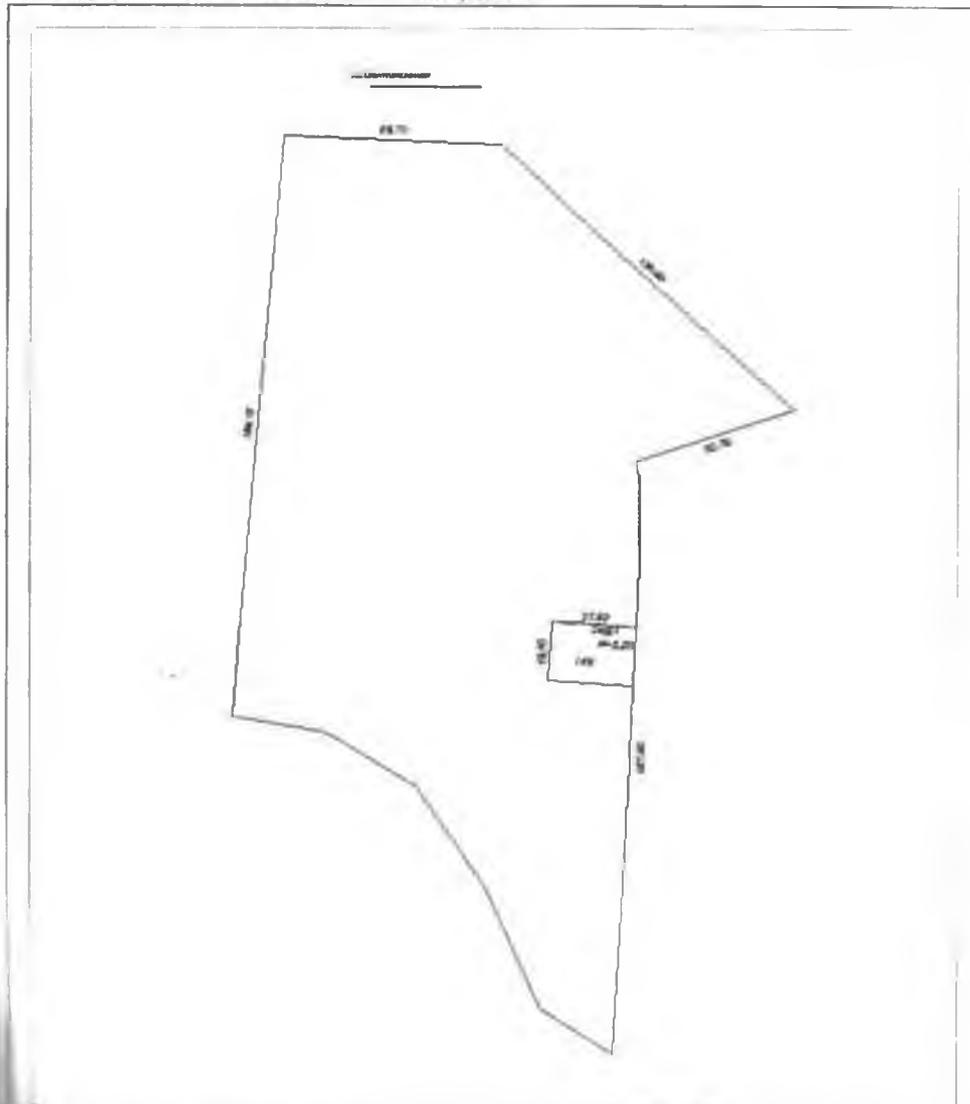
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер 40:06:050602:0:2

Инвентарный номер

(ранее присвоенный учетный номер) 3510

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Главный специалист - эксперт Подольского
района - государственной кадастровой службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Московской области
(данное наименование должности)


И.П. (подпись)

И. М. Морозова

(инициалы, фамилия)



Казенное предприятие Калужской области
"Бюро технической инвентаризации" Жиздринский филиал
Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание
(тип объекта учета)

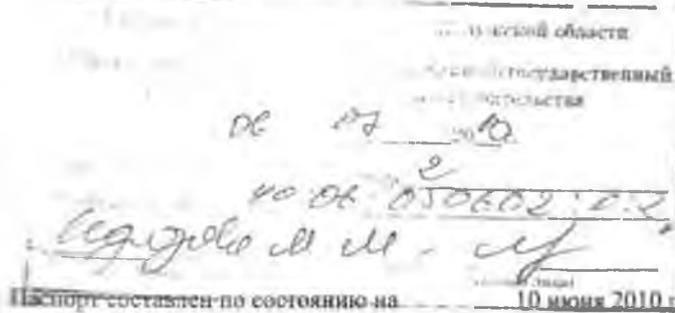
здание молочного блока
(наименование объекта)

нежилое, сельскохозяйственное
(категория объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации Калужская обл.
Административный округ(округ) р-н Жиздринский
Город (пос.) д Коренево
Район города _____
Улицы(пер.) ул Центральная
Дом № 71 Инвентарный № 3510

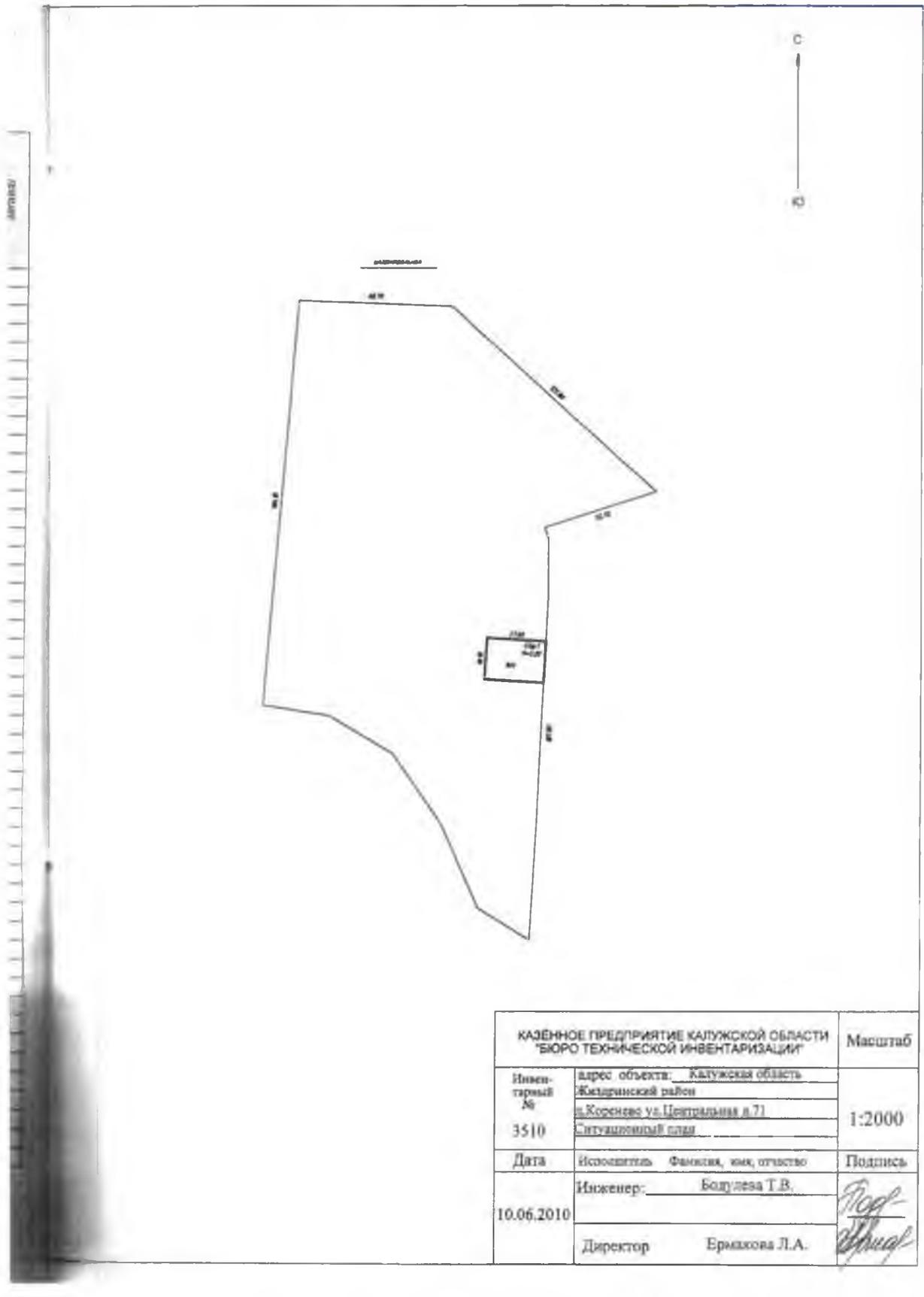
Литера по плану СТР.1



Паспорт составлен по состоянию на 10 июня 2010 г.



Ермакова Л.А.
(Фамилия И.О.)



КАЖЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ		Масштаб
Инвентарный № 3510	адрес объекта: Калужская область Жедзинский район д. Коренное ул. Центральная д.71	1:2000
	Ситуационный план	
Дата	Исполнитель Фамилия, имя, отчество	Подпись
10.06.2010	Инженер: Бодулева Т.В.	<i>Т.В. Бодулева</i>
	Директор Ермакова Л.А.	

II. Экспликация земельного участка

№ инвентаризационной карты	Площадь участка		Незастроенная площадь				
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	другая	
27802	27802	500	0	0	0	0	

III. Общие сведения

Назначение Сельскохозяйственное

Использование по назначению

Количество мест (мощность) _____

а) _____

б) _____

в) _____

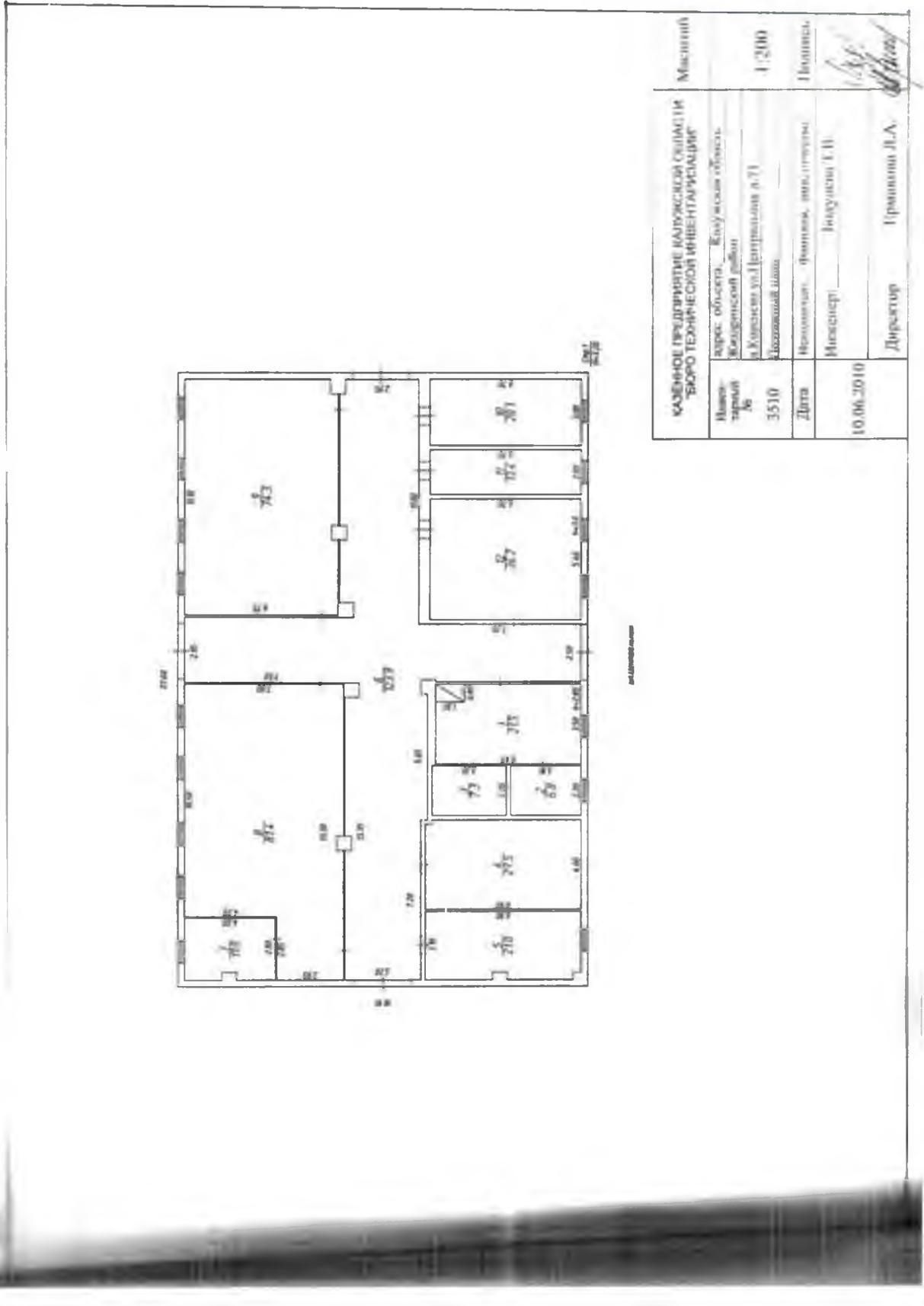
г) _____

IV Исчисление площадей и объемов здания

Код по ОКП (код ОКЭП)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Стр.1	Основное строение	$27,6 \cdot 18,1$	499,6	499,6	3,2	1599

V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Способ благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м
Отопление	Личное	21,5
Водопровод	Местный	49,6
Канализация	Местная	49,6
Электроснабжение	Центральное	444,4



КАЗЕНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ "БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОГО"		Масштаб	1:2000
Имя: тарелки №	адрес: область, _____, Калужская область, Жуковский район	Проект	
3510	д. Колосово, ул. Центральная д.71 Поздковский Иван	Исполнитель:	Фролова, Ольга Петровна
Дата	Масштаб: 1:2000	Масштаб:	1:2000
10.06.2010	Директор	Гришина Л.А.	

Экспликация

к поэтажному плану строения, расположенному по адресу :
Калужская обл., р-н Жиздринский, д Коренево, ул Центральная, д. 71

Литера по плану	Этажность	№ квартал или помещений	№ помещения	Наименование частей помещения	Формула для подсчета площадей	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения			Примечание
						Общая площадь	Итого по строению	Высота помещений по внутреннему замеру	
Стр.1	1		1	Помещение	21,5	21,5	21,5	2,85	
Стр.1	1		2	Помещение	6,8	6,8	6,8		
Стр.1	1		3	Помещение	7,3	7,3	7,3		
Стр.1	1		4	Помещение	27,5	27,5	27,5		
Стр.1	1		5	Помещение	21	21,0	21,0	3	
Стр.1	1		6	Коридор	123,9	123,9	123,9		
Стр.1	1		7	Кладовая	11	11,0	11,0		
Стр.1	1		8	Помещение	81,4	81,4	81,4		
Стр.1	1		9	Помещение	74,3	74,3	74,3		
Стр.1	1		10	Помещение	20,1	20,1	20,1		
Стр.1	1		11	Душевая	13,4	13,4	13,4		
Стр.1	1		12	Помещение	36,2	36,2	36,2		
					Итого по этажу I:	444,4	444,4		
					Итого по зданию :	444,4	444,4		
					Итого по литере Стр.1	444,4	444,4		

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Экспликация Стр.1 Основное строение. Здание молочного блока

год постройки: 1969

Группа капитальности: III

Число этажей: I

1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Цены/коэффициенты (поправочные к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после приведения к стандартным коэффициентам	Износ элементов, %	Процент износа в строении (гр.7*гр.8)/100
1	Фундаменты	Кирпичный ленточный		12	1	12	40	4,8
2	Стены	Кирпичные		30	1	30	40	12
3	Крыша	Шиферная		6	2	12	40	4,8
4	Перекрытия	Деревянные		8	1	8	40	3,2
5	Полы	Цементные		4	1	4	40	1,6
6	Проемы							
	Проемы оконные	двойные ступе		8	1	8	40	3,2
	Проемы дверные	деревянные коромы: простые						
7	Отделочные работы	Оштукатурка		7	1	7	40	2,8
8	Сантехнические и электротехнические устройства							
	Печное отопление			23	1	23	40	9,2
	Водопровод							
	Канализация							
	Электроосвещение							
9	Прочие работы	прочие работы		2	1	2	40	0,8
				Итого		106		42,4

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа в строении (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{42,4*100}{106} = 40$

Х. Расчет инвентаризационной стоимости здания и его частей и служебных строений, сооружений

№ п/п (литера)	Наименование здания, сооружения	№ строения	№ этажа	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969 г.), руб.	Целевой коэффициент	Поправки к стоимости			Стоимость измерителя после применения целевого коэффициента и поправок	Объем - куб.м, площадь - кв.м, количество - шт.	Восстав. стоимость в ценах 1969 года, руб.	Масштаб	Итого: инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Итого: инвентаризационная стоимость в ценах 2010 года, руб.
							На увеличение от группы капитальности								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Литера Стр. I. Здание молочного блока															
Стр. I	Основное строение	26	73а	Объем	25,2	1,06				26,71	1599		40		43 800
Итого: Литера Стр. I. Здание молочного блока														0	

Х. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения			
	Восстанови длительна	Действите льная	Восстанови длительна	Действите льная	Восстанови длительна	Действите льная		
2010	1875792,02	1125475,21					1875792,02	1125475,21

Особые отметки:

30.06.2010



Бобузова Татьяна Викторовна
Ермакова Людмила Анатольевна

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о регистрации машины

ИИ 192933 Категория С
ЭКСКАВАТОР КОРЕНСКИЙ
(подкатегория машины)

Государственный регистрационный знак
тип 3 код 40 серия КА № 8048
Марка ЭО-2621 Год выпуска 1965
Зав. № машины (рамы) 715737
Дангатель № НОМЕР ОТСУТСТВУЕТ Коробка
передач № 992137 Основной
ведущий мост (мосты) № 992137
Цвет КРАСНО-БЕЛЫЙ
Владелец КОЛХОЗ "КОРЕНЕВСКИЙ"
(Фирма, имя, отчество)

Содержатель свидетельства - собственник машины
СЕМЕНОВА СЕЛЕНА ИВАНОВНА КОРЕНЕВО Д.
Свидетельство выдано по номерам
ДСМ № 351877
И. П. Хотеев И.И.
(Семейный регистрационный номер-индекс)
16 ИЮНЯ 2005 г.

№		Наименование			Категория		Удостоверение	
1	Александров Александр Александрович	1978	2008	Б	1	225678-32	6877 ³² 218112	
2	Борисов Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
3	Васильев Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
4	Григорьев Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
5	Давыдов Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
6	Иванов Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
7	Куликов Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
8	Левин Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
9	Михайлов Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
10	Новиков Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
11	Осипов Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
12	Петров Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
13	Романов Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
14	Сидоров Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
15	Смирнов Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
16	Тихонов Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
17	Федотов Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
18	Харьков Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
19	Цыганов Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
20	Чайков Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
21	Шаров Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
22	Шевцов Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
23	Щеголов Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
24	Юрьев Александр Александрович	1978	2008	Б	1			
25	Яковлев Александр Александрович	1978	2008	Б	1			

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Итого

№	Наименование	Класс	°-проект	Контракт	Состояние	04.10.11	05.11.11	06.12.11	07.01.12
						Удосто	Удосто	Удосто	Удосто
1	Ирландия	1589	1000	2,5	928308-40	32110	2021130	318116	332118
2	Колобня	1878	4000	2,5	541219-92	—	—	—	—
3	Городской	1937	1000	2,5	115718-29	—	—	—	—
4	Колобня	1866	1000	2,5	114022-63	—	—	—	—
5	Масловский	1994	4000	2,5	545221-03	213711	43630-78	231719	19630
6	Колобня	1878	1000	2,5	509220-24	—	—	—	—

Итого

№	Наименование	Класс	°-проект	Контракт	Состояние	08.02.12	09.03.12	10.04.12	11.05.12
						Удосто	Удосто	Удосто	Удосто
1	Ирландия	1589	1000	2,5	928308-40	32110	63249-45	—	—
2	Колобня	1878	4000	2,5	541219-92	—	43248-28	—	—
3	Городской	1937	1000	2,5	115718-29	—	43173-37	—	—
4	Колобня	1866	1000	2,5	114022-63	—	23058-80	—	—
5	Масловский	1994	4000	2,5	545221-03	213711	222630-78	—	—
6	Колобня	1878	1000	2,5	509220-24	—	53385-38	—	—
7	Итого					32110	214306-78	758295-78	—

N	Наименование	к-во	год	цена	%	Сумма
1	Кабл. «Енисей»	1	1989	45700	10	170189-66
2	Кабл. «Енисей»	1	1992	45700	10	53017-60
3	Кабл. «Енисей»	1	1994	45741	14,3	114420-30
4	Кабл. «Енисей»	1	2006	4500	14,6	76000
5	Дер. ДМ-3,5	1	1992	45717	11	672-87
6	Кувалда КВ-38	1	1992	45720	12,5	1186-63
7	Селек. ССЗ	1	1990	45727	11	9001-07
8	Селек. ССЗ	1	1991	45727	11	6887-97
9	Труба ДТТС-4	1	1989	45732	12,5	
10	Труба ДТТС-4	1	1992	45732	12,5	10193-47
11	Фабрика КДЗ	1	1989	45741	10	8293-64
12	Косилка КРК-21	1	1993	45741	14,3	9860
13	Косилка КРК-21	1	2001	45741	14,3	30240
14	Трактор «Кулон»	1	2001	45743	16,7	89600
15	Восковая устан.	1	2002	4500	10	18332-60
16	Тракторный станок	1	1990	4500	4,4	83677-28
17	Кабл. ДМ	1	1991	40717	12,5	5347-56
18	Холодильник ИР	1	2006	4500	10	3079-81
19	Удм. -Боро.	1	2006	45743	16,7	109664
20	Удм. -Боро.	1	2002	45743	16,7	15000
21	Каблессор «Холд»	1	2013		50	42000
22	Клепок	1	2005		20	11300

648139-55
 393354-71
 1044434-36 95

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kulon7701@yandex.ru

Ссчт.	Учред.	Ссчт.	Учред.	Ссчт.
СФ-78	20142	СФ-76	2015	СФ-78
№10114		№10112		№10116
СЧЕТ				
41139	18284	22855	18284	4571
СЧЕТ		СЧЕТ		
12495	2505	9990	3505	3485
42000	21000	21000	21000	-
93834	41789	53845	41789	12050

Производственный Кооператив Колхоз «Кореневский»

Конкурсный управляющий Базарнов А.В.

Справка о состоянии имущества

Обследования имущества Производственного кооператива Колхоз «Кореневский» и фотосъемки были произведены 20 апреля 2016г.

–остатком подтверждаю сохранность состава, внешнего вида и технического состояния объектов оценки по состоянию на 15.07.2016г.

Конкурсный управляющий

А.В. Базарнов

9.3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

ТЕЛЯТНИК



МОЛОЧНЫЙ БЛОК



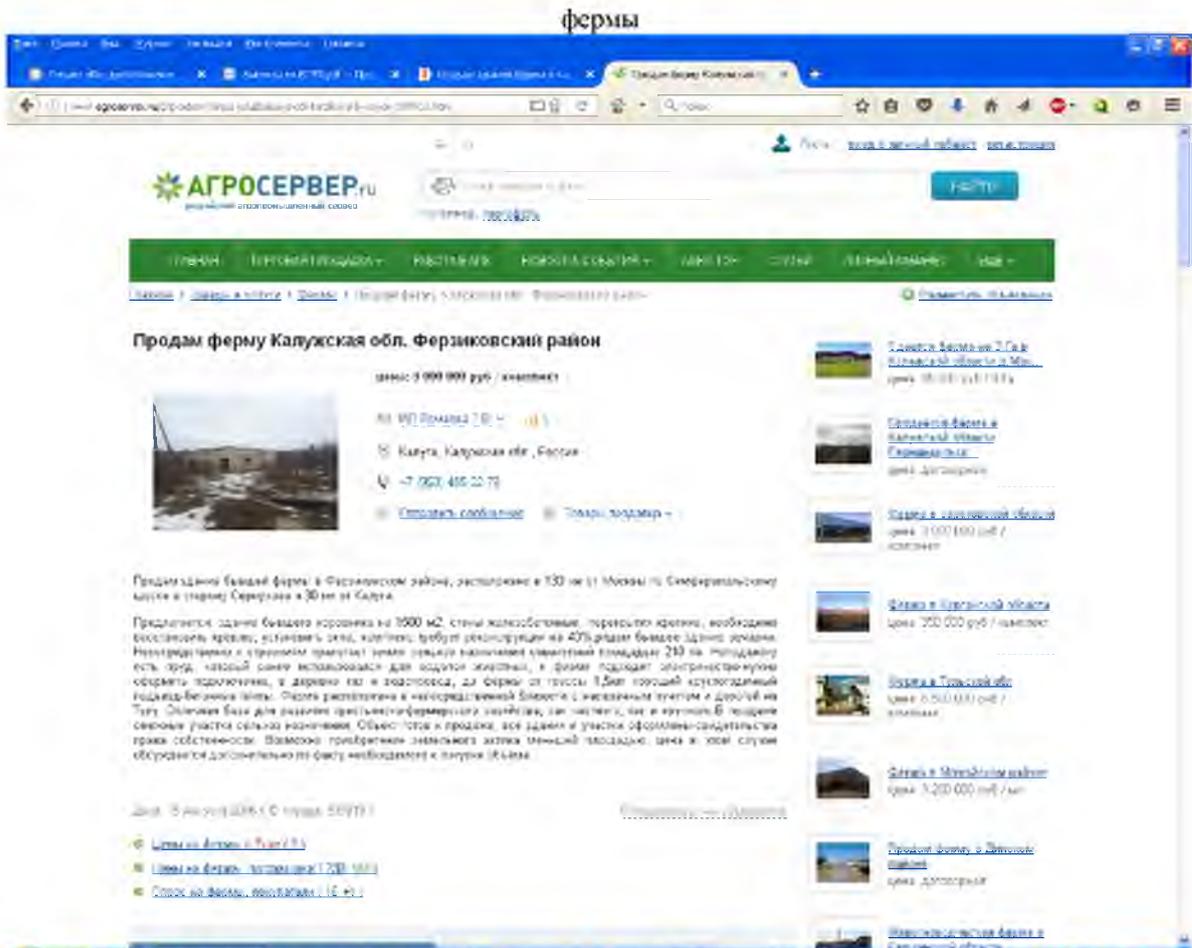
Коровник и молочный блок



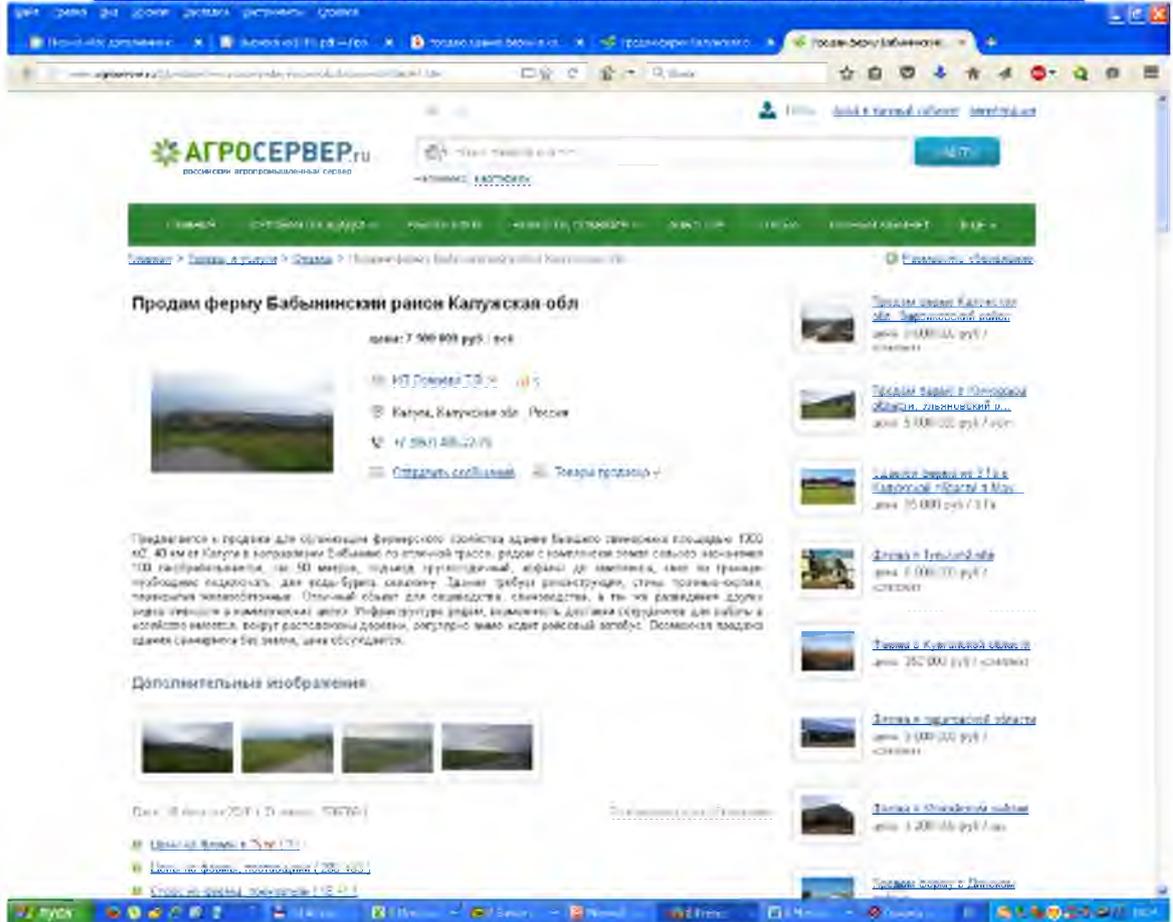
Коровник



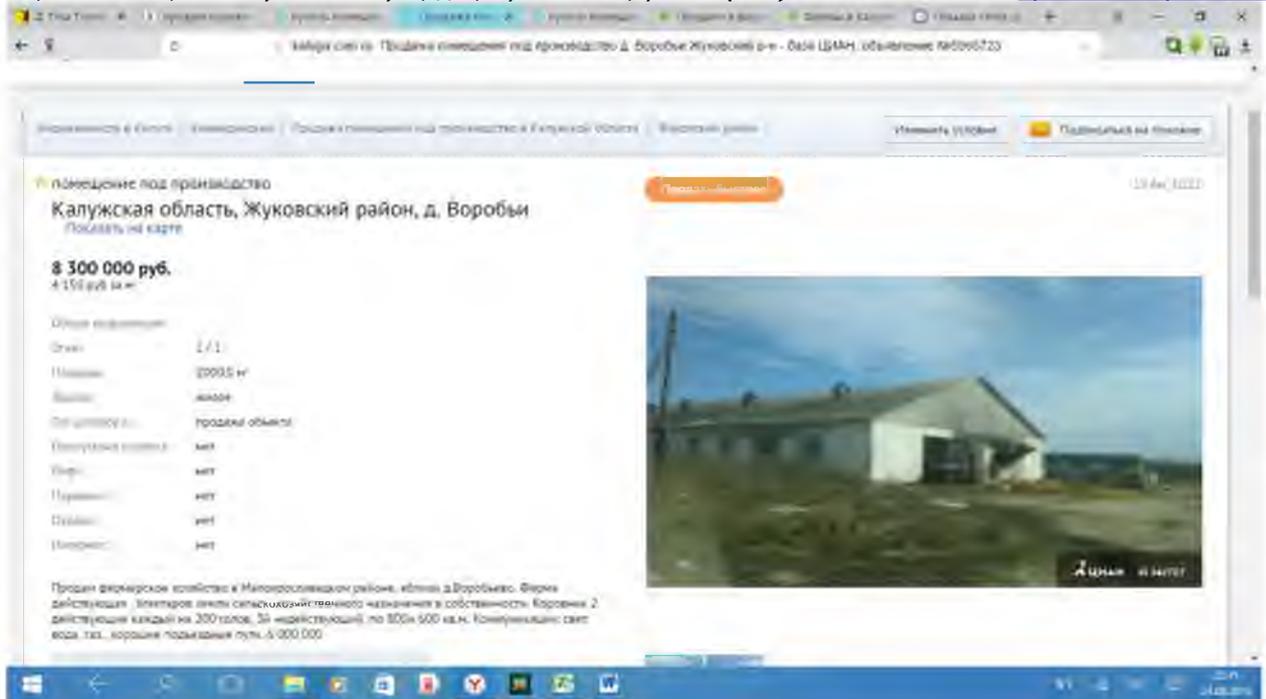




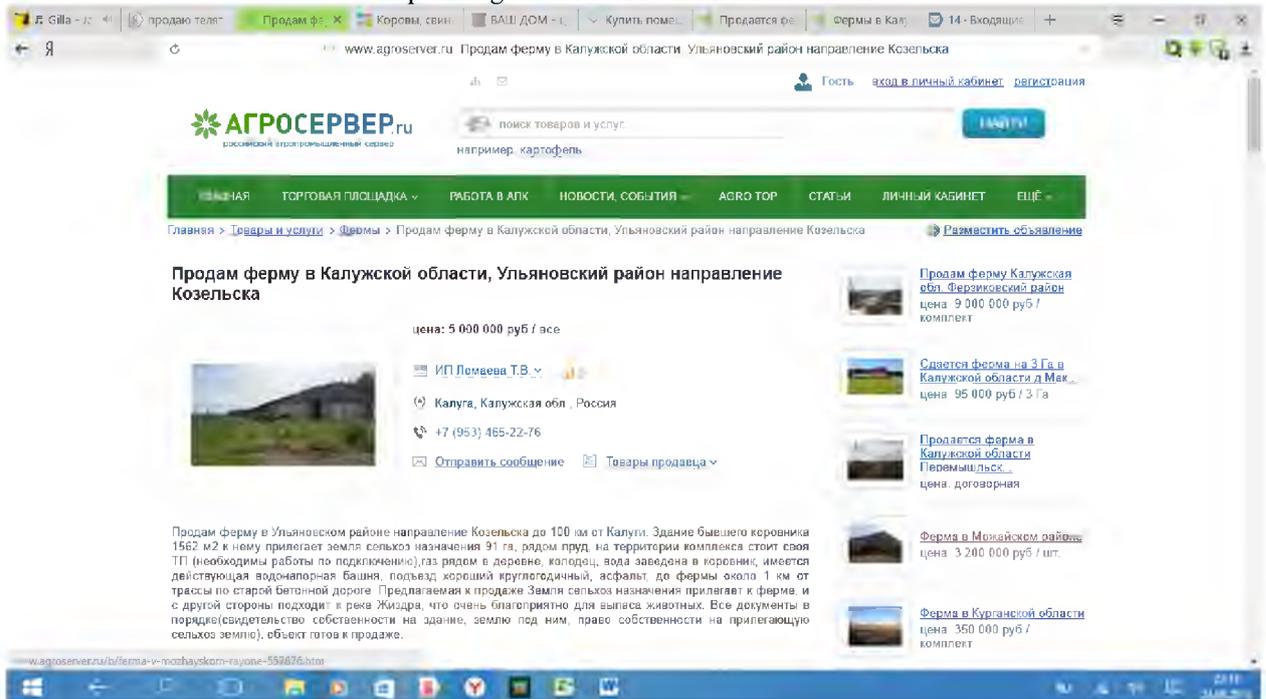
<http://www.agroserver.ru/b/prodam-fermu-kaluzhskaya-obl-ferzikovskiy-rayon-599916.htm>



<http://www.agroserver.ru/b/prodam-fermu-babynskiy-rayon-kaluzhskaya-obl-586766.htm>



<http://kaluga.cian.ru/sale/commercial/5966723/>



<http://www.agroserver.ru/b/prodam-fermu-v-kaluzhskoy-oblasti-ulyanovskiy-rayon-napravlen-586904.htm>

Ивест Недвижимость

п.Октябрьский

450 000 руб.

538 руб. за сотку

Местоположение: район Октябрьский, Московская область, Калужская область. Шоссе: Калужское шоссе. От МКАД: 120 км. Площадь участка: 4.64 га. Цели использования: Земля под сельхозпредприятием.

Участок: Площадь: 4.64 га. Категория земли: Земля населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственные.

Сельхозземля 13.63 га

59663

Отправить

http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_vdol_trassy_kaluga_tula_8_84_ga_p_oktyabrskiy/

Ивест Недвижимость

Земля сельхозназначения 7га, Калужская область

500 000 руб.

696 руб. за сотку

Местоположение: район Октябрьский, Московская область, Калужская область. Шоссе: Калужское шоссе. От МКАД: 180 км. Площадь участка: 7.00 га. Цели использования: Земля под сельхозпредприятием.

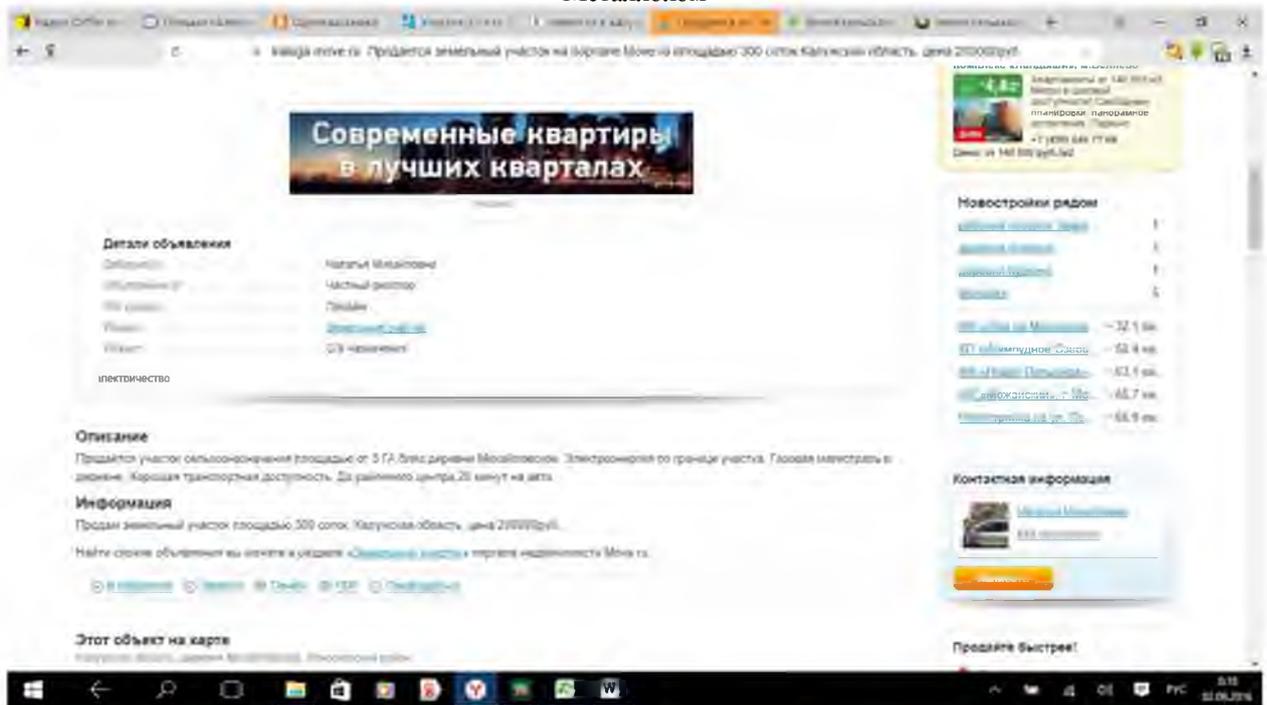
Участок: Площадь: 7.00 га. Категория земли: Земля населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственные.

Сельхозземля 13.63 га

22556

Отправить

http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_7ga_kaluzhskaya_oblast/



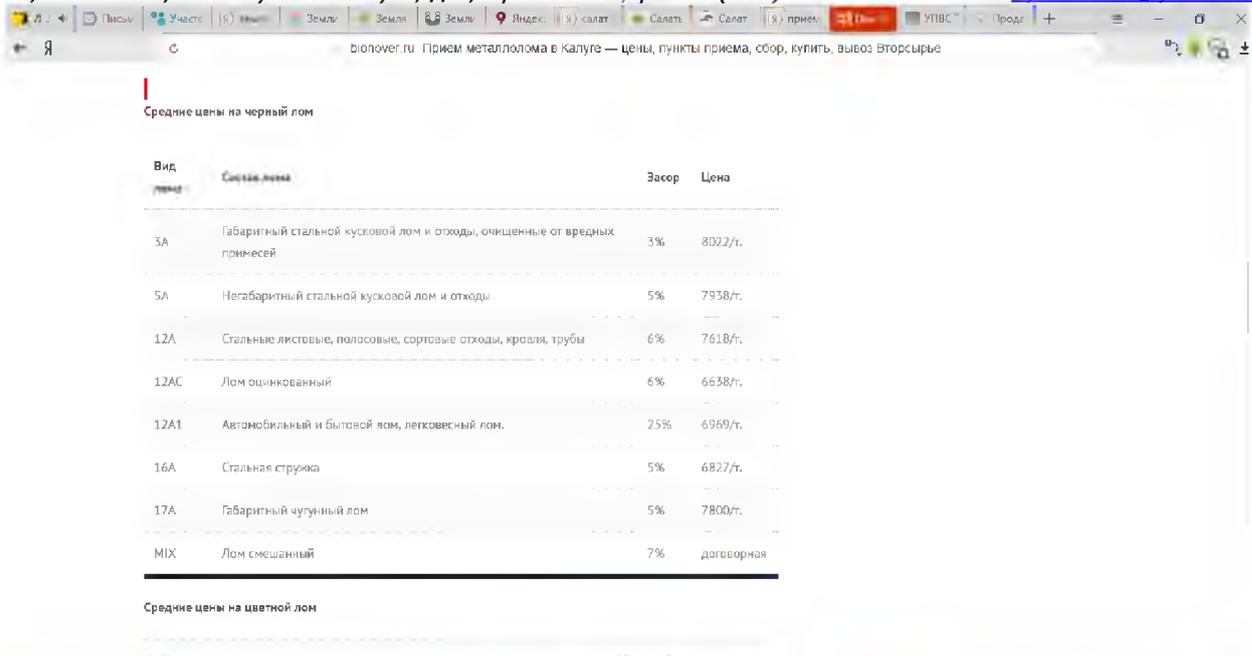
https://kaluga.move.ru/objects/iznoskovskiy_rayon_derevnya_mihaylovskoe_2272670573/



https://kaluga.move.ru/objects/medynskiy_rayon_derevnya_samsonovo_2268423556/

Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru



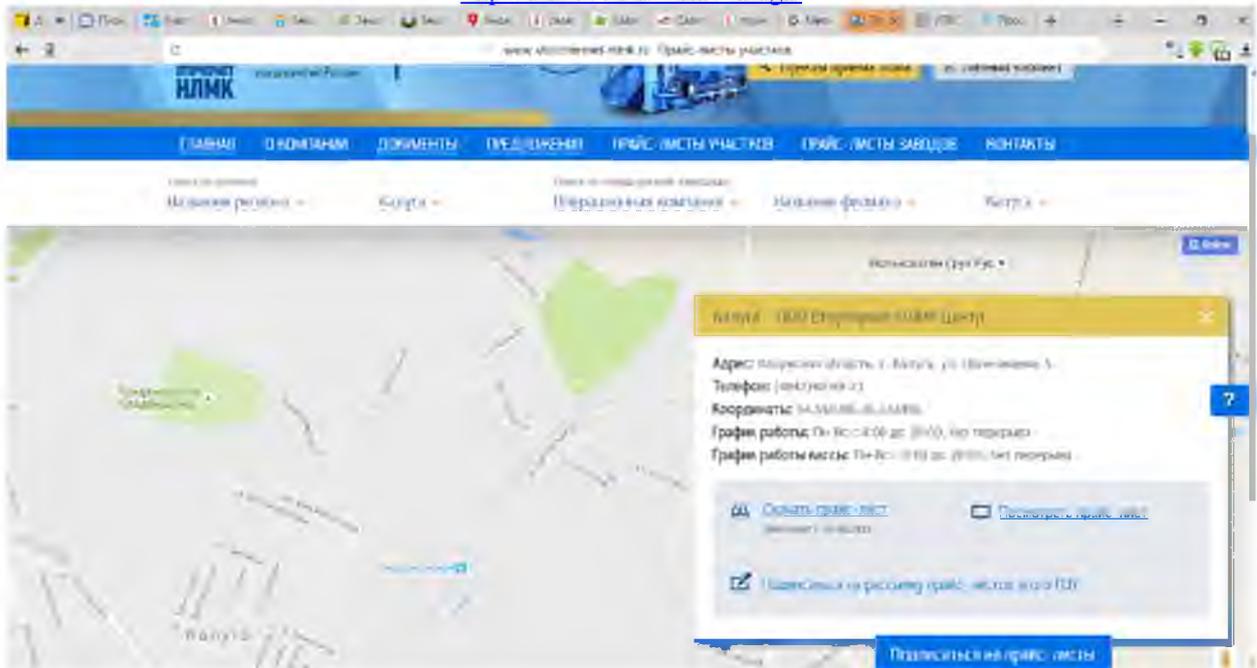
bioover.ru Прием металлолома в Калуге — цены, пункты приема, сбор, купить, вывоз Вторсырье

Средние цены на черный лом

Вид лома	Состав лома	Засор	Цена
3А	Габаритный стальной кусковой лом и отходы, очищенные от вредных примесей	3%	8022/т.
5А	Негабаритный стальной кусковой лом и отходы	5%	7938/т.
12А	Стальные листовые, полосовые, сортовые отходы, кровля, трубы	6%	7618/т.
12АС	Лом оцинкованный	6%	6638/т.
12А1	Автомобильный и бытовой лом, легковесный лом.	25%	6969/т.
16А	Стальная стружка	5%	6827/т.
17А	Габаритный чугунный лом	5%	7800/т.
MIX	Лом смешанный	7%	договорная

Средние цены на цветной лом

<http://bioover.ru/metal/kaluga/>



Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

Тип металла	Цена (руб/т)	Цена (руб/т)
Титан 5	60000	60000
Алюминий 10	67000	67000
Алюминий 12	55000	55000
Алюминий 20	40000	40000
ЖДЛ1(габ.)	9800	9800
ЖДЛ2(габ.)	9800	9800
Цинк 5	30000	30000
Алюминий 22	40000	40000
ЗА	9300	9300
5А1	9800	9800
12А	9300	9300
5А	9800	9300
15А	4000	3300
Бронза 3	160000	160000
Алюминий	40000	40000

<http://www.ytorchermel-nlmlk.ru/prices/p-481/>

ВторЭкоРесурс НАЧАЛО УСЛУГИ ЦЕНЫ КАРТА КОНТАКТЫ

ЦЕНЫ НА ЛОМ ЧЁРНЫХ МЕТАЛЛОВ*

Вид лома	Цена, руб./т	Основные технические требования к лому и отходам чёрных металлов
ЗА	9300	Габаритный стальной лом. Толщина стенки от 4 мм. Максимальный размер куска не более 1500 мм х 500 мм х 500 мм (куски швеллера, уголки и т.д.). Диаметр трубы не более 150 мм.
5А	9300	Негабаритный стальной лом. Толщина стенки от 4 мм. Размер куска более 6000 мм х 500 мм х 500 мм.
12А	9300	Тонколистовой стальной лом. Толщина стенки менее 4 мм (кузова легковых автомобилей, газовые плиты, проволока от 6 мм и т.д.).
12АР	9300	Арматура. Диаметр от 6 мм
12АС	9300	Оцинкованный лом
17А	9300	Габаритный чугушный лом. Максимальный размер куска должен быть не более 300 мм, а остальные размеры должны соответствовать размерам куска массой не более 20 кг, а не более 0,5 кг.

<http://imgrupp.ru/>

ООО "РОСМЕТАЛ-НЬЮ"
переработка металлолома

(4842) 59-72-84, 8-920-898-42-11

Главная
Демонтаж
Прайс
Информация
Наша техника
Документы
Контакты

Прайс

Грузов - груз

	Быстрое наименование металлолома	Описание металлолома	% заора, снимаемого с общей веса лома	Цена за тонну металлолома
5A	ГОСТ	Стальной металлолом/ толщина стенок более 4мм/ габаритные размеры куска не более 500х500х50мм	не менее 8%	9400
5A	НЕГАБАРИТ	Стальной металлолом/ толщина стенок более 4мм/ габаритные размеры куска не более 150см на 50см	не менее 8%	9400
T2A	Жесть черная	Стальной металлолом/ толщина стенок менее 4мм	не менее 8%-10%	9400
T7A	Чугун	Чугунный металлолом	не менее 10%	9400
	АВТОМАШИНЫ	АВТОМАШИНЫ В СБОРЕ	не менее 15%	5000
	Одомовка	Любой одомовочный металлолом	10%	5000
18A	Стружка	Стальная стружка	10%	4000

<http://rosmetalnew.ru/prajs>