

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЕДИНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»
ОГРН 1162312050230 / ИНН 2312238436
350080, РФ, г. Краснодар, ул. им. Тютчева, 16А, оф. 301
350000, РФ, г. Краснодар, Б/Ц «Olympic Plaza»,
ул. Красноармейская, 43 / Гоголя, 68, оф. 301
тел./факс: +7(988) 380-30-50
<http://www.eok-ocenka.ru>
e-mail: info@eok-ocenka.ru

ОТЧЕТ № 8-04/16 – 2

Об оценке рыночной стоимости имущества ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ»

Место расположения объекта оценки: Россия, Краснодарский край,
Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, дом 2.

Дата определения стоимости – «28» июля 2016 года.

Дата составления отчета – «13» сентября 2016 года.

ЗАКАЗЧИК:

Кашуба Юрий Борисович

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Единая оценочная компания»

2016 г.
г. Краснодар

СОДЕРЖАНИЕ:

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	6
РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	59
РАЗДЕЛ 9. МЕТОДОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	61
РАЗДЕЛ 9.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.	61
РАЗДЕЛ 9.1.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.	63
РАЗДЕЛ 9.1.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.	68
РАЗДЕЛ 9.1.3 ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	69
РАЗДЕЛ 9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ	70
РАЗДЕЛ 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	70
РАЗДЕЛ 10.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	72
РАЗДЕЛ 10.2 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	127
РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	136
РАЗДЕЛ 12. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	139
РАЗДЕЛ 13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ.....	140
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	141
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	141
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	143
ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ	149
ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	159

Раздел 1. Основные факты и выводы

На основании договора на оказание услуг по оценке от «17» июня 2016 г. № 8-04/16 была определена рыночная стоимость имущества ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ».

Результат оценки может быть применен для предоставления результатов оценки в Арбитражный суд Краснодарского края.

Таблица №1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Параметры	Описание объекта оценки
Объект оценки	Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, принадлежащего ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ», в следующем составе: - здания и сооружения в количестве 10 позиций; - земельные участки в количестве 9 шт. Объектом оценки являются объекты движимого имущества, принадлежащего ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ», в следующем составе: - автотранспортное средство в количестве 1 позиция; - оборудование в количестве 9 позиций; Подробное описание объекта оценки приведено в Разделе 6 настоящего отчета.
Адрес (местоположение)	Россия, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2
Правообладатель	ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ»
Вид права	Собственность. Существующие ограничения (обременения) права: - часть объектов недвижимого имущества - залог в пользу ОАО КБ «Центр-инвест».
Дата оценки	«28» июля 2016 г.
Дата осмотра	«21» июня 2016 г.
Остаточная балансовая стоимость на 21.06.2016	38 032 134,92 (тридцать восемь миллионов тридцать две тысячи сто тридцать четыре рубля девяносто две копейки)
Итоговая рыночная величина стоимости движимого имущества на дату оценки	143 210 000 рублей
Текущее использование	По назначению

Таблица №2.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

Подход к оценке	Результат подхода, округленно, руб.
Затратный подход	129 973 017,864
Сравнительный подход	13 234 335,2
Доходный подход	Не применялся, мотивированный отказ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

143 210 000

(Сто сорок три миллиона двести десять тысяч) рублей.

Раздел 2. Задание на оценку

Таблица №3.

Объект оценки	<p>Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, принадлежащего ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ», в следующем составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - здания и сооружения в количестве 10 позиций; - земельные участки – 9 шт. <p>Объектом оценки являются объекты движимого имущества, принадлежащего ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ», в следующем составе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - автотранспортное средство в количестве 1 позиция; - оборудование в количестве 9 позиций; <p>Подробное описание объекта оценки приведено в Разделе 6 настоящего отчета.</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Собственность.</p> <p>Существующие ограничения (обременения) права:</p> <ul style="list-style-type: none"> - часть объектов недвижимого имущества - залог в пользу ОАО КБ «Центр-инвест.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Вид права - право собственности;
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Результаты оценки будут использованы в качестве первоначальной рыночной стоимости при проведении торгов в соответствии с ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)».</p> <p>Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.</p> <p>Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных выше целях. Использование в иных целях, не оговоренных и не описанных отдельно ни Заказчиком, ни Оценщиком, не допускается и может привести к неверным выводам. Понимается, что проведенная оценка и полученные результаты не содержат полностью или частично предвзятые мнения.</p>
Вид стоимости	Рыночная.
Дата оценки	«28» июля 2016 г.
Дата осмотра	«21» июня 2016 г.
Срок проведения оценки	С «17» июня по «13» сентября 2016 года.
Допущения, на которых основывается оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценщик не производит специальную юридическую экспертизу имущественных прав и не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. 2. Оценку рыночной стоимости объекта оценки произвести на основании сведений собственника и данных технической документации. 3. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку. 4. При определении рыночной стоимости не учитываются существующие обременения, так как в соответствии с ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» при определении первоначальной рыночной стоимости при

	<p>проведении торгов в рамках конкурсного управления с объекта снимаются все аресты и обременения</p> <p>5. Итоговый результат оценки выразить единой цифрой. Возможные границы интервала стоимости не указывать.</p> <p>6. Иные допущения и ограничения – на усмотрение оценщика в соответствии с действующим законодательством.</p> <p>7. В отсутствие документально подтвержденных данных об экологических загрязнениях оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений.</p>
Характеристики объекта оценки	
Адрес (местоположение)	Россия, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2
Правообладатель	ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ»
Степень ликвидности объекта оценки	Свыше 12 месяцев (продажа). Степень ликвидности – низкая.
Остаточная балансовая стоимость на 21.06.2016	38 032 134,92 (тридцать восемь миллионов тридцать две тысячи сто тридцать четыре рубля девяносто две копейки)

Раздел 3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица №4.

Сведения о Заказчике.

Ф.И.О.	Кашуба Юрий Борисович
Паспортные данные	Паспорт 0315 № 247268 Выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю в Прикубанском округе г. Краснодара, дата выдачи 04.07.2015.
Адрес регистрации	Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Гагарина, дом № 73, кв. 31

Таблица №5.

Сведения об Оценщике.

Ф.И.О.	Сгадов Дмитрий Викторович.
Место нахождения оценщика	350080, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Тюляева, д. 16А, оф. 301. Тел.: +7 (861) 24-500-42
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Региональная Ассоциация Оценщиков, регистрационный № 0150. Место нахождения СРО: 350033, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 507, 508
№, дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) ПП-I №878217 от 23.11.2011.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис №5 06 0845 14 00001 902896 в ООО «БИН Страхование», страховая сумма: 3 000 000 рублей Дата выдачи: 03.06.2016. Срок действия полиса: с 05.06.2016 по 04.06.2017.
Стаж работы в оценочной деятельности	5 лет.
Должность, трудовой договор	Старший оценщик. Трудовой договор от 20 апреля 2016г. № 4.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и	Не привлекались.

специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
---	--

Таблица №6.

Сведения об организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

Организационно-правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Единая оценочная компания»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	1162312050230, дата присвоения 18.01.2016
Место нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	350080, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. им. Тюляева, д. 16А, оф. 301. Тел.: +7(861) 24-500-42 http://www.eok-ocenka.ru , e-mail: info@eok-ocenka.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность ООО «Единая оценочная компания» застрахована в ООО "БИН Страхование", договор обязательного страхования (полис) гражданской ответственности юридического лица от 19.02.2016 № 50608451400001902264. Срок действия: с «24» февраля 2016 г. по «23» февраля 2017 г. Страховая сумма - 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

Раздел 4. Допущения и ограничивающие условия

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

2. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

3. Оценщик, при проведении оценки исходит из того, что представленная Заказчиком информация, является точной и правдивой.

4. Оценщик не проводит специальные экспертизы - юридическую экспертизу прав собственности, строительно-техническую, технологическую экспертизу объекта оценки и экологическую экспертизу.

5. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Оценщики не проводили измерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых.

6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

7. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональной организации оценщиков недвижимости. Проведенная работа соответствует признанным

профессиональным стандартам, а исполняющий персонал соответствует существующим профессиональным требованиям.

8. Данный отчет не может быть использован иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.

9. Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

10. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ). Итоговый результат округлен до «десятитысячных».

11. С 01.01.2015 г. не признаются объектом налогообложения (в целях исчисления и уплаты НДС) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) (п. 4.1 ст. 161 НК РФ). С другой стороны, рынок воспринимает расчеты с указанием конечных цен, в которые включены все налоги. Следовательно, в соответствии целями и задачами поведения оценки, стоимость имущества определена с учетом данного налога, однако учитывая положения налогового кодекса в итоговой рыночной стоимости данный налог не выделяется.

12. При определении рыночной стоимости не учитываются существующие обременения, так как в соответствии с ФЗ-127 «О несостоятельности (банкротстве)» при определении первоначальной рыночной стоимости при проведении торгов в рамках конкурсного управления с объекта снимаются все аресты и обременения.

Раздел 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении оценки объекта оценки Оценщиком были использованы следующие стандарты оценочной деятельности:

1. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции на дату проведения оценки).

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 № 297).

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 № 298).

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.15 № 299).

5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.15 № 328).

6. Стандарты и правила оценочной деятельности (далее – Стандарты и Правила) Ассоциации Региональная Ассоциация Оценщиков (далее – Ассоциация), существующие принципы и методики проведения оценки. Обязательность применения Стандартов и Правил Ассоциации обусловлена членством оценщика в Ассоциации.

Раздел 6. Описание объекта оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, принадлежащего ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ», в следующем составе:

- здания и сооружения в количестве 10 позиций;
- земельные участки в количестве 9 шт.

Объектом оценки являются объекты движимого имущества, принадлежащего ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ», в следующем составе:

- автотранспортное средство в количестве 1 позиция;
- оборудование в количестве 9 позиций.

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика	Количество, штук	Инвентарный номер	Обременения	Собственник	Описание физического состояния объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Насос роторный PL518	1	00000027	Договор залога имущества а № 64130039-3з от 18 октября 2013 г.	ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ» ИНН: 2346009829 ОГРН:1022304481671 КПП: 234601001 Дата регистрации: 15.03.2001	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	394 914,29
2	Транспортер ленточный (L-76m) (склад с/х продукции)	1	000000105	Договор залога имущества а № 64130039-3з от 18 октября 2013 г.		Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	951 360,00
3	Весы автомобильные тензометрические ВАТ-100-20-3-4-В (весовая)	1	000000103	Договор залога имущества а № 64130039-3з от 18 октября 2013 г.		Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	992 585,60
4	Транспортер ленточный (L-70m) (склад с/х продукции)	1	000000104	Договор залога имущества а № 64130039-3з от 18 октября 2013 г.		Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	880 008,00
5	Частотный преобразователь	1	000000012	Договор залога имущества а № 64130039-3з от 18 октября 2013 г.		Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	53 162,00
6	AUDI Q7	1	000000001	Договор залога автотранспорта № 64130039-3з от 29 октября 2013 г.		2009 года выпуска, черного цвета, в отличном техническом состоянии, пробег 129 397 км, VIN WAUZZZ4L8AD000518	1 045 000,00
7	Железнодорожные пути	1	000000021	Договор залога		Находится в среднем	1 659 850,58

	необщего пользования, 204,6 м.п.			имущества № 64130039-3з от 18 октября 2013 г.		состоянии, видимых механических повреждений нет	
8	Нория НПЗ-100 Н-14 м (транспортёр ковшевой) (склад с/х продукции)	1	000000106	Договор залога имущества № 64130039-3з от 18 октября 2013 г.		Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	404 248,72
9	Нория НПЗ-100 Н-14 м (транспортёр ковшевой) (склад с/х продукции)	1	000000107	Договор залога имущества № 64130039-3з от 18 октября 2013 г.		Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	386 490,00
10	Разгрузчик автомобилей (платформа) (склад с/х продукции)	1	000000102	Договор залога имущества № 64130039-3з от 18 октября 2013 г.		Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	697 664,00

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 1412 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:327	876 852
2	Земельный участок, общей площадью 15198 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:326	9 437 958
3	Земельный участок, общей площадью 1612 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:323	1 001 052
4	Земельный участок, общей площадью 2415 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:321	1 540 770
5	Земельный участок, общей площадью 2473 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:322	1 535 733
6	Земельный участок, общей площадью 2758 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:325	1 759 604
7	Земельный участок, общей площадью 2813 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:324	1 746 873
8	Земельный участок, общей площадью 3452 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:329	2 143 692
9	Земельный участок, общей площадью 3818 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:328	2 370 978
10	Итого	22 413 512

Параметры	Описание объекта оценки
Объект оценки	Недвижимое имущество - земельный участок.
Адрес (местоположение)	Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Д.
Правообладатель	ООО "АЗС Дон-Кавказ".

Вид права	Собственность.
Правоустанавливающая документация	Свидетельство о государственной регистрации права на собственность. Серии 23-АМ № 028031 дата выдачи 28.10.2013.
Правоудостоверяющая документация	Не предоставлена.
Кадастровый номер	23:24:0204331:327
Категория земель	земли населенных пунктов.
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.
Кадастровая стоимость, руб.	802 863,20
Балансовая стоимость, руб.	33 759
Площадь, кв. м	1 412
Существующие ограничения (обременения) права:	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013 в банке ОАО КБ «Центр-инвест».
Наличие инженерных сетей	электричество, водопровод
Рельеф участка	Ровный.
Форма земельного участка	не правильной формы.
Транспортная доступность	Средняя.
Тип покрытия подъездных путей	бетонная и гравийная дороги
Локальное окружение	застроенные земельные участки.
Текущее использование	используется по назначению.

Параметры	Описание объекта оценки
Объект оценки	Недвижимое имущество - земельный участок.
Адрес (местоположение)	Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/К.
Правообладатель	ООО "АЗС Дон-Кавказ".
Вид права	Собственность.
Правоустанавливающая документация	Свидетельство о государственной регистрации права на собственность. Серии 23-АМ № 028027 дата выдачи 28.10.2013.
Правоудостоверяющая документация	Не предоставлена.
Кадастровый номер	23:24:0204331:326
Категория земель	земли населенных пунктов.
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.
Кадастровая стоимость, руб.	8641582.80
Балансовая стоимость, руб.	363 362,52
Площадь, кв. м	15 198
Существующие ограничения (обременения) права:	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013 в банке ОАО КБ «Центр-инвест».
Наличие инженерных сетей	электричество, водопровод.
Рельеф участка	Ровный.
Форма земельного участка	не правильной формы.
Транспортная доступность	Средняя.
Тип покрытия подъездных путей	бетонная и гравийная дороги.
Локальное окружение	застроенные земельные участки.
Текущее использование	используется по назначению.

Параметры	Описание объекта оценки
Объект оценки	Недвижимое имущество - земельный участок.
Адрес (местоположение)	Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2.
Правообладатель	ООО "АЗС Дон-Кавказ".
Вид права	Собственность.

Правоустанавливающая документация	Свидетельство о государственной регистрации права на собственность. Серии 23-АМ № 028026 дата выдачи 28.10.2013.
Правоудостоверяющая документация	Не предоставлена.
Кадастровый номер	23:24:0204331:323
Категория земель	земли населенных пунктов.
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.
Кадастровая стоимость, руб.	916583.20
Балансовая стоимость, руб.	38 541,00
Площадь, кв. м	1 612
Существующие ограничения (обременения) права:	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013 в банке ОАО КБ «Центр-инвест».
Наличие инженерных сетей	электричество, водопровод.
Рельеф участка	Ровный.
Форма земельного участка	не правильной формы.
Транспортная доступность	Средняя.
Тип покрытия подъездных путей	бетонная и гравийная дороги
Локальное окружение	застроенные земельные участки.
Текущее использование	используется по назначению.

Параметры	Описание объекта оценки
Объект оценки	Недвижимое имущество - земельный участок.
Адрес (местоположение)	Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/В.
Правообладатель	ООО "АЗС Дон-Кавказ".
Вид права	Собственность.
Правоустанавливающая документация	Свидетельство о государственной регистрации права на собственность. Серии 23-АМ № 028028 дата выдачи 28.10.2013.
Правоудостоверяющая документация	Не предоставлена.
Кадастровый номер	23:24:0204331:321
Категория земель	Земли населенных пунктов.
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.
Кадастровая стоимость, руб.	1 373 169,00
Балансовая стоимость, руб.	57 739,00
Площадь, кв.м	2 415
Существующие ограничения (обременения) права:	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013 в банке ОАО КБ «Центр-инвест».
Наличие инженерных сетей	Электричество, водопровод
Рельеф участка	Ровный.
Форма земельного участка	Не правильной формы.
Транспортная доступность	Средняя.
Тип покрытия подъездных путей	Бетонная и гравийная дороги.
Локальное окружение	Застроенные земельные участки.
Текущее использование	Используется по назначению.

Параметры	Описание объекта оценки
Объект оценки	Недвижимое имущество - земельный участок.
Адрес (местоположение)	Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Е.
Правообладатель	ООО "АЗС Дон-Кавказ".
Вид права	Собственность.

Правоустанавливающая документация	Свидетельство о государственной регистрации права на собственность. Серии 23-АЛ № 916573 дата выдачи 14.10.2013.
Правоудостоверяющая документация	Не предоставлена.
Кадастровый номер	23:24:0204331:322
Категория земель	земли населенных пунктов.
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.
Кадастровая стоимость, руб.	1406147.80
Балансовая стоимость, руб.	59 126,00
Площадь, кв.м	2 473
Существующие ограничения (обременения) права:	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013 в банке ОАО КБ «Центр-инвест».
Наличие инженерных сетей	Электричество, водопровод.
Рельеф участка	Ровный.
Форма земельного участка	Не правильной формы.
Транспортная доступность	Средняя.
Тип покрытия подъездных путей	Бетонная и гравийная дороги.
Локальное окружение	Застроенные земельные участки.
Текущее использование	Используется по назначению.

Параметры	Описание объекта оценки
Объект оценки	Недвижимое имущество - земельный участок.
Адрес (местоположение)	Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/3.
Правообладатель	ООО "АЗС Дон-Кавказ"
Вид права	Собственность.
Правоустанавливающая документация	Свидетельство о государственной регистрации права на собственность. Серии 23-АМ № 028032 дата выдачи 28.10.2013.
Правоудостоверяющая документация	Не предоставлена.
Кадастровый номер	23:24:0204331:325
Категория земель	земли населенных пунктов.
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.
Кадастровая стоимость, руб.	1568198.80
Балансовая стоимость, руб.	65 940,00
Площадь, кв.м	2 758
Существующие ограничения (обременения) права:	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013 в банке ОАО КБ «Центр-инвест».
Наличие инженерных сетей	Электричество, водопровод.
Рельеф участка	Ровный.
Форма земельного участка	Не правильной формы.
Транспортная доступность	Средняя.
Тип покрытия подъездных путей	Бетонная и гравийная дороги.
Локальное окружение	Застроенные земельные участки.
Текущее использование	Используется по назначению.

Параметры	Описание объекта оценки
Объект оценки	Недвижимое имущество - земельный участок.
Адрес (местоположение)	Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Г.
Правообладатель	ООО "АЗС Дон-Кавказ".
Вид права	Собственность.

Правоустанавливающая документация	Свидетельство о государственной регистрации права на собственность. Серии 23-АЛ № 916505 дата выдачи 10.10.2013.
Правоудостоверяющая документация	Не предоставлена.
Кадастровый номер	23:24:0204331:324
Категория земель	Земли населенных пунктов.
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.
Кадастровая стоимость, руб.	1599471.80
Балансовая стоимость, руб.	67 255,00
Площадь, кв.м	2 813
Существующие ограничения (обременения) права:	Не зарегистрировано.
Наличие инженерных сетей	Электричество, водопровод.
Рельеф участка	Ровный.
Форма земельного участка	Не правильной формы.
Транспортная доступность	Средняя.
Тип покрытия подъездных путей	Бетонная и гравийная дороги.
Локальное окружение	Застроенные земельные участки.
Текущее использование	Используется по назначению.

Параметры	Описание объекта оценки
Объект оценки	Недвижимое имущество - земельный участок.
Адрес (местоположение)	Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/И.
Правообладатель	ООО "АЗС Дон-Кавказ".
Вид права	Собственность.
Правоустанавливающая документация	Свидетельство о государственной регистрации права на собственность. Серии 23-АМ № 028029 дата выдачи 28.10.2013.
Правоудостоверяющая документация	Не предоставлена.
Кадастровый номер	23:24:0204331:329
Категория земель	Земли населенных пунктов.
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.
Кадастровая стоимость, руб.	1962807.20
Балансовая стоимость, руб.	82 532,00
Площадь, кв.м	3 452
Существующие ограничения (обременения) права:	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013 в банке ОАО КБ «Центр-инвест».
Наличие инженерных сетей	Электричество, водопровод.
Рельеф участка	Ровный.
Форма земельного участка	Не правильной формы.
Транспортная доступность	Средняя.
Тип покрытия подъездных путей	Бетонная и гравийная дороги.
Локальное окружение	Застроенные земельные участки.
Текущее использование	Используется по назначению.

Параметры	Описание объекта оценки
Объект оценки	Недвижимое имущество - земельный участок.
Адрес (местоположение)	Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Ж.
Правообладатель	ООО "АЗС Дон-Кавказ".

Вид права	Собственность.
Правоустанавливающая документация	Свидетельство о государственной регистрации права на собственность. Серии 23-АЛ № 916506 дата выдачи 10.10.2013.
Правоудостоверяющая документация	Не предоставлена.
Кадастровый номер	23:24:0204331:328
Категория земель	Земли населенных пунктов.
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.
Кадастровая стоимость, руб.	2170914.80
Балансовая стоимость, руб.	91 283,00
Площадь, кв.м	3 818
Существующие ограничения (обременения) права:	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013 в банке ОАО КБ «Центр-инвест».
Наличие инженерных сетей	электричество, водопровод.
Рельеф участка	Ровный.
Форма земельного участка	Не правильной формы.
Транспортная доступность	Средняя.
Тип покрытия подъездных путей	Бетонная и гравийная дороги.
Локальное окружение	Застроенные земельные участки.
Текущее использование	Используется по назначению.

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика	Количество, штук	Инвентарный номер	Обременения	Оцениваемое право	Собственник
1	Сооружение 2/Г, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер XXII	1	2282	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности	ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ» ИНН: 2346009829 ОГРН:102230448 1671 КПП: 234601001 Дата регистрации: 15.03.2001
2	Сооружение 2/В, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер XXII	1	2277	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности	
3	Сооружение 2/Д, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер XX	1	2283	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности	
4	Сооружение 2/Е, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер XXI	1	2284	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности	
5	Здание склада 2/3, литер Д	1	000000026	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности	
6	Административное здание 2, литер А	1	000000012	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности	
7	Сооружение железнодорожные пути необщего пользования 2/И, литер V	1	000000021	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности	
8	Проходная 2/В, литер Е	1	000000025	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности	
9	Весовая 2/К, литер В	1	000000023	Договор залога недвижимости	Право собственности	

				№ 64130046-1з от 09.12.2013	
10	Склад сельскохозяйственной продукции 3, литер 2/Ж	1	000000109	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности

№ п/п	Наименование	Этажность	Год постройки	Износ по технической документации, %	Общая площадь, м2	Площадь застройки м2	Объем, м3	Характеристика объекта	Фактическое (техническое) состояние*
1	Сооружение 2/Г, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер XXII	-	2012	0	342,9	343,6	5000	<u>Фундамент:</u> бетонный; <u>Стены:</u> сталь; <u>Внешняя отделка:</u> окрашено.	Состояние конструкций – хорошее.
2	Сооружение 2/В, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер XXII	-	2008	5	342,9	343,6	5000	<u>Фундамент:</u> бетонный; <u>Стены:</u> сталь; <u>Внешняя отделка:</u> окрашено.	Состояние конструкций – хорошее.
3	Сооружение 2/Д, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер XX	-	2010	0	342,9	343,6	5000	<u>Фундамент:</u> бетонный; <u>Стены:</u> сталь; <u>Внешняя отделка:</u> окрашено.	Состояние конструкций – хорошее.
4	Сооружение 2/Е, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер XXI	-	2011	0	342,9	343,6	5000	<u>Фундамент:</u> бетонный; <u>Стены:</u> сталь; <u>Внешняя отделка:</u> окрашено.	Состояние конструкций – хорошее.
5	Здание склада 2/3, литер Д	1	1974	40	1357,4	1432,7	4513	<u>Фундамент:</u> бетонный; <u>Стены:</u> кирпич; <u>Перекрытия:</u> деревянное; <u>Крыша:</u> шиферная; <u>Полы:</u> асфальтовые; <u>Проемы:</u> дверные - деревянные пустые. <u>Внутренняя отделка:</u> штукатурка, известковая побелка; <u>Инженерные коммуникации:</u> электроосвещение - скрытая проводка;	Состояние конструкций – хорошее.

								<i>Разные работы:</i> <i>крыльцо,</i> <i>отмостка</i>	
6	Административно е здание 2, литер А	1	-	20	184,2	242	750	<i>Фундамент:</i> <i>бетонный</i> <i>ленточный;</i> <i>Стены: кирпич;</i> <i>Перегородки:</i> <i>кирпич;</i> <i>Перекрытия:</i> <i>железобетонное</i> <i>;</i> <i>Крыша:</i> <i>металлопрофиль</i> <i>по деревянным</i> <i>стропилам;</i> <i>Полы: бетонное</i> <i>основание</i> <i>плитка,</i> <i>линолеум;</i> <i>Проемы:</i> <i>оконные,</i> <i>дверные -</i> <i>металлопластик</i> <i>овые;</i> <i>Внутренняя</i> <i>отделка:</i> <i>штукатурка,</i> <i>побелка, обои,</i> <i>обшивка</i> <i>гипсокартоном;</i> <i>Инженерные</i> <i>коммуникации:</i> <i>отопление - АГВ,</i> <i>водопровод - от</i> <i>сети,</i> <i>канализация -</i> <i>местная,</i> <i>электроосвеще</i> <i>ние - скрытая</i> <i>проводка;</i> <i>Разные работы:</i> <i>крыльцо,</i> <i>отмостка</i>	Состоян ие констру кций – хорошее .
7	Сооружение железнодорожные пути необщего пользования 2/И, литер V	-	1970	45	Протяжен ность - 206,4	330,2	-	<i>Рельсы:</i> <i>металлически</i> <i>L=412,8 пог.м;</i> <i>Шпалы:</i> <i>железобетонны</i> <i>е, деревянные.</i>	Состоян ие констру кций – хорошее .
8	Проходная 2/В, литер Е	1	1974	20	20,7	25,2	66	<i>Фундамент:</i> <i>бетонный</i> <i>ленточный;</i> <i>Стены: кирпич;</i> <i>Перегородки:</i> <i>кирпич;</i> <i>Перекрытия:</i> <i>деревянное</i> <i>неотепленное;</i> <i>Крыша:</i> <i>металлопрофиль</i> <i>по деревянным</i> <i>стропилам;</i>	Состоян ие констру кций – хорошее .

								<u>Полы: бДВП окрашенные;</u> <u>Проемы: оконные, дверные - металлопластик овые;</u> <u>Внутренняя отделка: обшито ДВП;</u> <u>Инженерные коммуникации: электроосвещение - скрытая проводка.</u>	
9	Весовая 2/К, литер В	1	1968	45	81,8	96,8	165	<u>Фундамент: бетонный ленточный;</u> <u>Стены: кирпич;</u> <u>Перегородки: кирпич;</u> <u>Перекрытия: чердачные - деревянное утепленное;</u> <u>Крыша: металлопрофиль по деревянным стропилам;</u> <u>Полы: Линолеум, дощатые;</u> <u>Проемы: оконные - деревянные, дверные - деревянные простые;</u> <u>Внутренняя отделка: штукатурка, известковая побелка;</u> <u>Инженерные коммуникации: электроосвещение - скрытая проводка.</u>	Состояние конструкций – хорошее
10	Склад сельскохозяйственной продукции 3, литер 2/Ж	1	2013	0	1317,5	1406,6	764 6	<u>Фундамент: стаканы-монолитные, железобетонные под колонну несущего каркаса;</u>	Состояние конструкций – отличное.



Ситуационный план.
(в масштабе Краснодарского края)



Ситуационный план.
(в масштабе ст. Павловская)

Характеристика объектов оценки.

Железнодорожные пути необщего пользования.

Железнодорожные пути общего пользования – это все пути железнодорожных станций, открытые для формирования и расформирования составов, маневров, погрузки, выгрузки, посадки, высадки пассажиров, а также пути, соединяющие станции: перегоны, отдельные пункты.

Железнодорожные пути необщего пользования - подъездные пути, ответвленные от железнодорожных путей общего пользования, принадлежащие владельцу инфраструктуры (ОАО «РЖД») или юридическому лицу. Работа на путях необщего пользования осуществляется на условиях договора или для выполнения собственных нужд владельца путей. Владельцем таких путей может выступать, например, предприятие, производящее зерноуборочные комбайны.

Границы железнодорожного пути необщего пользования обозначаются знаком «Граница подъездного пути». Место установки определяется владельцем инфраструктуры, к которой примыкает путь необщего пользования, по согласованию с владельцем пути необщего пользования.

Железнодорожные пути необщего пользования и сооружения, примыкающие к железной дороге должны соответствовать нормам, установленным на железной дороге, на каждый путь должна быть разработана инструкция о порядке использования и организации движения поездов.

Представитель МПС может провести проверку состояния железнодорожной ветки, сооружений, устройств, соблюдения правил безопасности и эксплуатации железнодорожного пути. В случае, если есть несоответствия норме, то может составить акт, согласно которому владельцу необходимо прекратить подачу поездов на участок железной дороги, до устранения неисправностей.

Автомобиль AUDI Q7.

1. Базовая информация	
Идентификационный	WAUZZZ4L8AD000518
Контрольный символ	успешно прошёл проверку
Марка	AUDI
Модель	Q7
Поколение модели	I
Код модели	Тур 4L
Тип транспортного	легковой автомобиль, внедорожник
Тип кузова	универсал
Количество дверей	5
2. Даты	
Модельный год	2010
Начало производства	09.2005
Окончание	производится по настоящее время

3. Трансмиссия	
данные отсутствуют	
4. Параметры силовой установки	
Серия двигателя	#0109
Тип двигателя	бензиновый
Объём двигателя,	4163
Компоновка	V8
Мощность	257kW@6800
Крутящий момент	440Nm@3500
Стандарт	DIN
Соответствие	Euro 4
Дополнительная	32V, FSI, DOHC
5. Система безопасности и тормозная система	
данные отсутствуют	
6. Данные о производителе и производстве	
Страна	ФРГ
Рынок сбыта	Европа
Страна сборки	Словакия
Город (и регион)	Bratislava
Производитель	Audi AG
Адрес производителя	74148, Felix Wankel Strasse, 74148 Neckarsulm, Germany
Вебсайт	http://www.audi.com
7. Массогабаритные параметры	
данные отсутствуют	

Преобразователь частоты.

VFD150E43A - векторный преобразователь частоты для трехфазных асинхронных двигателей мощностью до 15кВт, напряжением 380В

Данная модель находит широкое применение в пищевом оборудовании, насосно-вентиляционном оборудовании, в системах вентиляции и кондиционирования зданий, а также во многих других машинах и оборудовании, таких как намотчики/размотчики, упаковочные машины, центрифуги, экструдеры, лебедки, конвейеры, краны, лифты и т.д. Встроенный ПЛК позволяет создавать малые системы автоматизации без внешнего контроллера.

Технические характеристики VFD150E43A

Входные характеристики

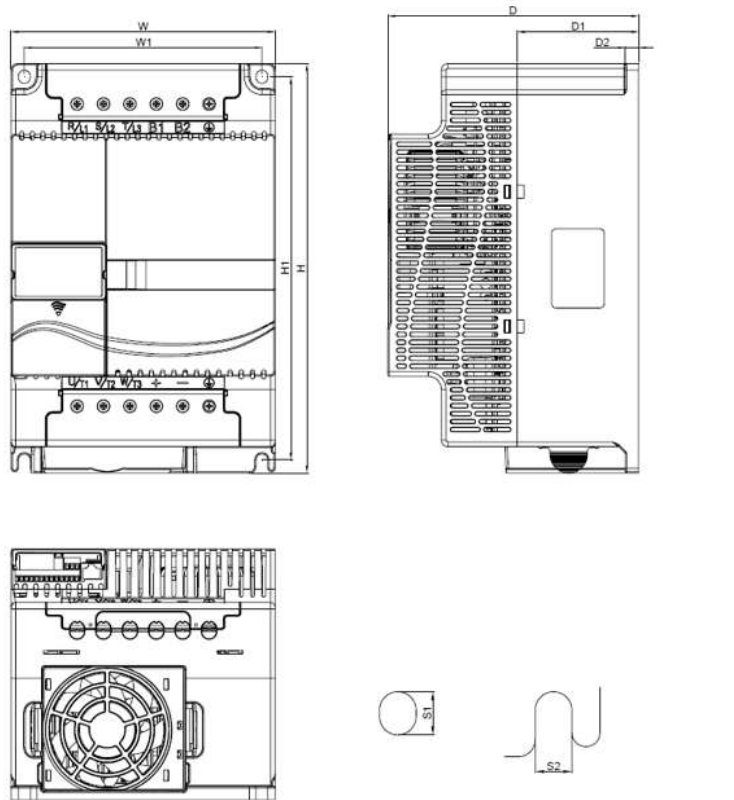
Напряжение питания	342...528 V
	АС
Частота питающей сети	47...63 Гц
Число входных фаз	3
Номинальный входной ток	35 А
Ток предохранителя или автоматического выключателя (тип В)	70 А

Выходные характеристики

Номинальная мощность двигателя	15 кВт
Выходное напряжение	0...Uвх.
	VAC
Выходная частота	0,1...600 Гц
Число выходных фаз	3
Номинальный выходной ток	32 А
Перегрузочная способность	1.5 x I _н в течение 60 сек.
Частота ШИМ	1 - 15 кГц
Комплектация и масса	
Тормозной ключ	встроенный
Пульт управления	опция (КРЕ-LE02)
Фильтр ЭМС	встроенный
Масса	7.5 кг
Охлаждение	встроенный вентилятор

Размеры (мм) VFD150E43A

Frame D



Unit: mm [inch]

Frame	W	W1	H	H1	D	D1	D2	S1	S2
D	200.0 [7.87]	180.0 [7.09]	310.0 [12.20]	290.0 [11.42]	190.0 [7.48]	92.0 [3.62]	10.0 [0.39]	10.0 [0.39]	9.0 [0.35]

Весы автомобильные электронные ВАТ-100-20-3-4.

Весы автомобильные тензометрические модификации ВАТ-100-20-3-4 предназначены для статического взвешивания различного автомобильного транспорта. Гарантия бесперебойной работы электронных весов, в течении многих лет, обеспечена за счёт применения надежной конструкции грузоприемной платформы и лучших в Европе тензометрических датчиков немецкой фирмы Hottinger Baldwin Messtechnik (HBM)

Краткие характеристики ВАТ-100-20-3-4

Модификация	НПВ, тн	Длина платформы, м	Ширина платформы, м
ВАТ-100-20-3-4	100	20	3

Весы автомобильные тензометрические модификации ВАТ-100-20-3-4 предназначены для статического взвешивания различного автомобильного транспорта.

Комплектация ВАТ-100-20-3-4

Секции грузоприемной платформы	4 шт.
Датчики тензометрические С16А производства Hottinger Baldwin Messtechnik (HBM)	10 шт.
Блоков согласования БС-4 или БС-6	2 шт.
Терминал весоизмерительный типа ВТ-008	1 шт.
Кабель сигнальный	50 м
Кабель интерфейсный типа RS232	1,5 м
Программное обеспечение «Весовая 4.3» (поставка на компакт-диске)	1 комплект
Комплект документации: · Паспорт на весы	1 комплект

<ul style="list-style-type: none"> · Руководство по эксплуатации весов · Руководство по эксплуатации терминала · Руководство по эксплуатации программного обеспечения «Весовая 4.3» 	
--	--

Система управления обеспечивает:

- визуализацию и управление процессом взвешивания с персонального компьютера;
- ввод и сохранение произвольного количества гос.номеров автомобилей;
- ввод и сохранение произвольного количества номенклатур грузов;
- визуальный контроль на экране монитора за автомобилем, находящимся на весах, а также фиксирование его фотоснимка при взвешивании;
- автоматическое вычисление веса груза по данным взвешивания порожнего и гружёного автомобиля;
- сохранение данных по каждому взвешиванию и формирование отчётов за текущий день и за контрольный период;
- полноценный учёт хозяйственной деятельности;
- индикация текущих сообщений, сообщений о сбоях системы и аварийных ситуациях на любом языке;
- функциональные, таймерные и бинарные параметры позволяют производить полностью открытую и гибкую настройку;

Основные характеристики:

Наибольший предел взвешивания (НПВ), т	80	60	40
Наименьший предел взвешивания (НмПВ), кг	400	400	400
Цена поверочного деления (e) и дискретность отсчета (d),кг	20	20	20
Класс точности по ГОСТ 29329	средний (III)	средний (III)	средний (III)
Погрешность устройства установки на нуль, в единицах цены поверочного деления (e)	± 0,25e	± 0,25e	± 0,25e
Пределы допускаемой погрешности весов			
при первичной поверке:			
от НмПВ до 500e включительно	± 0,25e	± 0,25e	± 0,25e
от 500e до 2000e включительно	± 0,50e	± 0,50e	± 0,50e
св. 2000 e	± 0,75e	± 0,75e	± 0,75e
в эксплуатации:			
от НмПВ до 500e включительно	± 0,50e	± 0,50e	± 0,50e
от 500e до 2000e включительно	± 0,10e	± 0,10e	± 0,10e
св. 2000 e	± 1,50e	± 1,50e	± 1,50e
Порог чувствительности, в единицах цены поверочного деления (e)	1,4e	1,4e	1,4e
Диапазон рабочих температур, °C			
для грузоприемного устройства	от минус 30 до плюс 40	от минус 30 до плюс 40	от минус 30 до плюс 40
для весоизмерительного устройства	от плюс 5 до плюс 40	от плюс 5 до плюс 40	от плюс 5 до плюс 40
Параметры электрического питания:			
напряжение, В	от 187 до 242	от 187 до 242	от 187 до 242
частота, Гц	от 49 до 51	от 49 до 51	от 49 до 51
Диапазон выборки массы тары, в % от НПВ	от 10 до 100	от 10 до 100	от 10 до 100
потребляемая мощность, не более, ВА	15	15	15
Количество грузоприёмных платформ	2	2	2
Габаритные размеры грузоприемного устройства			
длина, мм	18000	12000	6000

ширина, мм	2900	2900	2900
Масса весов, кг	11200	8100	5000
Вероятность безотказной работы за 1000 ч	0,98	0,98	0,98
Средний срок службы не менее, лет	8	8	8

Нория.

Нории применяются в качестве подъемнотранспортного оборудования для транспортировки зерна, продуктов его переработки (муки, крупы) и других сыпучих материалов в элеваторах, зерноскладах, портах, мельницах, хлебокомбинатах в вертикальном направлении. Транспортируемый материал поступает через загрузочный носок в ковши или выбирается ковшами со дна башмака и перемещается к верхней головке, где происходит разгрузка ковшей.

Нории обеспечивают: • снижение потребляемой мощности • исключение повреждения продукта • высокую производительность • компьютеризованный анализ и расчет всех данных

Каждая нория укомплектована взрыворазрядительной панелью наверху головки и тормозным устройством для предотвращения обратного хода ленты.

Анализ объектов, входящих в состав оцениваемого имущественного комплекса, позволил выявить положительные и отрицательные факторы, влияющие на его стоимость:

Таблица №7.

Положительные факторы:	Отрицательные факторы:
1. Местоположение объектов характеризуется хорошей транспортной доступностью и удобным расположением относительно основных транспортных магистралей.	1. Масштаб объекта увеличивает риск длительной экспозиции в случае его продажи в условиях открытого рынка.
2. Объекты недвижимого имущества в целом находятся в «удовлетворительном» техническом состоянии, однако некоторые объекты находятся в «неудовлетворительном» техническом состоянии.	2. Отсутствие полного наличия правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов.
3. Наличие необходимого состава инженерных коммуникаций.	
4. Имеется возможность для расширения производственных площадей.	

Исполнитель произвел визуальный осмотр оцениваемого имущества.

Осмотр оцениваемого имущества проводился 21 июня 2016 г. Осмотр производился совместно со специалистами ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ».

По данным визуального осмотра:

- объекты недвижимого имущества в целом находятся в «хорошем» техническом состоянии и используются по назначению.

Примечание:

1. Оценка технического состояния произведена в соответствии с экспертной шкалой определения физического износа объектов, представленной в Разделе 9, п. 9.1.

В процессе визуального осмотра Исполнитель осуществил следующие процедуры:

- произвел фотографирование объекта в целом и его составных частей;
 - произвел интервьюирование соответствующих специалистов Заказчика о характеристиках и состоянии объекта.

Допущение. В процессе осмотра Исполнитель не проводил измерения физических параметров осматриваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, на отсутствие внутренних механизмов, узлов, агрегатов, которые не идентифицируются визуалью).

Заключение по анализу объекта оценки.

Исходя из вышеприведенной информации, Оценщиками сделан вывод о том, что оцениваемые объекты недвижимости находятся в целом в хорошем физическом и функциональном состоянии. Объекты зарегистрированы в установленном порядке, отражены в бухгалтерской отчетности. Земельные участки используются в соответствии с разрешенным использованием, зарегистрированы в установленном порядке.

Раздел 7. Анализ рынка объекта оценки

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью, сложностью получения достоверной информации о ценах сделок купли-продажи, децентрализацией торгов, высокими операционными издержками.

Об итогах социально-экономического развития Краснодарского края в январе-марте 2016 года.

Основные тенденции социально-экономического развития края.

Несмотря на неблагоприятные внешнеэкономические условия, в которых оказалась экономика России (падение цен на нефть и на целый ряд сырьевых товаров российского экспорта, ограничение доступа к внешнему финансированию и технологиям, политические ограничения по взаимодействию зарубежных компаний и банков с российскими организациями для реализации совместных проектов), экономика края в первые три месяца 2016 года показала значительный запас прочности и вполне адекватную рыночную реакцию на открывающиеся в кризис возможности.

Большинство секторов экономики продемонстрировали положительную динамику: в транспорте, связи, оптовой торговле, сфере общественного питания – прирост до 3%. Высокими темпами развивается сельское хозяйство – 106,2% и туриндустрия – более 130%.

Улучшается ситуация в сфере розничной торговли. Если в начале года спад объемов продаж превышал 7%, то по итогам квартала сократился до 1,1%. Это обнадеживающая тенденция, несмотря на то, что на потребительский рынок продолжают оказывать мощное давление сокращение реальной зарплаты (по итогам квартала – 94%) и инфляция (108,0%).

Но вместе с тем есть отрасли, где ситуация неоднозначна.

Прежде всего, это относится к промышленности, динамика которой пока находится в области хотя и небольших, но отрицательных значений – индекс промышленного производства по итогам января-марта 2016 года составил 98,6%. Такая тенденция обусловлена снижением индекса в нефтепереработке, металлургии, производстве машин и оборудования, производстве стройматериалов, деревообработке.

В строительной отрасли ситуация тоже сложная. По итогам 1 квартала снижение составило 25,3%.

Тем не менее, динамика ВРП края оценивается в 99,6% к январю-марту 2015 года, то есть практически на уровне прошлого года.

При этом несмотря на кризисные явления в экономике, улучшены финансовые результаты деятельности организаций – по состоянию на 1 марта 2016 года сальдированная прибыль составила более 21,6 млрд рублей, что в 6,9 раза превышает показатель 2015 года.

Промышленное производство.

В первом квартале 2016 года промышленными производствами отгружено продукции на сумму 164,3 млрд рублей с ростом к уровню предыдущего года 109% в действующих ценах.

Это стало возможным за счет опережающего роста в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды, где объемы отпуска продукции увеличены на 22,2%, до 34,1 млрд рублей. В обрабатывающих производствах объем отгруженных товаров составил 125,6 млрд рублей с темпом роста 106,2%, в добыче полезных ископаемых – 4,6 млрд рублей с темпом роста 101,2%.

В результате удельный вес обрабатывающих производств в общем объеме отгруженной промышленной продукции края уменьшился до 76,4% (против 81,8% в первом квартале 2015 года). Это связано с уменьшением вклада нефтепереработки – с 29,1% до 9,6% в результате проведения планового капитального ремонта действующих установок **по переработке нефти** на двух нефтеперерабатывающих заводах.

Самую высокую долю в структуре промышленного производства занимает производство пищевых продуктов – 39,7% (против 29,4% год назад).

На долю металлургии и производства металлических изделий приходится 7,3% отгрузки, на долю производства строительных материалов – почти 5%, химического производства – 3,9%, целлюлозно-бумажной и полиграфической продукции – 2,4%, производства машин и оборудования – 2,3%, на долю производства резиновых и пластмассовых изделий – 2,0%.

Менее 1% в структуре отгруженной промышленной продукции занимают: текстильное и швейное производство (0,1%), производство кожи, изделий из кожи и обуви (0,3%), обработка древесины и производство изделий из дерева (0,9%), производство мебели (0,8%), производство электрооборудования (0,7%), производство транспортных средств и оборудования (0,9%), а также производство продукции военного назначения (0,3%) и обработка вторичного сырья (0,2%).

Добыча полезных ископаемых в структуре отгрузки промышленных производств занимает 2,8%, из которых 2,3% приходится на добычу топливно-энергетических ресурсов.

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды составляет 20,8% отгрузки, в том числе производство, передача и распределение электроэнергии – 12,8%, тепловой энергии – 4,9%, газообразного топлива – 1,8%, сбор, очистка и распределение воды – 1,3%.

В первом квартале 2016 года сохранялась неустойчивая динамика промышленного производства – итоги первых двух месяцев года были более результативными, когда промышленность почти преодолела спад – индекс промпроизводства составлял 99,3%. По итогам трёх месяцев ситуация несколько ухудшена – индекс снизился на 0,7 процентных пункта до 98,6%.

Рост выпуска промышленной продукции произошёл только в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 106,0%.

В остальных секторах индекс сложился ниже уровня предыдущего года: в добыче полезных ископаемых – 82,2%, в обрабатывающих производствах – 97,2%.

При этом уверенный рост в обработке демонстрируют: производство пищевых продуктов (117,2%), химическое производство (158,9%), производство резиновых и пластмассовых изделий (111,8%), целлюлозно-бумажное производство (113,5%), производство транспортных средств и оборудования (109,0%), а также производство электрооборудования (100,4%).

Снижение отмечено в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – 91,8% к уровню предыдущего года. Причиной стало снижение цен на металлопрокат (на 20% к уровню первого квартала 2015 года), а также уменьшение спроса со стороны строительных организаций, вызванного падением объемов строительства.

По этой же причине сокращено производство строительных материалов – 84,3% к январю-марту прошлого года. Выпуск цемента снижен на 23,6%, кирпича керамического строительного – на 12%, силикатного кирпича – на 40,7%, тротуарной плитки – на 24,2%.

Еще одной отраслью, где отмечено снижение объемов выпуска, является нефтепереработка (78,9%). Это связано с проведением планового капитального ремонта действующих установок **по переработке нефти** на двух нефтеперерабатывающих заводах.

Сохраняется падение производства машин и оборудования – 79,9% к уровню первого квартала предыдущего года. Если в прошлом году на снижение индекса оказывало влияние сельскохозяйственное машиностроение (где в текущем году увеличен выпуск тракторов и зерноуборочных комбайнов), то в первом квартале 2016 года сокращение объемов производства произошло на предприятии по выпуску газовой аппаратуры. Выпуск водогрейных газовых колонок (проточных водонагревателей) упал с 32 тыс. штук в январе-марте 2015 года до 15 тысяч в текущем году, или более чем в 2 раза в связи со снижением спроса со стороны строительного комплекса по всей стране (в прошлом году предприятием было произведено 32% всех газовых водонагревателей в России).

Снижение текстильного и швейного производства (89,7%) связано с более поздними сроками заключения государственных контрактов на пошив спецодежды для нужд Минобороны России, ФСБ России, Федеральной пограничной службы России (отгрузка продукции государственным заказчикам началась в апреле).

Существенное сокращение производства кожи, изделий из кожи и обуви (77,7%) связано со снижением покупательной способности населения и сокращением заказов на поставку обуви в торговую сеть.

Ещё один вид деятельности, который в максимальной степени зависит от потребительского спроса и в настоящее время испытывает серьезное влияние кризиса, – это производство мебели, где индекс промышленного производства составил 74,8%. Многие предприятия отрасли проводят сокращение производственного персонала, переходят на неполную рабочую неделю, проводят мероприятия по снижению затрат.

Самое глубокое падение промышленного производства отмечено в обработке древесины и производстве изделий из дерева – только 13,5% к уровню первого квартала прошлого года. В текущем году ряд индивидуальных предпринимателей прекратили производственную деятельность по выпуску фанеры. Серьезное влияние на падение индекса оказало и снижение на 40% объемов отгрузки плитной продукции. В настоящее время совершенствуются рецептура и технологии производства в целях повышения качества продукции и снижения затрат.

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды индекс промышленного производства составил 106,0%. Выработка электроэнергии в крае

снижена на 0,8% (до 3 132 млн кВт-ч), теплоэнергии – на 2% (до 5 204 тыс. Гкал) в связи с более теплыми погодными условиями в текущем году.

Полезный отпуск электрической энергии потребителям составил 5 040 млн кВтч (101,3% к аналогичному периоду прошлого года).

В добыче полезных ископаемых индекс сложился на уровне 82,2%. Это связано с сокращением добычи природного и попутного газа на 5,6% (до 887 млн куб метров), нефти, включая газовый конденсат, – на 5,8% (до 235 тыс. тонн) ввиду высокой степени выработанности разведанных запасов сырья. Производство нерудных строительных материалов снизилось на 2,7% до 2,2 млн куб. метров из-за уменьшения объемов дорожного строительства в крае.

Инвестиции.

По итогам 2015 года¹ общий объем инвестиций в основной капитал составил 579,9 млрд рублей со снижением на 27,3% относительно 2014 года.

На динамику инвестиций повлияла высокая экономическая неопределенность, выражающаяся в сокращении спроса на товары, работы, услуги, на фоне эффекта «высокой базы» олимпийского и постолимпийского периодов. Данная ситуация отягощается санкционным давлением со стороны ряда стран ЕС и США, способствующим ограничению доступа российских компаний реального сектора к привлечению кредитных ресурсов за рубежом на фоне значительного роста стоимости заимствований внутри страны в связи с высоким уровнем ключевой ставки Банка России.

По источникам финансирования структура инвестиций претерпела значительные изменения по сравнению с 2014 годом. Так, доля привлеченных средств, направляемых на капвложения, уменьшилась с 69,8% до 60,3%, в том числе кредиты банков – с 25,2% до 11,2%.

На этом фоне увеличилась доля инвестиций за счет бюджетных средств – с 10,2% до 14,1%, за счет средств вышестоящей организации – с 22,9% до 26,0% и за счет собственных средств предприятий – с 30,2% до 39,7%.

Практически не используется такой источник инвестиций, как эмиссия акций. Если в 2014 году на него приходилось 3,4% финансирования, то в 2015 году всего 0,2%.

Крупными и средними организациями на развитие экономики и социальной сферы края в 2015 году использовано 436,0 млрд рублей инвестиций в основной капитал, что на 31,1% меньше, чем годом ранее.

Основной объем этих капвложений приходился на отрасли:

- транспорт – 170,4 млрд рублей или 39,1% всех инвестиций в крае (значительный объем вложений осуществлен в рамках расширения и модернизации нефтепроводных систем; за счет бюджетных средств в рамках ФЦП «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г.Севастополя до 2020 года» и ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)»);

- производство нефтепродуктов – 87,4 млрд рублей или 20,0% (инвестиции на реконструкцию и модернизацию нефтеперерабатывающих заводов: Туапсинского, Афицкого, Ильского);

- оптовая и розничная торговля – 21,0 млрд рублей или 4,8% (инвестиции на строительство сети дилерских центров Мерседес и Тойота/Лексус, а также торгово-сервисного центра по продаже поддержанных автомобилей; инвестиции на строительство двух распределительных центров «Тандер» в Новороссийске и Краснодаре; инвестиции на строительство новых торговых центров «Табрис» в Краснодаре);

¹ Данные об инвестициях за I квартал 2016 года будут представлены в информационно-аналитических материалах по итогам полугодия 2016 года, что обусловлено сроками сбора и опубликования статистической информации

- деятельность по организациям отдыха и развлечений, культуры и спорта – 20,0 млрд рублей или 4,6% (инвестиции в рамках реализации концепции олимпийского наследия, предполагающей перепрофилирование действующих и строительство ряда новых спортивных сооружений на территории прибрежного кластера города-курорта Сочи (в частности, детский центр для одаренных спортсменов, учеников физико-математических школ, музыкантов и танцоров);

- сельское хозяйство – 19,6 млрд рублей или 4,5% (инвестиции на строительство тепличных комбинатов по производству овощной продукции, развитие садов интенсивного типа, строительство оптово-заготовительного центра фирмы «Агрокомплекс», строительство и реконструкцию свиноводческих комплексов «Агрообъединение Кубань», «Агрокомплекс «Каневской бекон» и «ДАН КУБ»).

От 2% до 4% инвестиций приходилось на производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака; добычу топливно-энергетических полезных ископаемых; связь; операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг; государственное управление и обеспечение военной безопасности; производство и распределение электроэнергии, газа и воды.

По оперативным данным городских округов и муниципальных районов Краснодарского края в первом квартале 2016 года на территории региона реализовано 18 крупных (стоимостью свыше 100 млн рублей) инвестиционных проектов на общую сумму 9,4 млрд рублей. В результате завершения их реализации создано порядка 400 новых рабочих мест.

По состоянию на 1 апреля 2016 года на активной стадии реализации находилось 238 крупных инвестпроектов на общую сумму 1,2 трлн рублей (со сроком реализации до 2030 года). Их реализация позволит создать более 24,6 тыс. новых рабочих мест, из которых 9,5 тысяч уже создано. Ожидаемые налоговые поступления оцениваются в сумме 48 млрд рублей.

В крае продолжается реализация крупных инфраструктурных проектов:

- строительство нефтяной трубопроводной системы «Юг» и расширение трубопроводной системы «Тенгиз-Новороссийск»;

- развитие Новороссийского транспортного узла;

- строительство аэровокзального комплекса аэропорта Анапа;

- строительство обхода Краснодарского железнодорожного узла в рамках ФЦП «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)»;

- строительство транспортного перехода через Керченский пролив; развитие необходимой железно- и автодорожной инфраструктуры на Таманском полуострове;

- модернизация и развитие энергетического комплекса Таманского полуострова, прокладка кабельного перехода по дну Керченского пролива в рамках ФЦП «Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя до 2020 года».

Строительство.

В строительстве объем выполненных работ составил 31,4 млрд рублей или 74,7% к уровню 2015 года. Такое падение обусловлено сворачиванием объемов жилищного и дорожного строительства, а также завершением (приостановкой) строительства крупных объектов, таких как расширение газопроводной системы «Южный поток», расширение завода сельскохозяйственных машин «КЛААС», строительство Таманского завода растительных масел, строительство первой очереди регионального выставочно-конгрессного комплекса в Краснодаре, тепличного комбината «Белореченский» и других.

По данным Краснодарстата в первом квартале было введено в эксплуатацию 32 здания нежилого назначения – на 5 больше, чем год назад. Среди них: детский сад на 70 мест и плоскостные спортивные сооружения площадью 1 000 кв м.

Проложено 1,8 км газопроводов, 710,5 км радиорелейных линий связи.

Введено в действие 3 081 здание жилого назначения – на 1 459 меньше, чем годом ранее. Площадь введенного жилья уменьшилась на 15,1% и составила 1 135,5 тыс. кв м. Снижение связано с уменьшением объемов индивидуального строительства жилья – на 30,4% до 403,2 тыс. кв м. Доля индивидуальных застройщиков в общем объеме всего введенного жилья снизилась до 35,5% (против 43,3% год назад).

Площадь введенных многоквартирных домов уменьшилась на 3,5%, составив 732,3 тыс. кв м. При этом в 3,2 раза или до 358,9 тыс. кв. м выросло строительство жилья по стандартам эконом-класса.

Обеспеченность населения жильём в 2015 году составила 24,3 кв. м в расчете на одного жителя.

Сельское хозяйство.

Объем производства продукции сельского хозяйства превысил 30,2 млрд рублей и увеличился по сравнению с предыдущим годом на 6,2%.

В животноводстве идет активное восстановление поголовья свиней. К 1 апреля 2016 года их насчитывается 452,8 тыс. голов – это на 79,3 тыс. голов или на 21,2% больше, чем годом ранее.

Увеличение поголовья происходит в основном в сельхозорганизациях (на 21,1% до 445,7 тыс. голов) из-за ужесточения требований к условиям содержания свиней. В прошлом году крае заработали крупные свиноводческие комплексы «Агрообъединение Кубань» (на 50 тыс. голов) и «ДАН КУБ» (на 60 тыс. голов). Идет реконструкция 4 свиноводческих корпусов агрокомплекса «Каневской бекон».

Что касается фермеров и населения, то они переориентируются на альтернативные виды животноводства. В результате численность овец и коз в целом по краю увеличилась на 3,6%, достигнув 228,9 тыс. голов.

Численность поголовья птицы в крае увеличена на 0,8% и насчитывает 27,7 млн. голов. Яйценоскость кур-несушек возросла на 4% (до 78 яиц).

Остановлено сокращение поголовья крупного рогатого скота – оно сохранено на уровне 544,7 тыс. голов. В тоже время, численность коров уменьшилась на 0,3%, составив 216,9 тыс. голов, за счет выбраковки низкопродуктивных животных. При этом показатели продуктивности дойного стада возросли на 5,5% (надой молока от одной коровы составляют 1724 кг).

В результате по итогам первого квартала 2016 года производство мяса скота и птицы увеличилось на 5,2% (составив 114,4 тыс. тонн), производство молока – на 3,9% (до 331,4 тыс. тонн), производство яиц – на 6,9% (до 379,8 млн. штук).

Транспорт.

Транспортная система края включает в себя разветвленную сеть железнодорожных путей и автомобильных дорог, морские порты, внутренние водные пути, аэропорты, портовые терминалы, нефте- и газопроводы и обеспечивает экспортно-импортные и транзитные перевозки грузов.

Объем услуг организаций транспорта (с учетом транспортирования по трубопроводам) составил 128,6 млрд рублей или 101,3% относительно уровня первого квартала 2015 года в сопоставимых ценах.

Основной рост объемов услуг обеспечили пассажирские перевозки. Число пассажиров, перевезенных железнодорожным транспортом, увеличилось на 14,9% (до 3,1 млн человек), автомобильным транспортом – на 9,0% (до 71,6 млн человек). По оперативным данным аэропортов Краснодарского края в первом квартале обслужено 1,6 млн пассажиров (отправлено 792,5 тыс. человек, принято 800,8 тыс. человек), на 22% больше, чем в аналогичном периоде 2015 года. Морским транспортом через Керченскую

паромную переправу перевезено 563,2 тыс. человек, что на 23,5% превышает прошлогодний показатель.

Рост грузооборота сложился только по магистральным трубопроводам (на 0,1%, до 21 840 млн т-км) и морским портам (на 1%, до 35,2 млн т – без нефтеналивных грузов).

Снижение экономической активности промышленных и строительных предприятий привело к снижению грузооборота железнодорожного транспорта (на 3,7%) и автомобильного транспорта (на 6,0%).

Потребительский рынок.

На рынках товаров и услуг потребительские предпочтения, по-прежнему, отдаются приобретению услуг, а не товаров.

Розничные продажи снизились на 1,1%, их объем составил 276,2 млрд рублей. При этом одинаково снизились объемы торговли как продовольственными, так и непродовольственными товарами – на 1,1%. В структуре товарооборота продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табака занимают 46% (год назад – 46,6%), непродовольственных товаров – 54% (год назад – 53,4%).

Низкая покупательная способность населения связана с ростом цен на продовольственные товары в январе-марте 2016 года в среднем на 6,9%, на непродовольственные товары – на 9,5%.

Оборот общественного питания ресторанов, баров, кафе, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общепита, увеличился на 2,2%, составив 13,3 млрд рублей.

Объемы платного обслуживания населения возросли так же на 2,2% до 102,7 млрд рублей. При этом сложились высокие темпы роста услуг физической культуры и спорта (137,9%), услуг гостиниц и аналогичных средств размещения (129,7%), жилищных (119,0%) и медицинских (116,2%) услуг. Рост оказываемых населению платных услуг организациями связи, системы образования, туризма и коммунальной сферы составил от 101% до 105%. По остальным видам услуг отмечается снижение объемов потребления: санаторно-оздоровительных – на 0,7%, услуг учреждений культуры – на 1,7%, бытовых – на 2,5%, транспортных – на 4%, ветеринарных – на 5,6%, услуг правового характера – на 7,4%.

По сравнению с первым кварталом прошлого года в структуре платных услуг увеличился удельный вес коммунальных услуг – с 27,4% до 28,8%, а также услуг курортно-туристского комплекса – с 9,6% до 11,1%, медицинских – с 3,2% до 3,7% и жилищных услуг – с 2,8% до 3,2%. Доля остальных услуг снижена: транспортных – с 14,8% до 14%, услуг связи – с 14% до 13,7%, бытовых услуг – с 14% до 13,2%, услуг системы образования – с 6% до 5,8%.

Рост цен на платные услуги населению составил 107,2%. В наибольшей степени возросли тарифы на санаторно-оздоровительные услуги (126,4%), услуги правового характера (117,9%), посреднические услуги (111,2%), коммунальные услуги (109,4%), услуги в сфере туризма (109,0%), услуги пассажирского транспорта (107,2%), услуги организаций культуры (107,1%). По всем остальным видам услуг рост цен не превышал 107%, а по услугам банков сложилось снижение тарифов на 2,3%.

Внешняя торговля.

По данным Южного таможенного управления Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Краснодарского края (без учета данных взаимной торговли с Республикой Беларусь и Республикой Казахстан) за 2015 год² составил 9 884,7 млн

² Данные о внешнеторговой деятельности за I квартал 2015 года будут представлены в информационно-аналитических материалах по итогам I полугодия 2016 года, что обусловлено сроками сбора и опубликования статистической информации

долл. США, в том числе со странами дальнего зарубежья – 9 447,6 млн долл., с государствами-участниками СНГ – 437 млн долл.

Наибольшими по величине были объемы торговли с Турцией (16,3% внешнеторгового оборота края), Италией (12,1%), Китаем (5,7%), Израилем (5,6%), Республикой Кореей (5,4%), Египтом (5,4%).

Относительно 2014 года внешнеторговый оборот снизился на 34,4% в результате сокращения объемов взаимной торговли со странами дальнего зарубежья на 34,1%, с государствами-участниками СНГ – на 39,6%.

Экспорт составил 6 148,3 млн долл., что на 38,9% меньше, чем год назад. Товарная структура экспорта выглядит следующим образом: минеральные продукты – 64,3%, продовольственные товары и сырье для их производства – 23,5%, металлы и изделия из них – 7,3%, химическая продукция – 2,9%.

В 2015 году уменьшились экспортные поставки всех основных номенклатурных позиций: минеральных продуктов – на 43,3% (основные торговые партнеры по убыванию стоимости: Италия, Республика Корея, Турция, Израиль, Мальта), продовольствия – на 36,3% (основные покупатели: Турция, Египет, Саудовская Аравия, Республика Корея, Нигерия, ЮАР, Ливия, Узбекистан), металлов и изделий из них – на 6,2% (получатели: Египет, Доминиканская Республика, Турция, Алжир, Ливия, Тунис), химической продукции – на 4,8% (получатели: Украина, Бразилия, Азербайджан, Сербия, Италия, США, Турция, Хорватия, Болгария).

Импорт сократился на 25,2%, составив 3 736,5 млн долл. Основную долю в составе импорта заняли: продовольственные товары и сельхозсырьё – 64,9%, машины, оборудование и транспортные средства – 12,4%, химическая продукция, каучук – 6,1%, металлы и изделия из них – 6,1%, древесина и изделия из неё – 3,1%, текстильные изделия и обувь – 2,5%.

При этом сократились объемы импорта всех товарных позиций: продовольствия – на 10%, машиностроительной продукции – в 2,2 раза, химической – на 27,6%, металлургической – на 40,5%, продуктов деревообработки – на 19,8%, текстильных изделий и обуви – на 29,1%.

По итогам 2015 года сальдо внешнеторгового оборота сложилось положительное – 2 411,8 млн долл. США (по итогам 2014 года – 5 068,7 млн долл. США).

Финансы.

В первом квартале 2016 года доходы консолидированного бюджета Краснодарского края (с учётом безвозмездных поступлений) составили 48 505,9 млн рублей, или 97,8% к аналогичному периоду 2015 года.

Налоговых и неналоговых доходов мобилизовано 44 039,3 млн рублей с темпом роста 104,5%. Сложившиеся объем и динамика поступлений сформированы следующими основными доходными источниками:

- налог на прибыль организаций – 10 180,1 млн рублей, или 99,5% к первому кварталу 2015 года. Снижение поступлений обусловлено ухудшением финансово-экономических показателей организаций топливно-энергетического и строительного комплексов, а также значительными возвратами сумм переплат по налогу крупнейшим налогоплательщикам;

- налог на доходы физических лиц – 15 863,9 млн рублей, 108,7% роста;

- акцизы – 4 682,0 млн рублей, 102,8% роста;

- единый налог, взимаемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения – 2 602,2 млн рублей, 107,1% роста;

- налог на имущество организаций – 3 458,5 млн рублей, или 104,9% роста.

Безвозмездные поступления составили 4 466,6 млн рублей, или 59,9% к аналогичному периоду 2015 года. Снижение объясняется отсутствием в текущем году

поступлений межбюджетных трансфертов на оказание поддержки сельскохозяйственным товаропроизводителям в области растениеводства, осуществление отдельных полномочий в области обеспечения лекарственными препаратами и специализированными продуктами лечебного питания, финансовое обеспечение дорожной деятельности.

Расходы консолидированного бюджета Краснодарского края составили 48 298,5 млн рублей, или 102,5% к аналогичному периоду 2015 года. Основной объем расходов приходится на разделы: «Образование» (27,8%), «Социальная политика» (20,6%), «Здравоохранение» (18,1%), «Национальная экономика» (8,7%), «Общегосударственные вопросы» (7,9%), «Жилищно-коммунальное хозяйство» (5,1%).

Уровень жизни населения.

В январе-марте 2016 года реальные располагаемые денежные доходы населения снизились на 0,5%. В расчете на душу населения денежные доходы составили 28 480 рублей в месяц.

Основная доля денежных доходов расходует населением на покупку товаров – 61,6% (против 61,7% в первом квартале прошлого года), оплату услуг – 21,7% (против 21,4% год назад), оплату обязательных платежей и взносов – 8,5% (против 8,4% год назад). Существенно снизилась доля доходов, направляемых на сбережения, – с 14,8% в январе-марте 2015 года до 8,6% в текущем году.

Основным источником дохода для трудоспособного населения остается заработная плата. Среднемесячная заработная плата работников организаций в первом квартале 2016 года оценивается в 25 357 рублей, что на 1,5% превышает уровень соответствующего периода предыдущего года. При этом отмечено сокращение уровня оплаты труда в отраслях: строительство и производство строительных материалов, гостиницы и рестораны, связь, научные исследования и разработки, государственное управление.

В реальном выражении зарплата составила 94,0% к первому кварталу 2015 года.

По данным Краснодарстата на 1 апреля 2016 года задолженность по заработной плате составила 23,1 млн рублей, это в 3,9 раза больше, чем на аналогичную дату 2015 года. Долги по зарплате имеются перед 630 работниками шести организаций.

В целях обеспечения соблюдения трудового законодательства в части своевременности оплаты труда, во всех муниципальных образованиях действуют «горячие линии» для принятия обращений граждан о нарушениях их трудовых прав. За первый квартал поступило 110 обращений. По всем из них даны разъяснения и приняты меры оперативного реагирования. В результате выплачены задержанные и доначисленные средства 67 работникам в сумме 1,3 млн рублей.

Основные показатели социально-экономического развития Краснодарского края.

Показатели	6 месяцев 2016 года		6 месяцев 2015 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
Экономический рост				
Рост ВРП (оценка), в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	100,4 1)	X	96,0 1)
Индекс промышленного производства 2), в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	104,4	X	98,5
Объем продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	100,3	103,5	94,6	105,7
Объем строительных работ, млрд. руб.	79,3	78,0	106,1	80,9
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	2 145	84,5	2 538	120,2

Показатели	6 месяцев 2016 года		6 месяцев 2015 года	
	значения	Темп роста, %	значения	Темп роста, %
Объем услуг транспорта, млрд. руб.	248,8	102,3	204,5	98,9
Объем услуг связи, млрд. руб.	29,6	101,6	28,6	100,2
Оборот оптовой торговли, млрд. руб.	584,5	100,5	539,9	93,8
в том числе по организациям оптовой торговли, млрд. рублей	484,5	107,3	419,4	95,5
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	548,8	100,1	508,7	94,2
Оборот общественного питания, млрд. руб.	27,3	101,6	25,4	101,6
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	205,8	102,2	188,6	107,7
Объем услуг организаций курортно-туристского комплекса, млрд. руб.	17,3	125,1	12,6	103,7
<i>Инфляция</i>				
Индекс потребительских цен, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	107,6	X	116,6
Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	X	103,6	X	108,6
Цены производителей промышленных товаров, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	109,0	X	115,5
Цены производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	X	102,6	X	109,5
<i>Финансы</i>				
Налоговые и неналоговые доходы консолидированного бюджета края, млрд. руб.	101,5	107,6	94,4	105,0
Финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности предприятий, млрд. руб.	134,5	111,1	120,3	в 4,1 р.
Доля убыточных предприятий, %	31,8	X	31,5	X
<i>Уровень жизни населения</i>				
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, руб.	29 421	106,3	27 677	112,7
Реальные денежные доходы, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	99,8	X	94,5
Номинальная начисленная среднемесячная зарплата, руб.	27 327	105,7	25 853	102,2
Реальная зарплата, в % к соответствующему периоду предыдущего года	X	98,3	X	87,6
Задолженность по заработной плате, млн. рублей	21,5	в 2,3 р.	9,3	179,8
Уровень зарегистрированной безработицы, в % к экономически активному населению	0,6	X	0,7	X

Павловский район.

Павловский район образован 2 июня 1924 года.

Общая площадь земель в территориальных границах муниципального образования составляет 1800 кв.км. (2,3% территории Краснодарского края). Площадь

сельскохозяйственных угодий – 144,82 тыс. гектар (80% от территории муниципального образования), из них особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий - 85,3 тыс. гектар (59% от площади сельскохозяйственных угодий и 47% от площади муниципального образования).

В районе проживает 67521 человек, 70 национальностей. Районный центр - станция Павловская основана в 1822 году.

Район расположен в северной степной части Краснодарского края на Кубано-Приазовской равнине, имеет равнинный рельеф, пересекаемый сетью степных рек. Климат умеренно - континентальный.

Сельскохозяйственное производство осуществляется на территории Павловского района 13 крупных сельхозпредприятий, 300 КФХ, 25,6 тыс.ед. ЛПХ.

Объем производства товаров и услуг базовых отраслей экономики по крупным и средним предприятиям за 2015 год составил 18,5 млрд. рублей. Из них на долю сельского хозяйства приходится 7,3 млрд. рублей (40%), промышленности 4,8 млрд. рублей (25%), транспорта и связи 0,5 млрд. рублей (2,7%), потребительская сфера 2,6 млрд. рублей (14%), инвестиции 2,5 млрд. рублей.

Объем отгруженной продукции крупными и средними сельхоз товаропроизводителями района за 2015 год составил 7,3 млрд. рублей (145,3 %), при этом объем отгруженной продукции растениеводства вырос на 63,3%, объем отгруженной продукции животноводства увеличился на 29,8% к уровню аналогичного периода 2014 года.

В текущем году сельскохозяйственными организациями и крестьянскими фермерскими хозяйствами получен рекордный урожай зерновых колосовых и зернобобовых культур, а именно 61,6 центнера с одного гектара на общей посевной площади 71,5 тыс. га, валовый сбор составил 440507 тонн. Урожай основной культуры - озимой пшеницы составил 62,5 центнера с одного гектара, валовый сбор - 405944 тонн.

Наивысшего урожая среди крупных сельскохозяйственных организаций и предприятий достигнут ОАО ПЗ «За мир и труд», урожайность зерновых колосовых и зернобобовых культур по данному хозяйству составила 70,9 ц\га, озимой пшеницы 70,8 ц\га, ООО «Атаманское» урожайность зерновых колосовых и зернобобовых культур 70,2 ц\га, озимой пшеницы 70,1 ц\га. По северной зоне Краснодарского края из 11 районов, Павловский район занял 4 место.

Животноводством в районе занимаются 11 крупных сельхозпредприятий, из них 10 специализируются на производстве молока, 1 занято мясным скотоводством и 2 мясным птицеводством. Кроме того, 17 К(Ф)Х и ИП, 25 тыс. ЛПХ.

Объем отгруженной продукции животноводства составил 3,5 млрд. рублей (129,8%). Увеличение объемов отгруженной продукции наблюдается в ООО «Кубанский бекон» почти в 2 раза, ЗАО «Нива» 144,9%, ФГУП им. Калинина 130,0%. Доля животноводства в общем объеме реализованной в отчетном периоде 2015 года сельскохозяйственной продукции составила 48%.

По состоянию на 1 января 2016 г. в организациях всех форм собственности района содержится крупного рогатого скота 28232 гол. что на 1090 гол. или 4 % выше, чем в 2014 г., в том числе 10600 гол. коров, что на 389 гол. больше чем в 2014 году аналогичном периоде.

Поголовье свиней выросло на 18,3 тыс. голов и составляет 75,8 тыс. голов. В районе построен и функционирует комплекс по выращиванию свиней (ООО «Кубанский бекон»), где содержится свыше 79 тысяч животных. В 2015 году здесь реализовано более 14,9 тысячи тонн свинины в живом весе, что на 6,4 тыс. тонн больше чем в 2014 году. Уже запущена вторая очередь откормочного комплекса, где содержится 14,4 тыс. голов.

Птицы содержится 856,1 тыс. голов, что на 48,9 тыс. гол. или на 6,1 % больше уровня прошлого года. Два крупных сельхозпредприятия в районе специализируются на птицеводстве – птицефабрика «Павловская» и ЗАО «Рассвет». Высокие производственные показатели обусловлены соблюдением условий содержания, обеспечением сбалансированным кормлением и созданием биологической защиты.

Произведено молока во всех категориях хозяйств 77,6 тыс. т., что на 3,4 тыс. т или 4,6 % выше уровня 2014 г. В 2015 году удалось нарастить производство молока на 3,4 тыс. тонн.

Реализовано на убой всех видов скота и птицы в живой массе 32,8 тыс. тонн, что больше уровня прошлого года на 41 % или 9,5 тыс. тонн.

За последние годы значительно укрепилась материально-техническая база животноводства. На ряде предприятий произведена реконструкция корпусов для беспривязного содержания животных, построены современные доильные залы, установлено дополнительное холодильное оборудование. Так на самой крупной ферме – ОАО «Племзавод «За мир и труд», вышедшей на проектную мощность, установлена карусель, позволяющая доить 76 коров одновременно. Суточный надой 54 тонны. За последние годы в общей сложности завезено более шести тысяч племенных нетелей и тёлочек из Голландии, США, Австрии, Австралии, Республики Карелия, Вологодской области.

Промышленное производство – вторая по значимости отрасль в Павловском районе представлено предприятиями обрабатывающих производств и предприятиями по производству и распределению электрической энергии, газа, воды. Ведущим направлением в обработке является пищевое производство. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обрабатывающим производствам составил 4,8 млрд. рублей (114,1%). На территории района производится мясо и субпродукты, колбасные изделия, хлебобулочные, кондитерские изделия, плодоовощные консервы.

Наиболее значительную долю в обрабатывающем производстве района занимают предприятия агропромышленного комплекса по переработке мяса и консервированию овощей с общим объемом отгруженной продукции по итогам 2015 года более 3,5 млрд. рублей.

В Павловском районе проводится активная инвестиционная политика, администрация прилагает все усилия для создания положительного имиджа района.

Инвестиции - ключевой показатель экономики любого уровня и является основой развития и благополучия любой территории. Объем инвестиций, привлеченных в экономику района, за истекший период 2015 года составил более 2,5 млрд. рублей. Так в 2015 году завершена реализация инвестиционного проекта в животноводческой отрасли, построено 2 животноводческие фермы и два откормочных комплекса, с общим объемом инвестиций более 2,3 млрд. рублей. По итогам реализации проекта создано более 300 рабочих мест.

В 2015 году приступили к реализации двух инвестиционных проектов, соглашения о реализации, которых были подписаны в октябре месяце на международном инвестиционном форуме в г. Сочи. Совокупный объем инвестиций в экономику района составит более 3 млрд. рублей, планируется создать более 200 новых рабочих мест.

ООО «ОПХ Искра» начали строительство свинофермы законченного производственного цикла на 2400 свиноматок. Реализация данного проекта позволит создать современную ферму, обеспечивающую производство свинины в живом весе в ежегодном объеме более 6 тыс. тонн. По итогам завершения строительства в 2017 году будет создано более 50 новых рабочих мест.

ООО «ТПК Продпромсервис» в настоящее время осуществляет реализацию инвестиционного проекта по строительству тепличного комбината на площади более 15 га с ожидаемым объемом производства овощей 5,5 тыс. тонн в год. Завершение проекта планируется в 2017 году, что позволит открыть порядка 130 рабочих мест.

Кроме того, в 2015 году предприятием ООО "Агроинвест" завершено строительство тепличного комплекса для выращивания томатов, запуск производства на полную мощность позволит получать урожай овощных культур в объеме 1 тыс. тонн, район получит 40 новых рабочих мест.

Несмотря на вышеперечисленные положительные моменты в инвестиционной сфере в районе имеются и проблемы, это дорогая процедура подключения объектов производства к инженерным сетям, нехватка свободных электрических мощностей, недостаточное количество свободных земельных участков, отвечающих требованию инвесторов. Но тем не менее, работа по привлечению новых инвесторов осуществляется постоянно, и мы не перестаем искать пути решения.

Достойное развитие в Павловском районе получила социальная сфера.

Большое внимание уделяется детскому дошкольному и школьному образованию юных жителей района. В настоящее время действует 27 детских дошкольных учреждений (1 негосударственный), которые посещают более 3 тысяч малышей. В 21 школе района обучается более 6 тысяч детей. На территории района действуют государственное бюджетное учреждение Краснодарского края «Павловский техникум профессиональных технологий», 3 центра дополнительного образования детей, 1 детско-юношеская спортивная школа и ГБС(к)ОУ для обучающихся, воспитанников с ограниченными возможностями здоровья общеобразовательная школа-интернат станции Старолеушковской Краснодарского края.

В сфере здравоохранения также отмечаются положительные тенденции Павловская ЦРБ имеет соответствующую требованиям материально-техническую базу для оказания медицинских услуг. Благодаря успешной реализации программы Модернизации здравоохранения за период с 2011 года по 2014 год проведен капитальный ремонт на общую сумму 94 млн рублей. Были отремонтированы подразделения: поликлиника ЦРБ, гинекологическое отделение, кардиологическое отделение, поликлиники Веселовской амбулатории и Старолеушковской участковой больницы, терапевтическое отделение Новолеушковской участковой больницы, патологоанатомическое отделение, отделение СМП, здание пищеблока.

В 2014 году выполнено устройство ограждений, шлагбаумов, оборудование системой видеонаблюдения, устройство освещения территорий на общую сумму 1,8 млн рублей.

В 2015 году выделено на укрепление материально-технической базы 22 млн рублей, из них завершен ремонт ЦСО на 2,7 млн, приобретено оборудование на 5,9 млн рублей, заключены контракты на проведение капитальных ремонтов инфекционного отделения и детского отделения - 13,4 млн рублей. Кроме того, получено безвозмездно 2 автомобиля скорой медицинской помощи (УАЗ) на сумму 1,8 млн рублей для Октябрьской и Веселовской амбулаторий.

В состав муниципального учреждения здравоохранения входят центральная районная больница, 2 участковые больницы, 6 амбулаторий, 14 фельдшерско-акушерских пункта.

Для организации досуга жителей района сформирована сеть из 54 учреждений культуры, из них 22 библиотеки, 3 учреждения дополнительного образования детей (2 школы искусств и музыкальная школа), историко-краеведческий музей, 26 клубных учреждений, 1 районный организационно-методический центр культуры и досуговый центр кино.

На территории Павловского района реализуются следующие программы по улучшению жилищных условий граждан: «Устойчивое развитие сельских территорий», «Накопительная ипотека», «Жилье для Российской семьи», выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

В результате реализации вышеуказанных программ из бюджетов всех уровней социальные выплаты на строительство либо приобретение жилья получили 27 семей, на сумму около 25 млн. рублей. Это молодые семьи и граждане, строящие индивидуальные жилые дома; гражданин, выехавший из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей; инвалид 2 группы, молодые семьи, получившие социальные выплаты на приобретение жилья на первичном рынке, 11 ветеранов ВОВ и членов их семей.

В соответствии с Государственной программой Краснодарского края «Дети Кубани» на приобретение жилья для детей – сирот и детей, оставшихся без попечения родителей Павловскому району из краевого и федерального бюджетов в 2015 году было выделено 68 463 060 руб., на которые были приобретены в муниципальную собственность путем проведения открытых аукционов 61 однокомнатная квартира. 61 человек получили квартиры по договорам найма специализированных помещений.

Большое внимание в районе уделяется вопросам физического воспитания подрастающего поколения и жителей района. В их распоряжении спортивный комплекс и манеж для занятий физической культурой и спортом. 19 школьных спортивных зала, 2 стадиона соответствующих стандартов, 16 футбольных полей, 8 многофункциональных-спортивных площадок. В районе развиты такие виды спорта, как гандбол, баскетбол, легкая атлетика, футбол, волейбол, бокс, борьба, настольный теннис и тяжелая атлетика. В районе имеется 2 детско-юношеских спортивных школы. Регулярно проводятся спартакиады трудовых коллективов.

На территории района зарегистрированы и действуют 20 общественных объединений. Активно работают ветеранские организации, районное казачье общество, молодёжные организации.

**Индексы цен производителей по отдельным видам экономической деятельности:
в процентах**

	<i>Январь 2016г. к</i>		<i>Справочно</i>	
	<i>декабрю 2015г.</i>	<i>январю 2015г.</i>	<i>январь 2015г. к</i>	
			<i>декабрю 2014г.</i>	<i>январю 2014г.</i>
Добыча полезных ископаемых				
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	95,6	110,0	96,0	90,8
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	101,8	103,5	107,9	116,2
Обрабатывающие производства				
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	100,8	109,5	104,3	121,3
текстильное и швейное производство	102,0	112,8	103,5	109,3
обработка древесины и производство	100,5	103,4	101,9	104,3

изделий из дерева				
производство кокса и нефтепродуктов	92,6	97,0	96,1	100,4
химическое производство	100,2	113,4	104,2	115,2
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий	100,1	104,6	107,3	124,2
производство машин и оборудования	103,6	112,6	103,5	111,3
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды				
производство, передача и распределение электроэнергии	99,0	106,0	100,2	103,9
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	100,0	109,4	99,9	104,3

№ п/п	Район/месторасположение имущественного комплекса	Направление/вид деятельности	Источник информации	Вид права	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.
1	Краснодарский край, Тимашевский район, г. Тимашевск, ул. Баварская, дом № 9, №9 А	Производственная база	http://agrotorg-rshb.ru/sale_list/productionstvennaya-baza/	Собственность	8 811	41 906 900	4 756
2	Россия, Краснодарский край, Краснодар, 1 Линии проезд	Мукомольный завод	http://krasnodar.afy.ru/object/office/600531025.html	Собственность	7 000	80 000 000	11 429
3	Краснодарский край, Староминская, ул Комсомольская, 31	Производственное помещение	https://www.avito.ru/starominskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/productionstvennoe_pomeschenie_24000_m_782453969	Собственность	14 000	33 000 000	2 357
4	Краснодарский край, г. Ейск	Производственная база	http://www.bizzona.ru/prodazha-biznesa/43724/prodam-Imushestvennyi-kompleks.php	Собственность	25 000	37 000 000	1 480
5	Краснодарский край, Мостовской район	Производство	http://www.bizzona.ru/prodazha-biznesa/39329/prodam-Dva-kрупnyh-mestorozhdenija-mineralnoi-vody-i-C2%A0productionstvennyi-kompleks-dlja-C2%A0eerozliwa.php	Собственность	729 810	45 000 000	62

6	Авиационная улица, д. 3, корпус а, Краснодарский край, Сочи	Производственная база	http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/sochi/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/8084/	Аренда	30 000	120 000 000	4 000
7	станция Калининская, Мира улица, д. 262, Краснодарский край, Калининский район	Производственная база	http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/kalininskij-rajon/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7880/	Аренда	10 748	9 104 605	847
8	город Курганинск, Комсомольская улица, д. 28, корпус А, Краснодарский край, Курганинский район	Производственная база	http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/kurganinskij-rajon/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7875/	Аренда	243 000	17 118 270	70
9	Ленина улица, д. 276, Краснодарский край, Белореченск	Склад	http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/belorechensk/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7793/	Собственность	33 572	47 973 682	1 429
10	Привокзальная улица, д. 15, Краснодарский край, Новокубанск	Склад	http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/novokubansk/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7791/	Собственность	20 000	8 674 268	434
11	Заводская улица, д. 1, Краснодарский край, Приморско-Ахтарск	Производственная база	http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/primorsko-ahtarsk/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7645/	Аренда	20 000	3 186 000	159
12	Гастелло улица, д. 40а, Краснодарский край, Сочи	Имущественный комплекс	http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/sochi/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/7341/	Аренда	8 404	135 528 172	16 127
13	станция Кушевская, Элеваторная улица, д. 2, Краснодарский край, Кушевский район	Производственная база	http://www.zalog24.ru/region/krasnodarskij-kraj/kucshevskij-rajon/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-	Аренда	9 606	5 392 000	561

			kompleksy/6950/				
14	станция Полтавская, Народная улица, д. 2, Краснодарский край, Красноармейски й район	Производственная база	http://www.zalog24.ru/region/krasn-odarskij-kraj/krasnoarmejskij-rajon/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/6697/	Аренда	6 702	15 000 000	2 238
15	станция Кушевская, Транспортная улица, Краснодарский край, Кушевский район	Имущественный комплекс	http://www.zalog24.ru/region/krasn-odarskij-kraj/kucshevskij-rajon/nedvijimost/kommercheskaya/imuschestvennye-kompleksy/6560/	Собстве нность	1 907	13 784 000	7 228

Сельхозпроизводители Краснодарского края продолжают работу по обновлению машинотракторного парка АПК края. За первое полугодие 2016 года аграрии приобрели 2049 единиц сельскохозяйственной техники, в том числе: 569 тракторов, 232 зерноуборочных комбайна, 567 ед. почвообрабатывающей техники, 83 ед. кормоуборочной техники, 128 ед. внутрифермского животноводческого оборудования. Общая сумма затрат – 5 млрд. 615 млн. рублей, что на 2 млрд. 35 млн. рублей больше аналогичного периода прошлого года. Провести модернизацию удалось во многом благодаря программе субсидирования производителей сельхозтехники, по которой аграрии приобретают технику с 25-ти процентной скидкой. С начала 2016 года по этой программе зарегистрировано 539 договоров на приобретение 286 зерноуборочных комбайнов, 118 тракторов, 18 сеялок, 48 единиц кормоуборочной техники, 53 бороны, 49 культиваторов на сумму 3 млрд. 319,2 млн. рублей, освоено субсидий на общую сумму 929,3 млн. рублей при квоте 960 млн. рублей. Также в рамках сотрудничества с ОАО "Росагролизинг" по программе обновления парка сельскохозяйственной техники освоена выделенная на 2016 год квота для региона в размере 314 млн. 129 тыс. рублей. - В дальнейшем планируется наращивать темпы технической и технологической модернизации агропромышленного комплекса края, что позволит своевременно проводить весь цикл полевых работ, - отметили в управлении инженерно-технической политики краевого Минсельхоза. Напомним, в 2015 году по итогам реализации мероприятий по технической и технологической модернизации сельскохозяйственного производства долгосрочной краевой целевой программы "Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Краснодарском крае на 2013-2020 годы" сельхозпредприятиями и КФХ Краснодарского края приобретено более 3600 единиц сельскохозяйственной техники и оборудования на общую сумму 7 млрд. 672 млн. рублей (на 645 млн. рублей больше, чем в 2014 году), в том числе 1049 тракторов и 343 зерноуборочных комбайна. При этом показатель энергообеспеченности сельскохозяйственных организаций на 100 га посевной площади составил 192,7 л.с. (на 1,1 л.с. больше, чем в 2014 году).

Обзор рынка складской недвижимости.

Несмотря на кризисные явления в экономике России и снижение темпов прироста новых объектов, объем вакантных складских помещений уменьшился, а объем заключенных сделок за прошедший год стал рекордным. По предварительным данным, 2015 год продемонстрировал максимальную активность покупателей и арендаторов качественных складских объектов.

Совокупный объем сделок с начала года составил порядка 1,3 млн кв. м, что в 1,5 раза больше показателя 2014-го и на 10% превосходит рекордный объем сделок 2013-го. Сокращение темпов прироста нового предложения и высокий объем сделок скорректировали уровень вакантных площадей в сторону понижения.

«Высокий показатель обусловлен активностью со стороны операторов розничной торговли, преимущественно продуктовых сетей: на долю последних приходится более 40% арендованных и купленных складских площадей», – комментирует партнер, директор по складской и индустриальной недвижимости Knight Frank Russia & CIS Вячеслав Холопов.

Также, по его словам, за 2015 год произошло увеличение среднего размера сделки. Если в 2014-м этот показатель находился на уровне 13 тыс. кв. м, то в прошлом году средний размер сделки вырос до 18 тыс. кв. м.

«Сегодня на рынке имеется достаточное количество крупных блоков, поэтому многие компании используют появившуюся возможность и арендуют качественные складские площади на привлекательных условиях. Рынок поменялся, предложение теперь – относительно короткие контракты аренды в рублях, и стоимость аренды на рынке крупнейших городов почти сравнялась», – считает В. Холопов.

В регионах Восточной Сибири и Дальнего Востока практически отсутствует предложение качественных складских помещений.

Об этом сообщил РЖД-Партнеру руководитель направления аналитики рынков офисной и складской недвижимости компании JLL Александр Чуриков. По его словам, предложение складов в регионах в основном сосредоточено в городах с населением свыше 1 млн человек.

«Это вынуждает пользователей складов осуществлять логистику из ближайших логистических центров либо строить склады под собственные нужды. Тем не менее результатом изменения вектора внешней политики страны может явиться переориентация России на рынки Азии, прежде всего Китая, что придаст дополнительный импульс развитию складского рынка регионов Дальнего Востока, Сибири и Урала», – полагает эксперт.

Девелоперы отмечают, что основными драйверами спроса на складские площади являются торговые операторы, преимущественно продуктовые ритейлеры, производственные и логистические компании. По данным NAI Vear, ключевыми арендаторами складских помещений являются логистические компании (38% рынка), дистрибьюторы (21%), ритейлеры (26%), производственные компании (15%).

Арендные ставки как показатель стабилизации

Рынок складской недвижимости остается единственным среди других сегментов коммерческой недвижимости, ставки в договорах аренды которого номинированы полностью в российской валюте. Об этом РЖД-Партнеру сообщил В. Холопов. К тому же, по его наблюдениям, в 2015 году произошло снижение стоимости аренды.

«Снижение ставок аренды было зафиксировано в I квартале, когда в связи с высокой степенью неопределенности и увеличением объемов вакантных площадей собственники пересматривали коммерческие условия. В II–IV кварталах ставки аренды не претерпели существенных изменений. На сегодняшний день запрашиваемые ставки аренды в Московском регионе для складских помещений класса А находятся в диапазоне 3,5–5 тыс. руб./кв. м в год», – рассказал эксперт.

По его мнению, сделки начали совершаться благодаря стабильным (и достаточно низким) ставкам аренды, номинированным в рублях, а также возможности заключать краткосрочные контракты. «Собственники складских помещений применили весь набор антикризисных мер, разработанных и апробированных еще в 2009 году, что позволило

дать арендаторам наиболее благоприятные коммерческие условия и позволило рынку двигаться дальше», – отмечает В. Холопов.

Он прогнозирует, что в 2016 году возможно снижение объемов сделок на 30–35% по сравнению с 2015-м, при этом ставки аренды не претерпят существенных изменений.

Самый надежный вариант – build-to-suit

Необходимо отметить, что в текущей ситуации наиболее целесообразной стратегией для девелоперов выглядит реализация площадей формата build-to-suit. При этом девелоперы могут нивелировать риск невостребованности такого объекта на вторичном рынке за счет его продажи конечному пользователю. «Основным трендом 2015-го является строительство складских помещений под непосредственного заказчика. При этом объем инвестиций в складскую недвижимость, несмотря на экономическую ситуацию, находится на неплохом уровне. Например, летом был зафиксирован ряд крупных приобретений («ПНК-Чехов» – группой компаний «Бин», вторая очередь логопарка «Чехов» – компанией Adidas), что свидетельствует об интересе инвесторов к российским объектам. Способствуют такой активности низкие цены продажи», – комментировала ранее РЖД-Партнеру руководитель проектов департамента стратегического консалтинга NAI Vear Наталья Куваева.

Несмотря на спрос на складские помещения, основными препятствиями для девелоперов остаются высокие риски проектов при неочевидном уровне доходности. Федеральные игроки сконцентрированы на развитии следующих фаз уже начатых проектов и готовы осваивать новые площадки при условии наличия подтвержденного платежеспособного спроса и возможности реализации проектов под заказ (build-to-suit).

«Новое предложение в регионах формируется не только федеральными, но и локальными девелоперами.

Наиболее перспективными с точки зрения девелопмента остаются города Краснодар, Ростов-на-Дону, Казань, Новосибирск и Самара.

Экспансия крупных торговых сетей остается одним из ключевых драйверов роста спроса на складские площади в регионах», – комментирует А. Чуриков.

Инвестиционный рост сменился падением.

Отраслевые аналитики отмечают, что если в начале 2015-го для инвесторов на рынке складской недвижимости сложились достаточно благоприятные условия, так как на фоне падения цен открылись новые возможности по развитию бизнеса в России, то уже к концу года ситуация кардинально изменилась. По предварительным оценкам аналитиков компании JLL, в IV квартале 2015 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил \$600 млн, снизившись на 47% по сравнению с аналогичным показателем 2014-го.

В целом по итогам года объем инвестиций сократился на 38%, до \$2,3 млрд, что является рекордно низким результатом с 2005 года.

«Вследствие снижения активности инвесторов под давлением слабой экономики и ограниченности долгового финансирования инвестиционный рынок России продемонстрировал разочаровывающую динамику в 2015 году», – комментирует региональный директор, руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL в России и СНГ Сайдам Салахеддин.

При этом инвесторы продолжают фокусироваться на рынке Москвы: доля столичных объектов составила 92% в общем объеме сделок 2015-го против 78% годом ранее. Объем сделок в Санкт-Петербурге сократился с \$364 млн в 2014-м до \$61 млн в 2015-м году, в результате чего доля города в общем результате снизилась с 10 до 4%.

Отметим, что в 2015-м на российском рынке доминировали локальные инвесторы – на них пришлось 80% сделок против 75% годом ранее.

Отраслевые аналитики полагают, что в 2015 году складской рынок продолжал оставаться заложником внешней конъюнктуры. По прогнозу экспертов, ситуация на рынке складской недвижимости в 2016-м также в значительной степени будет определяться динамикой макроэкономических показателей и геополитическим фоном, который сегодня оказывает влияние на всех участников рынка.

Анализ рынка земельных участков.

Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения в нашей стране составляет порядка 168 млн. га. По этому показателю Россия превосходит двадцать пять ведущих государств Европы, вместе взятых! Если же говорить об эффективности использования, то тут похвастаться пока нечем. В среднем, с одного гектара отечественные аграрии снимают в 6-7 раз меньше урожая, чем в европейских странах.

Проводя анализ рынка земельных участков можно заметить, что в основных сельскохозяйственных районах степень распаханности полей достигает 70%. Это практически максимум. Дополнительный потенциал кроется в освоении территорий, расположенных в северных регионах европейской части, на Дальнем Востоке, в Сибири и южной тайге.

Специалисты прогнозируют, что уже в ближайшее время значительно возрастет количество площадей, у которых поменяется собственник или арендатор. Одной из причин этого называют неспособность многих аграрных холдингов в должной мере осваивать ранее взятые под контроль участки. Анализ земельного рынка показывает, что передел в первую очередь должен коснуться межрегиональных и федеральных компаний.

В числе наиболее активных покупателей, скорее всего, окажутся крупные холдинги, обладающие достаточным резервом свободных средств. Также вполне вероятен приход организаций, занимающихся переработкой и желающих решить вопрос обеспечения себя сырьем. Многие компании, желающие продать землю, не могут сделать этого ввиду взятых кредитных обязательств. Если банки будут готовы давать серьезные дисконты на ссуды аграриев, то процесс купли-продажи значительно ускорится.

На основании анализа рынка земельных участков можно также отметить, что именно проблемы с кредитованием реального сектора являются одной из основных причин ускорения процесса передела. За последние несколько лет процентная ставка выросла до 14%, что естественно никоим образом не способствует развитию интереса к отрасли со стороны малых и средних организаций.

2014 год уже ознаменовался несколькими достаточно громкими сделками. В частности, немалую активность проявил кубанский «Агрокомплекс» (фирма, которую многие связывают с семьей Александра Ткачева, губернатора Краснодарского края) сумевший получить разрешение ФАС на приобретение сразу двух крупных хозяйств, расположенных в этом же регионе.

Цены.

Эксперты, занимающиеся анализом земельного рынка, считают, что в ближайшее время серьезное повышение цен ему вряд – ли грозит. Главной причиной подобной убежденности является тот факт, что подавляющее большинство отечественных частных земель находятся в общей собственности пайщиков. Это снижает как текущую стоимость участков, так и рост капитализации.

Еще один момент, тормозящий цены, это отсутствие перспектив реальной прибыли. Сегодня российское сельское хозяйство держится в основном на государственных субсидиях. Естественно, что в такой ситуации инвесторы не видят особого смысла вкладываться. Если нет никаких предпосылок для увеличения спроса на

землю, следовательно, нет и оснований для повышения ее стоимости. В общем, в перспективе потенциал роста цен достаточно большой, но не в 2014-м.

Насущные проблемы.

Анализ земельного рынка отчетливо показывает, что этой отрасли требуются масштабные преобразования. Прежде всего, необходима выверенная и последовательная концепция развития, принятая на государственном уровне. Жизненно важно усовершенствовать системы законодательства и управления; пересмотреть принципы взимания арендной платы и налогообложения недвижимости; завершить, наконец, разграничение земель, находящихся в государственной собственности.

Хватит даже элементарного анализа земельного рынка, чтобы увидеть провал большинства проводимых ранее в аграрном секторе преобразований. Во-первых, не была решена главная задача – увеличить продуктивность земель и их безопасность. Экономический потенциал загородной недвижимости, как источника привлечения инвестиций, практически не задействован.

Кроме того, отсутствует эффективная система ипотечного кредитования под залог участка. Землеустроительные работы если и ведутся, то явно не в достаточном объеме. Доступ юридических и физических лиц к информации об объектах недвижимости ограничен. Пока этими и другими животрепещущими проблемами не займутся серьезно, говорить о реальном улучшении ситуации на рынке земли не приходится.

Отличительной особенностью земли, если рассматривать ее в качестве экономического ресурса, является ограниченность данного товара. Главной особенностью и основным отличием земли от труда и капитала, которые относятся к мобильным факторам производства, является неподвижность данного ресурса, поэтому в производстве данный ресурс квалифицируется как специфический фактор.

Проводя анализ российского рынка земельных участков, сельхоз назначения по состоянию на 2015 год, следует учитывать ряд принципиальных особенностей. В первую очередь, нужно учитывать, что, несмотря на изменение ценовой политики на рынке земли, общее предложение о продаже земельных участков постоянно, и не привязано к увеличению или уменьшению стоимости сельхозугодий. RuGBC – российский совет по экологическому строительству.

Ключевыми факторами, из которых формируется стоимость того или иного земельного участка, являются технологические особенности надела (состав и плодородность грунта напрямую влияют на то, какие сельхоз культуры можно выращивать на данном участке земли), а также географическое расположение надела, от которого напрямую зависят климат, расположение розы ветров, среднестатистическое количество осадков в данном регионе и т.д.

Благоприятное географическое местоположение (от которого и зависят все вышеперечисленные природные факторы), и технологические особенности грунта, как раз и формируют определённое качество земельного участка, и определяют пригодность земли к ведению на ней сельхоз производства, либо невозможность организации на ней прибыльного хозяйства. В этом и заключается ограниченность данного товара на рынке земли, и именно поэтому стоимость земельных участков сельхоз назначения остаётся стабильно высокой. Как правило, количество площадей, которые подходят для сельхоз производства, ограничено в каждом регионе. К слову, при вложении значительного объёма труда и высоком инвестировании, количество площадей, которые в итоге можно будет использовать для сельхоз производства, может быть значительно увеличено.

Земля для России является не только экономическим или производственным фактором, но и социально-политическим, при чем последнее значение является наиболее важным. Рынок земли сельхоз назначения, на текущий момент, несмотря на всё возрастающее внимание со стороны государства, и регулярное повышение объёма

дотаций отрасли, является достаточно плохо организованной и непрозрачной отраслью. Осложняется ситуация ещё и тем, что точное количество площадей, которые подходят или могут быть, в перспективе, переведены в категорию пригодных для сельхоз производства, неизвестно. Но несмотря на все эти трудности, данный сегмент рынка земли активно развивается. Об этом можно судить по всё возрастающему интересу к землям сельхоз назначения и о постоянном увеличении объёма продаж таких участков.

С каждым годом все возрастают площади земель, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. И это вполне закономерно, ведь учитывая плодородность и прекрасно подходящий для выращивания сельхоз культур климат, в большинстве регионов Российской Федерации, ведение сельского хозяйства является очень выгодным производством. Благодаря появлению все новых производителей и энтузиастов, желающих инвестировать в сельское хозяйство, и тем самым улучшить благосостояние отрасли, российский рынок земли сельхоз назначения активно развивается. Ежегодно в России, исходя из данных кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходятся именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельхоз назначения.

Но несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической ситуацией. Так за первые полгода в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Огромную роль в этом сыграла нестабильность национальной валюты, а нестабильность на валютном рынке страны, неизбежно вносит значительные коррективы и на общее количество операций на земельном рынке. Значительный рост стоимости валюты, возникший в начале года, сказался и на повышении стоимости земельных участков, что в свою очередь снизило количество покупателей, желающих приобрести, либо же взять в аренду земли сельхоз назначения по значительно возросшим ценам. Результатом скачков рубля и огромного снижения количества сделок на рынке земли, стало сокращение общих объёмов продаж вдвое, в сравнении с аналогичным периодом в 2014 году. Это привело к значительному спаду в области инвестирования в земельные ресурсы. По причине столь нестабильной экономической ситуации, многие ранее заключенные договоренности даже были расторгнуты.

Цветочный бизнес: выращивание цветов в теплицах.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения по состоянию на 2015 год, становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской Федерации. На втором месте, после перехода участков в полную собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, долгосрочная, краткосрочная аренда и т.д.), составляющие остальные 30% от общего объёма всех операций с землей, это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене, количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось.

Анализируя рынок земли, по состоянию на май 2015 года, очевидно, что инвестиционная привлекательность земли, подходящей для ведения сельского

хозяйства, снизилась в некоторых регионах до 35%. Но несмотря на все трудности, на российском рынке земли заметна положительная динамика, в первую очередь благодаря повышенному вниманию государства к данной отрасли. По мнению экспертов, нынешний спад притока инвестиций - это лишь временное явление.

По состоянию на 2015 год, общая площадь земельных участков составляет 168 миллионов гектар - это огромная территория. С учетом того, что во многих регионах России эти земли используются в сельхоз производстве до 70%, общая прибыль от ведения сельского хозяйства, на государственном уровне должна составлять баснословную сумму. Но, к сожалению, это не так, и в некоторых европейских странах, прибыльность одного гектара земли сельхоз назначения, превышает российские показатели до 7 раз. В первую очередь это вызвано тем, что сельскохозяйственная деятельность, на большинстве отечественных предприятий, осуществляется с использованием материально и технически устаревшей производственной базы, недостаточном количестве высококлассных специалистов, и неправильном построении принципов ведения сельского хозяйства в качестве сырьевой базы.

Но чтобы понять истинное состояние российского рынка земли, необходимо детально рассмотреть его насущные проблемы. Для начала следует подойти к изучению цен на земли сельскохозяйственного назначения. По мнению экспертов, которые профессионально занимаются расчётом стоимости земли, в ближайшее время не стоит ожидать значительного скачка в росте цен на земельные участки. Это обусловлено тем, что основная часть земель сельхоз назначения находится в паевой или другой собственности обычных граждан, которые не так пристально следят за ситуацией на валютном рынке, и они не будут, в отличие от землевладельцев, которые занимаются торговлей землей профессионально, повышать стоимость на сельхоз угоды каждый день, подстраиваясь под курс рубля. Также заметна тенденция, когда стоимость земли стала повышаться в зависимости от регионального расположения. Так в южных регионах, средняя стоимость на земли сельхоз назначения, возросла до 23% в сравнении с 2013 годом, а земельные участки, расположенные в центральных регионах, подорожали, в среднем, на 10%.

Кроме того, существует проблема устаревшего подхода к обработке земли - отрасли необходимо преобразование и совершенствование.

Первоочередными задачами являются замена материального и технического обеспечения, а также переход от производства исключительно сырья, до полной его переработки в конечный продукт, который будет интересен обширному кругу потребителей. Также необходимо введение единой государственной программы поддержки сельхозпроизводителей, по которой отрасль сможет поэтапно развиваться, следуя определенной в программе концепции развития.

Как следует из вышесказанного, регулярный мониторинг российского рынка земельных участков сельхоз назначения, является неотъемлемой составляющей успешного развития отрасли. Именно благодаря тщательному мониторингу рынка земли и анализу полученных показателей, становится возможным отслеживать динамику развития данной отрасли в целом. Проведение данной работы ясно показывает огромный потенциал российского рынка земли и его радужные перспективы. Но выход данной отрасли на должный уровень, невозможен без принятия эффективных федеральных и общегосударственных программ развития, отсутствие которых и является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке земли и значительного спада полученной прибыли от реализации, или сдачи в аренду земельных участков.



№ п/п	Район/месторасположение участка	Категория земель	Источник информации	Вид права	Площадь земельного участка, кв. м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м.
1	Павловская	Промназначения	https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_14_soot_promnaznacheniya_783637379	Собственность	1 400	3 000 000	2 143
2	Павловская	СНТ, ДНТ	https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_100_soot_snt_dnp_522200198	Собственность	10 000	1 200 000	120
3	Павловская	Промназначения	https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_4.63_ga_promnaznacheniya_667210410	Собственность	46 300	10 000 000	216
4	Павловская	Промназначения	https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_40_soot_promnaznacheniya_83943697	Аренда	4 000	5 000 000	1 250
5	Павловская	Промназначения	https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_51_soot_promnaznacheniya_320978311	Собственность	5 100	3 000 000	588
6	Павловская	Промназначения	http://www.kubandom.ru/land/details/33203/	Аренда	68 000	33 000 000	485
7	Павловская	Промназначения	http://www.kubandom.ru/land/details/33204/	Аренда	99 000	28 000 000	283
8	Павловская	Промназначения	http://www.kubandom.ru/land/details/34017/	Аренда	1 000	3 200 000	3 200
9	Павловская	Промназначения	http://www.kubandom.ru/land/details/29303/	Аренда	100 000	2 000 000	20
10	Павловская	Земля поселений	http://www.kubandom.ru/land/details/34264/	Собственность	3 100	820 000	265
11	Павловская	Земля поселений	http://www.kubandom.ru/land/details/35546/	Собственность	510	350 000	686
12	Павловская	ИЖС	http://123metra.ru/uchastki/53065	Собственность	2 400	600 000	250

13	Павловская	Промназначения	http://123metra.ru/uchastki/121382	Собственность	15 000	1 200 000	80
14	Павловская	Промназначения	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya-154696093	Собственность	99 000	31 000 000	313
15	Павловская	Сельскохозяйственного назначения	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya-155989782	Собственность	50 000	300 000	6
16	Павловская	СНТ, ДНТ	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya-158790431	Собственность	99 965	1 200 000	12
17	Павловская	Земля поселений	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya-154765574	Собственность	2 300	600 000	261
18	Павловская	Промназначения	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya-165835049	Собственность	900	1 750 000	1 944
19	Павловская	ИЖС	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya-161407336	Собственность	1 500	570 000	380
20	Павловская	ИЖС	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya-165411780	Собственность	1 300	1 350 000	1 038
21	Павловская	ИЖС	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya-165244081	Собственность	9 000	600 000	67
22	Павловская	ИЖС	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya-158086211	Собственность	2 000	200 000	100
23	Павловская	ИЖС	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya-138591741	Собственность	1 000	590 000	590
24	Павловская	Промназначения	http://www.rosrealt.ru/Pavlovskaja/uchastok/108925	Собственность	100 000	1 000 000	10
25	Павловская	СНТ, ДНТ	http://krasnodarskiy-kray.irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/uchastok-12-sotok-pavlovskiy-rn-pavlovskaya-st-ca-advert567567530.html	Собственность	1 200	350 000	292
26	Павловская	Сельскохозяйственного назначения	https://krasnodar.move.ru/objects/prodaetsya_s_h_naznacheniya_stanica_pavlovskaya_bazarnaya_ulica_72_2269197976/	Собственность	900	500 000	556
27	Павловская	Земля поселений	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya-148342515	Собственность	1 200	150 000	125

28	Павловская	Земля поселений	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnodar-163825178	Собственность	40 000	9 000 000	225
29	Павловская	ИЖС	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya-143748468	Собственность	1 800	500 000	278

Раздел 7.1 Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Таблица №8.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	7-18

В ниже следующей таблице представлены положительный и отрицательные факторы влияющие на показатель ликвидности объекта.

Таблица №9.

Факторы влияющие на степень ликвидности	Положительная сторона	Отрицательная сторона
Местоположения объекта с точки зрения транспортной доступности	Характеризуется местоположением, удобным с точки зрения транспортной доступности для данного типа недвижимого имущества	Удаленность от центра сбыта с/х продукции
Состояние объекта оценки	-	В целом состояние объекта оценки характеризуется как «хорошее», однако некоторые объекты находятся в «удовлетворительном».
Масштаб объекта	-	Значительный по размерам, требующий вложения денежных средств на поддержание в хорошем состоянии
Наличие необходимой документации	-	Не полный состав правоустанавливающих и правоподтверждающих документов

Учитывая выше приведенные факторы можно сделать вывод о том, что объекты недвижимого имущества недостаточно ликвидны, и их можно отнести к имуществу со сроком реализации свыше 12 месяцев и низким уровнем ликвидности.

Потенциальными покупателями объекта оценки в районе его нахождения могут являться агропромышленные предприятия, сельскохозяйственные кооперативы и другие, заинтересованные в этом имуществе организации и физ. лица.

Основные ценообразующие факторы для объекта недвижимости:

Ценообразование – это сложный комплексный процесс, обусловленный влиянием множества факторов. При этом непосредственно на свободную рыночную цену и процесс ее формирования оказывают влияние только два фактора: предложение и спрос.

В условиях прямого государственного регулирования к ним добавляется государственная ценовая политика. Все остальные факторы – это факторы непрямого, опосредованного воздействия на цену, т.е. через спрос и предложение.

Вместе с тем, все ценообразующие факторы можно разделить на две группы: общие или основные факторы воздействия на цену любого товара на любом рынке, в зависимости от отрасли или особенностей товара. Действие этих факторов имеет свою специфику. Факторы этой группы определяют общий средний уровень цен и их динамику.

Специфические факторы или частные – это факторы, связанные с конкретными условиями производства и реализации продукции. Они определяют уровень цены конкретных сделок (контрактная цена) в зависимости от условий такой сделки.

Основные или общие ценообразующие факторы: соотношение спроса и предложения, цена производства, уровень конкуренции или тип рыночной структуры, состояние денежно-кредитной сферы государства, государственное регулирование цен (государственная ценовая политика).

Любой из этих факторов носит комплексный характер, т.к. на них в свою очередь влияют другие факторы. Например, соотношение спроса и предложения, определяется из размера и особенностей. На формирование спроса оказывают влияние уровень доходов потребителей, их вкусы и предпочтения, цены на другие товары и т.д.

То есть, рассматривая общие факторы требуется рассмотрение целой системы взаимовлияющих факторов, кроме того сами по себе указанные факторы могут влиять друг на друга.

В любой отрасли действие основных факторов имеет свою специфику. Кроме того, реальная динамика цен определяется только теми факторами, которые в рассматриваемый период меняются. Рассмотрим специфику проявления основных факторов на с-х и продовольственных рынках.

Соотношение спроса и предложения определяют в целом при формировании цены с-х сырья, более низкий ее уровень, чем в обрабатывающих отраслях или сфере услуг. Это связано с тем, что большинство видов с-х сырья не имеет близких заменителей. Эластичность спроса по цене низкая. Из-за специфики с-х производства низкой эластичностью обладает также и предложение. На продовольственные товары, прошедшие определенную переработку эластичность спроса и предложения высокие, а значит и в меньшей степени проявляется проблема низкого уровня формирования цены. Спрос и предложение на продовольствие значит и на с-х рынках относительно устойчивы. В части спроса это связано с характером продовольственных товаров. Изменение спроса на продовольствие обусловлено демографическими процессами. Структура спроса, кроме того, также отличается относительной стабильностью в силу сложившихся обычаев, традиций, привычек. Вместе с тем, предложение более динамично при изменении по годам, так как с-х производство до настоящего времени зависит от погодных условий. Имеют место колебания в объеме предложения и по сезонам года. При этом предложение собственно продовольственных товаров стабильно как по годам, так и в течение года (прошедшие переработку товары).

Цена производства – это среднеотраслевые издержки + нормальная необходимая для развития прибыль. В сложившихся в экономике условиях: типах применяемых технологий, НТП, типы организации и структуры производства, доступности и стоимости ресурсов.

На цену производства влияют все особенности производства.

Тип рыночной структуры. В АПК фактически имеют место все типы рыночных структур, кроме монополий, хотя на местных или локальных рынках может иметь место и монополистический тип ценообразования.

Состояние денежно-кредитной сферы государства. Этот фактор представлен их взаимной группой – это: уровень инфляции, уровень и динамика курса национальной валюты, уровень и динамика процентных ставок на денежно-кредитных рынках.

Уровень инфляции определяет номинальный уровень цен. Динамика валютного курса влияет на эффективность экспорта и импорта. Масштабный ввоз или вывоз тех или иных товаров изменяет объемы его предложения на внутреннем рынке, что непосредственно сказывается на цене товара. Уровень процентных ставок определяет стоимость денег или финансовых ресурсов в экономике, а значит, непосредственно влияет на издержки, а через них – на предложение товаров на рынке. Кроме того, развитый потребительский кредит может существенно влиять на уровень доходов населения и определить спрос на соответствующие товары.

Специфические факторы ценообразования

Общие факторы влияют на средний уровень цены и направление их динамики на конкретных рынках.

Цена же конкретной сделки зависит от характера взаимоотношений между партнерами, условий производства, продажи или поставки товара. Этим определяется группа специфических или частных факторов, управляемых на уровне предприятий и фирм. К ним относят: качество товара, место продажи товара, объем поставки, условия поставки, распределение между продавцами и покупателем обязанностей по организации продвижения товара и связанных с этим расходов и рисков, условия расчетов (предоплата, аванс, кредит, оплата при поставке), сезонность или сезонные продажи товара, взаимоотношения между продавцом и покупателем, жизненный цикл товара.

Со специфическими факторами ценообразования тесно связаны понятия: цена предложения, контрактная цена, базисная цена, условие скидки.

Цена предложения – это цена, предлагаемая продавцом. В нее включается максимум услуг и связанных с ними затрат, которые может предоставить продавец (транспортировка, пред и послегарантийное обслуживание, кредит). Это максимальная цена, запрашиваемая продавцом.

Ее также называют базисной ценой, если условия продажи товара по желанию покупателя могут меняться. Базисная цена служит основой для уторговывания цены предложения, т.е. предоставления всевозможных скидок с цены в зависимости от условий сделки.

Наиболее типичными видами скидок являются: скидки за объем покупаемой партии товара, скидки при продаже товара за наличный расчет, дилерские скидки предоставляются крупным предприятиям - изготовителями постоянным посредникам по сбыту, сезонные скидки предоставляются при покупке товара вне основных сезонных его поставок, специальные скидки – это скидки, предоставляемые покупателям, в которых особо заинтересован продавец (постоянные клиенты).

В процессе анализа рынка было выявлено, что на стоимость земельных участков коммерческого назначения в г. Краснодаре оказывают влияние следующие факторы:

- местоположение участков (выход на красную линию, транспортная доступность, окружение и т.д.);
- наличие центральных коммуникаций или возможность подключения к ним;
- площадь участков;
- наличие ограждения и прочих благоустройств. Инвестирование в недвижимость - это вложение средств в готовые или находящиеся на стадии строительства (и даже проектирования) объекты недвижимости, приносящие прибыль.

Выделяют два основных способа получения дохода от инвестирования в коммерческую недвижимость:

- доход от получения арендных платежей - доход от перепродажи объекта коммерческой недвижимости. Приобретение объекта коммерческой недвижимости, приносящего доход от сдачи его в аренду, является основным мотивом инвестирования

в коммерческую недвижимость. Отметим сильные и слабые стороны инвестирования в коммерческую недвижимость.

Сильные стороны:

- обеспечивает сохранность сбережений инвестора;
- обладает определенной антиинфляционной устойчивостью;
- обеспечивает стабильность дохода;
- этот вид инвестирования основан на праве собственности;
- достаточно высокий уровень риска компенсируется высоким доходом;
- обладает возможностью контроля инвестором вложенного капитала.

Слабые стороны:

- это дорогостоящий вид инвестиций;
- коммерческая недвижимость является менее ликвидным активом, нежели другие активы (под ликвидностью объекта недвижимости подразумевается возможность его продажи в наиболее короткие сроки, т.е. его востребованность на рынке недвижимости и соответствие заявленной стоимости реальному состоянию объекта);
- это долгие инвестиции; - коммерческая недвижимость - это инвестиция, которая требует управления, подразумевает определенные расходы и высокую ответственность во время ее эксплуатации.

В «Справочнике оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А., Том II «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» приведен интервал ставок доходности по различным секторам рынка недвижимости. Таблица №16. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на активном рынке на ближайшие 5 лет. Ожидаемая текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет

Активный рынок	Среднее	Доверительный интервал
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	11,0	10,5 - 11,6
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	10,9	10,4 - 11,5
2.1 Бизнес-центры класса А, В	10,9	10,3 - 11,4
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11,2	10,6 - 11,8
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	11,3	10,8 - 11,8
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	9,9	9,2 - 10,6

Ставки ожидаемой текущей доходности по сектору недвижимости «Низкокласные производственно-складские объекты» на ближайшие 5 лет находятся в диапазоне от 10,4% до 11,5%, среднее – 10,9%. При принятии решения о вложении средств в объект коммерческой недвижимости инвесторы также принимают во внимание такой критерий, как срок окупаемости объекта. Срок окупаемости рассчитывается как отношение стоимости объекта недвижимости к годовому рентному доходу и показывает, сколько лет собственнику недвижимости необходимо сдавать объект в аренду, чтобы вернуть вложенные в него средства. Сейчас хорошим сроком окупаемости коммерческой недвижимости является 5-8 лет¹³. Период окупаемости для «Низкокласных производственно-складских объектов» находится в диапазоне от 9 до 10 лет. Рынок производственной недвижимости рассматривается современными девелоперами в качестве сферы для вложения крупных инвестиций. Состояние экономической стабильности, наступившее после успешно преодоленного финансового кризиса, активная помощь государства – все это привело к повышению спроса на специализированные площади, предназначение которых – служить базой для выпуска той или иной продукции. Стоит добавить, что производственная недвижимость, точнее, рынок использования данных помещений, имеет ряд особенностей: - ограниченный количественный прирост; - профильное использование площадей. В большинстве случаев те или иные предприятия возводились под определенного заказчика со строгой привязкой к типу применяемого технологического оборудования. Этим во многом определялось несколько настороженное отношение инвесторов к рынку производственной недвижимости – слишком велик был риск вложения серьезных

денежных средств. В период экономической нестабильности вопрос инвестирования в промышленные предприятия всерьез даже не рассматривался – перед бизнесом стояли задачи совершенно иного порядка. Сегодня ситуация кардинально изменилась. Инвестиционные фонды готовы вкладывать средства в строительство новых предприятий, реконструкцию имеющихся площадей, техническое переоснащение заводов и фабрик

Вторичный рынок машин и оборудования – это самоорганизующаяся система, где проводятся сделки по купле-продаже бывшего в употреблении оборудования. На нём активно работают многочисленные фирмы-трейдеры, которые скупают неиспользуемое и устаревшее оборудование у предприятий, организуют его ремонт и (или) модернизацию, либо на месте, либо на ремонтных заводах, а также последующее продвижение отремонтированной и обновленной техники на вторичный рынок.

Вторичный рынок отличается от первичного рынка, где продаются новые, только что изготовленные образцы машин, определенной нестабильностью, нерегулярностью и случайностью поставок товара, трудной предсказуемостью конъюнктуры по ассортименту и ценам. Вторичный рынок активен в тех сегментах, где спрос не полностью удовлетворяется первичным рынком. Например, вторичный рынок технологического оборудования в последние годы заметно оживился, так как из-за известной стагнации отечественное станкостроение не может быстро поставить новые машины некоторых моделей на первичный рынок, а новое импортное оборудование оказывается слишком дорогим для наших предприятий. В ряде случаев поставка нового оборудования возможна, но она связана с большими сроками выполнения заказа.

Вторичный рынок, хотя и является самостоятельной средой, тем не менее, находится под сильным влиянием первичного рынка. Как известно, любой покупатель, прицениваясь к подержанной машине, всегда мысленно сравнивает ее цену с ценой аналогичной, но новой машины.

Несмотря на то, что цены вторичного рынка могут быть ошибочными, особенно при малом объеме статистической выборки, оценщики часто обращаются именно к ним. Основная причина такого обращения заключается в том, что модели многих машин и оборудования, используемые на предприятиях и подвергаемые оценке, уже не выпускаются изготовителями, поэтому цены на их новые аналоги на первичном рынке часто найти невозможно. Цены вторичного рынка на подержанные машины, естественно, ниже, чем на первичном, это связано, в первую очередь, с обесценением бывшего в употреблении оборудования.

Основными ценообразующими факторами вторичного рынка являются факторы обесценения, которые определяют потерю в стоимости машин и оборудования на вторичном рынке.

Факторы обесценения можно разделить на три вида по характеру среды воздействия на конкретный технический объект:

1) Факторы формирования физического обесценения (ФИ), предопределяющие потерю стоимости товара от степени его физической изношенности (и интенсивности эксплуатации) и агрессивности ближайшей среды функционирования:

- возраст оборудования;
- наработка объекта;
- условия эксплуатации;
- условия среды функционирования;
- пробег для транспортных средств.

2) Факторы формирования функционального обесценения (ФУ), учитывающие технические характеристики машин и оборудования, устаревание товара в связи с

появлением новейших образцов в результате НТП, представленных на первичном рынке:

- комплектация оборудования, наличие/отсутствие необходимых узлов и агрегатов;
- номинальная производительность оборудования;
- прекращение выпуска, оцениваемого оборудование;
- появление на рынке более современных моделей.

3) Факторы формирования экономического обесценения (ЭУ), учитывающие влияние причин, внешних по отношению к ТО:

- законодательные ограничения;
- экономический спад и инфляция;
- рост налогов и пошлин;
- состояние отрасли и конъюнктуры рынка;
- сократившийся спрос на некоторые виды выпускаемой продукции;
- возросшая конкуренция и сужение рынка;
- рост цен на сырье, рабочую силу, транспорт или коммунальных услуг без соответствующего роста цены на выпускаемую продукцию;
- высокие процентные ставки;
- изменение в структуре запасов сырья, характере трудозатрат;
- уровень конкурентоспособности предприятия;
- требования по охране окружающей среды на уровне государственного регулирования.

Представленная выше классификация факторов обесценения позволяет получить системное представление о потере стоимости оборудования на вторичном рынке. Преимущество данной системы заключается в отсутствии двойного учета, т.е. факторы не пересекаются между собой.

Необходимо отметить, что анализ факторов, определяющих экономическое устаревание, можно проводить на двух уровнях.

Факторы, учитывающие влияние макро- и микроэкономических показателей:

- Макроуровень:
 - общая экономическая ситуации в стране и мире;
 - налоги, пошлины, инфляция, уровень и условия оплаты труда, уровень безработицы;
 - изменения в законодательной и нормативной базе;
 - состояние отрасли;
 - конъюнктуру рынка и спрос на отдельные виды продукции;
 - наличие конкурентов на рынке;
- Микроуровень:
 - конкурентоспособность предприятия, его сильные и слабые стороны;
 - причины падения в целом выручки предприятия;
 - причины сокращения объемов производства конкретной продукции;
 - наличие/отсутствие запретов и санкций на выпуск продукции.

Необходимо отметить, что вышеприведенные макро- и микроуровни определения экономического обесценения коррелируют между собой дедуктивно, т.е. от общего к частному.

Важным моментом в изучении ценообразования на вторичном рынке является фиксация наличия особого вида обесценения при переходе нового оборудования с первичного рынка на вторичный рынок.

В научном сообществе существует несколько мнений о природе появления скидки при переходе нового товара на вторичный рынок:

- По мнению Яскевича Е.Е., скидка при переходе на вторичный рынок является элементом экономического устаревания и связана, например, с потерей гарантии;

- По мнению Ковалева А.П., скидка перехода на вторичный рынок – это так называемый «износ вторичности» или неустранимый физический износ нового объекта. Вывод сделан на основе логистической функции и факторной модели физического износа;

- По мнению Фоменко А.Н., скидка перехода на вторичный рынок – это скидка на торг при сделке между осведомленным и продавцом, и покупателем на вторичном рынке с новым объектом.

Однако автор считает, что отнесение коэффициента перехода на вторичный рынок к категории физического износа является некорректным, в виду отсутствия у нового объекта, выставленного на продажу на вторичном рынке, неустранимого физического износа.

Кроме того, переход на вторичный рынок ТО не связан и с факторами экономического устаревания. Потеря стоимости ТО, вызванная отсутствием гарантии, в чистом виде имеет отношение к функциональному устареванию как элемент психологического восприятия товара покупателем.

Предложенная Фоменко А.Н. трактовка коэффициента перехода на вторичный рынок, связанная со скидкой на торг, имеет место быть, однако необходимо понимать размер данной скидки и её разделение на две составляющие – непосредственно саму скидку на торг и скидку при переходе на вторичный рынок.

Автор придерживается иной точки зрения, в соответствии с которой обесценение, связанное с переходом на вторичный рынок, является подвидом функционального устаревания. Прежде всего, это связано с неким психологическим восприятием покупателем объекта, который уже не является «новым». Бывший в употреблении ТО, хоть и произведен заводом-изготовителем несколько месяцев назад, будет для потенциального покупателя всегда являться «подержанным». Кроме того, для покупателя существует риск того, что он может приобрести товар со скрытыми дефектами. Продавец же осознает, что у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке, поэтому готов снижать цену. Вышеуказанные психологические аспекты покупателя и продавца формируют поведенческую мотивацию участников рынка, которая и приводит к появлению обесценения при переходе на вторичный рынок.

По своему экономическому смыслу обесценение, возникающее при переходе на вторичный рынок, является подвидом технологического функционального устаревания, поскольку связано с уменьшением капитальных затрат на приобретение ТО.

Количественное выражение коэффициента этого вида обесценения формируется, как правило, на основе экспертного опроса участников рынка. По мнению сотрудников залоговых подразделений банков, оценщиков, представителей дилерских и комиссионных компаний, средний диапазон коэффициента перехода на вторичный рынок для машин и оборудования составляет 10–20 %.

Таким образом, анализ ценообразующих факторов является основой ценообразования на вторичном рынке машин и оборудования. Изложенная выше классификация факторов обесценения представляет собой систему, которая позволяет избежать возможного двойного их учета и комплексно определить совокупное обесценение оборудования, реализуемого на вторичном рынке.

Основными источниками информации, использованными в настоящем отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных offerтах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами. Среди них - периодические издания "Из рук в руки", база данных РБС "Скайнет" а также сайты www.pulscen.ru, www.Reelto.ru, www.avito.ru и другие.

Пользователь отчета, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Сведения, опубликованные на сайтах и использованные в расчетах, оценщиком проверены. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества получены из технического паспорта на объект оценки, иной информации, полученной от заказчика объектов.

К настоящему отчету оценки приложены следующие документы и копии документов, полученные по запросу оценщика у заказчика и в результате осмотра объектов оценки:

- справки и другие сведения, представленные заказчиком
- копии интернет страниц с ценовой информацией заводов изготовителей и дилеров, продающих оборудование аналогичное оцениваемому оборудованию.

Раздел 7.2 Анализ информации, использованной в расчетах.

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный – удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой. Достаточный – включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий (Толковый словарь русского языка Ушакова, <http://slovari.yandex.ru/dict/ushakov>).

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

Перечень предоставленной Заказчиком информации представлен ниже:

- копии свидетельств регистрации права собственности на недвижимое имущество;
- копия технических паспортов на здания и сооружения.

Анализ показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеются все необходимые данные.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный – подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, инвентарный номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Допущение: в рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок) – достоверна.

В рамках выполнения настоящего Отчета Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы. В результате анализа сделан однозначный вывод: информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Раздел 8. Анализ наиболее эффективного использования.

Оцениваемое движимое имущество относится к категории производственного назначения.

База оценки выбирается исходя из цели оценки, класса и категории движимого имущества. К рыночным базам оценки относятся следующие виды стоимости, определяемые как стоимость в обмене исходя из состояния сегмента рынка конкретного типа имущества на дату оценки:

- рыночная стоимость,
- рыночная стоимость при существующем использовании.

Уставный капитал открытого акционерного общества представляет собой величину (цифру), которая фиксируется в денежном выражении в учредительных документах общества (см. п. 3 ст. 98 ГК) и показывает минимальную стоимость имущества, которым общество гарантирует интересы контрагентов (кредиторов), вступающих в отношения с обществом. Уставный капитал позволяет судить в известной степени о финансовой устойчивости, надежности общества, его способности расплатиться с долгами.

Размер уставного капитала может быть увеличен или уменьшен только путем внесения изменений в устав общества с соблюдением установленного законом порядка (см. ст. 100, 101 и коммент. к ним).

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Продажная цена является историческим фактом вне зависимости от того, была ли она открыто, объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы приписать этим товарам или услугам другие лица. Тем не менее, цена обычно является индикатором относительной стоимости, устанавливаемой для этих товаров или услуг данным покупателем и (или) продавцом при конкретных обстоятельствах.

Затраты являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара, или услуги. Когда производство этого товара (оказание этой услуги) завершено, затраты на них становятся историческим фактом. Цена, уплаченная покупателем за товар или услугу, становится для него затратами на их приобретение.

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с

соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и (или) услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.⁷

Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы товара или услуги, доступных для приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает рыночный взгляд на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

Существует несколько типов стоимости и связанных с ними определений (см., например, ФСО №2). Некоторые стоимости, имеющие определение, широко используются в оценках.

Понятие "рыночная стоимость".

Понятие "рыночная стоимость", используемое в настоящем отчете определяется в соответствии со статьёй 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следующим образом:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

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

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласно ФСО №2 раздел III г 6, оценщиком определяется рыночная.

Виды стоимости.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;

- Инвестиционная стоимость;

- Ликвидационная стоимость;

- Кадастровая стоимость.

Термины «износ» и «амортизация» используются как в оценке, так и в бухгалтерском учете, и могут привести к непониманию смысла, который за ними стоит. Во избежание недоразумений Оценщики, применяя методы воспроизводства и возмещения затрат, могут использовать термины обесценение, износ или начисленный износ, имея в виду любую потерю стоимости относительно полной стоимости замещения (воспроизводства). Такие потери могут относиться к физическому износу, функциональному или техническому либо внешнему устареванию. Термин амортизационные начисления (accruals for depreciation) обозначает скидки, определяемые бухгалтерами для возмещения изначальных затрат на приобретение

активов, независимо от принципа, по которому эти начисления производились. Важно отметить, что для Оценщика начисленный износ является функцией рыночных отношений. Амортизационные начисления, в свою очередь, зависят прежде всего от конкретного способа вычислений, применяемого бухгалтером, и не обязательно отражают состояние рынка (Международные Стандарты Оценки. Общие понятия и принципы оценки. МСО 2003).

В случае нарушения или приостановки нормальной деятельности рынка, а также в тех случаях, когда неравновесие между спросом и предложением приводит к рыночным ценам, не удовлетворяющим определению рыночной стоимости, оценщик может столкнуться с трудной проблемой. Применяя понятие и определение (дефиницию) рыночной стоимости и адаптируя рыночные данные и свои рассуждения применительно к процессу оценки, оценщики повышают значимость и полезность данных о стоимости активов, отражаемых в финансовых отчетах. По мере того как возможности и степень применимости рыночных данных снижаются, задание по оценке может потребовать большей компетентности, опытности и более высокого уровня осмотристельности, бдительности и суждений оценщика.

Принципы оценки.

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов:

- Сбалансированность
- Экономическая величина
- Определение зависимости
- Предложение
- Конкуренция
- Изменение
- Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования
- Полезность
- Принцип замещения
- Ожидание

Полезность.

Ключевым критерием для оценки любого недвижимого или движимого имущества является его полезность. Общей целью процедур, используемых в процессе оценки, является определение и количественное выражение степени полезности или пригодности оцениваемого имущества.

Оценка стоимости имущества коренным образом зависит от способа его использования и (или) от того, как оно обычно продается на рынке. Для некоторых типов имущества оптимальная полезность достигается, если рассматриваемые объекты эксплуатируются как отдельные, другие могут оказаться более полезными в составе некоторой группы, например, объектов имущества, находящихся в собственности и под управлением предприятия бизнеса, таких как разветвленная сеть точек розничной торговли, ресторанов быстрого питания или гостиниц. Поэтому необходимо различать полезность имущества, рассматриваемого отдельно, и его полезность как части группы. Оценщик должен рассматривать имущество так, как его рассматривает рынок, либо как отдельный объект, либо как часть некоторой совокупности или портфеля объектов. В типичных случаях оценщик рассчитывает и составляет отчет об установлении стоимости объекта имущества как отдельного. Если стоимость объекта, взятого как часть совокупности или портфеля, отлична от его стоимости как отдельного, такую стоимость следует рассмотреть и включить в отчет.

Обычным следствием политической или экономической неопределенности является изменение полезности в терминах продуктивности или эффективности. На

оценщике в таких случаях лежит ответственность за оценку ожидаемой (с точки зрения рынка) продолжительности таких событий. Временные остановки деятельности или закрытие предприятий могут оказывать незначительное или нулевое воздействие на стоимость имущества или активов, в то время как перспективы долговременного прекращения деятельности способны вызвать просто иное снижение стоимости. Оцениваемое имущество или актив необходимо рассматривать в свете всех внутренних и внешних факторов, влияющих на результаты их эксплуатации.

Юридическая правомочность:

- рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, - распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.

Физическая возможность:

- рассмотрение физически реальных для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.).

Экономическая оправданность:

- выявление физически возможных и юридически правомочных способов использования, которые будут приносить доход владельцу.

Максимальная эффективность:

- выбор того из выявленных экономически оправданных видов использования, который будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость.

В процессе описанного выше анализа во внимание принимаются лишь типичные для рассматриваемого рынка способы использования объекта.

Оценка прав собственности.

Оценка проводилась при условии полного права собственности на объекты оценки. Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Раздел 9. Методология и процесс оценки

Раздел 9.1 Обзор подходов и методов определения стоимости.

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Федеральный стандарт оценки №1 (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256) дает их следующую трактовку:

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

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;

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

Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов, применение которых зависит от конкретных условий заданий на оценку и свойств оцениваемого объекта.

Раздел 9.1.1. Затратный подход.

Затратный подход предполагает оценку объекта недвижимости, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа «наилучшего и наиболее эффективного использования».

В основу затратного подхода положен принцип «замещения», согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта в приемлемый период времени.

Применение затратного подхода обусловлено тем, что, имеется информация о конструктивном исполнении всех предъявленных к оценке зданий; стоимости строительства аналогичных объектов в базисных ценах, изменении стоимости строительства с базисного периода по дату оценки. Кроме того, объект доступен для осмотра, что позволяет определить величину его физического износа. Таким образом, имеются все предпосылки для применения затратного подхода к оценке объекта недвижимости.

Алгоритм применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Определение рыночной стоимости прав землепользования.

При оценке рыночной стоимости прав землепользования применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. В Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости земельных участков и права аренды на них, разработанных Министерством имущественных отношений Российской Федерации (Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р и №1102-р от 10.04.2003 г.), описано 6 методов оценки.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода,

метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Самым надежным из этих методов в мировой практике принято считать метод сравнения продаж. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли – продажи данном районе (а при их отсутствии о ценах предложения или спроса). Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия;
- расчет рыночной стоимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения применяется для застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода являются:

- наличие информации о ценах единых объектов недвижимости аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- соответствие улучшений оцениваемого земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- отбор единых объектов недвижимости аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Определение отличий аналогов от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение поправок на выявленные отличия;
- корректировка цен аналогов путем внесения поправок;
- итоговое заключение о рыночной стоимости единого объекта недвижимости.
- расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства (замещения) улучшений оцениваемого земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения настоящего метода является наличие информации о ценах единых объектов недвижимости, наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- оценка рыночной стоимости единых объектов недвижимости в соответствии с методом выделения;
- определение значения доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения доли земельного участка на рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты – способ прямого использования доходного подхода для оценки стоимости земли.

Метод предполагает следующий алгоритм:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости путем капитализации земельной ренты.

Условием применения метода капитализации земельной ренты является возможность получения земельной ренты, т.е. арендного дохода от оцениваемого участка.

Метод остатка предназначен для использования застроенных земельных участков. Условиями применения метода является возможность доходного использования земельного участка и соответствие улучшений земельного участка его наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Условие применения метода остатка - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования применим для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков. Условие применения – возможность доходного использования земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Представленные методы оценки используются, в основном, для определения рыночной стоимости прав землепользования при наличии развитого рынка продажи земельных участков или рынка аренды земельных участков. В российской практике оценки прав аренды на земельный участок используются так же следующие методы:

- метод определения стартовой цены аукциона;
- метод инвестиционных контрактов.

Анализ рыночной информации и исходных данных показал, что метод сравнения продаж в наибольшей степени гарантирует достоверность результатов оценки рыночной стоимости. Остальные методы оценки прав землепользования требуют субъективного подхода к расчету отдельных параметров, что может исказить итоговые результаты оценки.

2. Определение стоимости оцениваемого имущества как нового

Стоимость нового строительства может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость) – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Для расчета стоимости строительства идентичного объекта необходим обширный объем исходной информации. В настоящем отчете рассчитывается стоимость замещения, основанная на сборниках Ко-Инвест.

Анализ методов определения стоимости строительства объектов в условиях Российской Федерации показывает, что существует несколько методов определения стоимости строительства³:

- метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов;
- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки на компоненты;
- базисный метод и его разновидности;
- ресурсный метод и его разновидности;
- метод на основе данных о реальных затратах в строительство объекта;
- комбинированный метод.

Метод на основе банка данных о стоимости объектов-аналогов основан на использовании стоимостных данных по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям.

Метод сравнительной единицы является разновидностью метода определения стоимости на основе объектов-аналогов. Метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения) объекта, например, 1 куб.м. объема или 1 кв.м. общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

Метод разбивки на компоненты заключается в расчленении всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия и т.д.) и определении удельного веса каждого вида работ (модуля) в составе объекта оценки.

³Методические указания по определению стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации. МДС 81-1.99. (Постановление Госстроя России от 26.04.99, № 31)

Базисный метод и его разновидности предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы индексов пересчета сметной стоимости, представленной в базисном уровне цен (1969 г., 1984 г., 1991 г., 1999 г., 2001 г.) в текущие цены.

Ресурсный метод и его разновидности определения стоимости строительства состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для реализации проектных решений. Ресурсный метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расходов строительных материалов, расчетов стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Метод на основе данных о реальных затратах в строительство объекта – базируется на использовании фактических затрат, понесенных собственником при строительстве зданий и сооружений в составе объекта оценки.

Комбинированный метод предполагает использование двух и более названных методов совместно, в различных сочетаниях.

Рассмотрев методы оценки стоимости нового строительства, Оценщики пришли к заключению, что в соответствии с предоставленной технической документации и технико-экономическими параметрами объекта, наиболее предпочтительным, обеспечивающим погрешность в расчетах до 10-15%, является метод сравнительной единицы.

3. Определение накопленного износа.

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства.

Существуют следующие методы определения износа:

- метод разбиения;
- метод экономического возраста;
- метод рыночной выборки.

Метод разбиения предполагает отдельное определение трех видов износа: физического, функционального и внешнего.

Износ физический отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния. Методы определения физического износа условно могут быть разделены на две группы:

- по техническому состоянию (экспертный);
- по срокам службы.

Экспертный метод предполагает определение физического износа на основе экспертного заключения, составленного по результатам физической инспекции.

Оценка физического износа экспертным методом производится по специальной экспертной шкале, представленной ниже по тексту.

Определение физического износа зданий и сооружений экспертным путем

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Очень хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке.
21-40	Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На

		следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Удовлетворительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней
61-80	Неудовлетворительное (не вполне удовлетворительное)	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Аварийное	Здание/сооружение в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Примечание:

Источник: Оценка недвижимости: Учеб. Пособие/ Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А.Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М.А. Федотовой, «Финансы и статистика», М., 2002.

Метод срока жизни. Данный метод позволяет определить величину физического износа объекта недвижимости в зависимости от срока его эксплуатации.

Суть данного метода можно выразить следующей формулой:

$$\text{ФИ} = (\text{ХВ} / \text{ФЖ}) \times 100\%,$$

где: ФИ – износ в процентах;

ХВ – хронологический возраст объекта;

ФЖ – типичный срок жизни объекта.

При этом физический износ может рассчитываться как для отдельных конструктивных элементов с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для объекта в целом.

Данный метод дает более точные результаты при использовании в расчетах эффективного возраста, определение которого базируется на экспертизе оцениваемого имущества и предположения, что эффективный возраст объекта (зависит от его внешнего вида, технического состояния и т.д.) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

Функциональный (моральный) износ тесно связан с отклонениями характеристик данного объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам с точки зрения его полезности. Он рассматривается как утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительную стоимость объекта.

Экономический износ характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов. Причинами могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической

активности, негативные действия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т. д.

Метод экономического возраста. Величина накопленного износа определяется как произведение частного от деления эффективного возраста на срок экономической жизни (срок службы) и полной восстановительной стоимости здания.

Метод рыночной выборки основан на информации о сопоставимых продажах.

Данный метод своей основе должен содержать информацию об аналоге: стоимости объекта недвижимости в целом, стоимости земельного участка, входящего в состав объекта, технико-экономические показатели улучшений, входящих в состав объекта, эффективный возраст объектов-аналогов. Целью расчетов является определение среднегодового процента износа.

Для целей настоящей оценки применен метод разбиения. Выбор данного метода обусловлен тем, что оценка производится специализированного имущественного комплекса (птицефабрика), соответственно, чтобы рассмотреть все возможные факторы износа и устаревания, влияющие на объект оценки, было принято решение применить метод разбиения, предполагающего отдельное определение трех видов износа: физического, функционального и внешнего. Объекты недвижимости подвержены влиянию физического износа. Элементы функционального и внешнего износа оценщиками не выявлены.

По мнению Оценщиков, объект оценки подвержен внешнему износу.

Раздел 9.1.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход, часто называемый рыночным, основан на определении «справедливой» или обоснованной рыночной цены объекта, аналогичного оцениваемому (в том состоянии, в котором он находится). Сравнительный подход является наиболее широко применяемым и предпочтительным в условиях развитого рынка, так как отражает реальные цены на текущую дату, являющиеся ориентиров при совершении сделок.

Таким образом, Оценщики считают возможным применить сравнительный подход.

В составе сравнительного подхода выделяются следующие методы:

- метод парных сравнений;
- метод качественного анализа цен сравнимых продаж (сравнительного анализа продаж);
- метод многофакторной регрессии;
- метод анализа иерархий.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Методы расчета корректировок.

Расчет корректировок осуществляется, следующими методами:

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

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

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

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

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

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

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

Применение метода сравнительного анализа продаж помогает уменьшить долю экспертных суждений, что зачастую требуется при реализации иных методов сравнительного подхода. Поэтому для целей настоящей оценки данный метод наиболее предпочтителен.

Раздел 9.1.3. Доходный подход

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя имущества, приносящего доход: ожидаемые будущие доходы с требуемым характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объект инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип имущества местоположение, условия и возможности регионального рынка и др. Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо применением метода дисконтирования денежных потоков, либо с помощью метода прямой капитализации. Для того чтобы в итоге получить очищенный доход относительно того интереса, который требуется оценить, составляется реконструированный отчет о доходах и расходах.

К основным методам, применяемым в рамках доходного подхода, относятся:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод дисконтированных денежных потоков.

При использовании метода капитализации, репрезентативная величина доходов делится или умножается на коэффициент капитализации для перерасчета доходов от эксплуатации оцениваемого имущества в его стоимость. Когда не удается сделать предположение в отношении стабильности дохода и/или их постоянных и равномерных темпов роста, используется метод дисконтированных денежных потоков, который основан на оценке доходов в будущем для каждого из нескольких промежутков времени. Эти доходы затем пересчитываются в стоимость путем использования ставки дисконта и техники текущей стоимости.

Доходный подход не применяется. Формирование чистых денежных потоков через сдачу имущества в аренду не представляется возможным в силу того, что анализ сделок по аренде аналогичной недвижимости не выявил данных по сдаче в аренду аналогичных объектов. Имеются отдельные предложения на сдачу в аренду имущества, однако, они не имеют системного характера, и соответственно не могут быть использованы в расчетах доходного подхода

Раздел 9.2. Заключение.

Учитывая вышеизложенное, Оценщики пришли к заключению, что в настоящем отчете будут применены два подхода: затратный и сравнительный.

В рамках затратного подхода:

- для расчета стоимости нового строительства – метод сравнительной единицы;
- для расчета стоимости нового оборудования – метод сравнения продаж;

В рамках сравнительного подхода – метод сравнительного анализа продаж.

Раздел 10. Описание процесса оценки объекта оценки Процесс и процедура оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщик при проведении оценки использует затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновывает отказ от использования того или иного подхода.

Оценку имущества осуществляют с использованием трех подходов: доходного, затратного и сравнительного. Каждый подход позволяет определить стоимость имущества с учётом особенностей рынка.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учётом его износа

В рамках затратного подхода оценщиком были рассчитаны затраты на замещение оцениваемого оборудования. Специализированное торговое оборудование на вторичном рынке представлено не было.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания объекта, имеющего полезность, одинаковую с полезностью оцениваемого объекта. Сущность подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (издержки) на создание оцениваемого объекта.

Сравнительный (рыночный) подход основан на принципе замещения - покупатель не купит объект имущества, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Он базируется на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость имущества определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Другими словами, он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или предложены в продажу. Затем, делаются поправки на различия (корректировки), которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Доходный подход предполагает определение рыночной стоимости объекта оценки на основе определения ожидаемых доходов от объекта оценки. Несмотря на предпочтительность доходного метода, необходимо учитывать естественные ограничения его применения. Доходный метод обоснованно применим тогда, когда можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество, затем необходимо знать историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее (в противном случае для прогноза нет отправных данных). Имея в виду выше изложенное, доходный подход в оценке объекта не применялся.

Наиболее достоверные результаты для определения рыночной стоимости движимого имущества дает метод прямого сравнительного анализа продаж. Этот подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении

оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами. 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 сравниваемой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В оценочной практике принято выделять основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на объект оценки;
- условия финансирования;
- условия продаж;
- состояние рынка;
- технические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования.

Рынок собственности оборудования импортного производства в нашей стране развит крайне слабо, поэтому в качестве аналогов приняты коммерческие предложения на оборудование со сравнимыми параметрами.

В общем случае сравнительный подход реализуется по следующим этапам:

- Изучается соответствующий рынок и собирается информация о недавних сделках с аналогичными объектами на данном рынке.
- Верифицируется информация.
- Сравнивается оцениваемый объект с каждым из аналогичных объектов, и выявляются отличия.
- Рассчитывается стоимость данного объекта, анализируя цены аналогов и внося в эти цены соответствующие коррективы.

Результаты оценки на основе сравнительного подхода во многом зависят от того, какие объекты взяты в качестве аналогов и соблюдено ли условие однородности выборки. Данное изделие может быть признано аналогом для оцениваемого объекта если оно: имеет, то же функциональное назначение, сравнимо по технико-экономическим параметрам, имеет сходство в принципе действия механизмов. Таким образом, при подборе аналога нужно соблюсти его полное функциональное и классификационное сходство и частично конструктивно-технологическое сходство с оцениваемым объектом.

Раздел 10.1 Затратный подход

C_A – стоимость аналога определяется по данным коммерческих предложениях. При отклонении одного или нескольких технических параметров объекта оценки от технических параметров аналога, для приведения стоимости аналога к стоимости оцениваемого оборудования применялся нормативно-параметрический метод. Стоимость нового оборудования определялась в этом случае по формуле:

$$C_H = C_A \times \left(\left(\frac{P_{o1}}{P_{a1}} \right)^{n1} \cdots \left(\frac{P_{om}}{P_{am}} \right)^{nm} \right); \text{ где}$$

C_A – цена аналога,

Р_о - параметры объекта оценки,
 Р_а - параметры аналога,
 n - коэффициент торможения (0,9)

Таким методом оценивалось оборудование, так как в связи с тем, что на рынке вторичного оборудования объектов аналогичных остальному оцениваемому имуществу не много, а их техническое состояние оценить достоверно невозможно, Оценщиком принято решение, для исключения дополнительных погрешностей при расчете рыночной стоимости имущества сравнительным подходом использовать метод прямого сравнения с аналогом.

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика	Количество, штук	Инвентарный номер	Обременения	Оцениваемое право	Собственник
1	Насос роторный PL518	1	00000027	Договор залога имущества № 64130039-3з от 29.10.2013	Право собственности	ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ» ИНН: 2346009829 ОГРН:1022304481671 КПП: 234601001 Дата регистрации: 15.03.2001
2	Транспортер ленточный (L-76m) (склад с/х продукции)	1	000000105	Договор залога имущества № 64130039-3з от 29.10.2013	Право собственности	
3	Весы автомобильные тензометрические ВАТ-100-20-3-4-В (весовая)	1	000000103	Договор залога имущества № 64130039-3з от 29.10.2013	Право собственности	
4	Транспортер ленточный (L-70m) (склад с/х продукции)	1	000000104	Договор залога имущества № 64130039-3з от 29.10.2013	Право собственности	
5	Частотный преобразователь		000000012	Договор залога имущества № 64130039-3з от 29.10.2013	Право собственности	
6	AUDI Q7	1	000000001	Договор залога имущества № 64130039-6з от 29.10.2013	Право собственности	
7	Железнодорожные пути необщего пользования, 204,6 м.п.	1	000000021	Находится в среднем состоянии, видимых механических повреждений нет	Право собственности	
8	Сооружение 2/Г, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер XXII	1	2282	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности	
9	Сооружение 2/В, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер XXII	1	2277	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности	
10	Сооружение 2/Д, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер XX	1	2283	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности	
11	Сооружение 2/Е, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер XXI	1	2284	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности	
12	Здание склада 2/3,	1	000000026	Договор залога	Право	

	литер Д			недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	собственности
13	Административное здание 2, литер А	1	000000012	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности
14	Сооружение железнодорожные пути необщего пользования 2/И, литер V	1	000000021	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности
15	Проходная 2/В, литер Е	1	000000025	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности
16	Весовая 2/К, литер В	1	000000023	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности
17	Склад сельскохозяйственной продукции 3, литер 2/Ж	1	000000109	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности
18	Нория НПЗ-10 Н-14 м	1	000000106	Договор залога имущества № 64130039-3з от 29.10.2013	Право собственности
19	Нория НПЗ-10 Н-14 м	1	000000107	Договор залога имущества № 64130039-3з от 29.10.2013	Право собственности
20	Земельный участок, общей площадью 1412 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:327	1	00000094	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности
21	Земельный участок, общей площадью 15198 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:326	1	00000099	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности
22	Земельный участок, общей площадью 1612 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:323	1	00000092	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности
23	Земельный участок, общей площадью 2415 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:321	1	00000091	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности
24	Земельный участок, общей площадью 2473 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:322	1	00000095	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности
25	Земельный участок, общей площадью 2758	1	00000097	Договор залога недвижимости № 64130046-1з	Право собственности

	кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:325			от 09.12.2013	
26	Земельный участок, общей площадью 2813 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:324	1	00000093	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности
27	Земельный участок, общей площадью 3452 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:329	1	00000098	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности
28	Земельный участок, общей площадью 3818 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:328	1	00000096	Договор залога недвижимости № 64130046-1з от 09.12.2013	Право собственности

Данный метод основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. При этом рыночная стоимость объекта определяется исходя из данных о рыночных ценах на аналогичные объекты имущества, для которых известны цены. Для каждого объекта подбирались новые аналоги с известными ценами, затем цены аналогов подвергались корректировкам с учетом различий по параметрам между оцениваемым объектом и аналогом. Скорректированная цена аналога давала величину полной стоимости замещения.

В настоящем отчете в качестве источника информации о розничных ценах на новые объекты по состоянию на 07.04.2010г. использовались данные журналов «Прайс», «Пульс цен», «Товары и цены», www.avito.ru, РБС «Скайнет» и др. источников, а также собственные маркетинговые исследования. Ценовая информация заводов изготовителей и дилеров, продающих оборудование аналогичное оцениваемому оборудованию, а также их коммерческие предложения, приведены в Приложении к отчету. По некоторым позициям в качестве источника информации о розничных ценах на новые объекты использовались договора купли-продажи оцениваемого оборудования. Оценщик счел это возможным, так как оборудование приобреталось по рыночным ценам недавно.

Полная стоимость замещения (ПСЗ) машины или единицы оборудования («стоимость в обмене») по месту нахождения определялась по формуле

$$ПСЗ = Цан \times Кмо \times K1 \times K2 \times K3,$$

где,

Цан - цена нового аналога на определенную дату времени;

Кмо - коэффициент приведения цены аналога к дате оценки (в связи с тем, что дата действия взятых цен аналогов незначительно отличалась от даты оценки, в данном расчете Кмо=1);

K1, K2, K3 — корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров у оцениваемого объекта и аналога.

Корректирующие параметрические коэффициенты рассчитываются по формуле

$$K_i = (X_i / X_{Анi})^b, \text{ где}$$

где X_i , $X_{анi}$ — значения i -го параметра у оцениваемого объекта и аналога соответственно;

b - показатель степени, отражающий силу влияния параметра X на стоимость (цену) и называемый «коэффициентом торможения». Коэффициент торможения для металлургии равен 0,7. Так как в качестве аналогов использовались идентичные объекты корректирующие параметрические коэффициенты равны 1.

Остаточная рыночная стоимость на дату оценки определялась исходя из рассчитанной выше ПСЗ, коэффициента износа и с учетом корректировки на торг в размере 10% (анализ рынка).

При использовании сравнительного подхода в качестве базы для определения стоимости машины обычно используют рыночные цены идентичных объектов или близких аналогов. Считается, что в этих ценах уже учтен функциональный и внешний экономический износ машин, практически одинаковых с объектом оценки. Поэтому требуется определение лишь его физического износа для корректировки цен близких аналогов по степени износа, если это необходимо.

Определение физического износа.

В рамках общей теории оценки машин и оборудования (затратный, сравнительный и доходный подходы) разработан ряд методов оценки. Центральное место во всех этих методах занимает идентификация фактического состояния объектов оценки, которое характеризуется потерей первоначальной стоимости, или обесценением вследствие их эксплуатации. Обесценения МО характеризуется понятиями износ и устаревание, а его величина оценивается совокупным износом.

Совокупный износ машин или оборудования, рассматриваемый в оценочной практике как фактор их обесценения, традиционно разделяют на три составляющие: физический износ, функциональное устаревание и внешнее (экономическое) устаревание. Каждый из этих видов износа (устаревания) делят на устранимый, допускающий экономически оправданное физическое восстановление объекта, и неустранимый, т.е. такой, устранение которого либо технически невозможно, либо экономически не оправдано.

В теории и практике оценочной деятельности термин “износ” употребляется как экономическое обесценение или устаревание, характеризующее потерю с течением времени первоначальной или восстановительной стоимости объекта оценки, а понятие “износ” используется в качестве инструмента для количественной оценки экономического обесценения объекта как технический термин, определяющий степень потери первоначальных потребительских свойств объекта.

Физический износ. Обесценение машины или оборудования вследствие физического износа не всегда напрямую связано с аналогичным техническим понятием. Например, обесценение объекта, связанное с ухудшением внешних и вспомогательных конструктивных элементов (товарный вид, защитные свойства покрытий и др.), в большинстве случаев не определяется стоимостью устранения этих недостатков. Аналогичная ситуация складывается при измерении различных технических параметров оборудования и определении реального износа его узлов, деталей.

На практике физический износ часто связывают пропорциональной зависимостью с ухудшением важнейших производственных показателей объекта оценки: отработанным ресурсом, снижением производительности и т.п., т.е. определяют косвенным методом.

Функциональное устаревание (обесценение) связывают с потерей стоимости машин, оборудования вследствие появления более прогрессивных изделий и технологий. Частота смены поколений техники и технологий непрерывно возрастает,

модернизация действующего оборудования снижает потери от функционального устаревания (устраняемое функциональное устаревание). В случаях, когда в рамках новой технологии оборудование становится ненужным либо, когда модернизацией невозможно добиться совершенства, сопоставимого с современными аналогами, имеет место неустранимое функциональное устаревание.

В отличие от физического износа, который носит абсолютный характер, функциональное устаревание всегда относительно.

Расчет обесценения в результате функционального устаревания может быть осуществлен прямым методом по разнице эксплуатационных затрат, инвестиционных издержек и т.п. между действующим (оцениваемым) оборудованием и современным аналогом и/или косвенным методом — по результатам сравнения технико-экономических показателей (производительность, функциональные возможности и т.п.)

Внешнее (экономическое) устаревание (обесценение) проявляется в потере стоимости машин и оборудования вследствие действия социально-экономических, экологических, политических и других внешних факторов. Локальное экономическое обесценение может быть временным (краткосрочным), что может быть расценено как устраняемое, и постоянным (долгосрочным) — по аналогии с вышеуказанными понятиями — неустранимым.

Расчет экономического обесценения ведется в относительном виде по удельному весу действия внешнего фактора на потерю части прибыли, получаемой от использования объекта оценки, либо по снижению цен на оборудование в результате действия внешних факторов.

Метод укрупненной оценки технического состояния Экспертная шкала определения физического износа имущества

Износ	0 – 5 %	10 – 15 %	20 – 35 %	40 – 60 %	65 – 80 %	85 – 90 %	97,5 – 100 %
Состояние	Новое имущество, неиспользовавшееся, в отличном состоянии	Состояние очень хорошее: имущество непродолжительное время бывшее в эксплуатации и не требующее замены агрегатов или ремонта.	Состояние хорошее. Использовавшееся имущество или отремонтированное в отличном состоянии (обычно после капремонта)	Состояние удовлетворительное. Использовавшееся длительное время. Имущество, требующее замены или ремонта некоторых частей, узлов, агрегатов. Состояние перед капремонтом	Имущество пригодное к использованию, требует значительного ремонта или замены основных узлов и агрегатов	Состояние плохое, требуется серьезный ремонт основных структурных элементов	Утиль. Не подлежит восстановлению и использованию по назначению

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика	Количество, штук	Инвентарный номер	Описание физического состояния объекта оценки	Состояние объектов аналогов	Стоимость, руб.	Кто рг	Технические различия	Стоимость замещения, руб.	И ф, %	Рыночная стоимость, руб.
1	Насос роторный PL518	1	00000027	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	498126,00	0,9	1	493642,87	20	394914,29
2	Транспортер	1	000000105	Находится в среднем	отличное	1600000,00	0,9	1	1585600,00	40	951360,00

	ленточный (L-76m) (склад с/х продукции)			состоянии, видимых механических повреждений нет							
3	Транспортер ленточный (L-70m) (склад с/х продукции)	1	000000104	Находится в среднем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	1 480 000,00	0,9	1	1 466 680,00	40	880 008,00
4	Частотный преобразователь	1	-	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	67 056,00	0,9	1	66 452,50	20	53 162,00
5	ЖД путь необщего пользования 206,4 м	1	000000021	Находится в среднем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	3 045 318,00	0,9	1	3 017 910,14	45	1 659 850,58
6	AUDI Q7	1	000000001	Находится в отличном состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	1 100 000,00	0,95	0,95	1045000,0	0	1 045 000,0
7	Разгрузчик автомобильный (платформа) (склад с/х продукции)	1	000000102	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	880 000,00	0,9	1	872 080,00	20	697 664,00
8	Нория НПЗ-100 Н-14 м (транспортер ковшевой) (склад с/х продукции)	1	000000106	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	509 900,00	0,9	1	505 310,90	20	404 248,72
9	Нория НПЗ-100 Н-14 м (транспортер ковшевой) (склад с/х продукции)	1	000000107	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	509 900,00	0,9	1	505 310,90	20	404 248,72

10	Весы автомобильные тензометрические ВАТ-100-20-3-4-В (весовая)	1	000000 103	Находится в хорошем состоянии, видимых механических повреждений нет	отличное	1 252 000,00	0,9	1	1 240 732,00	20	992 585,60
----	--	---	---------------	---	----------	-----------------	-----	---	-----------------	----	---------------

В настоящем отчете Оценщик определял стоимость замещения, используя метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости затрат на замещение (строительства) сравнительной единицы (1 кв. метр, 1 куб. метр) аналогичного здания или сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Для расчета стоимости затрат на замещение (строительства) оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем, длина). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы (УПСС – Укрупненные показатели стоимости строительства, УПВС – Укрупненные показатели восстановительной стоимости, сборники Ко-Инвест и т.д.).

Расчет затрат на строительство объекта недвижимости, может быть произведен по следующей формуле:

$$C_o = C_{ед} \times S \times K_n \times K_{инф} + ПП, \text{ где:}$$

C_o – затраты на замещение (строительство) оцениваемого объекта;

$C_{ед}$ – стоимость единицы сравнения;

K_n – коэффициент, учитывающий имеющиеся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $K_n=1$);

$K_{инф}$ – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

ПП – прибыль предпринимателя - представляет собой доход, отражающий вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога). При отборе аналога необходимо учитывать единое функциональное назначение, близость физических характеристик (класс конструктивных систем), сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов и другие характеристики. Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта будет считаться стоимостью затрат на возведение аналогичного объекта.

Для расчета затрат на замещение (строительства) в данном отчете выбран метод сравнительной единицы на основе сборников КО-ИНВЕСТ.

Строительные объемы и другие технические характеристики объекта принимались на основании данных техпаспорта БТИ и данных, предоставленных Заказчиком.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, пола, этажности, наружной и внутренней отделки здания и т.д.

При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 кв. метра оцениваемого здания принимается равной стоимости 1 кв. метра здания по справочнику для данного территориального пояса, с учетом капитальности и климатического района.

При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости, указанной в справочниках.

Для определения базовых цен был применен сборник КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской архитектуры 2014", "Складские здания и сооружения 2014", "Общественные здания 2014" КО-ИНВЕСТ.

Для расчета стоимости нового строительства объектов оценки, были подобраны объекты-аналоги максимально соответствующие по всем конструктивным характеристикам (элементам) объектам оценки, и рассчитаны все необходимые корректирующие коэффициенты.

Подбор здания-аналога производится в соответствии с назначением, по наиболее близким параметрам к оцениваемому зданию. В случае отсутствия подходящего здания-представителя данного назначения используется информация о сопоставимых по функциональным параметрам зданиям.

После сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами здания-представителя для целей корректного расчета вводятся соответствующие корректировки.

Исходные данные для расчета полной стоимости замещения здания и расчет полной стоимости замещения приведены в таблицах ниже.

Все расчеты в настоящем отчете выполнены с использованием математической компьютерной программы Microsoft EXCEL.

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, единицы измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
		Сооружение 2/Г, резервуар емкостью 5000 куб. м., литер ХХП	код ИЗ.07.034.0004 "Сооружения городской инфраструктуры 2014" КО-ИНВЕСТ
1	2	3	4
1	<i>Отрасль</i>	Резервуары	
2	<i>Назначение здания</i>	резервуар	резервуар
3	<i>Объемно-планировочные и функциональные параметры:</i>		
	- строительный объем, куб. м	5 000,0	10 000,0
	- общая площадь, кв. м	342,9	-
4	<i>Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)</i>	отсутствуют	отсутствуют
5	<i>Преобладающий материал</i>		
	- наружных стен	сталь	железобетонные
	- наружная отделка здания	окрашено	железобетон
6	<i>Класс конструктивной системы здания</i>	КС-11	КС-10
7	<i>Район сейсмичности (кол-во баллов)</i>	8	0
8	<i>Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования</i>		
	- специальные конструкции (лифты и т.п.)	-	-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	стандарт	стандарт
	- водоснабжение	+	+
	- канализация	+	+
	- электроснабжение и освещение	стандарт	стандарт
	- слаботочные системы	-	-
	- отопление	-	-
- газоснабжение	-	-	

	- прочие системы и специальное оборудование	стандарт	стандарт
9	<i>Класс качества объекта (de luxe, premium, standart, econom, minimum)</i>	-	-

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Объект-аналог	
		код ИЗ.07.034.0004	
1	2	3	
1	<i>Справочный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.</i>	6 567,00	
2	<i>Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление)</i>		
	- на отсутствие части наружных стен	0,00	
	- на различие в высоте этажа	0,00	
	- на наличие подвалов	0,00	
	- на учет прочих работ	0,00	
	- на различия в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00	
	- на различия в конструктивных решениях	-2 219,65	
	- отсутствие внешней отделки	0,00	
	- частичная внутренняя отделка	0,00	
	- отсутствие водоснабжения и канализации	0,00	
	- отсутствие окон и дверей	0,00	
	- отсутствие слаботочных устройств	0,00	
	<i>Итого по первой группе поправок</i>	-2 219,65	
3	<i>Скорректированный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.</i>	4 347,35	
4	<i>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</i>		
	- коэффициент на различия в площади	1,000	
	- коэффициент на различие в сейсмичности	1,050	
	- регионально-климатический коэффициент для объектов КС-1 в условиях Краснодарского края	0,971	
	- коэффициент на различие в высоте потолков	1,000	
	- коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000	
	- коэффициент на зональное различие в уровне цен	1,000	
	- коэффициент по учету налога на добавочную стоимость	1,180	
	- коэффициент на изменение цен после издания справочника	1,011	
	Прибыль предпринимателя	1,100	
	<i>Итого, корректирующий мультипликатор по второй группе поправок, руб.:</i>	1,338	

5	<i>Скорректированный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.</i>	5 816
6	Площадь, куб. м	5 000,0
7	Полная стоимость замещения по состоянию на 28.07.2016, руб.	29 082 343
8	ИТОГО, руб.	29 082 343

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, единицы измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
		Сооружение 2/В, резервуар емкостью 5000 куб. м., литер ХХП	код ИЗ.07.034.0004 "Сооружения городской инфраструктуры 2014" КО-ИНВЕСТ
1	2	3	4
1	<i>Отрасль</i>	Жилые дома	
2	<i>Назначение здания</i>	резервуар	резервуар
3	<i>Объемно-планировочные и функциональные параметры:</i>		
	- строительный объем, куб. м	5 000,0	10 000,0
	- общая площадь, кв. м	342,9	-
4	<i>Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)</i>	отсутствуют	отсутствуют
5	<i>Преобладающий материал</i>		
	- наружных стен	сталь	железобетонные
	- наружная отделка здания	окрашено	железобетон
6	<i>Класс конструктивной системы здания</i>	КС-11	КС-10
7	<i>Район сейсмичности (кол-во баллов)</i>	8	0
8	<i>Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования</i>		
	- специальные конструкции (лифты и т.п.)	-	-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	стандарт	стандарт
	- водоснабжение	+	+
	- канализация	+	+
	- электроснабжение и освещение	стандарт	стандарт
	- слаботочные системы	-	-
	- отопление	-	-
	- газоснабжение	-	-
- прочие системы и специальное оборудование	стандарт	стандарт	
9	<i>Класс качества объекта (de luxe, premium, standart, есоnot, minimum)</i>	-	-

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Объект-аналог
		код ИЗ.07.034.0004
1	2	3
1	<i>Справочный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.</i>	6 567,00
2	<i>Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление)</i>	
	- на отсутствие части наружных стен	0,00
	- на различие в высоте этажа	0,00

	- на наличие подвалов	0,00
	- на учет прочих работ	0,00
	- на различия в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
	- на различия в конструктивных решениях	-2 219,65
	- отсутствие внешней отделки	0,00
	- частичная внутренняя отделка	0,00
	- отсутствие водоснабжения и канализации	0,00
	- отсутствие окон и дверей	0,00
	- отсутствие слаботочных устройств	0,00
	Итого по первой группе поправок	-2 219,65
3	Скорректированный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.	4 347,35
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	- коэффициент на различия в площади	1,000
	- коэффициент на различие в сейсмичности	1,050
	- регионально-климатический коэффициент для объектов КС-1 в условиях Краснодарского края	0,971
	- коэффициент на различие в высоте потолков	1,000
	- коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000
	- коэффициент на зональное различие в уровне цен	1,000
	- коэффициент по учету налога на добавочную стоимость	1,180
	- коэффициент на изменение цен после издания справочника	1,011
	Прибыль предпринимателя	1,100
	Итого, корректирующий мультипликатор по второй группе поправок, руб.:	1,338
5	Скорректированный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.	5 816
6	Площадь, куб. м	5 000,0
7	Полная стоимость замещения по состоянию на 28.07.2016, руб.	29 082 343
8	ИТОГО, руб.	29 082 343

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, единицы измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
		Сооружение 2/Д, резервуар емкостью 5000 куб. м., литер XX	код ИЗ.07.034.0004 "Сооружения городской инфраструктуры 2014" КО-ИНВЕСТ
1	2	3	4
1	Отрасль	Жилые дома	
2	Назначение здания	резервуар	резервуар

3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	- строительный объем, куб. м	5 000,00	10 000,0
	- общая площадь, кв. м	342,9	-
4	Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)	отсутствуют	отсутствуют
5	Преобладающий материал		
	- наружных стен	сталь	железобетонные
	- наружная отделка здания	окрашено	железобетон
6	Класс конструктивной системы здания	КС-11	КС-10
7	Район сейсмичности (кол-во баллов)	8	0
8	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	- специальные конструкции (лифты и т.п.)	-	-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	стандарт	стандарт
	- водоснабжение	+	+
	- канализация	+	+
	- электроснабжение и освещение	стандарт	стандарт
	- слаботочные системы	-	-
	- отопление	-	-
	- газоснабжение	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование	стандарт	стандарт
9	Класс качества объекта (de luxe, premium, standart, еsopot, minimum)	-	-

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Объект-аналог
		код ИЗ.07.034.0004
1	2	3
1	Справочный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.	6 567,00
2	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление)	
	- на отсутствие части наружных стен	0,00
	- на различие в высоте этажа	0,00
	- на наличие подвалов	0,00
	- на учет прочих работ	0,00
	- на различия в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
	- на различия в конструктивных решениях	-2 219,65
	- отсутствие внешней отделки	0,00
	- частичная внутренняя отделка	0,00
	- отсутствие водоснабжения и канализации	0,00
	- отсутствие окон и дверей	0,00
	- отсутствие слаботочных устройств	0,00
	Итого по первой группе поправок	-2 219,65

3	<i>Скорректированный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.</i>	4 347,35
4	<i>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</i>	
	- коэффициент на различия в площади	1,000
	- коэффициент на различие в сейсмичности	1,050
	- регионально-климатический коэффициент для объектов КС-1 в условиях Краснодарского края	0,971
	- коэффициент на различие в высоте потолков	1,000
	- коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000
	- коэффициент на зональное различие в уровне цен	1,000
	- коэффициент по учету налога на добавочную стоимость	1,180
	- коэффициент на изменение цен после издания справочника	1,011
	Прибыль предпринимателя	1,100
	<i>Итого, корректирующий мультипликатор по второй группе поправок, руб.:</i>	1,338
5	<i>Скорректированный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.</i>	5 816
6	Площадь, куб. м	5 000,0
7	Полная стоимость замещения по состоянию на 28.07.2016, руб.	29 082 343
11	ИТОГО, руб.	29 082 343

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, единицы измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
		Сооружение 2/Е, резервуар емкостью 5000 куб. м., литер XXI	код ЖЗ.02.001.0258 "Сооружения городской инфраструктуры 2014" КО-ИНВЕСТ
1	2	3	4
1	<i>Отрасль</i>	Сооружения городской инфраструктуры	
2	<i>Назначение здания</i>	резервуар	резервуар
3	<i>Объемно-планировочные и функциональные параметры:</i>		
	- строительный объем, куб. м	5 000,0	10 000,0
	- общая площадь, кв. м	342,9	-
4	<i>Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)</i>	отсутствуют	отсутствуют
5	<i>Преобладающий материал</i>		
	- наружных стен	сталь	железобетонные
	- наружная отделка здания	окрашено	железобетон
6	<i>Класс конструктивной системы здания</i>	КС-11	КС-10
7	<i>Район сейсмичности (кол-во баллов)</i>	8	0
8	<i>Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования</i>		

	- специальные конструкции (лифты и т.п.)	-	-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	стандарт	стандарт
	- водоснабжение	+	+
	- канализация	+	+
	- электроснабжение и освещение	стандарт	стандарт
	- слаботочные системы	-	-
	- отопление	-	-
	- газоснабжение	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование	стандарт	стандарт
9	<i>Класс качества объекта (de luxe, premium, standart, econot, minimum)</i>	-	-

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Объект-аналог
		код ЖЗ.02.001.0258
1	2	3
1	<i>Справочный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.</i>	6 567,00
2	<i>Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление)</i>	
	- на отсутствие части наружных стен	0,00
	- на различие в высоте этажа	0,00
	- на наличие подвалов	0,00
	- на учет прочих работ	0,00
	- на различия в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
	- на различия в конструктивных решениях	-2 429,79
	- отсутствие внешней отделки	0,00
	- частичная внутренняя отделка	0,00
	- отсутствие водоснабжения и канализации	0,00
	- отсутствие окон и дверей	0,00
	- отсутствие слаботочных устройств	0,00
	<i>Итого по первой группе поправок</i>	-2 429,79
3	<i>Скорректированный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.</i>	4 347,35
4	<i>Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов</i>	
	- коэффициент на различия в площади	1,000
	- коэффициенты на различие в сейсмичности	1,050
	- регионально-климатический коэффициент для объектов КС-1 в условиях Краснодарского края	0,971
	- коэффициент на различие в высоте потолков	1,000
	- коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000

	- коэффициент на зональное различие в уровне цен	1,000
	- коэффициент по учету налога на добавочную стоимость	1,180
	- коэффициент на изменение цен после издания справочника	1,011
	Прибыль предпринимателя	1,100
	Итого, корректирующий мультипликатор по второй группе поправок, руб.:	1,338
5	Скорректированный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.	5 816
6	Площадь, куб. м	5 000,0
7	Полная стоимость замещения по состоянию на 28.07.2016, руб.	29 082 343
8	ИТОГО, руб.	29 082 343

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, единицы измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
		Здание склада 2/3, литер Д	код ruC308.000.0054 "Складские здания и сооружения 2014" КО-ИНВЕСТ
1	2	3	4
1	Отрасль	склад	склад
2	Назначение здания	склад	склад
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	- строительный объем, куб. м	4 513,0	-
	- общая площадь объекта, кв. м	1 537,4	-
	- количество этажей/уровней (подвал, мансарда)	1	1
	- преобладающая высота этажа, м	3,15	5,85
	- наличие подземной части	нет	нет
4	Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)	отдельно стоящее	отдельно стоящее
		отсутствуют	отсутствуют
5	Преобладающий материал		
	- наружных стен	Пиленный камень, кирпич	кирпич
	- наружная отделка здания	Пиленный камень, кирпич	полипропиленовые плиты
	- внутренних стен	кирпич	кирпич
	- перегородок	-	-
	- заполнения оконных проемов	-	-
	- заполнения дверных проемов	деревянные простые	облицовка шпоном ценных пород
	- кровли	шиферная	металлочерепица
	- полов	асфальтовые	плитка, ламинат
	- отделка потолков	-	-
	- отделка внутренних стен и перегородок	Штукатурка, известковая побелка	плитка, обои
	- специальные системы по индивидуальным проектам	-	-

6	Класс конструктивной системы здания	КС-2	КС-2
7	Район сейсмичности (кол-во баллов)	8	0
8	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	- специальные конструкции (лифты и т.п.)	-	-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	стандарт	стандарт
	- водоснабжение	+	+
	- канализация	-	-
	- электроснабжение и освещение	стандарт	стандарт
	- слаботочные системы	+	+
	- отопление	-	-
	- газоснабжение	-	-
- прочие системы и специальное оборудование	-	-	
9	Класс качества объекта (de luxe, premium, standart, econom, minimum)	econom	econom

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Объект-аналог
		код гпС308.000.0054
1	2	3
1	Справочный показатель стоимости 1 кв.м объекта, руб.	1 479,00
2	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление)	
	- на отсутствие части наружных стен	0,00
	- на различие в высоте этажа	0,00
	- на наличие подвалов	0,00
	- на учет прочих работ	0,00
	- на различия в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
	- на различия в конструктивных решениях	0,00
	- отсутствие внешней отделки	0,00
	- частичная внутренняя отделка	0,00
	- отсутствие водоснабжения и канализации	0,00
	- отсутствие окон и дверей	0,00
	- отсутствие слаботочных устройств	0,00
	Итого по первой группе поправок	0,00
3	Скорректированный показатель стоимости 1 кв. м объекта, руб.	1 479,00
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	- коэффициент на различия в площади	1,000
	- коэффициент на различие в сейсмичности	1,050
	- регионально-климатический коэффициент для объектов КС-	0,959

	1 в условиях Краснодарского края	
	- коэффициент на различие в высоте потолков	1,052
	- коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000
	- коэффициент на зональное различие в уровне цен	1,000
	- коэффициент по учету налога на добавочную стоимость	1,180
	- коэффициент на изменение цен после издания справочника	1,011
	Прибыль предпринимателя	1,100
	Итого, корректирующий мультипликатор по второй группе поправок, руб.:	1,390
5	Скорректированный показатель стоимости 1 кв. м объекта, руб.	2 056
6	Площадь, кв. м	4 513,0
7	Полная стоимость замещения по состоянию на 28.07.2016, руб.	9 278 612
11	ИТОГО, руб.	9 278 612

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, единицы измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
		Проходная 2/В, литер Е	код И5.14.000.0249 "Общественные здания 2014" КО-ИНВЕСТ
1	2	3	4
1	Отрасль	Общественные здания	
2	Назначение здания	Проходная	Проходная
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	- строительный объем, куб. м	66,0	100,0
	- общая площадь объекта, кв. м	20,7	-
	- количество этажей/уровней (подвал, мансарда)	1	1
	- преобладающая высота этажа, м	2,60	-
	- наличие подземной части	нет	нет
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. - здание отдельно стоящее или пристроенное)	отдельно стоящее	отдельно стоящее
4	Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)	отсутствуют	отсутствуют
5	Преобладающий материал		
	- наружных стен	Кирпич	кирпич
	- наружная отделка здания	простая	простая
	- внутренних стен	кирпич	кирпич
	- перегородок	Кирпич	-
	- заполнения оконных проемов	Металлопластиковые	-
	- заполнения дверных проемов	дерево	-
	- кровли	Металлпрофиль по деревянным стропилам	два слоя рулонная
	- полов	ДВП окрашенные	бетонные/деревянные
	- отделка потолков	Окрашено	-

	- отделка внутренних стен и перегородок	простая	простая
	- специальные системы по индивидуальным проектам	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
7	Район сейсмичности (кол-во баллов)	8	0
8	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	- специальные конструкции (лифты и т.п.)	-	-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	стандарт	стандарт
	- водоснабжение	+	+
	- канализация	+	+
	- электроснабжение и освещение	стандарт	стандарт
	- слаботочные системы	+	+
	- отопление	+	+
	- газоснабжение	-	+
	- прочие системы и специальное оборудование	стандарт	стандарт
9	Класс качества объекта (de luxe, premium, standart, econom, minimum)	econom	premium

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Объект-аналог
		код И5.14.000.0249
1	2	3
1	Справочный показатель стоимости 1 кв. м объекта, руб.	8 335,00
2	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 кв. м здания (+ удорожание, - удешевление)	
	- на отсутствие части наружных стен	0,00
	- на различие в высоте этажа	0,00
	- на наличие подвалов	0,00
	- на учет прочих работ	0,00
	- на различия в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
	- на различия в конструктивных решениях	0,00
	- отсутствие внешней отделки	0,00
	- частичная внутренняя отделка	0,00
	- отсутствие водоснабжения и канализации	0,00
	- отсутствие окон и дверей	0,00
	- отсутствие слаботочных устройств	0,00
	Итого по первой группе поправок	0,00
3	Скорректированный показатель стоимости 1 кв. м объекта, руб.	8 335,00
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	- коэффициент на различия в площади	1,000

	- коэффициент на различие в сейсмичности	1,050
	- регионально-климатический коэффициент для объектов КС-1 в условиях Краснодарского края	0,952
	- коэффициент на различие в высоте потолков	1,000
	- коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000
	- коэффициент на зональное различие в уровне цен	1,000
	- коэффициент по учету налога на добавочную стоимость	1,180
	- коэффициент на изменение цен после издания справочника	1,011
	Прибыль предпринимателя	1,100
	Итого, корректирующий мультипликатор по второй группе поправок, руб.:	1,312
5	Скорректированный показатель стоимости 1 кв. м объекта, руб.	10 933
6	Площадь, кв. м	66,0
7	Полная стоимость замещения по состоянию на 28.07.2016, руб.	721 608
8	ИТОГО, руб.	721 608

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, единицы измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
		Весовая 2/К, литер В	код ruОЗ.03.000.0001 "Общественные здания 2014" КО-ИНВЕСТ
1	2	3	4
1	Отрасль	Общественные здания	
2	Назначение здания	Весовая	Бытовые помещения
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	- строительный объем, куб. м	165,0	10 000,0
	- общая площадь объекта, кв. м	81,8	-
	- количество этажей/уровней (подвал, мансарда)	1	1
	- преобладающая высота этажа, м	3,20	4,4
	- наличие подземной части	нет	нет
4	Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)	отдельно стоящее	отдельно стоящее
4	Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)	отсутствуют	отсутствуют
5	Преобладающий материал		
	- наружных стен	Кирпич	кирпич
	- наружная отделка здания	Кирпич	кирпич
	- внутренних стен	кирпич	гипсобетонные
	- перегородок	Кирпич	гипсобетонные
	- заполнения оконных проемов	Деревянные	-
	- заполнения дверных проемов	Деревянные простые	-

	- кровли	Шифер по деревянным стропилам	деревянные стропила, обрешетка из досок, волнистые асбоцементные листы
	- полов	Линолеум, дощатые	деревянные
	- отделка потолков	-	-
	- отделка внутренних стен и перегородок	Штукатурка, известковая побелка	-
	- специальные системы по индивидуальным проектам	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
7	Район сейсмичности (кол-во баллов)	8	0
8	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	- специальные конструкции (лифты и т.п.)	-	-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	стандарт	стандарт
	- водоснабжение	-	-
	- канализация	-	-
	- электроснабжение и освещение	стандарт	стандарт
	- слаботочные системы	-	-
	- отопление	-	-
	- газоснабжение	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование	-	-
9	Класс качества объекта (de luxe, premium, standart, econom, minimum)	econom	econom

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Объект-аналог
		код ruO3.03.000.0001
1	2	3
1	Справочный показатель стоимости 1 кв. м объекта, руб.	8 973,00
2	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление)	
	- на отсутствие части наружных стен	0,00
	- на различие в высоте этажа	-782,45
	- на наличие подвалов	0,00
	- на учет прочих работ	0,00
	- на различия в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
	- на различия в конструктивных решениях	0,00
	- отсутствие внешней отделки	0,00
	- частичная внутренняя отделка	0,00
	- отсутствие водоснабжения и канализации	0,00
	- отсутствие окон и дверей	0,00
	- отсутствие слаботочных устройств	0,00
	Итого по первой группе поправок	-782,45
3	Скорректированный показатель стоимости 1 кв. м объекта, руб.	8 190,55

4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	- коэффициент на различия в площади	0,984
	- коэффициент на различие в сейсмичности	1,050
	- регионально-климатический коэффициент для объектов КС-1 в условиях Краснодарского края	0,947
	- коэффициент на различие в высоте потолков	1,136
	- коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000
	- коэффициент на зональное различие в уровне цен	1,000
	- коэффициент по учету налога на добавочную стоимость	1,180
	- коэффициент на изменение цен после издания справочника	1,011
	Прибыль предпринимателя	1,100
	Итого, корректирующий мультипликатор по второй группе поправок, руб.:	1,459
5	Скорректированный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.	11 947
6	Площадь, куб. м	165,0
7	Полная стоимость замещения по состоянию на 28.07.2016, руб.	1 971 223
8	ИТОГО, руб.	1 971 223

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, единицы измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
		Административное здание, литер А	код ruO3.03.000.0001 "Общественные здания 2014" КО-ИНВЕСТ
1	2	3	4
1	Отрасль	Общественные здания	
2	Назначение здания	Административное здание, литер А	Административное здание, литер А
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	- строительный объем, куб. м	750,0	10 000,0
	- общая площадь объекта, кв. м	184,2	-
	- количество этажей/уровней (подвал, мансарда)	1	1
	- преобладающая высота этажа, м	3,10	4,4
	- наличие подземной части	нет	нет
4	Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)	отдельно стоящее	отдельно стоящее
4	Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)	отсутствуют	отсутствуют
5	Преобладающий материал		
	- наружных стен	Кирпич	кирпич
	- наружная отделка здания	Кирпич	полипропиленовые плиты

	- внутренних стен	кирпич	кирпич
	- перегородок	Кирпич	гипсобетонные
	- заполнения оконных проемов	металлопластиковые	-
	- заполнения дверных проемов	металлопластиковые	-
	- кровли	металлопрофиль по деревянным стропилам	деревянные стропила, обрешетка из досок, волнистые асбоцементные листы
	- полов	бетонное основание, плитка, линолеум	деревянные
	- отделка потолков	подвесной потолок	-
	- отделка внутренних стен и перегородок	штукатурка, побелка, обои, обшивка гипсокартоном	-
	- специальные системы по индивидуальным проектам	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-1
7	Район сейсмичности (кол-во баллов)	8	0
8	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	- специальные конструкции (лифты и т.п.)	-	-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	стандарт	стандарт
	- водоснабжение	-	+
	- канализация	-	+
	- электроснабжение и освещение	стандарт	стандарт
	- слаботочные системы	+	+
	- отопление	+	+
	- газоснабжение	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование	стандарт	стандарт
9	Класс качества объекта (de luxe, premium, standart, econom, minimum)	econom	econom

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Объект-аналог
		код ruO3.03.000.0001
1	2	3
1	Справочный показатель стоимости 1 кв. м объекта, руб.	8 973,00
2	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 кв. м здания (+ удорожание, - удешевление)	
	- на отсутствие части наружных стен	0,00
	- на различие в высоте этажа	0,862
	- на наличие подвалов	0,00
	- на учет прочих работ	0,00
	- на различия в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
	- на различия в конструктивных решениях	0,00
	- отсутствие внешней отделки	0,00
	- частичная внутренняя отделка	0,00
	- отсутствие водоснабжения и канализации	0,00
	- отсутствие окон и дверей	0,00

	- отсутствие слаботочных устройств	0,00
	Итого по первой группе поправок	0,862
3	Скорректированный показатель стоимости 1 кв. м объекта, руб.	8 973,86
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	- коэффициент на различия в площади	1,000
	- коэффициент на различие в сейсмичности	1,050
	- регионально-климатический коэффициент для объектов КС-1 в условиях Краснодарского края	0,952
	- коэффициент на различие в высоте потолков	1,052
	- коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000
	- коэффициент на зональное различие в уровне цен	1,000
	- коэффициент по учету налога на добавочную стоимость	1,180
	- коэффициент на изменение цен после издания справочника	1,011
	Прибыль предпринимателя	1,100
	Итого, корректирующий мультипликатор по второй группе поправок, руб.:	1,380
5	Скорректированный показатель стоимости 1 кв. м объекта, руб.	12 384
6	Площадь, кв. м	750,0
7	Полная стоимость замещения по состоянию на 28.07.2016, руб.	9 287 707
8	ИТОГО, руб.	9 287 707

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, единицы измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
		Склад сельскохозяйственной продукции 3, литер 2/Ж	код ruC308.000.0054 "Складские здания и сооружения 2014" КО-ИНВЕСТ
1	2	3	4
1	Отрасль	Складские здания и сооружения	
2	Назначение здания	склад	склад
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	- строительный объем, куб. м	7 646,0	-
	- общая площадь объекта, кв. м	1317,5	-
	- количество этажей/уровней (подвал, мансарда)	1	1
	- преобладающая высота этажа, м	3,15	5,85
	- наличие подземной части	нет	нет
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. - здание отдельно стоящее или пристроенное)	отдельно стоящее	отдельно стоящее

4	<i>Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)</i>	отсутствуют	отсутствуют
5	<i>Преобладающий материал</i>		
	- наружных стен	кирпич	кирпич
	- наружная отделка здания	кирпич	полипропиленовые плиты
	- внутренних стен	-	кирпич
	- перегородок	-	-
	- заполнения оконных проемов	-	-
	- заполнения дверных проемов	роллеты	облицовка шпоном ценных пород
	- кровли	металлопрофиль	деревянные стропила, обрешетка из досок, волнистые асбоцементные листы
	- полов	бетон	бетон
	- отделка потолков	-	-
	- отделка внутренних стен и перегородок	кирпич	кирпич
	- специальные системы по индивидуальным проектам	-	-
6	<i>Класс конструктивной системы здания</i>	КС-2	КС-2
7	<i>Район сейсмичности (кол-во баллов)</i>	8	0
	<i>Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования</i>		
	- специальные конструкции (лифты и т.п.)	-	-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	стандарт	стандарт
	- водоснабжение	+	+
	- канализация	-	-
8	- электроснабжение и освещение	стандарт	стандарт
	- слаботочные системы	+	+
	- отопление	-	-
	- газоснабжение	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование	-	-
9	<i>Класс качества объекта (de luxe, premium, standart, econom, minimum)</i>	econom	econom

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Объект-аналог
		код ruC308.000.0054
1	2	3
1	<i>Справочный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.</i>	1 479,00
2	<i>Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м здания (+ удорожание, - удешевление)</i>	
	- на отсутствие части наружных стен	0,00
	- на различие в высоте этажа	0,00
	- на наличие подвалов	0,00
	- на учет прочих работ	0,00
	- на различия в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00

	- на различия в конструктивных решениях	0,00
	- отсутствие внешней отделки	0,00
	- частичная внутренняя отделка	0,00
	- отсутствие водоснабжения и канализации	0,00
	- отсутствие окон и дверей	0,00
	- отсутствие слаботочных устройств	0,00
	Итого по первой группе поправок	0,00
3	Скорректированный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.	1 479,00
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	- коэффициент на различия в площади	1,000
	- коэффициент на различие в сейсмичности	1,050
	- регионально-климатический коэффициент для объектов КС-1 в условиях Краснодарского края	0,959
	- коэффициент на различие в высоте потолков	1,052
	- коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000
	- коэффициент на зональное различие в уровне цен	1,000
	- коэффициент по учету налога на добавочную стоимость	1,180
	- коэффициент на изменение цен после издания справочника	1,011
	Прибыль предпринимателя	1,100
	Итого, корректирующий мультипликатор по второй группе поправок, руб.:	1,390
5	Скорректированный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.	2 056
6	Площадь, куб. м	7 646,0
7	Полная стоимость замещения по состоянию на 28.07.2016, руб.	15 719 979
8	ИТОГО, руб.	15 719 979

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания, единицы измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог
		Насосная 2/В, литер Ж	код ИЗ.07.048.0003 "Сооружения городской архитектуры 2014" КО-ИНВЕСТ
1	2	3	4
1	Отрасль	Сооружения городской архитектуры	
2	Назначение здания	Насосная	Насосная
3	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	- строительный объем, куб. м	196,0	60,0
	- общая площадь объекта, кв. м	35,5	60,0

	- количество этажей/уровней (подвал, мансарда)	1 (подземный этаж)	1
	- преобладающая высота этажа, м	5,10	2,5
	- наличие подземной части	есть	есть
	- со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. - здание отдельно стоящее или пристроенное)	отдельно стоящее	отдельно стоящее
4	Особые функциональные отличия здания (герметичность, немагнитность, электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)	отсутствуют	отсутствуют
5	Преобладающий материал		
	- наружных стен	Кирпич	кирпич
	- наружная отделка здания	Кирпич	Кирпич
	- внутренних стен	кирпич	кирпич
	- перегородок	-	-
	- заполнения оконных проемов	Металлопластиковые, 2-й стеклопакет	-
	- заполнения дверных проемов	Металлические	облицовка шпоном ценных пород
	- кровли	Оцинкованный профнастил	металлочерепица
	- полов	Бетонные	плитка, ламинат
	- отделка потолков	Бетонные	-
	- отделка внутренних стен и перегородок	Бетонные	-
	- специальные системы по индивидуальным проектам	-	-
6	Класс конструктивной системы здания	КС-1	КС-8
7	Район сейсмичности (кол-во баллов)	8	0
	Наличие (+,-) и особенности инженерного оборудования		
	- специальные конструкции (лифты и т.п.)	-	-
	- отопление, вентиляция и кондиционирование	стандарт	стандарт
	- водоснабжение	-	+
	- канализация	+	+
	- электроснабжение и освещение	стандарт	стандарт
	- слаботочные системы	-	-
	- отопление	-	-
	- газоснабжение	-	-
	- прочие системы и специальное оборудование	стандарт	стандарт
9	Класс качества объекта (de luxe, premium, standart, econom, minimum)	minimum	minimum

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Объект-аналог	
		код ИЗ.07.048.0003	
1	2	3	
1	Справочный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.	13 167,00	
2	3		
	- на отсутствие части наружных стен	0,00	
	- на различие в высоте этажа	0,00	

	- на наличие подвалов	3 112,68
	- на учет прочих работ	0,00
	- на различия в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0,00
	- на различия в конструктивных решениях	0,00
	- отсутствие внешней отделки	0,00
	- частичная внутренняя отделка	0,00
	- отсутствие водоснабжения и канализации	0,00
	- отсутствие окон и дверей	0,00
	- отсутствие слаботочных устройств	0,00
	Итого по первой группе поправок	3 112,68
3	Скорректированный показатель стоимости 1 куб. м объекта, руб.	16 279,68
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	- коэффициент на различия в площади	0,650
	- коэффициент на различие в сейсмичности	1,050
	- регионально-климатический коэффициент для объектов КС-8 в условиях Краснодарского края	0,950
	- коэффициент на различие в высоте потолков	1,000
	- коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000
	- коэффициент на зональное различие в уровне цен	1,000
	- коэффициент по учету налога на добавочную стоимость	1,180
	- коэффициент на изменение цен после издания справочника	1,023
	Прибыль предпринимателя	1,100
	Итого, корректирующий мультипликатор по второй группе поправок, руб.:	0,861
5	Скорректированный показатель стоимости 1 куб.м объекта, руб.	14 016
6	Площадь, куб.м	196,0
7	Полная стоимость замещения по состоянию на 27.08.2016, руб.	2 747 125
8	ИТОГО, руб.	2 747 125

Пояснения к приведенным поправкам по расчету полной стоимости замещения объектов оценки

Поправка на отсутствие внешней отделки.

Поправка не применялась.

Поправка на частичное отсутствие внутренней отделки.

Поправка не применялась.

Корректирующий коэффициент на различия в площади.

В данной работе вводится, так как общая площадь объекта оценки больше площади объекта аналога. В соответствии с таблицей поправок на разницу площадей на стр. 25 справочника оценщика "Общественные здания и сооружения 2014" КО-ИНВЕСТ вводится корректирующий коэффициент 1,208.

Корректирующий коэффициент на наличие подвала.

В данной работе вводится, так как у объекта оценки насосной имеется подземный этаж. В соответствии с таблицей объекта аналога О4.45.000.0518, стр. 511, КС-3 "Общественные здания и сооружения 2014" КО-ИНВЕСТ, в которой указано процентное соотношение подземной части к зданию. Вводится корректирующий коэффициент 1,113.

Корректирующий коэффициент на высоту этажа.

В данной работе вводится, так как высота потолка объекта оценки меньше площади объекта аналога. В соответствии с таблицей поправок на разницу площадей на стр. 24 справочника оценщика "Общественные здания и сооружения 2014" КО-ИНВЕСТ вводится корректирующий коэффициент 1,065.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{сейсм}$).

В данной работе вводится, так как оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью при 8 баллах, а в справочнике рассчитаны стоимостные показатели для районов с сейсмичностью 6 баллов.

$$K_{сейсм} = a_j / a_c, \text{ где}$$

a_c , a_j – коэффициенты уровня стоимости, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j -от районе расположения объекта оценки.

$$K_{сейсм} = 1,05/1 = 1,05$$

Корректирующий коэффициент на конструктивные решения.

Данный коэффициент принимается согласно справочника оценщика «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ 2016» в зависимости от класса конструктивной системы здания объект оценки – сталь, объект аналог – железобетон. Для настоящего расчета равен 0,662 (стр. 43, Выпуск 94, январь 2016 г.).

Корректирующий коэффициент на региональное различие в уровне цен на ресурсы.

Данный коэффициент принимается согласно справочника оценщика «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ 2016» в зависимости от класса конструктивной системы здания. Для настоящего расчета равен 0,915 (стр. 46, Выпуск 94, январь 2016 г.).

Корректирующий коэффициент на различие в высоте потолков.

В данной работе вводится, так как в оцениваемом здании максимальная высота потолка составляет 3,1 м, при высоте потолка объекта-аналога в 2,5 м.

В соответствии с таблицей поправок на разницу в высоте потолков на стр. 24 справочника оценщика "Жилые дома 2014" КО-ИНВЕСТ вводится корректирующий коэффициент 1,052.

Корректирующий коэффициент по учету налога на добавочную стоимость.

В данной работе вводится корректирующий коэффициент 1,180, равный величине НДС (налога на добавленную стоимость).

Корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника.

В данном случае корректирующий коэффициент определен по формуле:

$$K_{\text{изм}} = I_{\text{июль, 2016 г.}} / I_{\text{I кв. 2014 г.}}, \text{ где:}$$

$K_{\text{изм}}$ – корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника;

$I_{\text{июль, 2016 г.}}$ – определяется как индекс изменения сметной стоимости СМР, указанный как прогнозируемый в справочнике оценщика «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ 2016» на июль 2016 г. (стр. 36, Выпуск 94, январь 2016 г.), равен 7,511.

$I_{\text{I кв. 2014 г.}}$ – определяется как индекс изменения сметной стоимости СМР, указанный как прогнозируемый в справочнике оценщика «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ 2016» соответствующий I кварталу 2014 году (стр. 34, Выпуск 94, январь 2016 г.), равен 7,431.

$$K_{\text{изм}} = 1,011$$

Корректирующий коэффициент на учет прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя - установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала. Она представляет степень риска, связанную с развитием проекта.

Расчет, в идеальном случае, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне. Традиционно используемый интервал – от 8 % до 20 % стоимости, как известно, принят вынужденно оценщиками исходя из отсутствия обширной, полной и достоверной информации и часто применяется без достаточного обоснования. В данном случае прибыль предпринимателя принята **10%**.

10.1.1 Определение совокупного износа.

Каждое здание и сооружение характеризуется определенными эксплуатационными качествами: прочностью и устойчивостью конструкций, их теплозащитными качествами, герметичностью, звукоизолирующей способностью и т.д.

Построенные здания и сооружения под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные качества и разрушаются. Кроме этого на рыночную стоимость сооружений и зданий оказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды. При этом различаются физический износ (потеря эксплуатационных качеств), функциональное или моральное старение (потеря технологического соответствия и стоимости в связи с научно-техническим прогрессом) и внешний износ (изменение привлекательности объекта с точки зрения изменения внешнего окружения). Все вместе эти виды износа составляют накопленный износ, который и будет составлять разницу между восстановительной стоимостью улучшений и текущей рыночной стоимостью.

Определение совокупного износа методом разбивки осуществляется посредством деления износа на три различных компонента: физический износ, функциональный износ и внешний износ.

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

$$И = 1 - [(1 - И \text{ физ.}) * (1 - И \text{ фун.}) * (1 - И \text{ вн.})],$$

где : И - совокупный износ, %;
И физ. - физический износ, %;
И фун. - функциональный (моральный) износ, %;
И вн. - экономический (внешний) износ, %.

Физический износ.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), сооружения или здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и т.д.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Величина физического износа определяется на основе правил оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р), а также на основании произведенного осмотра объектов оценки.

Показатели физического износа здания и сооружений.

Таблица №10.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждения и деформации нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линии и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линии и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Степень физического износа определена в соответствии с ВСН 53-86.

В данном случае этот вид износа, по мнению оценщика, отсутствует, так как домовладение находится на стадии проведения ремонтных работ.

Функциональный износ.

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям. Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиками как «потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов». Учитывая тот факт, что здание новой постройки с учетом сейсмического воздействия, а нормативные требования на сегодняшний день возросли до 8 баллов для Краснодарского края (СниП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах, в редакции 1997 г.), оцениваемый объект соответствует на сегодняшний день данным требованиям. С учетом вышесказанного, для решения задач оценки функциональный износ Оценщиками принимается в размере 0% для объекта оценки.

Внешнее (экономическое) устаревание.

Данный вид износа обусловлен изменением стоимости имущества в следствие несоответствия или изменения внешней среды: социальные изменения в обществе, градостроительные решения, экологическая обстановка, общеэкономические тенденции. Этот износ обусловлен местоположением объекта и сопровождается в глазах потенциального покупателя снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении.

В данном случае этот вид износа, по мнению оценщика отсутствует.

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

$$И = И_{\text{физ}} + И_{\text{фун}} + И_{\text{вн.}}$$

Так как физический, функциональный и внешний износы отсутствуют, то совокупный износ здания равен «0».

По затратному подходу:

Таблица №11.

№ п/п	Наименование	Стоимость затрат на замещение, руб.	Иф, %	Сумма физического износа, руб	Рыночная стоимость, руб.
1	Административное здание 2, литер А	9 287 707	2	185 754	9 101 953
2	Здание склада 2/3, литер Д	9 278 612	4	371 144	8 907 468
3	Проходная 2/В, литер Е	721 608	2	14 432	707 176
4	Весовая 2/К, литер В	1 971 223	45	887 050	1 084 173
5	Сооружение 2/Г, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер ХХII	29 082 343	15	4 362 351	24 719 992
6	Сооружение 2/В, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер ХХII	29 082 343	15	4 362 351	24 719 992
7	Сооружение 2/Д, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер ХХ	29 082 343	15	4 362 351	24 719 992
8	Сооружение 2/Е, резервуар емкостью 5000 куб.м., литер ХХI	29 082 343	15	4 362 351	24 719 992
9	ЖД путь необщего пользования 206,4 м	3 017 910,14	45	1 358 059,563	1 659 850,58
10	Склад сельскохозяйственной продукции 3, литер 2/Ж	15 719 979	5	785 999	14 933 980
	Итого:				135 274 569

Таблица №12.

Расчет рыночной стоимости земельных участков.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Источник информации	-	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/794 ; тел.: 8 (964) 89-66-886	Информационный сайт https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_685018294; тел. 8 (918) 391-09-00	Информационный сайт http://www.dofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-pavlovskaya-160966620; 8(961) 580-40-09	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/1392; тел. 8(964) 89-66-886
Цена предложения, руб.	Определяется	640 000	590 000	3 000 000	750 000
Площадь земельного участка, кв. м	1 412,00	1 000,00	1000,00	5 100,00	1 150,00
Фактор продаж / предложение	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки	-	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость, руб.	Определяется	582 400	536 900	2 730 000	682 500
Единица сравнения					
Стоимость за единицу, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Внесение корректировок к единице сравнения					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Дата продажи/предложения	Дата оценки - 28.07.2016	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Оформленное право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Ограничения в использовании (юридические ограничения)	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного	ИЖС	ИЖС	Промышленная, производственная база	ИЖС

	или железнодорожно го транспорта.				
Корректировки	-	12%	12%	0%	12%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Местоположение	Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Д.	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Фактор размера собственности (площадь объекта)	1 412,00	1 000,00	1 000,00	5 100,00	1 150,00
Корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Тип покрытия подъездных путей	бетонная и гравийная дороги	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Возможность подключения коммуникаций	электричество, водопровод	электричество, водопровод	электричество, водопровод, канализация, газ - по меже	электричество, водопровод	электричество, водопровод
Корректировки	-	0,0%	-3,1%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	582	535	664
Весовой коэффициент, округленно	-	0,2910	0,3000	0,1180	0,2910
Скорректированная стоимость с учетом весовых коэффициентов, руб./кв. м.	-	621			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		876 852			
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.	-	880 000			

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 2
Первоначальная стоимость, руб.	640	590	588	652
Скорректированная стоимость, руб.	652	582	535	664
Изменение от первоначальной стоимости	2%	1%	9%	2%
Сумма	14%			
Удельный вес	0,1277	0,0993	0,6454	0,1277
Доверие к объекту	0,8723	0,9007	0,3546	0,8723
Сумма	3,00			
Весовой коэффициент, округленно	0,2910	0,3000	0,1180	0,2910

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Источник информации	-	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/794 ; тел.: 8 (964) 89-66-886	Информационный сайт https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_685018294 ; тел. 8 (918) 391-09-00	Информационный сайт http://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-pavlovskaya-160966620 ; 8(961) 580-40-09	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/1392 ; тел. 8(964) 89-66-886
Цена предложения, руб.	Определяется	640 000	590 000	3 000 000	750 000
Площадь земельного участка, кв. м	15 198,00	1 000,00	1000,00	5 100,00	1 150,00
Фактор продаж / предложение	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки	-	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость, руб.	Определяется	582 400	536 900	2 730 000	682 500
Единица сравнения					
Стоимость за единицу, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Внесение корректировок к единице сравнения					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Дата продажи/предложения	Дата оценки - 28.07.2016	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Оформленное право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Ограничения в использовании (юридические ограничения)	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов

Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.	ИЖС	ИЖС	Промышленная, производственная база	ИЖС
Корректировки	-	12%	12%	0%	12%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Местоположение	Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/К.	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Фактор размера собственности (площадь объекта)	15 198,00	1 000,00	1 000,00	5 100,00	1 150,00
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Тип покрытия подъездных путей	бетонная и гравийная дороги	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Возможность подключения коммуникаций	электричество, водопровод	электричество, водопровод	электричество, водопровод, канализация, газ - по меже	электричество, водопровод	электричество, водопровод
Корректировки	-	0,0%	-3,1%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	582	535	664
Весовой коэффициент, округленно	-	0,2910	0,3000	0,1180	0,2910
Скорректированная стоимость с учетом весовых коэффициентов, руб./кв. м.	-	621			
Рыночная стоимость		9 437 958			

земельного участка, руб.					
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.	-	9 440 000			

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 2
Первоначальная стоимость, руб.	640	590	588	652
Скорректированная стоимость, руб.	652	582	535	664
Изменение от первоначальной стоимости	2%	1%	9%	2%
Сумма	14%			
Удельный вес	0,1277	0,0993	0,6454	0,1277
Доверие к объекту	0,8723	0,9007	0,3546	0,8723
Сумма	3,00			
Весовой коэффициент, округленно	0,2910	0,3000	0,1180	0,2910

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Источник информации	-	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/794 ; тел.: 8 (964) 89-66-886	Информационный сайт https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_685018294 ; тел. 8 (918) 391-09-00	Информационный сайт http://www.dofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya-160966620 ; 8(961) 580-40-09	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/1392 ; тел. 8(964) 89-66-886
Цена предложения, руб.	Определяется	640 000	590 000	3 000 000	750 000
Площадь земельного участка, кв. м	1 612,00	1 000,00	1000,00	5 100,00	1 150,00
Фактор продаж / предложение	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки	-	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость, руб.	Определяется	582 400	536 900	2 730 000	682 500
Единица сравнения					
Стоимость за единицу, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Внесение корректировок к единице сравнения					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Дата продажи/предложения	Дата оценки - 28.07.2016	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Оформленное право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593

Ограничения в использовании (юридические ограничения)	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.	ИЖС	ИЖС	Промышленная, производственная база	ИЖС
Корректировки	-	12%	12%	0%	12%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Местоположение	Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2.	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Рельеф участка	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Фактор размера собственности (площадь объекта)	1 612,00	1 000,00	1 000,00	5 100,00	1 150,00
Корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Тип покрытия подъездных путей	бетонная и гравийная дороги	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Возможность подключения коммуникаций	электричество, водопровод	электричество, водопровод	электричество, водопровод, канализация, газ - по меже	электричество, водопровод	электричество, водопровод
Корректировки	-	0,0%	-3,1%	0,0%	0,0%

Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	582	535	664
Весовой коэффициент, округленно	-	0,2910	0,3000	0,1180	0,2910
Скорректированная стоимость с учетом весовых коэффициентов, руб./кв. м.	-	621			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 001 052			
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.	-	1 000 000			

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 2
Первоначальная стоимость, руб.	640	590	588	652
Скорректированная стоимость, руб.	652	582	535	664
Изменение от первоначальной стоимости	2%	1%	9%	2%
Сумма	14%			
Удельный вес	0,1277	0,0993	0,6454	0,1277
Доверие к объекту	0,8723	0,9007	0,3546	0,8723
Сумма	3,00			
Весовой коэффициент, округленно	0,2910	0,3000	0,1180	0,2910

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Источник информации	-	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/794 ; тел.: 8 (964) 89-66-886	Информационный сайт https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_685018_294 ; тел. 8 (918) 391-09-00	Информационный сайт http://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhupavlovskaya-160966620 ; 8(961) 580-40-09	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/1392 ; тел. 8(964) 89-66-886
Цена предложения, руб.	Определяется	640 000	590 000	3 000 000	750 000
Площадь земельного участка, кв. м	2 415,00	1 000,00	1000,00	5 100,00	1 150,00
Фактор продаж / предложение	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки	-	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость, руб.	Определяется	582 400	536 900	2 730 000	682 500
Единица сравнения					
Стоимость за единицу, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Внесение корректировок к единице сравнения					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Дата продажи/предложения	Дата оценки - 28.07.2016	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Оформленное право на земельный участок	Собственность	Собственност ь	Собственност ь	Собственност ь	Собственност ь
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Ограничения в использовании (юридические ограничения)	Не зарегистрировано	Не зарегистриро вано	Не зарегистриро вано	Не зарегистриро вано	Не зарегистриро вано
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.	ИЖС	ИЖС	Промышлен ная, производстве нная база	ИЖС
Корректировки	-	12%	12%	0%	12%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Местоположение	Россия, Краснодарский край, Краснодарский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/В.	Краснодарск ий край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарски й край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарск ий край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарски й край, Павловский район, ст-ца Павловская
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Рельеф участка	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Фактор размера собственности (площадь объекта)	2 415,00	1 000,00	1 000,00	5 100,00	1 150,00
Корректировки	-	0,00%	0,98%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	607	535	664
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	607	535	664
Тип покрытия подъездных путей	бетонная и гравийная дороги	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	607	535	664
Возможность подключения	электричество, водопровод	электричеств о, водопровод	электричеств о,	электричеств о, водопровод	электричеств о, водопровод

коммуникаций			водопровод, канализация, газ - по меже		
Корректировки	-	0,0%	-3,1%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	588	535	664
Весовой коэффициент, округленно	-	0,2910	0,3260	0,1180	0,2910
Скорректированная стоимость с учетом весовых коэффициентов, руб./кв. м.	-	638			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 540 770			
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.	-	1 540 000			

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 2
Первоначальная стоимость, руб.	640	590	588	652
Скорректированная стоимость, руб.	652	588	535	664
Изменение от первоначальной стоимости	2%	0%	9%	2%
Сумма	13%			
Удельный вес	0,1277	0,0213	0,6454	0,1277
Доверие к объекту	0,8723	0,9787	0,3546	0,8723
Сумма	3,08			
Весовой коэффициент, округленно	0,2910	0,3260	0,1180	0,2910

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Источник информации	-	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/794 ; тел.: 8 (964) 89-66-886	Информационный сайт https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_685018_294 ; тел. 8 (918) 391-09-00	Информационный сайт http://www.dofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-pavlovskaya-160966620 ; 8(961) 580-40-09	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/1392 ; тел. 8(964) 89-66-886
Цена предложения, руб.	Определяется	640 000	590 000	3 000 000	750 000
Площадь земельного участка, кв. м	2 473,00	1 000,00	1000,00	5 100,00	1 150,00
Фактор продаж / предложение	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки	-	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость, руб.	Определяется	582 400	536 900	2 730 000	682 500
Единица сравнения					
Стоимость за единицу, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Внесение корректировок к единице сравнения					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593

Дата продажи/предложения	Дата оценки - 28.07.2016	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Оформленное право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Ограничения в использовании (юридические ограничения)	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.	ИЖС	ИЖС	Промышленная, производственная база	ИЖС
Корректировки	-	12%	12%	0%	12%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Местоположение	Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Е.	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Рельеф участка	0%	0%	0%	0%	0%
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Фактор размера собственности (площадь объекта)	2 473,00	1 000,00	1 000,00	5 100,00	1 150,00
Корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664

стоимость, руб./кв. м.					
Тип покрытия подъездных путей	бетонная и гравийная дороги	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Возможность подключения коммуникаций	электричество, водопровод	электричество, водопровод	электричество, водопровод, канализация, газ - по меже	электричество, водопровод	электричество, водопровод
Корректировки	-	0,0%	-3,1%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	582	535	664
Весовой коэффициент, округленно	-	0,2910	0,3000	0,1180	0,2910
Скорректированная стоимость с учетом весовых коэффициентов, руб./кв. м.	-	621			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 535 733			
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.	-	1 540 000			

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 2
Первоначальная стоимость, руб.	640	590	588	652
Скорректированная стоимость, руб.	652	582	535	664
Изменение от первоначальной стоимости	2%	1%	9%	2%
Сумма	14%			
Удельный вес	0,1277	0,0993	0,6454	0,1277
Доверие к объекту	0,8723	0,9007	0,3546	0,8723
Сумма	3,00			
Весовой коэффициент, округленно	0,2910	0,3000	0,1180	0,2910

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Источник информации	-	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/794 ; тел.: 8 (964) 89-66-886	Информационный сайт https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_685018294 ; тел. 8 (918) 391-09-00	Информационный сайт http://www.dofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-pavlovskaya-160966620 ; 8(961) 580-40-09	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/1392 ; тел. 8(964) 89-66-886
Цена предложения, руб.	Определяется	640 000	590 000	3 000 000	750 000
Площадь земельного участка, кв. м	2 758,00	1 000,00	1000,00	5 100,00	1 150,00
Фактор продаж / предложение	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки	-	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость, руб.	Определяется	582 400	536 900	2 730 000	682 500

Единица сравнения					
Стоимость за единицу, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Внесение корректировок к единице сравнения					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Дата продажи/предложения	Дата оценки - 28.07.2016	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Оформленное право на земельный участок	Собственность	Собственност ь	Собственност ь	Собственност ь	Собственност ь
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Ограничения в использовании (юридические ограничения)	Не зарегистрирова но	Не зарегистриро вано	Не зарегистриро вано	Не зарегистриро вано	Не зарегистриро вано
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.	ИЖС	ИЖС	Промышленная, производственная база	ИЖС
Корректировки	-	12%	12%	0%	12%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Местоположение	Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/3.	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664

Фактор размера собственности (площадь объекта)	2 758,00	1 000,00	1 000,00	5 100,00	1 150,00
Поправка на масштаб	-	0,00%	0,98%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	607	535	664
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	607	535	664
Тип покрытия подъездных путей	бетонная и гравийная дороги	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	607	535	664
Возможность подключения коммуникаций	электричество, водопровод	электричество, водопровод	электричество, водопровод, канализация, газ - по меже	электричество, водопровод	электричество, водопровод
Корректировки	-	0,0%	-3,1%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	588	535	664
Весовой коэффициент, округленно	-	0,2910	0,3260	0,1180	0,2910
Скорректированная стоимость с учетом весовых коэффициентов, руб./кв. м.	-	638			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 759 604			
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.	-	1 760 000			

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 2
Первоначальная стоимость, руб.	640	590	588	652
Скорректированная стоимость, руб.	652	588	535	664
Изменение от первоначальной стоимости	2%	0%	9%	2%
Сумма	13%			
Удельный вес	0,1277	0,0213	0,6454	0,1277
Доверие к объекту	0,8723	0,9787	0,3546	0,8723
Сумма	3,08			
Весовой коэффициент, округленно	0,2910	0,3260	0,1180	0,2910

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Источник информации	-	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/794 ; тел.: 8 (964) 89-66-886	Информационный сайт https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_685018294 ; тел. 8 (918) 391-09-00	Информационный сайт http://www.dofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-pavlovskaya-160966620 ; 8(961) 580-40-09	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/1392 ; тел. 8(964) 89-66-886
Цена предложения, руб.	Определяется	640 000	590 000	3 000 000	750 000

Площадь земельного участка, кв. м	2 813,00	1 000,00	1000,00	5 100,00	1 150,00
Фактор продаж / предложение	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки	-	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость, руб.	Определяется	582 400	536 900	2 730 000	682 500
Единица сравнения					
Стоимость за единицу, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Внесение корректировок к единице сравнения					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Дата продажи/предложения	Дата оценки - 28.07.2016	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Оформленное право на земельный участок	Собственность	Собственност ь	Собственност ь	Собственност ь	Собственност ь
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Ограничения в использовании (юридические ограничения)	Не зарегистрировано	Не зарегистриро вано	Не зарегистриро вано	Не зарегистриро вано	Не зарегистриро вано
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.	ИЖС	ИЖС	Промышленн ая, производстве нная база	ИЖС
Корректировки	-	12%	12%	0%	12%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Местоположение	Россия, Краснодарский край, Краснодарский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Г.	Краснодарск ий край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарски й край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарск ий край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарски й край, Павловский район, ст-ца Павловская
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная	Определяется	652	601	535	664

стоимость, руб./кв. м.					
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Фактор размера собственности (площадь объекта)	2 813,00	1 000,00	1 000,00	5 100,00	1 150,00
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Тип покрытия подъездных путей	бетонная и гравийная дороги	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Возможность подключения коммуникаций	электричество, водопровод	электричество, водопровод	электричество, водопровод, канализация, газ - по меже	электричество, водопровод	электричество, водопровод
Корректировки	-	0,0%	-3,1%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	582	535	664
Весовой коэффициент, округленно	-	0,2910	0,3000	0,1180	0,2910
Скорректированная стоимость с учетом весовых коэффициентов, руб./кв. м.	-	621			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		1 746 873			
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.	-	1 750 000			

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 2
Первоначальная стоимость, руб.	640	590	588	652
Скорректированная стоимость, руб.	652	582	535	664
Изменение от первоначальной стоимости	2%	1%	9%	2%
Сумма	14%			
Удельный вес	0,1277	0,0993	0,6454	0,1277
Доверие к объекту	0,8723	0,9007	0,3546	0,8723
Сумма	3,00			
Весовой коэффициент, округленно	0,2910	0,3000	0,1180	0,2910

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Источник информации	-	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/794 ; тел.: 8 (964) 89-66-886	Информационный сайт https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_685018294 ; тел. 8 (918) 391-09-00	Информационный сайт http://www.dofond.ru/uchastokzemli-naprodazhupavlovskaya-160966620 ; 8(961) 580-40-09	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/1392 ; тел. 8(964) 89-66-886
Цена предложения, руб.	Определяется	640 000	590 000	3 000 000	750 000
Площадь земельного участка, кв. м	3 452,00	1 000,00	1000,00	5 100,00	1 150,00
Фактор продаж / предложение	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки	-	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость, руб.	Определяется	582 400	536 900	2 730 000	682 500
Единица сравнения					
Стоимость за единицу, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Внесение корректировок к единице сравнения					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Дата продажи/предложения	Дата оценки - 28.07.2016	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Оформленное право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Ограничения в использовании (юридические ограничения)	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.	ИЖС	ИЖС	Промышленная, производственная база	ИЖС

Корректировки	-	12%	12%	0%	12%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Местоположение	Россия, Краснодарский край, Краснодарский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/И.	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Фактор размера собственности (площадь объекта)	3 452,00	1 000,00	1 000,00	5 100,00	1 150,00
Корректировки	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Тип покрытия подъездных путей	бетонная и гравийная дороги	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Возможность подключения коммуникаций	электричество, водопровод	электричество, водопровод	электричество, водопровод, канализация, газ - по меже	электричество, водопровод	электричество, водопровод
Корректировки	-	0,0%	-3,1%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	582	535	664
Весовой коэффициент, округленно	-	0,2910	0,3000	0,1180	0,2910
Скорректированная стоимость с учетом весовых коэффициентов, руб./кв. м.	-	621			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		2 143 692			
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.	-	2 140 000			

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 2
Первоначальная стоимость, руб.	640	590	588	652
Скорректированная стоимость, руб.	652	582	535	664
Изменение от первоначальной стоимости	2%	1%	9%	2%
Сумма	14%			
Удельный вес	0,1277	0,0993	0,6454	0,1277
Доверие к объекту	0,8723	0,9007	0,3546	0,8723
Сумма	3,00			
Весовой коэффициент, округленно	0,2910	0,3000	0,1180	0,2910

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Источник информации	-	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/794 ; тел.: 8 (964) 89-66-886	Информационный сайт https://www.avito.ru/pavlovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_685018294 ; тел. 8 (918) 391-09-00	Информационный сайт http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya-160966620 ; 8(961) 580-40-09	Информационный сайт http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/places/1392 ; тел. 8(964) 89-66-886
Цена предложения, руб.	Определяется	640 000	590 000	3 000 000	750 000
Площадь земельного участка, кв. м	3 818,00	1 000,00	1000,00	5 100,00	1 150,00
Фактор продаж / предложение	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки	-	-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная стоимость, руб.	Определяется	582 400	536 900	2 730 000	682 500
Единица сравнения					
Стоимость за единицу, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Внесение корректировок к единице сравнения					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Дата продажи/предложения	Дата оценки - 28.07.2016	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Оформленное право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Ограничения в использовании (юридические ограничения)	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%

Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	582	537	535	593
Разрешенное использование	Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большегрузного или железнодорожного транспорта.	ИЖС	ИЖС	Промышленная, производственная база	ИЖС
Корректировки	-	12%	12%	0%	12%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Местоположение	Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Ж.	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Рельеф участка	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Фактор размера собственности (площадь объекта)	3 818,00	1 000,00	1 000,00	5 100,00	1 150,00
Поправка на масштаб	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Тип покрытия подъездных путей	бетонная и гравийная дороги	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	601	535	664
Возможность подключения коммуникаций	электричество, водопровод	электричество, водопровод	электричество, водопровод, канализация, газ - по меже	электричество, водопровод	электричество, водопровод
Корректировки	-	0,0%	-3,1%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	652	582	535	664
Весовой коэффициент, округленно	-	0,2910	0,3000	0,1180	0,2910
Скорректированная стоимость с учетом весовых коэффициентов, руб./кв. м.	-	621			

Рыночная стоимость земельного участка, руб.		2 370 978			
Рыночная стоимость земельного участка, округленно, руб.	-	2 370 000			

Характеристика	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 2
Первоначальная стоимость, руб.	640	590	588	652
Скорректированная стоимость, руб.	652	582	535	664
Изменение от первоначальной стоимости	2%	1%	9%	2%
Сумма	14%			
Удельный вес	0,1277	0,0993	0,6454	0,1277
Доверие к объекту	0,8723	0,9007	0,3546	0,8723
Сумма	3,00			
Весовой коэффициент, округленно	0,2910	0,3000	0,1180	0,2910

Корректировка на вид разрешенного использования:

Применяется повышающая корректировка в размере 12% для объектов-аналогов №№1,2,4, рассчитанная по методу парных продаж по Павловскому району станица Павловская.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Источник информации	-	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_promn_aznacheniya_63_4585482 ; тел. 8(988) 242-87-97	https://www.avito.ru/krasnodar/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_8_17179467 ; тел. 8(918) 122-05-05	http://dom.mirkvartir.ru/172536457/ ; 8(988) 430-07-70	http://dom.mirkvartir.ru/171926924/ ; тел. 8(918) 430-07-70
Цена предложения, руб.	Определяется	12 000 000	32 000 000	3 300 000	4 150 000
Площадь земельного участка, кв. м	-	4 000,00	10 000,00	1 000,00	1 100,00
Фактор продаж / предложение	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	Определяется	12 000 000	32 000 000	3 300 000	4 150 000
Единица сравнения					
Стоимость за единицу, руб./кв. м.	Определяется	3 000	3 200	3 300	3 773
Внесение корректировок к единице сравнения					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	3 000	3 200	3 300	3 773
Дата продажи/предложения	Дата оценки - 28.07.2016	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	3 000	3 200	3 300	3 773
Оформленное право на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	3 000	3 200	3 300	3 773

Ограничения в использовании (юридические ограничения)	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	3 000	3 200	3 300	3 773
Разрешенное использование	Определяется	Промышленная, производственная база	Промышленная, производственная база	ИЖС	ИЖС
Корректировки	Определяется	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	3 000	3 200	3 300	3 773
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	3 000	3 200	3 300	3 773
Разрешенное использование	0	Под строительство производственной базы	Складского назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	3 000	3 200	3 300	3 773
Местоположение	0%	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская	Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	3 000	3 200	3 300	3 773
Рельеф участка	0%	0%	Рельеф участка	Рельеф участка	Рельеф участка
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	3 000	3 200	3 300	3 773
Фактор размера собственности (площадь объекта)	-	4 000,00	10 000,00	1 000,00	1 100,00
Поправка на масштаб	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	3 000	3 200	3 300	3 773
Наличие улучшений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	3 000	3 200	3 300	3 773
Тип покрытия подъездных путей	0,00р.	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога	гравийная дорога
Корректировки	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	3 000	3 200	3 300	3 773
Возможность подключения коммуникаций	0%	электричество, водопровод	электричество, водопровод	электричество, водопровод	электричество, водопровод
Корректировки	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная стоимость, руб./кв. м.	Определяется	3 000	3 200	3 300	3 773
Весовой коэффициент, округленно	-	3 100		3 537	
		12%			

Корректировка на фактор продажи/предложение.

В связи, с отсутствием значительного объема информации о стоимости земельных участков соответствующего сегмента рынка (для производственного назначения) и, соответственно, невозможностью проведения самостоятельных расчетов отклонений между ценой предложения и ценой сделки, Оценщик при выборе поправки на торг воспользовался данными аналитического исследования, проведенного специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика Недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А, Нижний Новгород, 2012 год, стр. 54. Скидка на торг при продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в среднем составляет -9%.

Вводится корректировка с отрицательным значением для всех объектов аналогов в размере 9%.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
Скидки на цены офисно-торговых объектов	9%	9%	10%	233
Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов	7%	6%	7%	218
Скидки на цены производственно-складских объектов	13%	12%	13%	218
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	9%	9%	10%	216
Скидки на цены сельхозпостроек	18%	17%	19%	211
Скидки на цены баз отдыха	15%	14%	16%	203
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%	221
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%	204
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	10%	11%	219
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	12%	14%	216
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	16%	18%	214
Скидки на цены стандартных квартир	4%	4%	4%	220
Скидки на цены элитных квартир	6%	6%	7%	215
Скидки на цены жилых домов	8%	7%	8%	218
Скидки на цены коттеджей	9%	8%	9%	214

Корректировка на фактор вид права.

Данная корректировка учитывает разницу в стоимости недвижимого имущества в зависимости от вида их оформленного права (собственность/аренда). Оформленные права на оцениваемый объект – собственность, также, как и на объекты-аналоги – корректировка отсутствует.

Корректировка на транспортную доступность.

Данная корректировка учитывает обеспеченность транспортными магистралями, дорогами, общественным транспортом. Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги находится в равных условиях.

Корректировка на материал стен.

Данная корректировка учитывает разницу в материале изготовления стен. Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги находится в равных условиях.

Корректировка на дату предложения к продаже.

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, предлагаются к продаже в июле 2016 года. Так как все объекты продаются в одном временном периоде – корректировка отсутствует.

Корректировка на фасад объекта.

Данная корректировка учитывает состояние фасада оцениваемого объекта и объектов аналогов. Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналогии находится в одинаковом состоянии.

Корректировка на состояние объекта.

Данная корректировка учитывает состояние оцениваемого объекта и объектов аналогов. Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналогии находится в одинаковом состоянии.

Корректировка на этажность.

Данная корректировка учитывает разницу на этажность здания. Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналогии одноэтажные здания.

Корректировка на электричество.

Данная корректировка учитывает разницу в подключении инженерных коммуникаций. Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналогии электрифицированы.

Корректировка на отопление.

Данная корректировка учитывает разницу в подключении инженерных коммуникаций. Корректировка не применялась, так как у объекта оценки и объектов аналогов подведено отопление.

Корректировка на водопровод.

Данная корректировка учитывает разницу в подключении инженерных коммуникаций. Корректировка не применялась, так как у объекта оценки и объектов аналогов подведен водопровод.

Корректировки на наличие или отсутствие инженерных коммуникаций.

Усредненные значения

Наименование элементов здания	%, Удельные веса укрупненных конструктивных элементов по сб. № 28
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства. В том числе:	10
отопление	1,7
холодное водоснабжение	<u>0,4</u>
горячее водоснабжение	0,5
канализация	<u>3,6</u>
газоснабжение	<u>1,1</u>
электроснабжение	<u>2,7</u>

Корректировка на общую площадь.

Данная корректировка учитывает отличие цен в зависимости от масштаба (площади). По данному параметру применяются поправочные коэффициенты, согласно «Справочник оценщика недвижимости 2014, том 3, стр. 113, пункт 2.1 (Под редакцией Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2014 г. – 258 с.).

Таблица №13.

Сводная таблица по земельным участкам:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок, общей площадью 1412 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:327	876 852
2	Земельный участок, общей площадью 15198 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:326	9 437 958
3	Земельный участок, общей площадью 1612 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:323	1 001 052
4	Земельный участок, общей площадью 2415 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:321	1 540 770
5	Земельный участок, общей площадью 2473 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:322	1 535 733
6	Земельный участок, общей площадью 2758 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:325	1 759 604
7	Земельный участок, общей площадью 2813 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:324	1 746 873
8	Земельный участок, общей площадью 3452 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:329	2 143 692
9	Земельный участок, общей площадью 3818 кв.м, кадастровый номер 23:24:0204331:328	2 370 978
10	Итого	22 413 512

Рыночная стоимость движимого имущества:

4 778 191,33 рублей**(четыре миллиона семьсот семьдесят восемь тысяч сто девяносто один рубль тридцать три копейки)**

Рыночная стоимость недвижимого имущества:

135 274 569 рублей**(сто тридцать пять миллионов двести семьдесят четыре тысячи пятьсот шестьдесят девять рублей)**

Итоговая рыночная стоимость по затратному подходу с учетом земельных участков:

162 466 272,33 рублей**(сто шестьдесят два миллиона четыреста шестьдесят шесть тысяч двести семьдесят два рубля тридцать три копейки)**

10.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на учете принципов замещения и спроса и предложения. Сравнительный подход предусматривает анализ цен продажи и предложения подобного имущества с соответствующей коррекцией отличий между объектами сравнения и объектом оценки.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в материальной форме с применением сравнительного подхода информация о подобном имуществе должна отвечать таким критериям:

- условия соглашений покупки-продажи или условия предложения относительно заключения таких соглашений не отличаются от условий, отвечающих требованиям, выдвигаемым для определения рыночной стоимости;

- продажа подобного имущества состоялась с соблюдением типичных условий оплаты;
- условия на рынке подобного имущества, что определяли формирование цен продажи или предложения, на дату оценки существенно не изменились или изменения, которые состоялись, могут быть учтены.

В общем случае для реализации сравнительного подхода выполняют следующие работы:

- изучают соответствующий рынок и собирают информацию о ценах на продукцию той группы, к которой относится оцениваемый объект;
- проверяют собранную информацию и выбирают объекты сравнения по признакам функционального, конструкционного и параметрического сходств;
- цены на объекты сравнения тем или иным методом корректируют на несоответствия с объектом оценки, получая, в конечном счете, искомую стоимость объекта.

Важный вопрос при применении сравнительного подхода — правильный выбор объекта сравнения. Основное правило заключается в том, что объект сравнения должен обладать не только функциональным, но и классификационным сходством с оцениваемым объектом, т.е. оцениваемый объект и объект сравнения должны относиться к одной классификационной группе машин по назначению, принципу действия, конструктивному исполнению, значениям главных ценообразующих параметров.

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если есть идентичный объект или близкий объект сравнения, то применяют метод прямого сравнения, если есть только подобные объекты, то — метод расчета по удельным показателям или корреляционным моделям.

Для проведения оценки требуется информация, как о ценах, так и о технических характеристиках выбранных объектов сравнения.

Наиболее распространенными источниками информации о ценах служат:

- прайс-листы предприятий-изготовителей и дилерских компаний;
- бюллетени коммерческой информации о товарах и ценах;
- договоры о поставках и заключенных сделках, если они разрешены к раскрытию участниками сделки;
- ценовая информация торгующих организаций и изготовителей на сайтах интернет.

Источниками технической информации служат:

- 1) ассортиментные каталоги, издаваемые предприятиями-изготовителями и дилерскими компаниями;
- 2) номенклатурные каталоги и справочники, издаваемые специализированными информационными и проектными организациями.

Минимальный объем ценовой информации необходимый для оценки должен включать следующие сведения:

- момент времени (месяц, год) действия зафиксированной цены;
- денежная единица, в которой выражена цена;
- характер цены по источнику происхождения (цена может быть либо ценой предложения, либо ценой сделки, и это должно быть отмечено); для предложения

указывают ее происхождение (цена производителя, цена дилера, начальная цена аукциона, цена посредника) и источник получения (из прайс-листа производителя или дилера, из рекламного бюллетеня, из журнала, газеты и других СМИ и т.п.); для цены сделки отмечают такие сведения, как вид и цель сделки (покупка потребителем для использования, покупка оптовым дилером, покупка лизинговой компанией, покупка на аукционе, покупка по специальному заказу), источник получения информации (от дилера, от производителя, от покупателя, от организатора аукциона, от третьих лиц).

- место продажи. В отличие от недвижимости теоретически стоимость движимого имущества не должна зависеть от географии его приобретения. Однако деловая активность товарных рынков в разных районах Краснодарского края разная, поэтому имеет место различие цен на одну и ту же продукцию;

- цена объекта с точки зрения физического износа и времени его изготовления. Цена может относиться к новому, недавно изготовленному объекту, либо к подержанному объекту, находившемуся какое-то время в эксплуатации, либо к давно изготовленному, но ни разу, не работавшему объекту;

- для объектов, бывших в эксплуатации, большое значение имеет информация о степени их износа, о том, подвергались ли они капитальному ремонту или нет;

- наличие или отсутствие НДС в цене;

- наличие в цене транспортных, складских и других расходов; (важно знать обозначение цены по системе франкирования. Термин «франко» показывает, до какого пункта на пути продвижения товара от изготовителя или дилера к потребителю транспортные расходы включены в цену товара. Например, цена «франко-склад поставщика (город такой-то)» означает, что цена относится к тому случаю, когда покупатель приобретает объект непосредственно на складе поставщика (изготовителя или дилера) в указанном городе с погрузкой, как правило, на транспортное средство. Транспортные расходы от склада поставщика до места самого покупателя в этой цене отсутствуют).

- применение к цене системы скидок и надбавок. Нужно иметь в виду, что реальные цены могут отклоняться от среднего уровня в силу ценовых скидок и надбавок. Так, наценки могут быть связаны с обязательствами продавца по гарантийному обслуживанию, дополнительному сервису, особой комплектации и т.д. Скидки чаще всего связаны с оптовыми продажами на размер оптовой партии. Так как и надбавки и скидки могут быть очень существенными, то необходимо еще при сборе данных собрать сведения о применяемых шкалах скидок и надбавок.

Все различия по способу и времени формирования цены убираются с помощью «коммерческих» корректировок.

Если известно несколько цен на идентичные объекты, то целесообразнее взять наиболее надежную и близкую к условиям оценки цену, чем пытаться ненадежную цену доводить «до ума» множеством корректировок. Это объясняется тем, что каждая корректировка является источником дополнительных ошибок.

В расчетах для оцениваемого оборудования использовано по одному объекту-аналогу, вследствие отсутствия на вторичном рынке дополнительной информации и отсутствия аналогичного нового оборудования, так как данные позиции были сняты с производства, либо сложно идентифицировать комплектующие в системных блоках персональных компьютеров.

Недвижимость, подлежащее оценке в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж:

10.2.1 Допущения и условия применения сравнительного подхода.

1. Сравнительный подход реализован методом сравнительного анализа продаж.
2. В качестве объектов-аналогов приняты объекты сопоставимые по основным элементам сравнения.
3. Единицей сравнения выбран объект в целом (при внесении корректировок 1-4), 1 м² общей площади (при внесении корректировок 5-8).
4. Сравнительный анализ производится по следующим элементам сравнения:
 - 1) обстоятельства совершения сделки;
 - 2) вид права на улучшения;
 - 3) местоположение;
 - 4) площадь (корректировка на масштаб);
 - 5) площадь земельного участка, кв.м. / вид права;
 - 6) текущее состояние;
 - 7) группа капитальности;
 - 8) состав инженерно-технического обеспечения;
 - 9) прочие сооружения.
5. Тип вносимых корректировок – относительные и абсолютные.

Относительные корректировки вносятся путем умножения цены продажи/предложения объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент/процент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Абсолютные корректировки, изменяют цену объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

10.2.2 Определение стоимости методом сравнительного анализа продаж.

На этапе сбора информации Оценщикам не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщики использовали данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщиков, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о его возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщики справедливо сделали вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщики гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Этап I. Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж по объекту в целом (элементы сравнения 1-4):

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности для сравнительного анализа было выделено несколько объектов, наиболее отвечающих требованиям, предъявляемым к аналогам.

Информация об объектах-аналогах по выбранным элементам сравнения представлена ниже в табличной форме.

№ п/п	Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Источник информации	-	http://www.kuban-dom.ru/commercial/code/12413/	http://www.kuban-dom.ru/commercial/code/10855/	http://1atoll.ru/?id=111&obj=139080893152e60f63ee	http://krasnod-pavlovsk-area.afy.ru/object/sklads/900052215.html
2	Дата предложения к продаже	Дата оценки - 28.07.2016	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.
3	Цена объекта, руб.	Определяется	3 500 000	40 000 000	12 000 000	13 000 000
4	Общая площадь, кв.м	2 674,9	152,0	1300,0	524,0	400,0
5	Цена за 1 кв.м/руб.	Определяется	23 026	30 769	22 901	32 500
6	Местоположение	Россия, Краснодарский край, г. Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2	Россия, Краснодарский край, г. Павловский район, ст-ца Павловская	Россия, Краснодарский край, г. Павловский район, ст-ца Павловская	Россия, Краснодарский край, г. Павловский район, ст-ца Павловская	Россия, Краснодарский край, г. Павловский район, ст-ца Павловская
7	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
8	Особенности экологии района	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы	в пределах доп. нормы
9	Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
10	Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
11	Состояние объекта	среднее	хорошее	отличное	среднее	отличное
12	Фасад объекта	кирпич, металлопрофиль	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
13	Коммуникации и улучшения					
14	Электричество	есть	есть	есть	есть	есть
15	Отопление	нет	нет	нет	нет	нет
16	Водопровод	есть	есть	есть	есть	есть

№ п/п	Характеризующие параметры	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
1	2	3	4	5	6	7
	Источник информации	-	http://www.kuban-dom.ru/commercial/code/12413/	http://www.kuban-dom.ru/commercial/code/10855/	http://1atoll.ru/?id=111&obj=139080893152e60f63ee	http://krasnod-pavlovsk-area.afy.ru/object/sklads/900052215.html
	Цена предложения, руб.	Определяется	3 500 000	40 000 000	12 000 000	13 000 000

1	Фактор продажа / предложение	Не отчуждается	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировки, %	-	-9%	-9%	-9%	-9%
	Скорректированная стоимость, руб.	Определяется	3 185 000	36 400 000	10 920 000	11 830 000
2	Общая площадь, кв.м.	2 674,9	152,0	1 300,0	524,0	400,0
	Стоимость за 1 кв.м, руб.	Определяется	20 953,9	28 000,0	20 839,7	29 575,0
3	Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировки	-	0	0	0	0
	Скорректированная стоимость, руб.	Определяется	20 954	28 000	20 840	29 575
	Стоимость за 1 кв.м, руб.	Определяется	20 954	28 000	20 840	29 575
Единица сравнения						
	Стоимость за единицу, руб./кв.м	Определяется	20 954	28 000	20 840	29 575
Внесение корректировок к единице сравнения						
4	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
	Корректировка, %.	-	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб/кв.м	Определяется	20 954	28 000	20 840	29 575
5	Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
	Корректировка, %.	-	0	0	0	0
	Скорректированная цена, руб/кв.м	Определяется	20 954	28 000	20 840	29 575
6	Дата предложения к продаже	Дата оценки - 16.05.2016	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.	Июль, 2016 г.
	Корректировка на дату оценки, %	-	1	1	1	1
	Скорректированная стоимость, руб./кв.м	Определяется	20 954	28 000	20 840	29 575
7	Общая площадь, кв.м	2 674,9	152,0	1 300,0	524,0	400,0
	Корректировка	-	1,20	1,10	1,17	1,15
	Скорректированная цена, руб/кв.м	Определяется	25 145	30 800	24 383	34 011
8	Фасад объекта	кирпич, металлопрофиль	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
	Корректировка, %.	-	1	1	1	1
	Скорректированная цена, руб/кв.м	Определяется	25 145	30 800	24 383	34 011
9	Состояние объекта	среднее	хорошее	отличное	среднее	отличное
	Корректировка, %.	-	0,90	0,82	1,00	0,82
	Скорректирован	Определяется	22 630	25 256	24 383	27 889

	ная цена, руб/кв.м					
10	Транспортная доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
	Корректировка, %.	-	1	1	1	1
	Скорректированная цена, руб/кв.м	Определяется	22 630	25 256	24 383	27 889
11	Этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Корректировка, %.	-	1	1	1	1
	Скорректированная цена, руб/кв.м	Определяется	22 630	25 256	24 383	27 889
12	Электричество	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка, %.	-	1	1	1	1
	Скорректированная цена, руб/кв.м	Определяется	22 630	25 256	24 383	27 889
13	Отопление	нет	нет	нет	нет	нет
	Корректировка, %	-	1	1	1	1
	Скорректированная цена, руб/кв.м	Определяется	22 630	25 256	24 383	27 889
14	Водопровод	есть	есть	есть	есть	есть
	Корректировка, %		1	1	1	1
	Скорректированная цена, руб/кв.м	Определяется	22 630	25 256	24 383	27 889
	Весовой коэффициент, округленно	-	0,3190	0,1840	0,2820	0,2150
	Скорректированная стоимость с учетом весовых коэффициентов, руб./кв. м.	-	24 738			
	Рыночная стоимость складских помещений, руб.	-	66 171 676			

Рыночная стоимость складских помещений:

66 171 676 рубля

(шестьдесят шесть миллионов сто семьдесят одна тысяча шестьсот семьдесят шесть рублей)

Корректировка на фактор продажи/предложение.

В связи, с отсутствием значительного объема информации о стоимости земельных участков соответствующего сегмента рынка (для производственного назначения) и, соответственно, невозможностью проведения самостоятельных расчетов отклонений между ценой предложения и ценой сделки, Оценщик при выборе поправки на торг воспользовался данными аналитического исследования, проведенного специалистами Приволжского центра финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика

Недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А, Нижний Новгород, 2012 год, стр. 54. Скидка на торг при продаже земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в среднем составляет -9%.

Вводится корректировка с отрицательным значением для всех объектов аналогов в размере 9%.

Показатель	Среднее	Доверительный интервал		Кол-во значений
Скидки на цены офисно-торговых объектов	9%	9%	10%	233
Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов	7%	6%	7%	218
Скидки на цены производственно-складских объектов	13%	12%	13%	218
Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов	9%	9%	10%	216
Скидки на цены сельхозпостроек	18%	17%	19%	211
Скидки на цены баз отдыха	15%	14%	16%	203
Скидки на цены земельных участков под ИЖС	9%	8%	9%	221
Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное строительство	9%	9%	10%	204
Скидки на цены земельных участков под коммерческие объекты	10%	10%	11%	219
Скидки на цены земельных участков под производственно-складское назначение	13%	12%	14%	216
Скидки на цены земельных участков сельхозназначения	17%	16%	18%	214
Скидки на цены стандартных квартир	4%	4%	4%	220
Скидки на цены элитных квартир	6%	6%	7%	215
Скидки на цены жилых домов	8%	7%	8%	218
Скидки на цены коттеджей	9%	8%	9%	214

Корректировка на фактор вид права.

Данная корректировка учитывает разницу в стоимости недвижимого имущества в зависимости от вида их оформленного права (собственность/аренда). Оформленные права на оцениваемый объект – собственность, также, как и на объекты-аналоги – корректировка отсутствует.

Корректировка на транспортную доступность.

Данная корректировка учитывает обеспеченность транспортными магистралями, дорогами, общественным транспортом. Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги находится в равных условиях.

Корректировка на материал стен.

Данная корректировка учитывает разницу в материале изготовления стен. Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги находится в равных условиях.

Корректировка на дату предложения к продаже.

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, предлагаются к продаже в июле 2016 года. Так как все объекты продаются в одном временном периоде – корректировка отсутствует.

Корректировка на фасад объекта.

Данная корректировка учитывает состояние фасада оцениваемого объекта и объектов аналогов. Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги находится в одинаковом состоянии.

Корректировка на состояние объекта.

Данная корректировка учитывает состояние оцениваемого объекта и объектов аналогов. Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги находится в одинаковом состоянии.

Корректировка на этажность.

Данная корректировка учитывает разницу на этажность здания. Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги одноэтажные здания.

Корректировка на электричество.

Данная корректировка учитывает разницу в подключении инженерных коммуникаций. Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги электрифицированы.

Корректировка на отопление.

Данная корректировка учитывает разницу в подключении инженерных коммуникаций. Корректировка не применялась, так как у объекта оценки и объектов аналогов подведено отопление.

Корректировка на водопровод.

Данная корректировка учитывает разницу в подключении инженерных коммуникаций. Корректировка не применялась, так как у объекта оценки и объектов аналогов подведен водопровод.

Корректировка на общую площадь.

Данная корректировка учитывает отличие цен в зависимости от масштаба (площади). По данному параметру применяются поправочные коэффициенты, согласно «Справочник оценщика недвижимости 2014, том 3, стр. 113, пункт 2.1 (Под редакцией Лейфера Л.А. - Нижний Новгород, 2014 г. – 258 с.).

Раздел 11. Согласование результатов

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

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемых объектов (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемых объектов можно сделать следующие выводы.

Затратный подход учитывает ограничительные условия, вытекающие из его сути. Во-первых, это наличие принципиальных различий между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью улучшений.

Во-вторых, затратный подход по своей сути не учитывает влияние строительного лага – интервала времени, необходимого для воссоздания улучшений аналогичной полезности. В действительности же потенциальный инвестор (покупатель) в расчетах предусмотрит строительный лаг как дисконтированную потерю ожидаемого дохода, которую он, очевидно, учтет в текущей стоимости воспроизводства (замещения) в виде предпринимательской прибыли. При этом необходимо иметь в виду, затратным подходом воспроизводится не инвестиционная, а рыночная стоимость. Рынок же оценивает недвижимость по совокупности покупательского спроса безотносительно к динамике денежных потоков конкретного инвестора.

Подход с точки зрения доходности отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Доходный подход тесно связан с рыночным и затратным подходами. Например, ставки дохода, применяемые в доходном подходе, обычно определяются из анализа сопоставимых инвестиций; затраты на реконструкцию используются при определении денежного потока как дополнительные инвестиции; методы капитализации используются при корректировке различий сравнительного и затратного подходов.

Принято считать, что при развитом рынке сравнительный подход дает достаточно точный результат. Метод рыночной привлекательности основан на информации о сделках (или ценах предложений) с аналогичными объектами недвижимости. Инвестор, действуя по принципу замещения (или альтернативной инвестиции) может инвестировать либо в оцениваемую недвижимость, либо в аналогичные объекты. По этой причине данные о стоимости объектов-аналогов, имеющиеся на рынке, служат наилучшими ориентирами для определения стоимости оцениваемой недвижимости. Данный подход требует полной и адекватной ценовой информации по сопоставимым

объектам-аналогам. Метод характеризуется рядом недостатков, среди которых необходимо отметить:

-метод основан на прошлых событиях, то есть не принимаются в расчет будущие ожидания инвесторов относительно объекта инвестирования;

-трудности с получением актуальных данных по сопоставимым объектам.

Рынок располагает достаточной информацией для проведения оценки объекта. В то же время точность и достоверность расчетов, выполненных в рамках сравнительного дохода в настоящих условиях, снижается из-за того, что в расчетах использована информация о ценах предложений к продаже, а не реальные цены продаж. При подборе аналогов учитывалось текущее состояние объекта оценки, его местоположение и прочие, наиболее значимые показатели на дату оценки.

С учетом вышеизложенного, рассчитаны коэффициенты весомости, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица №14.

Расчет коэффициентов весомости.

<i>№ п/п</i>	<i>Показатели</i>	<i>Затратный подход, %</i>	<i>Сравнительный подход, %</i>	<i>Доходный подход, %</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1	Достоверность информации	80	20	0
2	Полнота информации	80	20	0
3	Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	80	20	0
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	70	30	0
5	Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	70	30	0
6	Допущения, принятые в расчетах	90	10	0
7	Сумма:	480	120	0
8	Весовые показатели достоверности подхода оценки, %	80	20	0

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2$$

где:

V - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V₁, V₂, – стоимость объекта, определенная с использованием затратного подхода и сравнительного подхода, руб.;

Q₁, Q₂, – среднее арифметическое значение достоверности затратного подхода и сравнительного подхода.

Результаты согласования сведены ниже в таблице.

Таблица №15.
Итоговое согласование (обобщение) при определении рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Затратный подход			Сравнительный подход			Доходный подход			Рыночная стоимость объекта по состоянию на 28.07.2016 г., руб.
		Стоимость, руб.	Степень доверия, %	Стоимость доли затратного подхода, руб.	Стоимость, руб.	Степень доверия, %	Стоимость доли сравнительного подхода, руб.	Стоимость, руб.	Степень доверия, %	Стоимость доли сравнительного подхода, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Имущество ООО «АЗС ДОН-КАВКАЗ», по адресу: Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2	162 466 272,33	80	129 973 017, 864	66 171 676	20	13 234 335,2	Мотивированный отказ от применения подхода			143 207 353,06 4
Итого с учетом округления:											143 210 000

Таким образом, рыночная стоимость имущества, расположенного по адресу: Россия, Краснодарский край, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2, принадлежащее ООО «АЗС ДОН-Кавказ» составляет, составляет округленно:

143 210 000
(Сто сорок три миллиона двести десять тысяч) рублей

Раздел 12. Положение об ответственности

Настоящим, Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися у него данными, у Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

Оценщик подтверждает, что:

- факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- оценщик произвел обследование имущества лично;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям.

Генеральный директор
ООО «Единая оценочная компания» _____ Абрамова А.Г.

Старший оценщик _____ Д.В. Сгадов

Раздел 13. Перечень использованной литературы и информации

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.94 № 51-ФЗ (в действующей редакции на дату оценки). Государственная Дума Федерального Собрания РФ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.96 № 14-ФЗ (в действующей редакции на дату оценки). Государственная Дума Федерального Собрания РФ.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации часть третья от 26 ноября 2001 года №146-ФЗ.
4. Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции на дату оценки).
5. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13.07.2015 № 216-ФЗ) (в действующей новой редакции на 2016 год).
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 N 297.
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 N 298.
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 N 299.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.09.2014 N 611.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Региональная Ассоциация Оценщиков.
11. Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996 № 129-ФЗ.
12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р (в действующей редакции на дату оценки).
13. Закон Краснодарского края «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае» от 02.07.2003 № 597-КЗ.
14. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003 г. — 704 с.
15. Учебно-методическое пособие Оценка рыночной стоимости земельных участков / Под редакцией д.э.н. Д.Б. Аратского и д.э.н. профессора Л.И. Кошкина - М.: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2003 г.
16. Оценочная деятельность: Сборник нормативных документов / Сост. А.С. Тапейцина – М.: МЦФЭР, 2003. – 336 с.
17. Интернет-ресурсы.
18. Справочника оценщика «Общественные здания и сооружения 2014» Ко-ИНВЕСТ.
19. Справочника оценщика «Складские здания и сооружения 2014» Ко-ИНВЕСТ.
20. Справочника оценщика «Сооружения городской инфраструктуры 2014» Ко-ИНВЕСТ.

Приложение Документы оценщика.



Общество с ограниченной ответственностью «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование»)
Регистр. 115008, г. Москва, ул. Шаболовская/Новослободская, д. 4, стр. 1, кв. 1498/ 901 2000, факс: 4981 223 8202
ИНН 77/1250403, КПП 77/03/0001, ОГРН 1027712501202, Анкета ФОРМ С №3487 27

ПОЛИС № 5 06 0845 14 00001 902264

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

г. Краснодар

«19» февраля 2016 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования гражданской ответственности оценщиков № 5 06 0845 00 47001 902264 от 19.02.2016 г. (далее – Договор страхования) о нижеследующем:

СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Единая оценочная компания»
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения страхователем 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.
ЗАСТРАХОВАННЫЕ ЛИЦА	ООО «Единая оценочная компания»
ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ СТРАХОВАТЕЛЕМ (ЗАСТРАХОВАННЫМ ЛИЦОМ)	Виды оценочной деятельности предусмотренные положениями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем по договору страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам выгодоприобретателей, включая вред причиненный имуществу выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки в результате нарушения 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, допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.
СТРАХОВАЯ СУММА	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,027%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	8 100 (Восемь тысяч сто) рублей
ФРАНШИЗА	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ	<input checked="" type="checkbox"/> по безналичному расчету; <input type="checkbox"/> наличным платежом; <input checked="" type="checkbox"/> единовременно в срок до 24.02.2016 г. <input type="checkbox"/> рассроченным платежом;
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	С 00 часов «24» февраля 2016 г., но не ранее дня оплаты страховой премии и действует до 24 часов «23» февраля 2017 г. Срок исковой давности по требованиям, вытекающим из настоящего договора (Полиса) страхования, составляет три года.
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. В случае противоречия условий, изложенных в настоящем Полисе, положениям Договора страхования, преимущественную силу имеют положения Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:
ООО «БИН Страхование»

М.П.

А.С. Кондрашенко/

Т 167521



Выдана в страховой полис ответственности «БИН Страхование» (ООО «БИН Страхование») № 5060845061902896 от 03.06.2016 г. (далее – Договор страхования) о гражданской ответственности оценщика

г. Краснодар

ПОЛИС № 5 06 0845 14 09001 902896

страхования гражданской ответственности оценщиков

с. Краснодар «03» июня 2016 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ	СГАДОВ Дмитрий Викторович
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие принятых затрат, затрату, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
ВИДЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫЕ СТРАХОВАТЕЛЕМ ЗАСТРАХОВАННЫМ ЛИЦОМ	Виды оценочной деятельности: предельно высокие обязательства физических лиц (или) или иной гражданской ответственности в Российской Федерации.
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть признан вред (Выгодприобретатели), даже если договор заключен и гласит Страхователя или иного лица, ответственность за причинение вреда, любви в договоре не сказано, в чью пользу по заключению
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем по договору страхования ответственности оценщика является установленный наступлением в законодательном решении арбитражного суда или приравненной страховщиком факт причинения ущерба, действиями (бездействиями) оценщика и результате нарушения требований Федерального стандарта оценки, стандарта и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является страховщик по моменту заключения договора.
СТРАХОВАЯ СУММА	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ	Не установлен
СТРАХОВАЯ ТАРИФ	0,082%
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	2 400 (Две тысячи четыреста) рублей
ФРАНШИЗА	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ	<input checked="" type="checkbox"/> по депозитному расчету; <input type="checkbox"/> наличным платежом; <input type="checkbox"/> перечислением в срок до 05.06.2016 г.; <input type="checkbox"/> рассроченным платежом.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	С 03 июня «03» июня 2016 г., но не ранее для оплаты страховой премии вступает до 24 часов «04» июня 2017 г. Срок исковой давности по требованиям, возникающим из настоящего договора (Полное) страхования, составляет три года.
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ	Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. В случае противоречия условий, изложенных в настоящем Полисе, подлежащим Договору страхования, преимущественную силу имеют положения Договора страхования.

СТРАХОВАЩИК
ООО «БИН Страхование»
г. Краснодар

Т 167717

Фотографии объекта оценки.

Фотография № 1.



Фотография № 2.



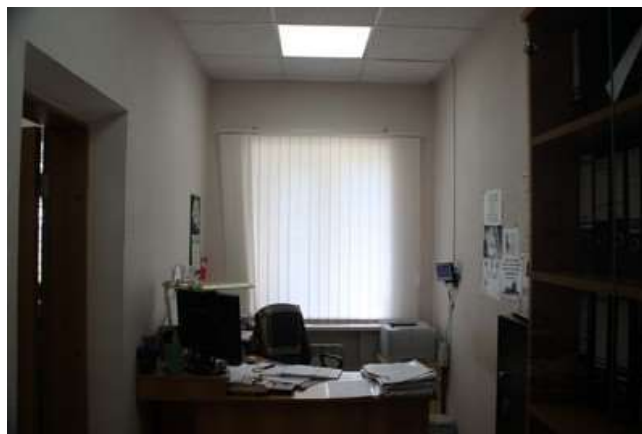
Фотография № 3.



Фотография № 4.



Фотография № 5.



Фотография № 6.



Фотография № 7.



Фотография № 8.



Фотография № 9.



Фотография № 10.



Фотография № 11.



Фотография № 12.



Фотография № 13.



Фотография № 14.



Фотография № 15.



Фотография № 16.



Фотография № 17.



Фотография № 18.



Фотография № 19.



Фотография № 20.



Фотография № 21.



Фотография № 22.



Фотография № 23.



Фотография № 24.



Фотография № 25.



Фотография № 26.



Фотография № 27.



Фотография № 28.



Фотография № 29.



Фотография № 30.



Фотография № 31.



Фотография № 32.



Фотография № 33.



Фотография № 34.



Фотография № 35.



Фотография № 36.



Фотография № 37.



Фотография № 38.



Фотография № 39

Готовый бизнес в Краснодарском крае.
ИП объект 309052215, руб/мес: 801

Готовый бизнес под все виды деятельности. Адрес: Ставроп. Платовский, ул. Сидорова, П.И. в сквере, на территории расположен участок на 6 сотках, здание склада (здание бывш. школы), объект в аренде, участок забором огорожен, оборудован. В здании склада все виды деятельности, от склада товаров и одежды и т.д.

Расположение: Мы располагаете в районе Павловский край. Павловский район. Павловский, ул. Сидорова

Информация о помещении и здании:
 Площадь торговой площади: 4
 Высота потолка: 4
 Объем площади отапливаемой площади: 4000
 Площадь склада: 4000
 Площадь производственной площади: на правах собственности

Этаж: 1

Цена: 12 000 000 руб.

Агент: Татьяна Николаевна Золотарева
 +7 861 105-4203
 Будни для звонков 9:00-20:00
 Воскресенье 10:00-19:00

Адрес: Краснодарский край, Павловский район, Павловский ул. Сидорова д. 9

Узнайте больше о недвижимости в разделе: Как заработать деньги на опционах

Простой способ получить дополнительный доход. Безарбитражные опционы в Газпром. Интерактивные курсы

Подписывайтесь на наши каналы, чтобы быть в курсе!

<http://krasnod-pavlovsk-area.afy.ru/object/sklads/900052215.html>

Продажа - Продажа промбазы в 40 км от Краснодара, как арендный б...

ra (1401070)

Основные характеристики:

Название объекта	Продажа промбазы в 40 км от Краснодара, как арендный бизнес - доход 120 000 руб/мес/ц
Код объекта	1401070
Местоположение	40 км от Краснодара
Цена	12 000 000 руб
Контакты	8-800-06-86-912 Бонус! Газпром

Основные характеристики здания:

Общая площадь, м²	124
Эт. жилая	0/0/0/0
Участок	20
Этаж: общий	1
Дополнительная информация о здании	Дисконтная цена, оплата за счет, залог 50-100%, возможность размещения, аренда/бизнес и опционально

Основные данные участка:

Площадь	23 сот
Дополнительная информация о земле	По факту 1 гектар, охранный лабиринт

Коммуникации:

Водоснабжение	60%
Канализация	60%
Отопление	60%
Электроснабжение	60%
Мощность электроэнергии, кВт	60
Газ	60%

данные: 2014-01-01 0:00 - данные: 2014-09-27 10:00, последние: 14

КОНТАКТЫ


<http://1atoll.ru/?id=111&obj=139080893152e60f63ee>

ООО «ЕДИНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»

Производственное Предприятие "УРАЛ"

www.urolibk.ru, email@urolibk.ru, (42120) 91-23, 8-812-301-8881, Россия, г. Пермь

Легковой транспорт "Урал"



Основные Тех. Характеристики Легкового транспорта "Урал"

№	Наименование	Краткие технические характеристики	ЦЕНА
1	Легковой транспорт ПТ "Урал"	Производительность до 450 м ³ /ч Длина транспортного средства 70 м Ширина кузова 2000 мм Угол наклона до 18 градусов Вид разгрузки прямой Мощность системы 280 Вт Мощность автономного мотор-редуктора 1,1 кВт Мощность автономного мотор-редуктора 1 кВт Подъемная ёмкость бурового вала 200 мм Высота от оси 2000 мм Габариты (ДхШхВ) 20000х3000х2000 мм Масса 4000 кг	1 489 900,00р.

• Мотор-редуктор • Листовой металлокаркас • Бортовой привал


С Уважением, Директор
 ООО "ПП "УРАЛ", г. Пермь,
 +7 (342) 201-92-23, 8-812-301-8881
 www.urolibk.ru

ООО «ЕДИНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»

Производственное Предприятие "УРАЛ"

www.urolibk.ru, email@urolibk.ru, (42120) 91-23, 8-812-301-8881, Россия, г. Пермь

Легковой транспорт "Урал"



Основные Тех. Характеристики Легкового транспорта "Урал"

№	Наименование	Краткие технические характеристики	ЦЕНА
1	Легковой транспорт ПТ "Урал"	Производительность до 450 м ³ /ч Длина транспортного средства 70 м Ширина кузова 2000 мм Угол наклона до 18 градусов Вид разгрузки прямой Мощность системы 280 Вт Мощность автономного мотор-редуктора 1,1 кВт Мощность автономного мотор-редуктора 1 кВт Подъемная ёмкость бурового вала 200 мм Высота от оси 2000 мм Габариты (ДхШхВ) 20000х3000х2000 мм Масса 4000 кг	1 489 900,00р.

• Мотор-редуктор • Листовой металлокаркас • Бортовой привал

С Уважением, Директор
 ООО "ПП "УРАЛ", г. Пермь,
 +7 (342) 201-92-23, 8-812-301-8881
 www.urolibk.ru



ООО КФ «ПРОМИНВЕСТ»

347939, Россия, Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Таврическая 14/1 офис 1

Тел. Факс (8634) 61-33-91

ИНН 6154141933 КПП615401001 ОГРН 1156196073230

Р/с 40702810952090013414

ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

К/с 30101810600000000602, БИК 046015602

<http://prominvest.biz>, e-mail: 16707@mail.ru

Исх.№271 от 14.07.2016г.

ООО КФ «Проминвест» имеет возможность поставить в Ваш адрес:

- **Штабелеукладчик ЭЛ-246 (новый) высота подъема 7,2 м, по стоимости 650 000,00 руб. с НДС, в наличии, срок поставки 5-10 рабочих дней.**

Условия оплаты: 50%-предоплата, 50%-по факту готовности Товара к отгрузке.
В стоимость вкл. доставка.

С Уважением,
Директор



Васильев С.Л.

ООО «Промлайн»

**Общество с ограниченной ответственностью «Промлайн»**

Офис: 191015, Россия, Санкт-Петербург, ул. Кавалергардская д.8, к.1
 Склад: Санкт-Петербург, пр. Обуховской обороны, д.120Д
 ИНН 7842060941; КПП 784201001; ОГРН 1157847297156
 Тел.многоканальный +7 (812) 319-33-56, (812) 319-33-57
 energoprml@ro.ru info@energoprestig.ru sale@energoprestig.ru

Поставка промышленного, электротехнического оборудования, систем автоматике и телемеханики, оборудования средств связи и кабельной продукции.

Исх.№ 474
 08.08.2016 г.
 Кому:

Коммерческое предложение

№ п/п	Наименование оборудования	Ед. Изм.	Кол-во	Цена за ед	Сумма в руб. с НДС
1	Насос Borger FL 518	шт	1	498126,00	498126,00
				Итого:	498126,00

Всего наименований 1, на сумму **498 126,00** руб. с НДС

Цена указана с учетом доставки до Заказчика.

Условия оплаты – предоплата.

Срок поставки - в течение 14 дней.

Гарантия 18 месяцев.

Вся документация (сертификаты соответствия) поставляются с партией товара.

С уважением,

Коммерческий директор ООО «Промлайн»

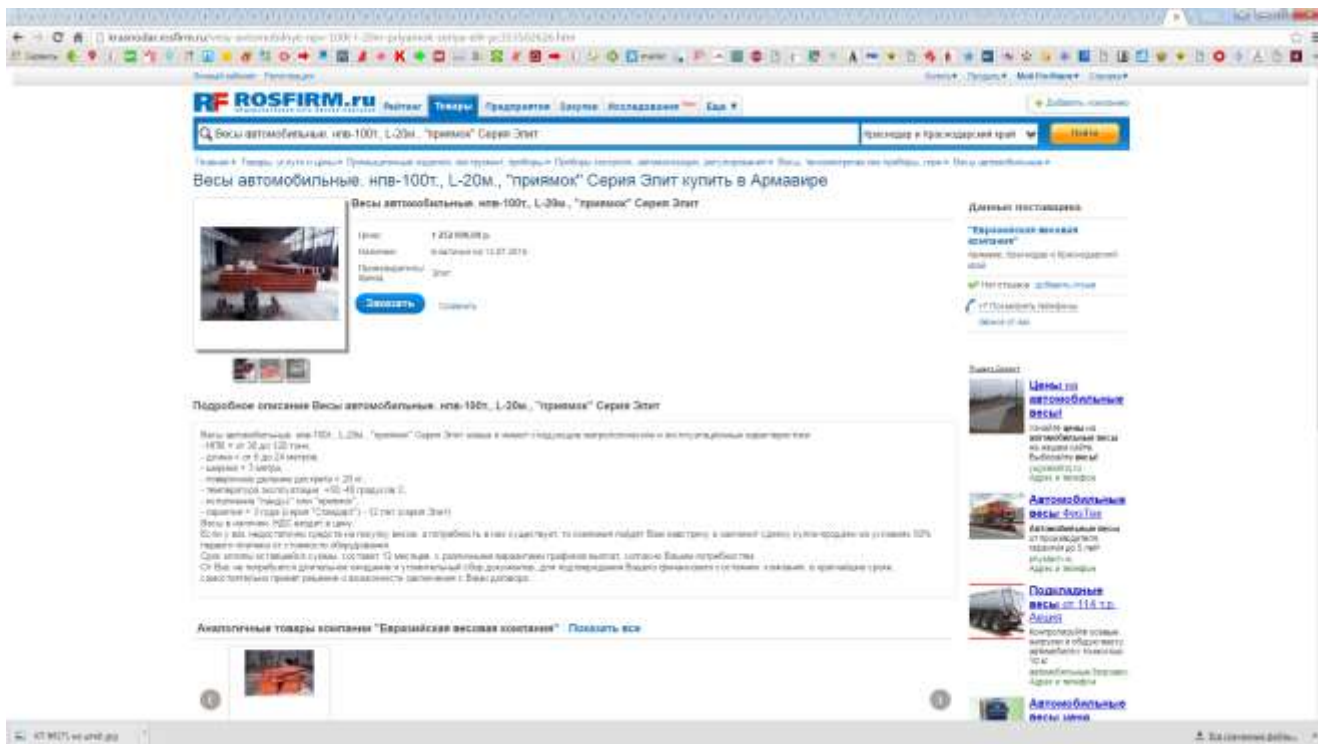
Марков Вадим Александрович

The screenshot shows a web browser window displaying the website www.rustenergo.ru. The main content area is titled "VFD150E43A ПРЕОБРАЗОВАТЕЛЬ ЧАСТОТЫ (15,0KW 380V)". The price is listed as 1058 \$ (6750 руб.). Below the price are buttons for "Купить" (Buy) and "Попросить" (Request). A description in Russian states: "Преобразователь частоты серии VFD преобразует для управления скоростью вращения трехфазные асинхронные электродвигатели с номинальной мощностью от 2 до 22 кВт в составе таких оборудования как конвейеры, насосы, транспортные и подъемные механизмы, вентиляторы, лифты, станки, станки с ЧПУ." The left sidebar lists other products like "МТД-М (двухфазный) специальный инвертор 100 В" and "Универсальный инвертор для управления скоростью вращения электродвигателей". The right sidebar has a "НОВОСТИ" section with several news items dated from 2016.

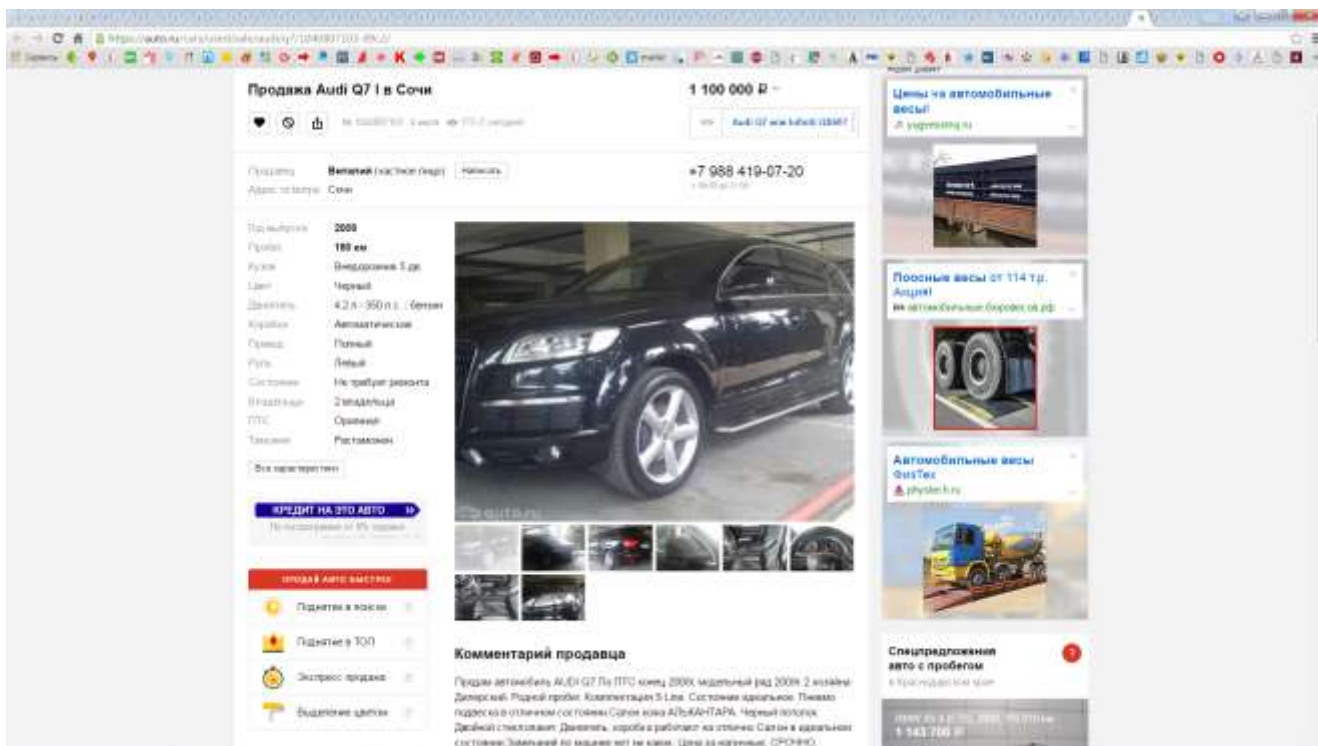
<http://www.rustenergo.ru/catalog/nizkovoltное-oborudovanie/preobrazovateli-chastoty/vfd-e-seriya-preobrazovateli-chastoty/vfd150e43a-preobrazovatel-chastoty-15-0kw-380v/>

The screenshot shows a web browser window displaying the website voronezh.flagma.ru. The main content area is titled "Нории, нория зерновая НПЗ-100 (пр-тью 100 т/ч) Рос-Агро". The price is listed as 225 000 руб штука. Below the price are buttons for "Насколько выгодно" (How profitable) and "Обратный звонок" (Return call). A description in Russian states: "Нория предназначена для транспортировки зерна, соломы или отхода (жусть, шелуха) и других сыпучих материалов в вертикальном направлении. Транспортируемый материал подается через загрузочный люк в нория или выводится наружу со днища нория и выгружается в желобок нория. Он транспортирует материал нория." The left sidebar lists other products like "Нории от производителя. Любца" and "Ленточные нории НПЗ-20, НПЗ-50, МС-4". The right sidebar has a "Новости" section with several news items.

<http://voronezh.flagma.ru/norii-noriya-zernovaya-npz-100-pr-tyu-100-t-ch-o33372.html>



http://krasnodar.rosfirm.ru/vesy-avtomobilnye-npv-100t-l-20m-priyamok-seriya-elit-pc353502626.htm



https://auto.ru/cars/used/sale/audi/q7/1040807103-89c2/

The screenshot shows the website **RF ROSFIRM.ru** with a search bar containing "Вёсы автомобильные, нпв-100т, L-20м, "приямок" Серия Элит". The main content area features a large image of a truck and a detailed description of the "Вёсы автомобильные, нпв-100т, L-20м, "приямок" Серия Элит". The price is listed as 1 252 000 руб. The description includes technical specifications such as length (12.2m), width (2.4m), and weight (100t). A sidebar on the right contains promotional banners for various truck models.

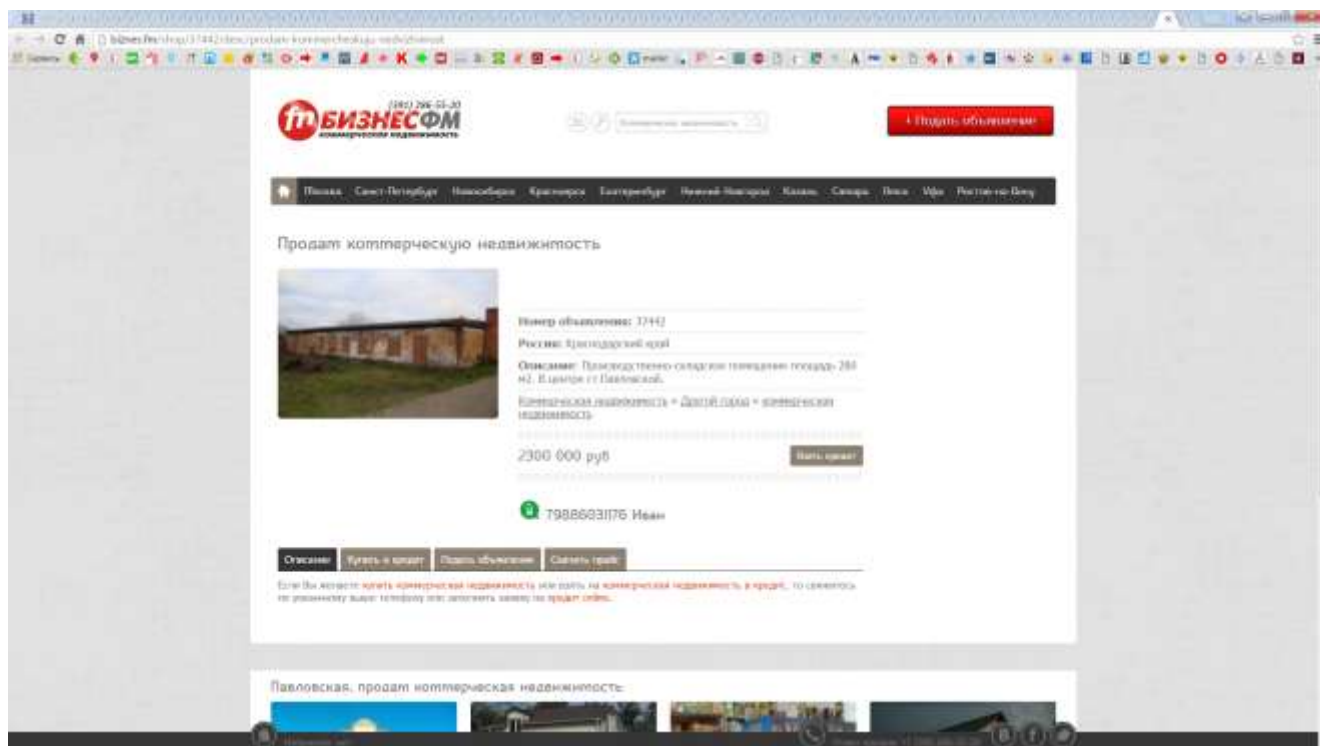
<http://krasnodar.rosfirm.ru/vesy-avtomobilnye-npv-100t-l-20m-priyamok-seriya-elit-pc353502626.htm>

The screenshot shows the website **РОСРИЭЛТ** with a listing for a "Производственно - складское помещение 6000 кв.м. на продажу в Павловском районе". The listing includes a table with the following details:

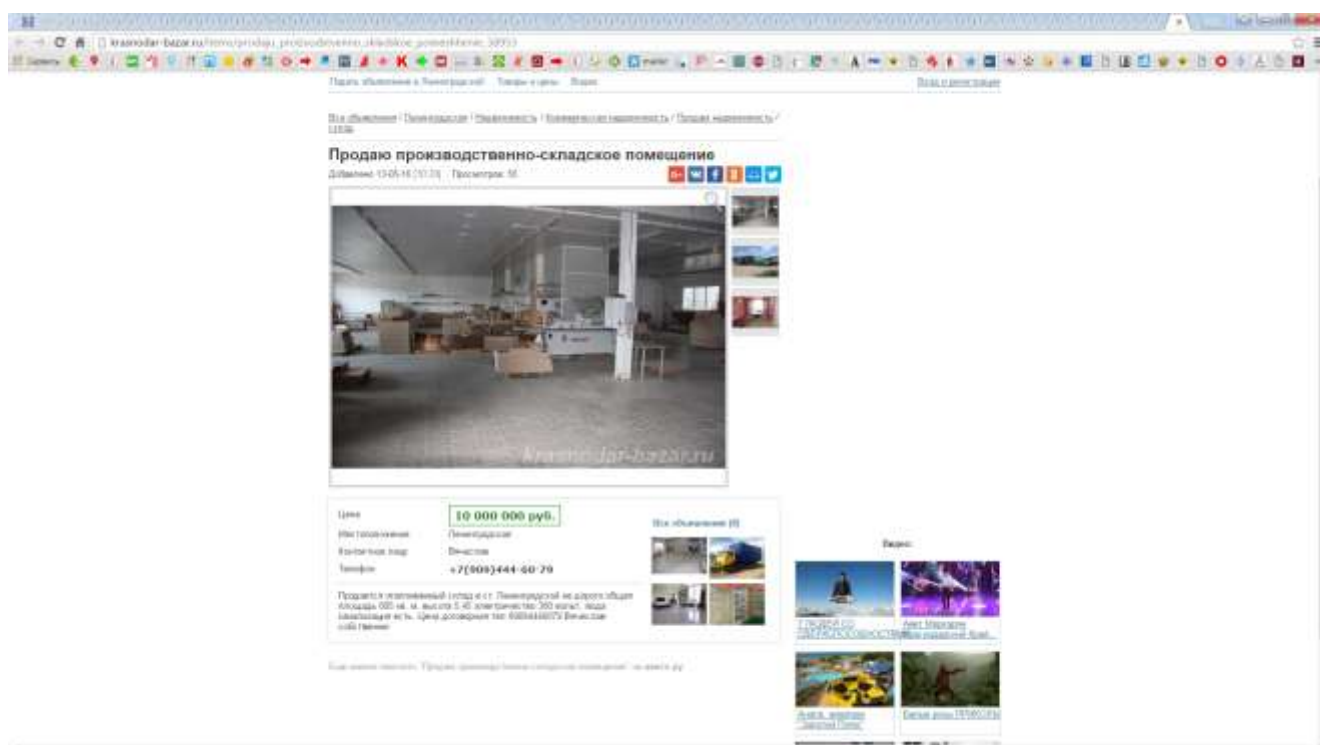
Тип	Производственно - складское помещение
Площадь	6000 кв.м.
Класс	3500000 RUB
Общая стоимость	40 000 000 руб.
Кварталы	09.085307273, Спбтпав
Наим. объявление	270490
Ваше предложение	130
Обновлено	06.07.2016

The text below the table describes the building's location in Krasnodar, its features (e.g., concrete floor, lighting, ventilation), and provides contact information. A sidebar on the right shows other real estate listings.

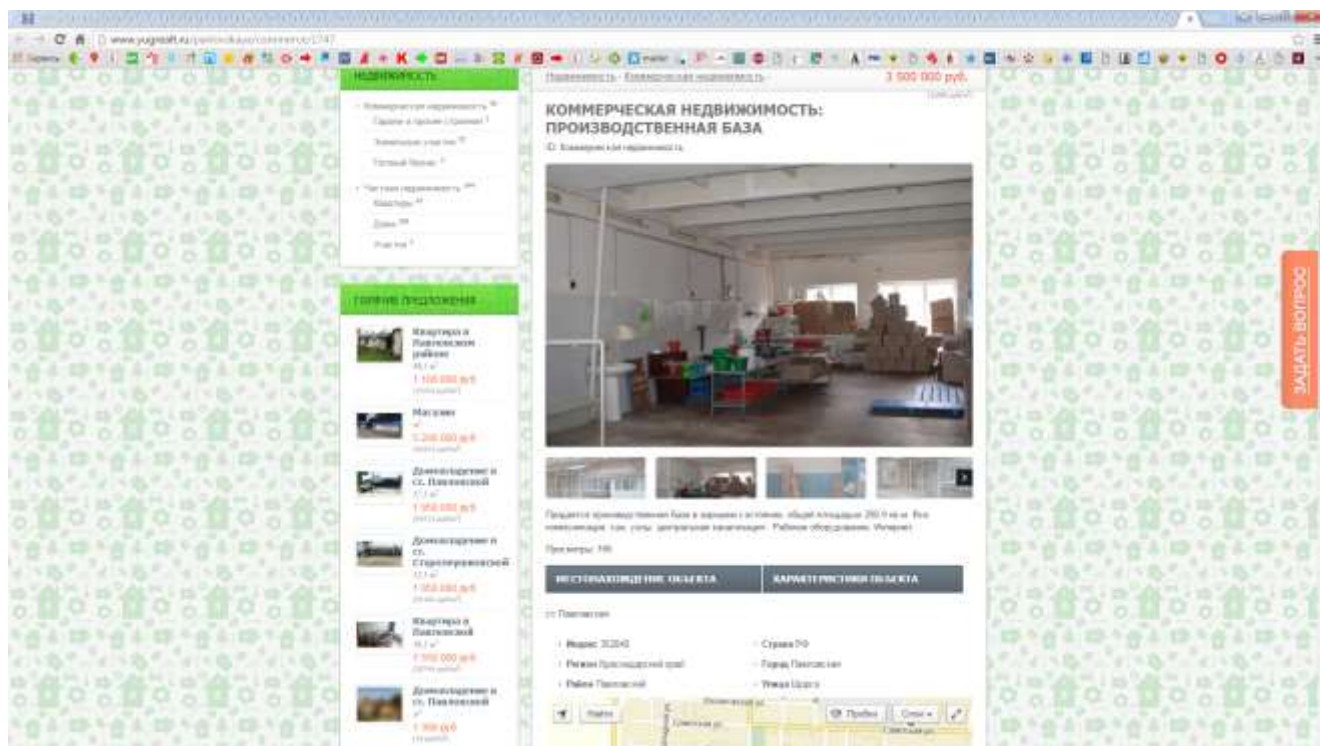
<https://www.rosreal.ru/Pavlovskaja/kommercheskaja/270490>



<http://biznes.fm/shop/37442/desc/prodam-kommercheskuju-vedvizhimost>



http://krasnodar-bazar.ru/items/prodaju_proizvodstvenno_skladskoe_pomeshhenie_58953



<http://www.yugrealt.ru/pavlovskaya/commerce/1747>

Документы, предоставленные заказчиком.

Б/м отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника _____ м. п. _____
 Подпись настоящего собственника _____ м. п. _____

Свидетельство о регистрации ТС _____ серия _____ № _____
 Государственный регистрационный знак _____
 Дата регистрации _____
 Выдано ГИБДД _____
 м. п. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____
 Дата снятия с учета _____
 м. п. _____ Подпись _____

Обм отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника _____ м. п. _____
 Подпись настоящего собственника _____ м. п. _____

Свидетельство о регистрации ТС _____ серия _____ № _____
 Государственный регистрационный знак _____
 Дата регистрации _____
 Выдано ГИБДД _____
 м. п. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____
 Дата снятия с учета _____
 м. п. _____ Подпись _____

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

77 УЕ 410436

- Идентификационный номер (VIN) WAZZZZAJAD000518
- Марка, модель ТС ALDI Q7
- Наименование (тип ТС) ЛЕГКОВОЙ
- Категория ТС (А, В, С, D, трактор) Д
- Год изготовления ТС 2002
- Модель, № двигателя ВАР 043260
- Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ
- Кузов (кабина, прицеп) № WAZZZZAJAD000518
- Цвет кузова (кабина, прицеп) ЧЕРНЫЙ
- Мощность двигателя, л. с. (кВт) 150 л.с. 107 кВт
- Рабочий объем двигателя, куб. см 4163
- Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ
- Экологический класс ЧЕТВЕРТЫЙ
- Разрешенная максимальная масса, кг 2005
- Масса без нагрузки, кг 1473
- Организация-производитель ТС (страна) АУДИ АГ (СЛОВАКИЯ)
- Обозрение типа ТС №ДЕМТ02В0314795 от 04.06.2009 "САПР-ФОНД"
- Страна выпуска ТС ЛИТВА
- Серия, № УД, ТИО 10009140/3010900010075
- Таможенное оформление НЕ УСТАНОВЛЕНО

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ООО "ФОРБЕСПАЙН ГРУПП РУС"
 22. Адрес 250000, КАЛУЖСКАЯ ОБЛ., Г. КАЛУГА, УЛ. ПЕРВОМАЙСКАЯ, Д. 37
 23. Подпись, печать, печать, выданный паспорт 10009140
 24. Адрес 250000, КАЛУЖСКАЯ ОБЛ., Г. КАЛУГА, УЛ. ПЕРВОМАЙСКАЯ, Д. 37
 25. 30 октября 2010
 Подпись _____

Обм отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника _____ м. п. _____
 Подпись настоящего собственника _____ м. п. _____

Свидетельство о регистрации ТС _____ серия _____ № _____
 Государственный регистрационный знак _____
 Дата регистрации _____
 Выдано ГИБДД _____
 м. п. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____
 Дата снятия с учета _____
 м. п. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) собственника _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 Документ на право собственности _____

Подпись _____ м. п. _____
 Подпись _____ м. п. _____

Свидетельство о регистрации ТС _____ серия _____ № _____
 Государственный регистрационный знак _____
 Дата регистрации _____
 Выдано ГИБДД _____
 м. п. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____
 Дата снятия с учета _____
 м. п. _____ Подпись _____

Обм отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 Документ на право собственности _____

Подпись _____ м. п. _____
 Подпись _____ м. п. _____

Свидетельство о регистрации ТС _____ серия _____ № _____
 Государственный регистрационный знак _____
 Дата регистрации _____
 Выдано ГИБДД _____
 м. п. _____ Подпись _____


Отметка о снятии с учета _____
 Дата снятия с учета _____
 м. п. _____ Подпись _____

Наименование (ф. и. о.) собственника _____
 Адрес _____
 Дата продажи (передачи) _____
 Документ на право собственности _____

Подпись _____ м. п. _____
 Подпись _____ м. п. _____

Свидетельство о регистрации ТС _____ серия _____ № _____
 Государственный регистрационный знак _____
 Дата регистрации _____
 Выдано ГИБДД _____
 м. п. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____
 Дата снятия с учета _____
 м. п. _____ Подпись _____



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 28.10.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, на котором расположены здания, строения, сооружения №163 от 29.10.2007 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "АЭС Дон-Кавказ", ИНН 2346009829, ОГРН 1023044481671, КПП 234601001. Дата регистрации: 15.03.2001 г., наименование органа регистрации: МРТИ МНС России №46 по Краснодарскому краю (Территориальный участок №2346 по Павловскому району Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Кушеский район, ст-ца Кушевская, пер. Кубанский, дом №42.


Вид права: **собственность**

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - производственная база со складами помещений сельскохозяйственного использования, требующая большетоннажного или железнодорожного транспорта. Площадь: 1412 кв.м. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Д

Кадастровый (или условный) номер:
23-24-0204331:327

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре недвижимости в связи с тем 29.04.2013 г. сданы в запись №52013-268

Государственный регистратор
О.А. Сурова



02803

23-AM

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю

(заказчиком ордера кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

19.12.2012 № 2343/12/12-9(1801)

1	Кадастровый номер	23-24-0204331:327	2	Лист № 1	3	Всего листов	2	
4	Общие сведения	Предшлющие номера: 23-24-0204331:106	6	Дата внесения номер в государственный кадастр недвижимости: 19.12.2012				
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Плотный адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Д							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	всего							
9	Разрешенное использование: Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большетоннажного или железнодорожного транспорта							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:							
11	Площадь: 1412 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 892863.20	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 568.60	14	Система координат: МСК 23, зона 2	
15	Сведения о правах: —							
16	Особые отметки: —							
17	Дополнительные сведения:							
18	18.1	Номера образцовых участков: 23-24-0204331:321, 23-24-0204331:322, 23-24-0204331:323, 23-24-0204331:324, 23-24-0204331:325, 23-24-0204331:326, 23-24-0204331:327, 23-24-0204331:328, 23-24-0204331:329						
	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:						
	18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 23-24-0204331:106						

И.о. начальника отдела
(подпись)

И.о. директора
Чеховский М.А.

Е. Г. Стрелюхина
(подпись, фамилия)

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 Краснодарскому краю

Дата выдачи: 28.10.2013 г.

Документы-основания:
 Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, на котором расположены здания, строения, сооружения №163 от 29.10.2007 г.

Субъект (субъекты) права:
 Общество с ограниченной ответственностью "АЭС Дон-Кавказ" ИНН 23-4609829, ОГРН 1022304481671, КПП 23-4601001. Дата регистрации: 15.03.2001 г., наименование органа регистрации: МРИ МНС России №5 по Краснодарскому краю (Территориальный участок №2346 по Павловскому району Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Кушевский район, ст-ца Кушевская, пер. Кубинский, дом №42.

Вид права: собственность

Объект права:
 Земельный участок. Категория земель: земля населенных пунктов - производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая благоустройства или железнодорожного транспорта. Площадь: 15198 кв.м. Адрес (местонахождение): Россия, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/К

Кадастровый (или условный) номер:
 23:24:0204331:326

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре недвижимости в сведениях о сделках с ним: 29.04.2013 г. сведения записаны 01/015/2013-264

Государственный регистратор
 О.А. Сурова

02802

23-АМ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 19.12.2012 № 23:24:0204331:327

1 Кадастровый номер 23:24:0204331:327 2 Лист № 2 3 Всего листов: 2

План (чертеж, схема) земельного участка

5 Масштаб 1:100

И.О. начальника отдела (подпись) _____

М.П. (подпись) _____

Е. Г. Стрелюхина (инженер, финансист)

Ген. директор Чеховской М.В.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
19.12.2012 № 23-24/12/12-912997

В.1

1	Кадастровый номер	23-24-0204331-326	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера:	23-24-0204331-106	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.12.2012			
7	Местоположение: устанавливается относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/К.						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Земли запаса Категория не установлена						
9	Разрешенное использование: Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большетрудового или железнодорожного транспорта						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:						
11	Площадь: 15198 +/- 43 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 8641582.89	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 568.60	14	Система координат: МСКЗ 23, зона 2
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: —						
17	—						
18	Сведения о смежных участках:						
18.1	Номера образованных участков: 23-24-0204331-321, 23-24-0204331-322, 23-24-0204331-323, 23-24-0204331-324, 23-24-0204331-325, 23-24-0204331-326, 23-24-0204331-327, 23-24-0204331-328, 23-24-0204331-329						
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 23-24-0204331-106						

Краснодарский край
Павловский район
Павловское ст/п
М.В. Чеховской

И.О. начальника отдела
(наименование должности)

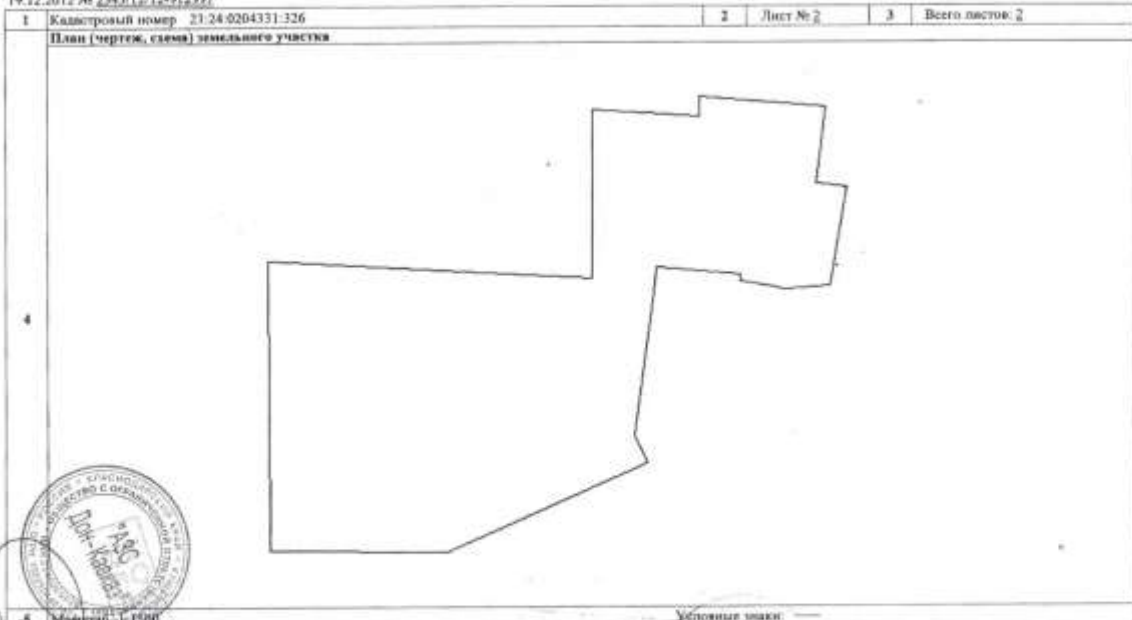
М.П. (подпись)
Ген. директор
Чеховской М.В.

Е. Г. Страндзина

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
19.12.2012 № 23-24/12/12-912997

В.2

1	Кадастровый номер	23-24-0204331-326	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка						
						
Условные знаки: —						

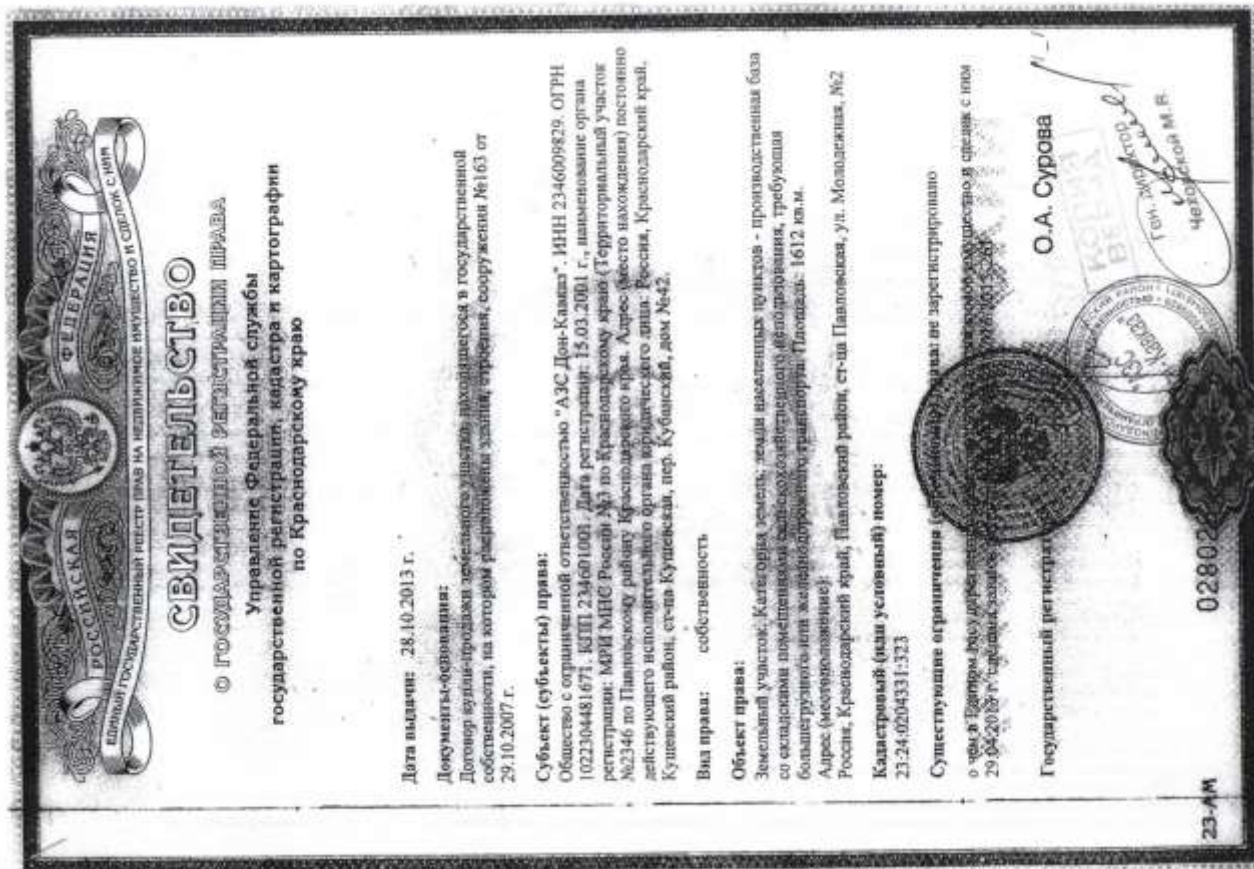
Краснодарский край
Павловский район
Павловское ст/п
М.В. Чеховской

И.О. начальника отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)
Ген. директор
Чеховской М.В.

Е. Г. Страндзина

(подпись, фамилия)



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю

19.12.2012 № 2343/12/12-912999

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

1	Кадастровый номер	23-24-0204331-323	2	Лист №1	3	Всего листов	2
4	Общие сведения		6				
4	Предшлущие номера: 23-24-0204331-106		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.12.2012				
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	весь						
9	Разрешенное использование: Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большетрутного или железнодорожного транспорта						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 1612 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 916583.20	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 568.60	14	Система координат: МСК 23, зона 2
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: —						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 23-24-0204331-321, 23-24-0204331-322, 23-24-0204331-323, 23-24-0204331-324, 23-24-0204331-325, 23-24-0204331-326, 23-24-0204331-327, 23-24-0204331-328, 23-24-0204331-329				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 23-24-0204331-106				

И.О. преемника отдела (наименование должности) _____

Е. Г. Сурова (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
(9.12.2012 № 2343/12/12.912998)

1	Кадастровый номер 23:04:0204331:323	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
---	-------------------------------------	---	----------	---	----------------

План (чертеж, схема) земельного участка

5 Масштаб 1:300

Условные знаки: —

И.о. начальника отдела
(подпись)

М.П. (подпись)

Е. Г. Стринадзева
(подпись, фамилия)

В.2

Копия выдана
Ген. директор ООО
Челявский М.В.

И.о. начальника отдела
Челявский М.В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
(9.12.2012 № 2343/12/12.912998)

1	Кадастровый номер 23:04:0204331:323	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
---	-------------------------------------	---	----------	---	----------------

План (чертеж, схема) земельного участка

5 Масштаб 1:300

Условные знаки: —

И.о. начальника отдела
(подпись)

М.П. (подпись)

Е. Г. Стринадзева
(подпись, фамилия)

В.2

Копия выдана
Ген. директор ООО
Челявский М.В.

И.о. начальника отдела
Челявский М.В.

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
(инициатор кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
19.12.2012 № 23/24-0204331/12-912987

B.1

1	Кадастровый номер	23.24-0204331-321	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предшущие номера:	23.24-0204331-106	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.12.2012			
5	—						
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/В						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Земли запаса Категория не установлена						
9	Разрешенное использование: Производственных баз со складскими помещениями сельскохозяйственного назначения, требующих большого внутреннего или железнодорожного транспорта						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 2415 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1373169	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 568.60	14	Система координат: МСК 23, зона 2
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: —						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации или на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 23.24-0204331-321, 23.24-0204331-322, 23.24-0204331-323, 23.24-0204331-324, 23.24-0204331-325, 23.24-0204331-326, 23.24-0204331-327, 23.24-0204331-328, 23.24-0204331-329				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 23.24-0204331-106				

И.О. начальника отдела
(инициатор кадастрового учета)

М.П. [подпись]

Ген. директор
Чеховской М.В.

Е. Г. Стринадина
(инициатор, факсикс)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
19.12.2012 № 23/24-0204331/12-912987

B.2


1	Кадастровый номер	23.24-0204331-321	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка						
4	—					

И.О. начальника отдела
(инициатор кадастрового учета)

М.П. [подпись]

Ген. директор
Чеховской М.В.

Е. Г. Стринадина
(инициатор, факсикс)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЦИЯ

ВНЕШНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ И СВЯЗЬ С ИНЫМИ ГОСУДАРСТВАМИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 14.10.2013 г.

Документы-основания:
 Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, на котором расположены здания, строения, сооружения №163 от 29.10.2007 г.

Субъект (субъекты) права:
 Общество с ограниченной ответственностью "АЭС Доне-Кавказ", ИНН 2346009829, ОГРН 1022304481671, КПП 234601001. Дата регистрации: 15.03.2001 г.; наименование органа регистрации: МРИ МНС России №3 по Краснодарскому краю (Территориальный участок №2346 по Павловскому району Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Кушанский район, ст-ца Кушевская, пер. Кубанский, дом №42.

Вид права: собственность

Объект права:
 Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - промплодсащенная быт со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая бошьегрунотного или железнодорожного транспорта. Площадь: 2473 кв.м.
 Адрес (местоположение):
 Россия, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Е

Кадастровый (или условный) номер:
 23.24.0204331.322

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре недвижимости на подконтрольном участке и кадастр с липе 29.04.2013 г. с адресом: Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Е

Государственный регистратор: **О.А. Сурова**

91657

23-АЛ

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
 (наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (кадастровый паспорт государственного кадастра недвижимости)
 19.12.2012 № 2343/12/12-912989

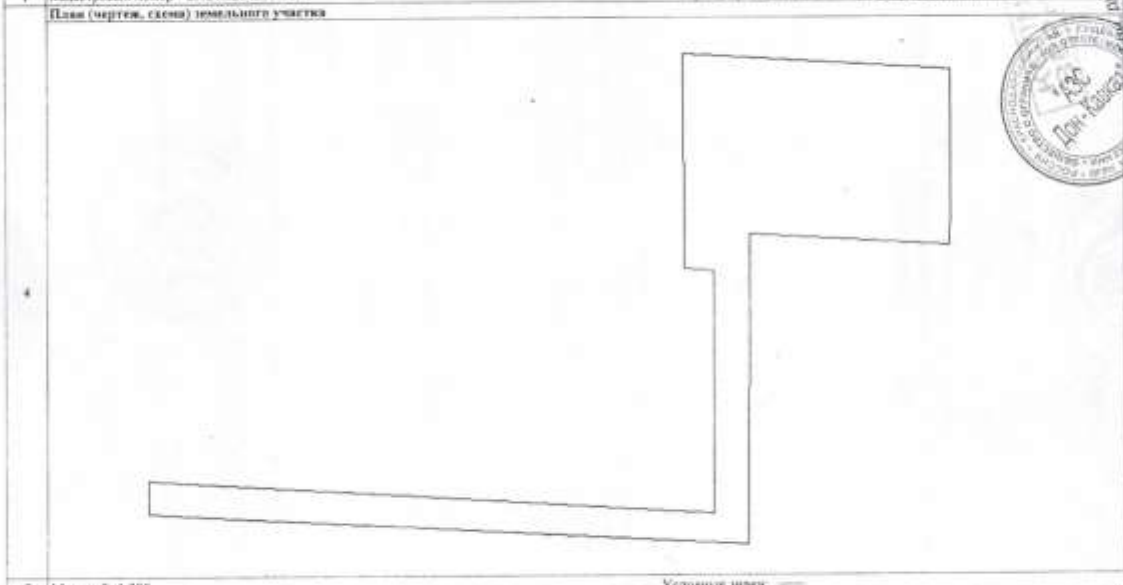
1	Кадастровый номер:	23.24.0204331.322	2	Лист №1	3	Всего листов:		
4	Общие сведения	Предыдущие номера: 23.24.0204331.106					6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.12.2012
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Е							
8.1	Категория земель:	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли населенных пунктов	
8.2	Разрешенное использование:	весь						
9	Фактическое использование:	Производство быт со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая бошьегрунотного или железнодорожного транспорта						
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный коэффициент кадастровой стоимости (руб./м²):	14	Система координат:	
	2473 кв. м		1406147.80		568.60		МСК 23, зона 2	
15	Сведения о правах:							
16	Особые отметки:							
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:							
18.1	Номера образованных участков: 23.24.0204331.321, 23.24.0204331.322, 23.24.0204331.323, 23.24.0204331.324, 23.24.0204331.325, 23.24.0204331.326, 23.24.0204331.327, 23.24.0204331.328, 23.24.0204331.329							
18.2	Номер участка, преобразованного в результате факта:							
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 23.24.0204331.106							

И.П. Стрельцова

М.П. *Стрельцова*

Е.Г. Стрельцова

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
19.12.2012 № 23:24:0204331:325

1	Кадастровый номер	23:24:0204331:325	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
План (чертеж, схема) земельного участка						
						
5	Масштаб	1:800	Условные знаки			




И.П. КОЗЛОВИЧ ОУСЮН
(подпись)

М.П. *Степан*

Е.Т. СТРОДАНОВА

(подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕЕСТРОВАЯ СИСТЕМА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СРЕДСТВ С НИМ СВЯЗАННЫХ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 28.10.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, на котором расположены здания, строения, сооружения №163 от 29.10.2007 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "АЭС Дон-Кавказ", ИНН 23:46:009829, ОГРН 1022304481671, КПП 23:46:01001. Дата регистрации: 15.03.2001 г., наименование органа регистрации: МРИ МНС России №2 по Краснодарскому краю (Территориальный участок №2346 по Павловскому району Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Кушевский район, ст-ца Кушевская, пер. Кубанский, дом №42.



Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая благоустройства или железнодорожного транспорта. Площадь: 2758 кв.м.
Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 23

Кадастровый (или условный) номер:
23:24:0204331:325

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре недвижимости документально в связи с тем что 29.04.2013г. сведения записаны в Едином государственном реестре недвижимости №008457603-263

Государственный регистрационный номер: **02803**

23-AM

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
(полномочное орган кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
19.12.2012 № 2343/12/12-912995

1	Кадастровый номер	23-24-0204331-325	2	Лист №1	3	Всего листов	7
Общие сведения							
4	Предыдущие номера	23-24-0204331-106	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости			
7	Местоположение: условно или относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/3						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2	весь						
9	Разрешенное использование: Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большетонного или негабаритного транспорта						
10	Физическое использование/характеристика деятельности						
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	14	Система координат:
	2758 +/- 18 кв. м		1568198.80		568.60		МСК 23, зона 2
15	Сведения о правах						
16	Особые отметки						
17	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки						
18.1	Номера образованных участков: 23-24-0204331-321, 23-24-0204331-322, 23-24-0204331-323, 23-24-0204331-324, 23-24-0204331-325, 23-24-0204331-326, 23-24-0204331-327, 23-24-0204331-328, 23-24-0204331-329						
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела						
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 23-24-0204331-106						



И.В. Игнатьева (подпись)
(подпись должностного лица)

М.П. *Игнатьева*

Е.Г. Стрельцова
(подпись, фамилия)

Г.П. ДИКИНОВ
Федеральной М.В.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
19.12.2012 № 2343/12/12-912995

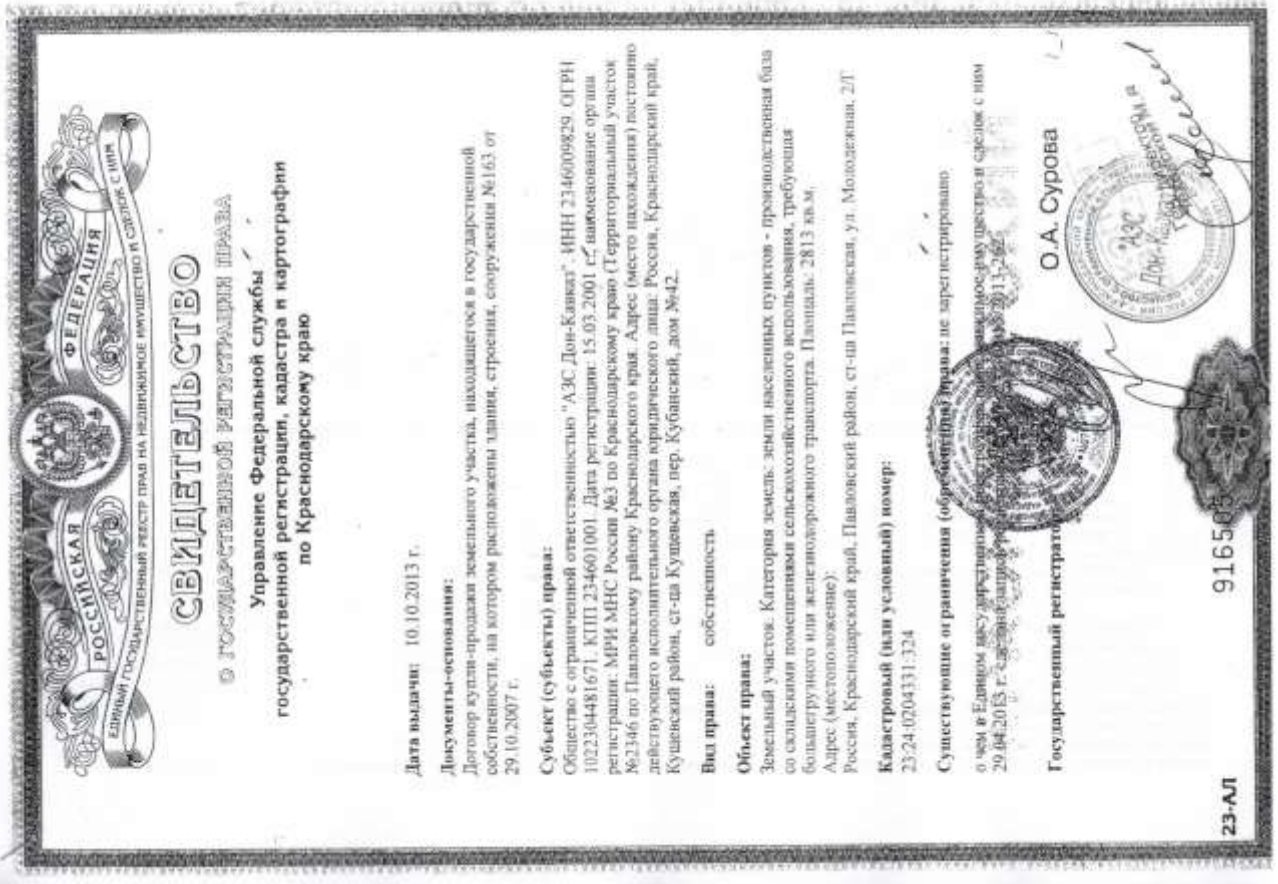
1	Кадастровый номер	23-24-0204331-325	2	Лист №2	3	Всего листов	7
План (чертеж, схема) земельного участка							
5	Масштаб	1:500	Условные знаки				



И.В. Игнатьева (подпись)
(подпись должностного лица)

М.П. *Игнатьева*

Е.Г. Стрельцова
(подпись, фамилия)



Финанс федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМельНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
19.12.2012 № 2343/12/02-912991

1	Кадастровый номер	23:24:0204331:324	2	Лист № 1	3	Всего листов	1				
Общие сведения											
4	Предыдущие номера:	23:24:0204331:106						6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости	19.12.2012	
7								Местоположение: устанавливается относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Г			
8 Категория земель:											
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена			
8.2	весь										
9								Разрешенное использование: Промышленная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большого груза или железнодорожного транспорта			
10								Фактическое использование/характеристика деятельности: —			
11	Площадь:	2813 +/- 19 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.):	1599471.80	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	568.60	14	Система координат:	МСК 23, зона 2
15								Сведения о правах: —			
16								Особые отметки: —			
17								—			
18								Дополнительные сведения для регистрации прав на образование земельных участков:			
18.1	Номера образованных участков: 23:24:0204331:321, 23:24:0204331:322, 23:24:0204331:323, 23:24:0204331:324, 23:24:0204331:325, 23:24:0204331:326, 23:24:0204331:327, 23:24:0204331:328, 23:24:0204331:329										
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —										
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 23:24:0204331:106										

И.А. Чернышова 01.12.12
(инициалы, фамилия)

Сурова
М.П. (подпись)

Е. Г. Стринадина
(инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
19.12.2012 № 2343/12/12-9/12996

1	Кадастровый номер	23-24-0204331-329	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предварительный номер:	23-24-0204331-106	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.12.2012			
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/И						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Земли запаса						
9	Разрешенное использование: Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большетонного или железнодорожного транспорта						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 3452+/-21 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1962807.20	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 568.60	14	Система координат: МСК 23, зона 2
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: —						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки						
18.1	Номера образованных участков: 23-24-0204331-321, 23-24-0204331-322, 23-24-0204331-323, 23-24-0204331-324, 23-24-0204331-325, 23-24-0204331-326, 23-24-0204331-327, 23-24-0204331-328, 23-24-0204331-329						
18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 23-24-0204331-106						

И.о. начальника отдела
(подпись/печать должности)

М.П. [Печать]

Е.Г. Стриданов
Ген. директор
Чеховской М.В.
(подпись, печать)


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
19.12.2012 № 2343/12/12-9/12996

1	Кадастровый номер	23-24-0204331-329	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка						
5	Масштаб: 1:1500					
Условные линии						

И.о. начальника отдела
(подпись/печать должности)

М.П. [Печать]
Чеховской М.В.

Е.Г. Стриданов
(подпись, печать)



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 10.10.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, на котором расположены здания, строения, сооружения №163 от 29.10.2007 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "АЗС Дон-Кавказ", ИНН 2346009829, ОГРН 1022304481671, КПП 234601001. Дата регистрации: 15.03.2001 г., наименование органа регистрации: МРи МНС России №3 по Краснодарскому краю (Территориальный участок №2346 по Павловскому району Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянного исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Купянский район, ст-ца Купянский, пер. Кубинский, дом №42.


Вид права: собственность

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - производственный базис со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большего или железнодорожного транспорта. Площадь: 3818 кв. м.
Адрес (местоположение):
Россия, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Ж

Кадастровый (или условный) номер:
23:24:0204331:328

Существующие ограничения обременения права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре недвижимости и сведений с ним 29.04.2013 г. № 23:24:0204331:328



916506

23-АЛ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдана в государственном кадастре недвижимости)
19.12.2012 № 2343/12/12-91/2999

1	Кадастровый номер	23:24:0204331:328	2	Лист № 1	3	Всего листов	2	
4	Предыдущие номера:	23:24:0204331:106	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 19.12.2012				
7	Местоположение, установлены относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Павловский, с/п Павловское, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, 2/Ж							
8	Категория земель							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	Разрешенное использование: Производственная база со складскими помещениями сельскохозяйственного использования, требующая большего или железнодорожного транспорта							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности							
11	Площадь: 3818 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 2179914.40	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 568.60	14	Система координат: МСК 21, зона 2	
15	Сведения о провах: —							
16	Особые отметки: —							
17	—							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 23:24:0204331:321, 23:24:0204331:322, 23:24:0204331:323, 23:24:0204331:324, 23:24:0204331:325, 23:24:0204331:326, 23:24:0204331:327, 23:24:0204331:328, 23:24:0204331:329					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 23:24:0204331:106					

И.И. Козырева (подпись)

М.П. (подпись)

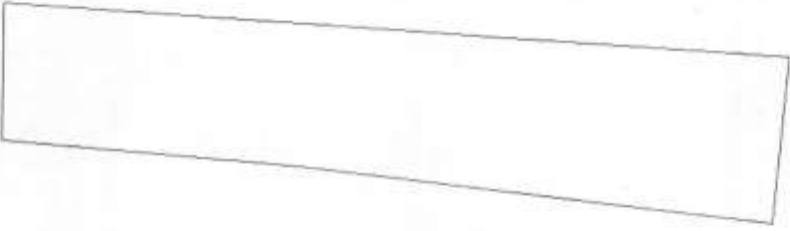


М.П. (подпись)

Е.Г. Стрижникина (подпись, фамилия)

М.П. (подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
19.12.2012 № 31431/2012-012999

1	Кадастровый номер: 23:24:0204331:528	2	Лист № 2	3	Всего листов: 7
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб: 1:100	Условные знаки: —			



Ил. 01.01.01.01
Ил. 01.01.01.02

М.П. (подпись)

Е.Г. Стрижонина

№ 1-08/2012-001/2012
09-01-01-01 88612999109
Договор поставки
№5 от «26» февраля 2012г.
Кредитор
РЕВ. 26 2012 11:18 СТР. 2

ООО «Кубань-Альянс» именуемый в дальнейшем «Поставщик», в лице директора Погорелова Василия Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны и ООО «АЗС Дон-Кавказ», в лице Генерального директора Чеховского Михаила Викторовича действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор с нижеследующим:

1. Предмет договора.

1.1 «Поставщик» принимает на себя обязательства по поставке «Покупателю» товара:

№	Наименование Производства	Ед. изм.	Кол-во	Цена с уч. НДС	итого
1	Транспортёр ленточный(L-70m) роликожелобчатый, тележка сбрасывающая, привод мотор-редуктор 15кВт, ширина ленты 500мм	шт	1	520 000,00	520 000,00
2	Транспортёр ленточный(L-76m) роликожелобчатый, привод мотор-редуктор 11кВт, ширина ленты 500мм	шт	1	540 000,00	540 000,00
3	Норви НПЗ-100 Н-14м, загрубочная, привод мотор-редуктор 11 кВт	шт	1	280 000,00	280 000,00
4	Норви НПЗ-100 Н-14м, промжуточная, привод мотор-редуктор 11 кВт	шт	1	280 000,00	280 000,00
5	Пульт управления в комплекте с частотным преобразователем (4шт)	шт	1	190 000,00	190 000,00
6	Стоимость доставки оборудования до склада клиента			15 000	15 000,00
ИТОГО с доставкой до клиента					1 825 000,00

1.2 «Покупатель» производит оплату в течение срока действия счета, оплата счета является подтверждением согласования «Покупателем» условий поставки, количества и цены товара.

2. Условия поставки.

2.1. Обязанность «Поставщика» по поставке товара считается исполненной в момент передачи товара «Покупателю» либо указанному им грузоперевозчику на складе «Покупателя» по адресу Краснодарский край, ст. Павловская, Молодежная.

2.2. Срок поставки оборудования 35-40 рабочих дней после дня получения 100% оплаты на расчетный счет «Поставщика». При истечении срока товар должен быть предоставлен в распоряжение «Покупателя» указанного им третьему лицу на складе «Покупателя».



3. Приемка товара.

г. Ростов-на-Дону

29 мая 2013г.

ДОГОВОР №165

по оказанию работ по монтажу, проверке строительного фундамента, монтажу, пуско-наладке, сдаче в эксплуатацию и поверке автомобильных весов МАТ-100-20-3-4 В

ООО «ЕОС», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице начальника отдела продаж Волгодина Олега Борисовича, действующего на основании Доверенности №5 от 11.01.2013г. с одной стороны, и
ООО «АЭС» (ООО «Комет»), именуемое в дальнейшем «Заказчик» в лице генерального директора Митрофанова Михаила Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Исполнитель обязуется по договору, заключенному сторонами, и оплатить комплекс работ по монтажу, проверке строительного фундамента, монтажу, пуско-наладке, сдаче в эксплуатацию и поверке автомобильных весов МАТ-100-20-3-4 В и установке на территории ГБУ «Южный округ» в г. Павловск Ленинградской области, а также выполнить все работы по монтажу, пуско-наладке, сдаче в эксплуатацию и поверке автомобильных весов МАТ-100-20-3-4 В в соответствии с требованиями Технического задания Заказчика от 25.05.2013г. и обеспечить дальнейшее техническое обслуживание и ремонт оборудования.

2. Обязательства заказчика

2.1. Заказчик обязуется:

- 2.1.1. оплатить ответственность за проведение работ по монтажу, проверке строительного фундамента, монтажу, пуско-наладке, сдаче в эксплуатацию и поверке автомобильных весов МАТ-100-20-3-4 В и установке на территории ГБУ «Южный округ» в г. Павловск Ленинградской области, а также выполнить все работы по монтажу, пуско-наладке, сдаче в эксплуатацию и поверке автомобильных весов МАТ-100-20-3-4 В в соответствии с требованиями Технического задания Заказчика от 25.05.2013г. и обеспечить дальнейшее техническое обслуживание и ремонт оборудования;
- 2.1.2. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.3. предоставить площадь для размещения оборудования, материалов, а также качественный сертификат на материалы, используемые для изготовления блочков;
- 2.1.4. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.5. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.6. предоставить площадь для размещения оборудования, материалов, а также качественный сертификат на материалы, используемые для изготовления блочков;
- 2.1.7. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.8. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.9. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.10. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.11. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.12. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.13. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.14. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.15. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.16. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.17. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.18. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.19. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.20. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.21. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.22. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.23. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.24. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.25. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.26. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.27. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.28. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.29. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.30. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.31. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.32. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.33. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.34. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.35. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.36. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.37. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.38. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.39. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.40. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.41. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.42. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.43. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.44. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.45. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.46. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.47. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.48. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.49. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.50. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.51. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.52. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.53. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.54. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.55. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.56. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.57. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.58. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.59. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.60. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.61. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.62. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.63. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.64. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.65. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.66. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.67. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.68. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.69. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.70. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.71. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.72. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.73. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.74. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.75. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.76. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.77. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.78. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.79. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.80. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.81. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.82. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.83. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.84. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.85. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.86. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.87. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.88. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.89. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.90. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.91. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.92. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.93. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.94. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.95. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.96. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.97. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.98. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;
- 2.1.99. обеспечить наличие на территории объекта в достаточном количестве блочков для изготовления блочков;
- 2.1.100. обеспечить соблюдение технологии набора прочности железобетонного фундамента;

весов.

содержание

№ документа: 00012295109

№ документа: 00012295109

3.1. Приемка товара по количеству и качеству производится "Покупателем" в соответствии действующим законодательством РФ.

3.2. В том случае если поставка в адрес «Покупателя» производится через грузоперевозчика «Покупатель» обязан произвести приемку по количеству и качеству, комплектности и наличию технической документации непосредственно в процессе приема от грузоперевозчика. Все выявленные недостатки оформляются коммерческим актом с привлечением представителя грузоперевозчика и независимого эксперта. В акте отражается состояние упаковки и предварительные выводы о причинах возникновения недостатков. Если речь идет о механических повреждениях, то к акту должны быть приложены фотографии в цифровом формате. Коммерческий акт должен быть доведен до сведения «Поставщика» немедленно после его оформления. Неисполнение в полном объеме условий данного пункта договора лишает «Покупателя» права на предъявление претензий по количеству и качеству, комплектности и наличию технической документации. Данный пункт договора касается только тех недостатков, которые можно обнаружить путем внешнего осмотра и проверки исправности без запуска оборудования в работу.

4. Условия оплаты.

4.1. Оплата производится путем перечисления 100%, 1 825 000,00 (один миллион восемьсот двадцать пять тысяч рублей) на расчетный счет «Поставщика». Оплата считается зачислением денежных средств на р/с «Поставщика».

4.2. Цена товара на партию товара является фиксированной и изменению не подлежит при условии оплаты в течение срока действия счета, если иное не предусмотрено сторонами.

5. Срок действия договора.

5.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания и действует до полного исполнения обязательств сторонами.

6. Прочие условия.

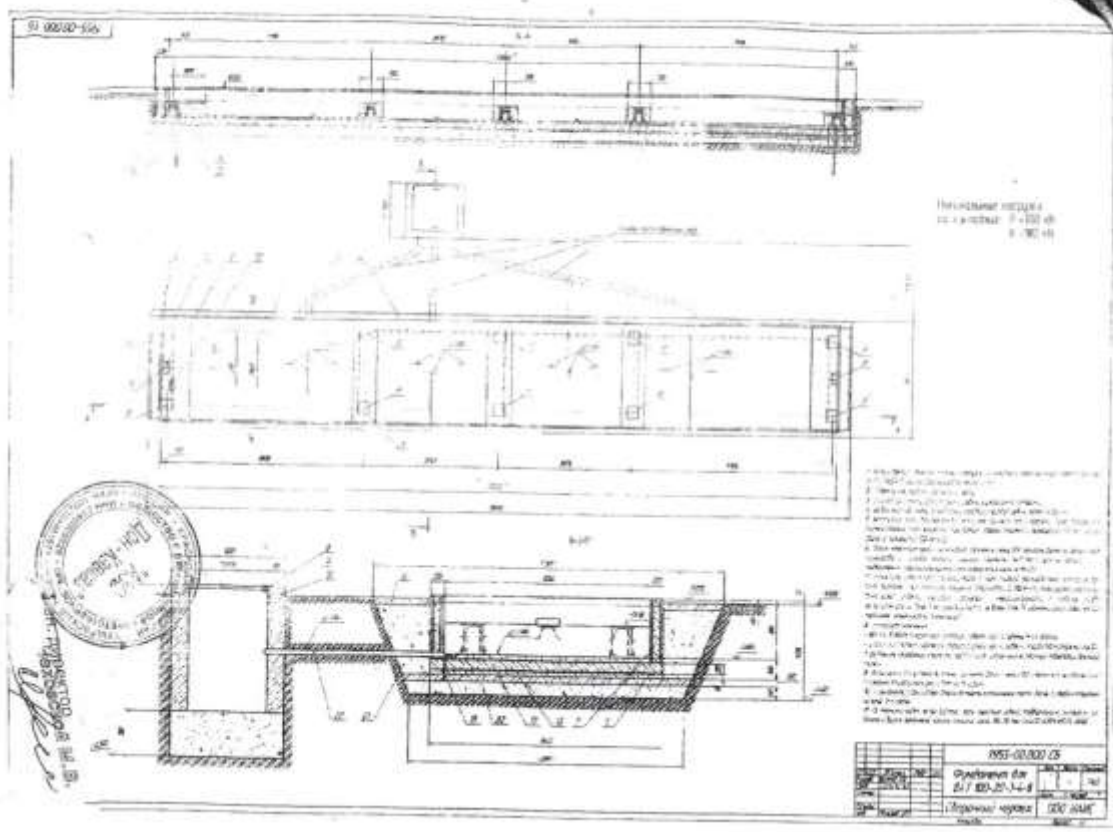
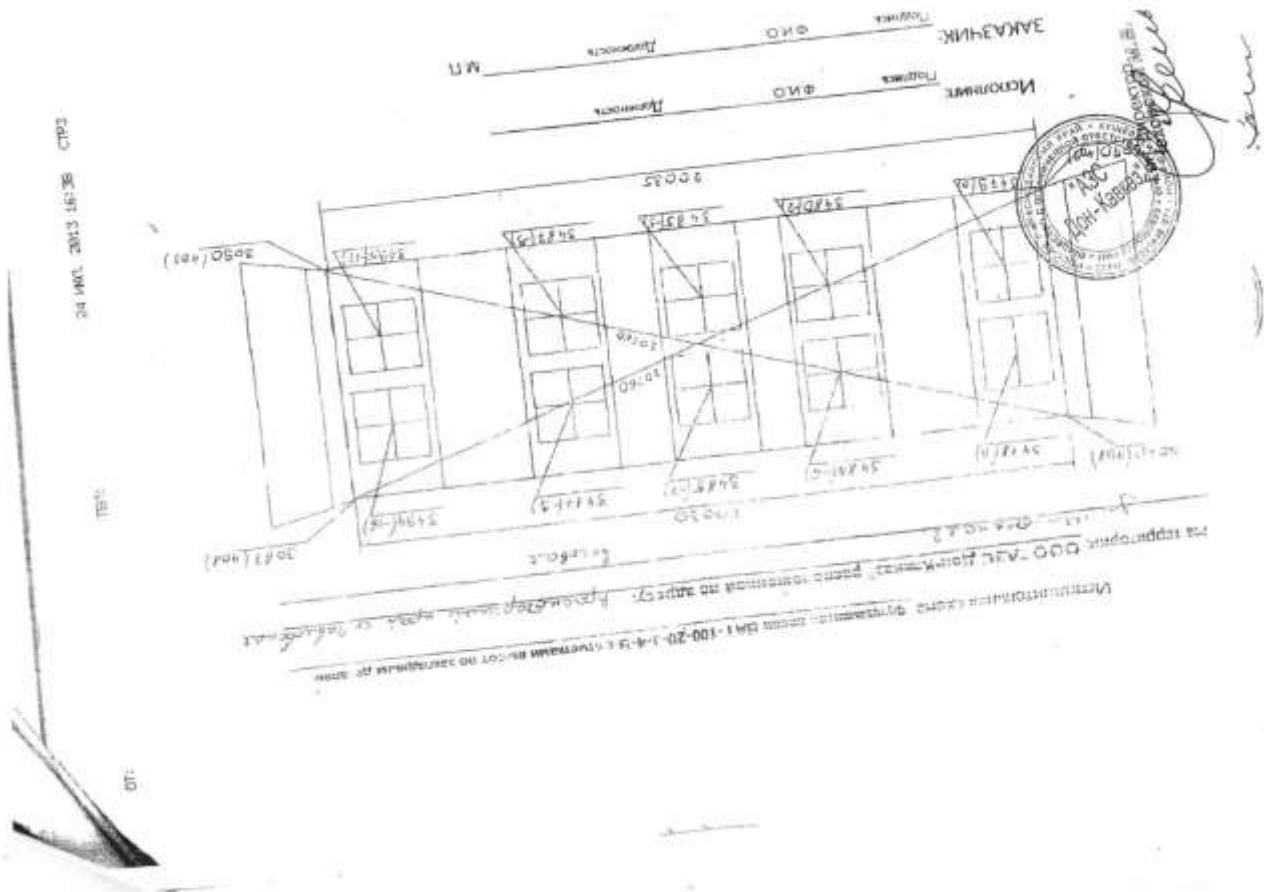
1. Все вопросы по качеству товара, доставки, оплаты и прочих вопросов возникающих в рамках договора, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации, в досудебном порядке.

2. Если стороны не придут к единому решению, все судебные споры рассматриваются в арбитражном суде Краснодарского края.

"ПОСТАВЩИК"
"ПОКУПАТЕЛЬ"

ООО «АЭС» «Август» Адрес: 350850, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новороссийская 84 Тел.: (905) 476-366-9; (929) 84-28-087; Факс: 8(861) 279-51-00	ООО «АЭС» «Комет» Адрес: 350850, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новороссийская 84 Тел.: (905) 476-366-9; (929) 84-28-087; Факс: 8(861) 279-51-00	ООО «АЭС» «Дон-Кавказ» Адрес: 352030, Россия, Краснодарский край, Кущевский район, ст.на Кущевская, пер. Кущевский №42 ИНН 23-4608879 КПП 235710001	Кубанский филиал «ЮНИКА» Адрес: 350850, Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новороссийская 84 Тел.: (905) 476-366-9; (929) 84-28-087; Факс: 8(861) 279-51-00
рек. 40702810359060000630, СОЧИНСКИЙ ФЛЮГАЛ КБ «РЗ» г.СОЧИ корсч. 2010181010000000554, ИНН 40390554	рек. 40702810359060000630, СОЧИНСКИЙ ФЛЮГАЛ КБ «РЗ» г.СОЧИ корсч. 2010181010000000554, ИНН 40390554	ИНН 23-4608879 КПП 235710001	ИНН 23-4608879 КПП 235710001
ИНН 23-4608879 КПП 235710001	ИНН 23-4608879 КПП 235710001	ИНН 23-4608879 КПП 235710001	ИНН 23-4608879 КПП 235710001







Договор купли-продажи № 8Р от «11» февраля 2013 г.
 Продавец: ООО «Единую оценочную
 Покупатель: ООО «АСС Дон-Кавказ»

2

5. Порядок расчетов

5.1. Покупатель осуществляет предоплату в размере 50% поставляемого по настоящему договору товара на основании выставленного Продавцом счета на последний 05 апреля 2013 г. Оставшиеся 50% - по факту готовности товара после письменного уведомления Покупателя Продавцом.

Обязательства Продавца по отгрузке товара возникают с момента поступления предоплаты на счет Продавца.
 5.2. Покупатель обязан известить Продавца об осуществлении платежа в 2-х дневный срок с момента оплаты путем направления факса.

6. Условия поставки

6.1. Поставка товара осуществляется на условиях франко-осада Покупателя Краснодарский край, ст. Павловск, ул. Молодежная, 2.

6.2. Право собственности и риск случайной гибели товара переходит от Продавца к Покупателю в момент передачи товара на складе Покупателя.

7. Форс-мажор

7.1. Любая из сторон освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору если это обстоятельство вынудит продавца вследствие непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить. Обязательства форс-мажорных обстоятельств должны быть подтверждены актом Торгово-промышленной палаты, расположенной по месту нахождения сторон.

7.2. При наступлении обстоятельств форс-мажора каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также об официальных документах, удостоверяющих наличие этих обстоятельств.

7.3. Если наступление обстоятельств форс-мажора и их последствия продолжают действовать более 2-х месяцев, стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего договора.

8. Ответственность сторон и порядок урегулирования споров

8.1. За не поставку или недопоставку товара, за просрочку самовывоза, за несвоевременную оплату товара или не предоставление отгрузочных реквизитов виновная сторона выплачивает пеню в размере учетной ставки банковского процента на день исполнения денежного обязательства от общей суммы договора за каждый день просрочки.

8.2. Штрафная санкция начисляется исключительно по письменному требованию заинтересованной стороны.
 8.3. Стороны устанавливают обязательный досудебный (претензионный) порядок урегулирования споров.

8.4. Все возникающие претензии по договору между Сторонами должны быть рассмотрены в течение 20 дней с момента получения претензии. Отправление претензий и ответов на них - заказным письмом с уведомлением.

8.5. В случае не достижения согласия в ходе переговоров споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде по месту нахождения ответчика.

9. Срок действия настоящего договора

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует по 31 декабря 2013г.

9.2. Продавец имеет право отказаться от договора в одностороннем порядке в случае существенного нарушения условий договора со стороны Покупателя.

Договор купли-продажи № 8Р от «11» февраля 2013 г.
 Продавец: ООО «Единую оценочную
 Покупатель: ООО «АСС Дон-Кавказ»

1

Договор купли-продажи № 8Р

г. Краснодар

«11» февраля 2013г.

ООО «Агростельмаш», г. Краснодар Краснодарского края, Россия, именуемое в дальнейшем «Поставщик» в лице директора Вадима Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «АСС Дон-Кавказ» именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Чеховского Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.
 1.1. Продавец передает в собственность, а Покупатель принимает товар в количестве, качестве, ассортименте и на условиях в соответствии с настоящим договором.

1.2. По настоящему договору Продавец передает в собственность Покупателю товар следующего ассортимента:

№	Наименование товара	Ед. измерения	Кол-во	Цена, руб.	Сумма, руб.
					В том числе НДС
1	Автомобилеразгрузчик АРГО-2	К-т	1	630000=	630000=
	Итого:			630000=	630000=

Итого, сумма договора составляет шестьсот тридцать тысяч рублей, в т.ч. НДС 18% - 96101,7руб. Отгрузка осуществляется в течение 50 календарных дней после поступления предоплаты. В стоимость оборудования включены монтаж и пуско-наладка оборудования.

1.3. После подписания договора цены на товар могут быть изменены только в случае просрочки оплаты Покупателем выставленного Продавцом счета.

1.4. Покупатель не вправе оспаривать от принятия поставленного товара, если он соответствует условиям договора.

2. Качество и комплектность

2.1. Качество и комплектность поставляемого товара должны соответствовать ТУ предприятия-изготовителя, конструкторской документации, а также ГОСТам, действующим на территории Российской Федерации.

2.2. Продавец гарантирует соответствие поставляемого товара ТУ при его правильной эксплуатации, хранении и транспортировке и несет все расходы по его ремонту при наличии претензий Покупателя в течение гарантийного срока. Срок гарантии - 12 месяцев с момента начала эксплуатации.

3. Обязанности Продавца

3.1. С момента поступления предоплаты передать товар Покупателю или уполномоченному им лицу в срок, установленный в договоре.

3.2. Моментом исполнения обязанности Продавца по поставке товара считается дата приема товара, указанная в товарно-транспортной накладной, свидетельствующей о сдаче-приеме груза, подписанная представителем Покупателя или уполномоченным им лицом.

4. Обязанности Покупателя

4.1. Покупатель обязан:

4.1. Получить товар в указанном продавцом месте в сроки, оговоренные в договоре, обеспечить приемку товара в соответствии с законодательством РФ.

4.2. Осуществить приемку при приеме товара по количеству, качеству и ассортименту.

4.3. Незамедлительно сообщить Продавцу о замеченных в процессе эксплуатации недостатках проданного товара.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единичный государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
 ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 28.10.2013 г.

Документы-основания:
 Договор купли-продажи недвижимости от 20.03.2007 г.

Субъект (субъекты) права:
 Общество с ограниченной ответственностью "АЗС Дон-Кавказ", ИНН 2346009829, ОГРН 1022304481671, КПП 234601001. Дата регистрации: 15.03.2001 г., наименование органа регистрации: МРТИ МНС, Россия, Мд по Краснодарскому краю (Территориальный участок №2346 по Павловскому району Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Кущевский район, ст-ца Кущевский, пер. Кубанский, дом №42.

Вид права: собственность


Объект права:
 Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 81,8 кв.м. Этажность: 1. Адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, дом №2Х

Кадастровый (или условный) номер:
 23:24:020431:343

Существующие ограничения, обременения права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре недвижимости и сделок с ним от 03.07.2007 г. сделана запись №00052007-118

Государственный реестр недвижимости




02802

Договор купли-продажи № 8Р от 11 февраля 2013 г.
 Продавец, ООО «Агростецмаш»
 Покупатель, ООО «АЗС Дон-Кавказ»

3


10. Прочие условия.


10.1. Оформленные сторонами и переданные средствами факсимильной связи документы рассматриваются Сторонами, как имеющие юридическую силу наравне с оригиналами документов, если они обладают реквизитами, указывающими на адреса, дату отправления и дату получения адресатом, в т.ч. проставленными факсимильным устройством, и позволяют достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.


Реквизиты сторон


<p>«Поставщик»: ООО «АГРОСТЕЦМАШ» ИНН 2313019573, КПП 231301001 Банк получателя БИК 040349715, к/с 301018100000000001715 Получатель: ООО «Агростецмаш» р/с 40702810000270000027 Банк «Первомайский» (ЗАО) г. Краснодар Юр. адрес: 352380, г. Краснодар Краснодарского края, Россия, ул. Тихорецкая 3/1 Почтовый адрес: 352386, г. Краснодар Краснодарского края, а/я 51 8-661-252-65-52 т/ф (86138) 7-75-16 а/я: 004@agromash.ru</p>	<p>«Покупатель» ООО «АЗС Дон-Кавказ» 352041, Краснодарский край, ст. Кущевская, пер. Кубанский 42 ИНН/КПП 2346009829/237101001 р/с 40702810330130000686 Краснодарское отделение № 8619 г. Краснодар к/с 30101810100000000602 БИК 040349602 Телефакс (86191) 5-71-12, 3-11-72</p>
--	--

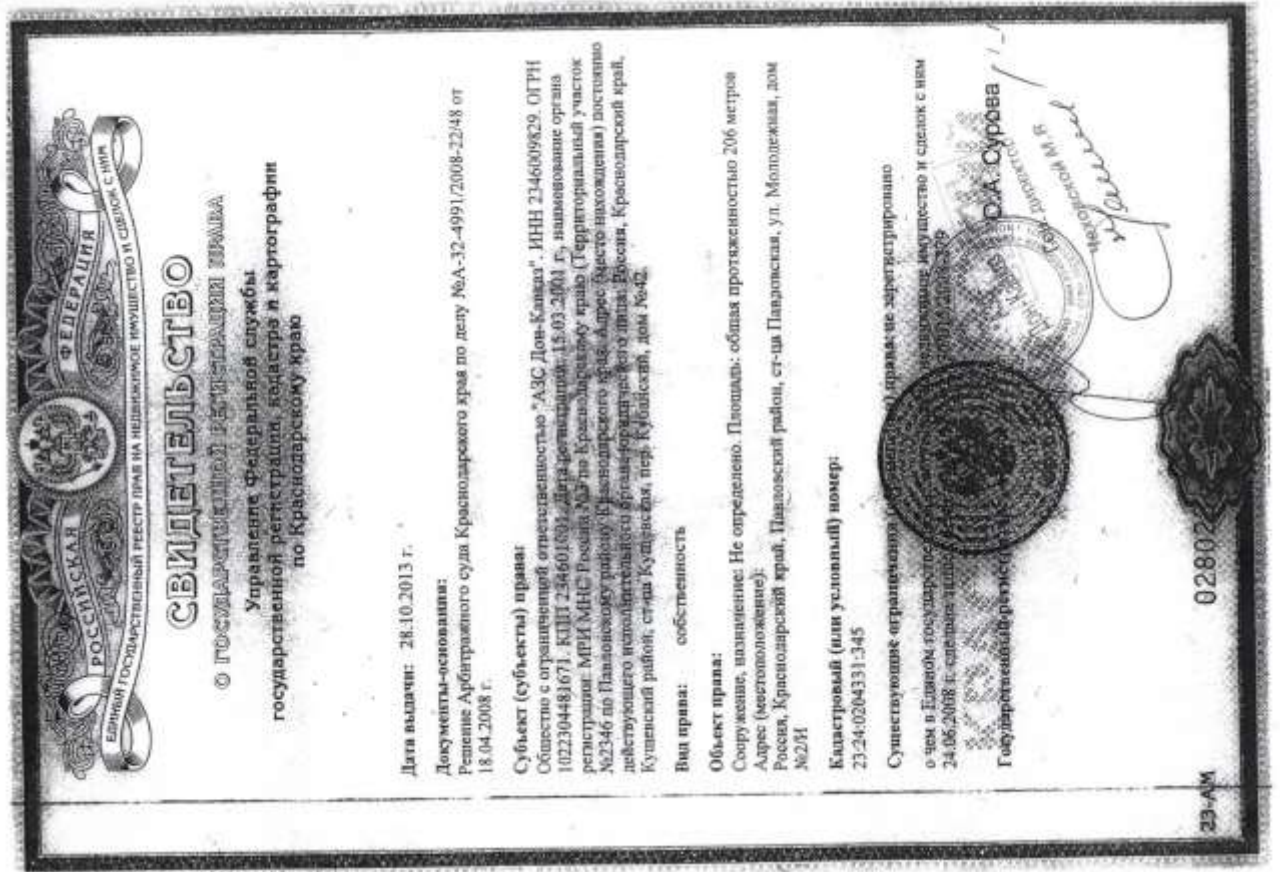
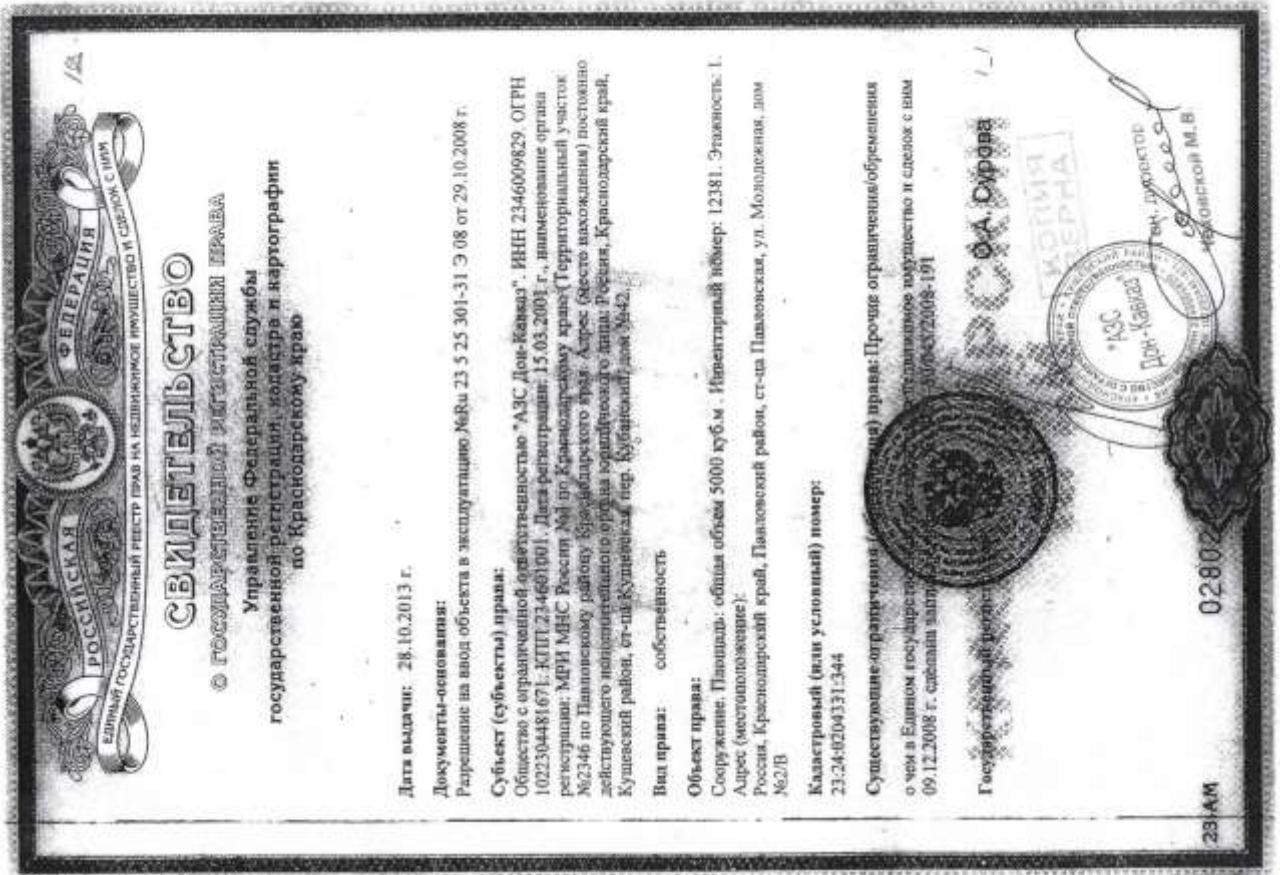
Настоящий договор № 8Р от 11 февраля 2013 г. подписали:


Директор
 ООО «Агростецмаш»

 А.В. Владимир



Генеральный директор
 ООО «АЗС Дон-Кавказ»

 М.В. Чековой







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 Краснодарскому краю

Дата выдачи: 02.10.2013 г.

Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №РФ-25 5 25-391-103 Э 11 от 06.07.2011 г.

Субъект (объекта) права:
Общество с ограниченной ответственностью "АЭС Доли-Кавказ", ИНН 23-46009829, ОГРН 10223044481671, КПП 23-4601001. Дата регистрации: 15.03.2008 г., наименование органа регистрации: МРИ МНС России №3 по Краснодарскому краю (Территориальный участок №2346 по Павловскому району Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Кушевский район, ст-ца Кушевская, пер. Кубанский, дом №42.

Вид права: собственность


Объект права:
Созоружение, назначение: нежилое. Площадь: общая Объем :5000 куб. м.
Адрес (местоположение):
Россия, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, дом №2/Д

Кадастровый (или условный) номер:
23-24-0204331-294

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.08.2011 г. сделана запись регистрации № 23-03/2011-006/2011-319

Государственный регистрационный номер: **8897**

О. В. Ермаченко
Ген. дир. ФГУП "Росреестр"
Число: 02.10.2013



23-АЛ



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 Краснодарскому краю

Дата выдачи: 10.10.2013 г.

Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №РФ 23 5 25 301 -68 Э 10 от 25.06.2010 г.

Субъект (объекта) права:
Общество с ограниченной ответственностью "АЭС Доли-Кавказ", ИНН 23-46009829, ОГРН 10223044481671, КПП 23-4601001. Дата регистрации: 15.03.2008 г., наименование органа регистрации: МРИ МНС России №3 по Краснодарскому краю (Территориальный участок №2346 по Павловскому району Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Кушевский район, ст-ца Кушевская, пер. Кубанский, дом №42.

Вид права: собственность


Объект права:
Созоружение, назначение: нежилое. Площадь: общая Объем 5000 куб.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, дом №2/Е

Кадастровый (или условный) номер:
23-24-0204331-243

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.08.2010 г. сделана запись регистрации № 23-03/2010-006

Государственный регистрационный номер: **91650**

О. А. Сурова
Ген. дир. ФГУП "Росреестр"
Число: 10.10.2013



23-АЛ

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 Краснодарскому краю

Дата выдачи: 28.10.2013 г.
Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости от 20.03.2007 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "АЭС Дон-Кавказ", ИНН 2346009829, ОГРН 1022304481671, КПП 23-46/01001. Дата регистрации: 15.03.2001 г., наименование органа регистрации: МРП МНС России №3 по Краснодарскому краю (Территориальный участок №2346 по Павловскому району Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Кущевский район, ст-ца Кущевская, пер. Кубанский, дом №42.

Вид права: собственность

Объект права:
Нежилое здание, назначение: нежилое. Площадь: общая 1357,4 кв.м. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, дом №2/3

Кадастровый (или условный) номер:
23:24:0204331:347

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре недвижимости и сделок с ним
03.07.2007 г. сделана запись №30/022/2007-062

Государственный регистратор
О.А. Сурова

23-АМ 02805

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 Краснодарскому краю

Дата выдачи: 10.10.2012 г.
Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №Кд 23 5 25 301 - 150 Э 12 от 04.09.2012 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "АЭС Дон-Кавказ", ИНН 2346009829, ОГРН 1022304481671, КПП 23-46/01001. Дата регистрации: 15.03.2001 г., наименование органа регистрации: МРП МНС России №3 по Краснодарскому краю (Территориальный участок №2346 по Павловскому району Краснодарского края. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Кущевский район, ст-ца Кущевская, пер. Кубанский, дом №42.

Вид права: собственность

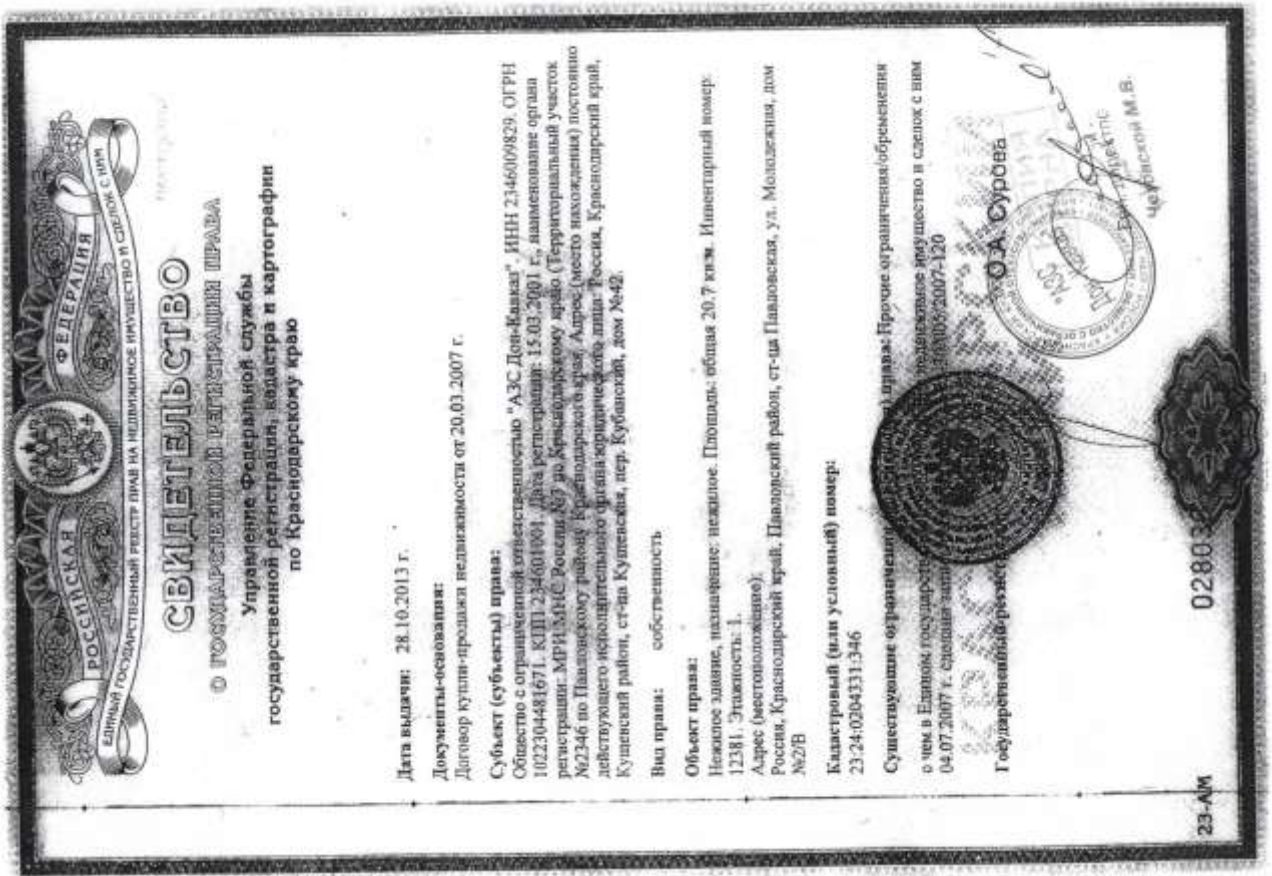
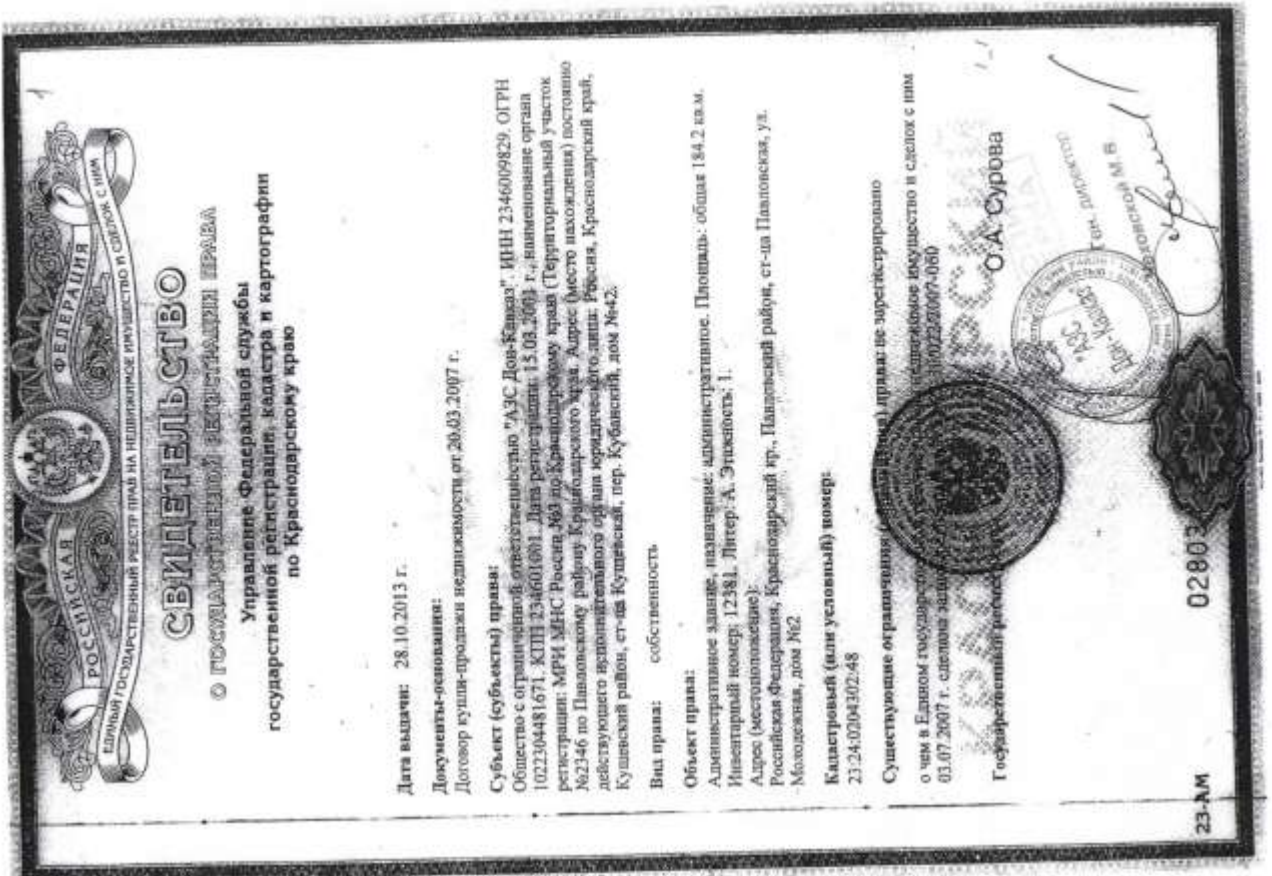
Объект права:
Созружение, назначение: нежилое. Площадь: общая объем 5000 куб.м. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, дом №2/Г

Кадастровый (или условный) номер:
23:24:0204331:316

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре недвижимости и сделок с ним
12.10.2012 г. сделана запись №30/041/2012-105

Государственный регистратор
О.А. Сурова

23-АЛ 9165



Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» -
Федеральное БТИ»

Павловский районное отделение филиала ФГУП «Ростинвентаризация - Федеральное БТИ» по
Краснодарскому краю

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№4 _____

Сооружение _____

Резервуар емкостью 5 000 куб.м.

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Объект	Ростовская область
Субъект Российской Федерации	Ростовский край
Район	Павловский
Муниципальное образование	Павловский район
Населенный пункт	Павловское
Улица (проезд, переулок и т.д.)	Павловское
Площадь застройки	0,1
Площадь участка	0,1
Площадь застройки	0,1
Категория	ИЖС
Область застройки	сельскохозяйственная

Ил. № 2/83

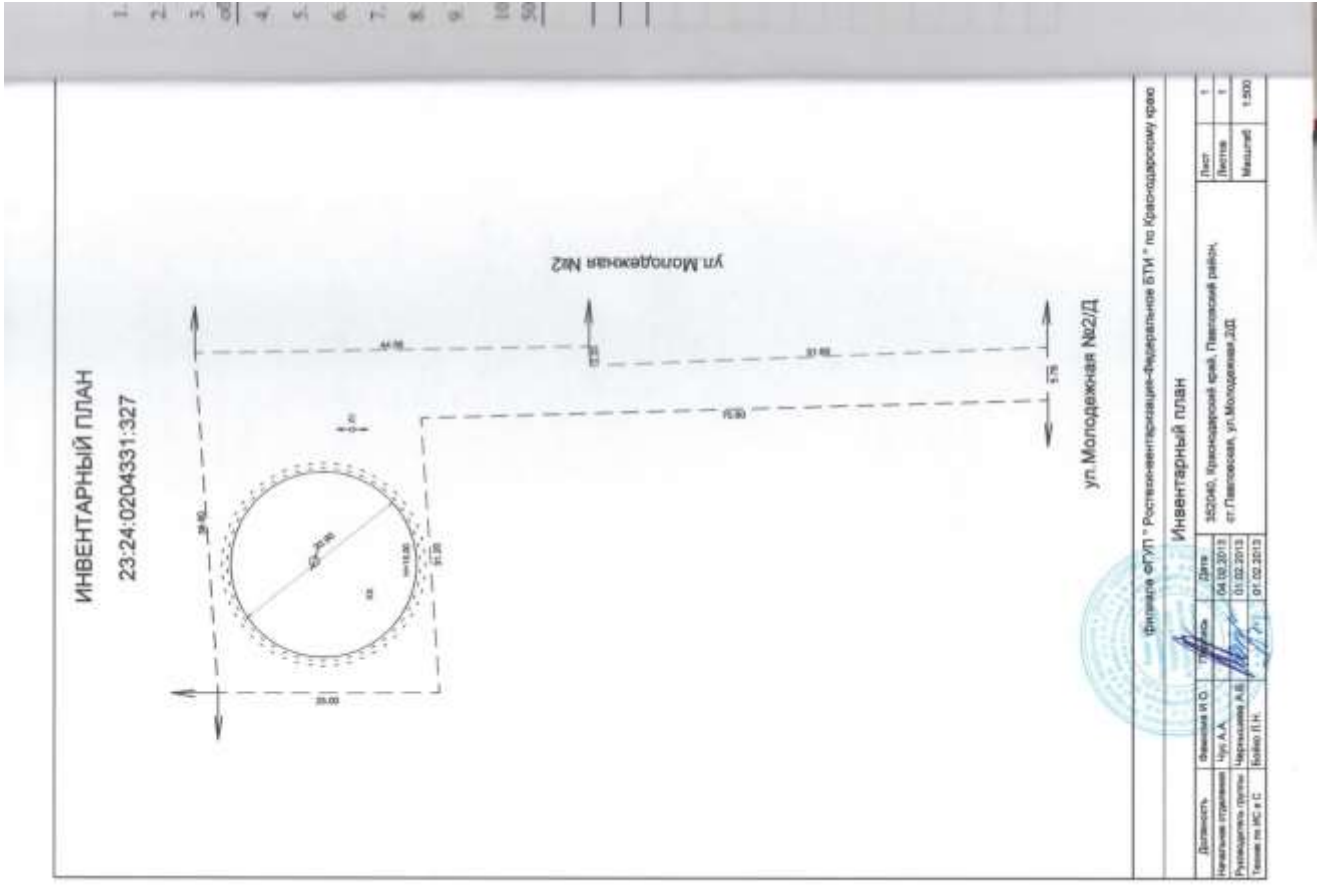
Инициалы исполнителя _____

Подписи исполнителя _____

Дата выполнения работ в БТИ/ИЖС _____

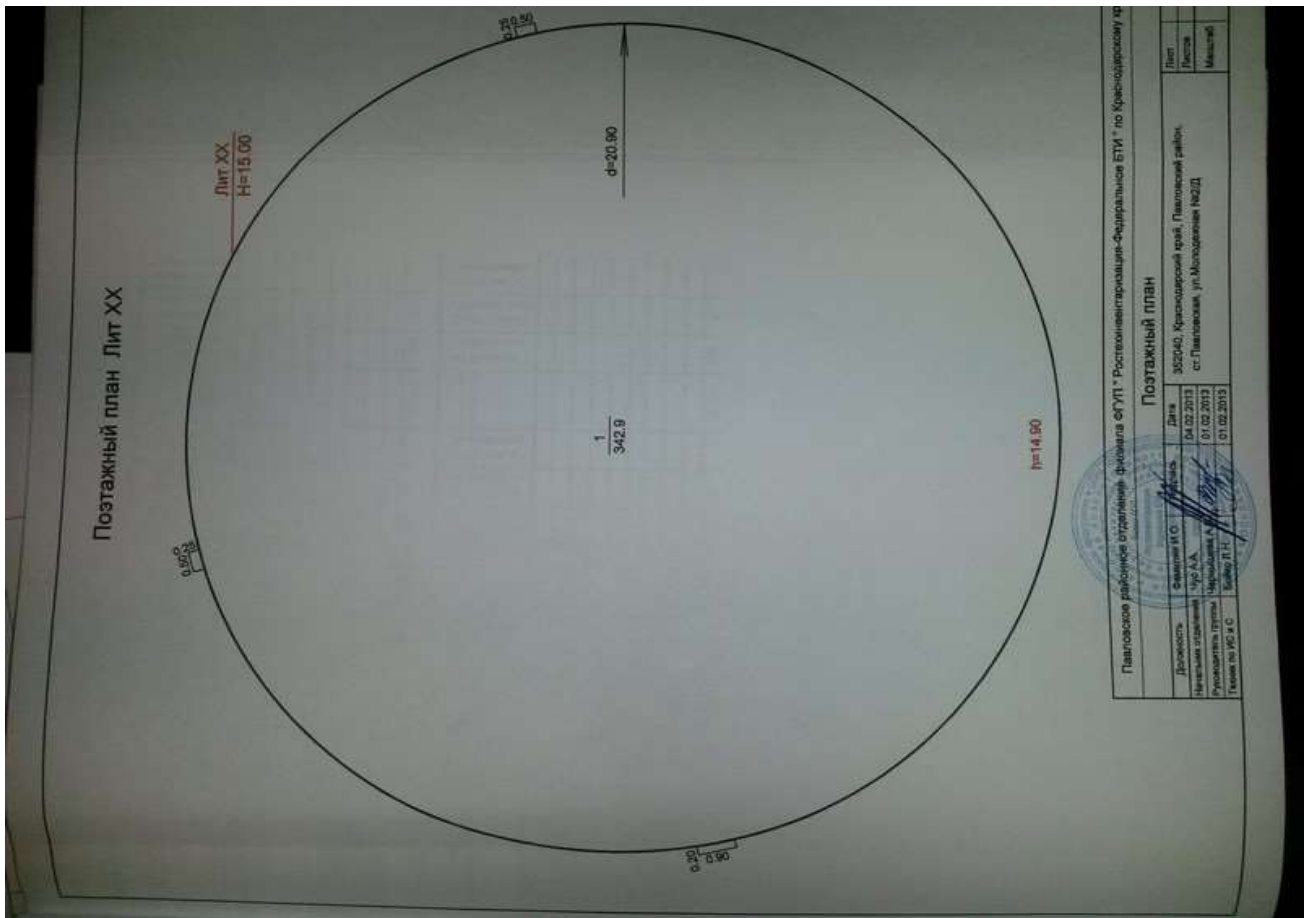
Паспорт оформлен по состоянию на _____ № _____ от _____ года

Руководитель (подпись/печать) _____ (Чис. А.А. (подпись И.И.))



Экспликация
к поэтажному плану резервуара емкостью 5000 куб.м. , Лит. XX
расположенного в ст. Павловской, ул. Молодёжная №2/Д

Дата заявки	Литер по плану	Этаж, начная с 1 - го	№ помещения, квартиры	№ по плану строения ком., кухни и т.д.	Наименование частей помещения: жилая комната, капитальское помещение и др.	Формула подсчета площади по внутреннему объему	Площадь по внутреннему объему в квадратных метрах						Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему объему
							административная		производственная					
							Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная		
01.02.2013	XX	1	-	1	Основное	3,14-10,45*10,45					342,9		342,9	14,90
						Всего по Лит. XX :					342,9		342,9	
						Всего по строению :					342,9		342,9	



III. Инвентаризационная стоимость (в руб.)

Дата записи	В годах каждого года	Сооружение	
		восстановительная	восстановительная с учетом износа
1	2	3	4
1969			
2013			

IV. Балансовая стоимость (в руб.)

Сооружения, литера	Стоимость по состоянию на	Примечание
1	2	3
Резервуар емкостью 3 000 куб. м. XX	12000000.00	

V. Перечень документов, приложенных к паспорту

№ п/п	Наименование	Дата составления	Кол-во листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Инвентарный план	01.02.02013	1	
2	Поздний план	01.02.02013	1	
3	Экспозиция к поэтажному плану резервуара	01.02.02013	1	
4	Техническое описание сооружения	01.02.02013	1	

VI. Особые отметки

Год реконструкции _____

Год капитального ремонта _____

Примечание: _____

(сведения о нарушении градостроительных и строительных актов и правил, наличие нарушений на строительном и/или другом объекте, выявившем существенное изменение для ведения работ)

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № Ру 23 5 25 301 - 68 Э 10
Общая площадь Лит XX 333,9 м²

* 01 * 02 2013

Исполнил:  Е. Н. Бойко

Проверил:  Чернышова А. В.



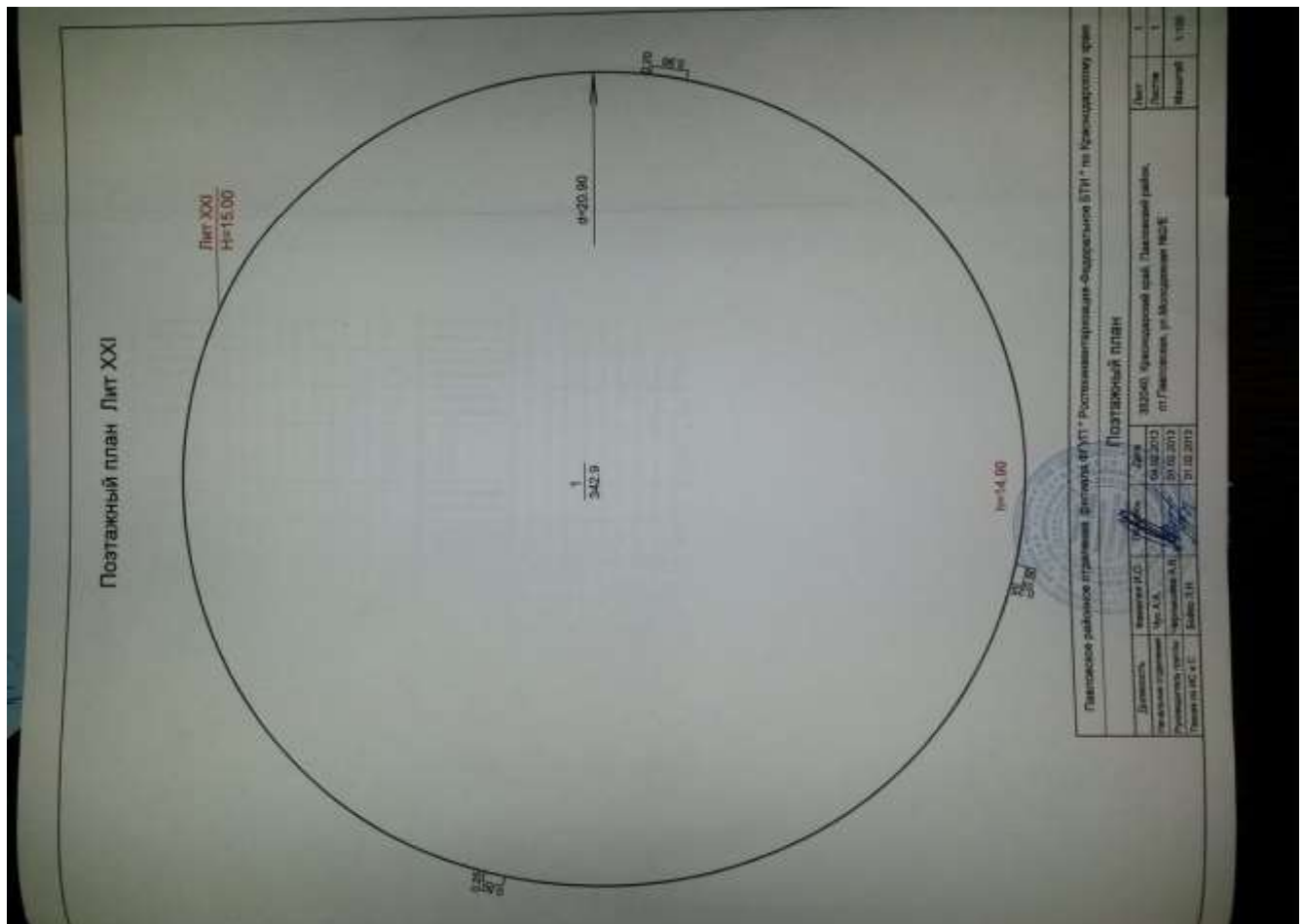
Техническое описание сооружения

Наименование конструктивных элементов	Литера электрон срэдани литера III	Удельный вес по таблице		Удельный вес применена	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес применена	Литера	Удельный вес по таблице	Удельный вес применена
		Коэффициент	Уд. вес после			Коэффициент	Уд. вес после				
Фундамент											
Стены и перегородки	Ж/бетон										
Перекрытия											
Крыша											
Цели											
Фронты											
Основания работы											
Электроснабжение											
Другие работы											
Итого	Внос: 20%	100	X	100	X	100	X	100	X	100	X

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес применена	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес применена	Литера	Удельный вес по таблице	Удельный вес применена
		Коэффициент	Уд. вес после			Коэффициент	Уд. вес после				
Фундамент											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Цели											
Фронты											
Основания работы											
Электроснабжение											
Другие работы											
Итого		100	X	100	X	100	X	100	X	100	X

**Экспликация
к поэтажному плану резервуара емкостью 5000 куб.м., Лит. XXI
расположенного в ст. Павловской, ул. Молодёжная №2/Е**

Дата записи	Литер по плану	Этажи, начислав с 1 - го № помещения, квартиры	№ по плану строения ком, кухни и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, капитальное помещение и др.	Формула подсчета площади по внутреннему объему	Площадь по внутреннему объему в квадратных метрах						Итого по квартире, этажу, строению	Высота помещения по внутреннему объему
						административная		производственная					
						Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная		
01.02.2013	XXI	1	1	Основное	3,14-10,45*10,45					342,9		342,9	14,90
					Всего по Лит. XXI:					342,9		342,9	
					Всего по строению:					342,9		342,9	



III. Инвентаризационная стоимость (в руб.)

Дата записи	В годах		Сооружения	
	1	2	3	4
1	1969			
	2013			

IV. Балансовая стоимость (в руб.)

Сооружения, литеры	1	2	3	Примечание
Резерв на сумму 5 000 куб.м., XXI				

V. Перечень документов, приложенных к паспорту

№ п/п	Наименование	Дата составления	Код по листам	Примечание
1	Инвентарный план	01.02.2013	1	
2	Планировочный план	01.02.2013	1	
3	Заказание к поэтажному плану резервуара	01.02.2013	1	
4	Техническое описание сооружения	01.02.2013	1	

VI. Особые отметки

Год реконструкции	-
Год капитального ремонта	-
Примечание:	Разрешение на строительство № Кв 23 5 25 301 - 55 С 08 от 05.09.2008 г. (Общая площадь Литр XXI - 342,9 кв.м.)



Исполнитель: Бойко Л. Н.
 Проверка: Чернышова А. В.

Техническое описание сооружения

Наименование конструктивных элементов	Литера	Длина встроеной арматуры	Удельный вес по таблице	Коэффициент	Уд. вес после применения	Литера	Удельный вес по таблице	Коэффициент	Уд. вес после применения	Литера	Удельный вес по таблице	Коэффициент	Уд. вес после применения	Итого	Итого	Итого	Итого
Фундамент																	
Стены и перегородки																	
Перекрытия																	
Крыша																	
Двери																	
Окна																	
Специальные работы																	
Электроосвещение																	
Другие работы																	
Итого: 209							100	X			Итого	100	X		Итого	100	X
Наименование конструктивных элементов																	
Создание																	
Стены и перегородки																	
Перекрытия																	
Крыша																	
Двери																	
Окна																	
Специальные работы																	
Электроосвещение																	
Другие работы																	
Итого							100	X			Итого	100	X		Итого	100	X



Федеральное государственное унитарное предприятие
«Федеральный государственный институт инвентаризации и учета объектов недвижимости» -
Федеральное БТИ»

Павловское районное отделение филиала ФГУП «Ростинвентаризация - Федеральное БТИ» на
Краснодарском крае

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Созревание

Резервуар емкостью 5000 куб. м.

Адрес (местоположение) объекта учета:

Имя	ИП
Субъект Российской Федерации	Краснодарский край
Район	Павловский
Муниципальное образование	п/п
Почтовый адрес	п/п
Улица (проезд, переулок и т.д.)	п/п
Площадь	п/п
Площадь застройки	п/п
Площадь строения	п/п
Высота	п/п
Вид назначения использования	ХХП

Изм. № 2282

Штучное здание государственного назначения (участок с описанием сведений
в Едином государственном реестре объектов недвижимости Краснодарского края)

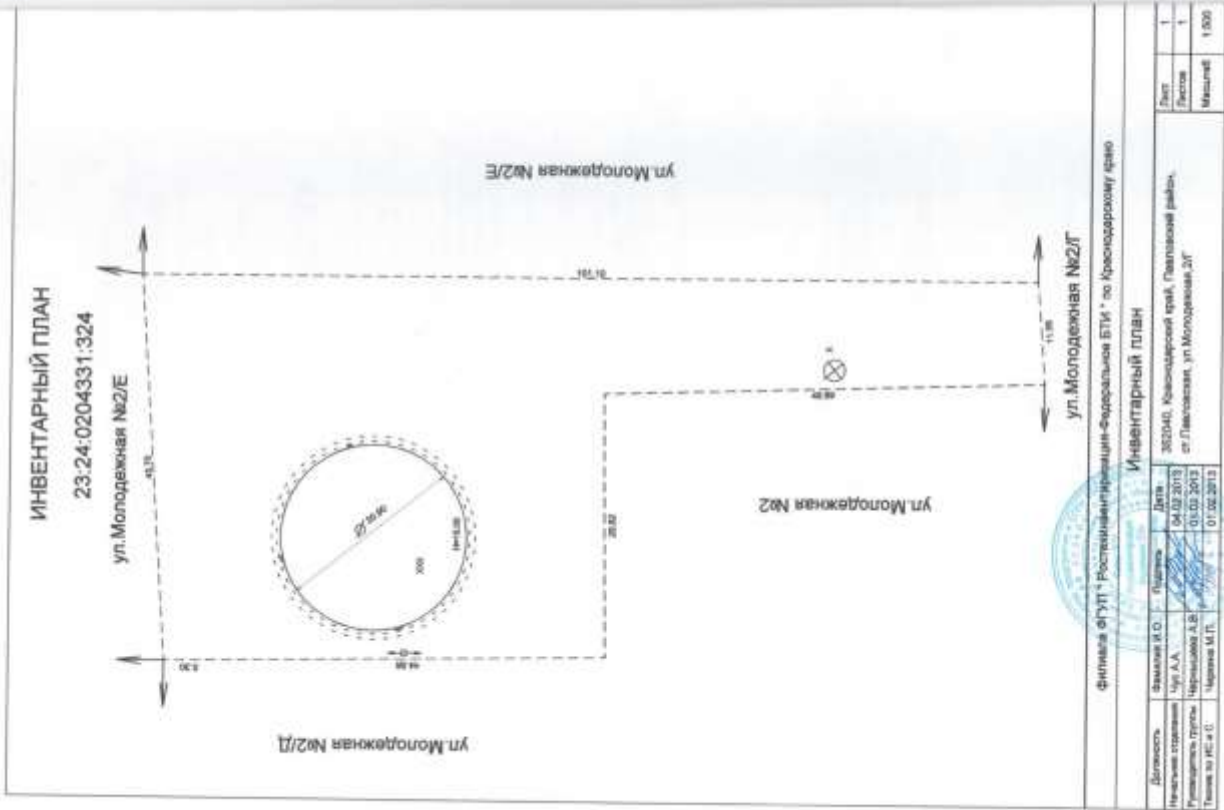
Инвентарный номер	
Квартальный номер	
Дата последнего осмотра в ЕГРОКС	



Паспорт оформлен по состоянию на 01 февраля 2013 года

Руководитель (уполномоченный лицом) ОТБ М.И.И. Мухоморов М.И.

- 1. №
- 2. №
- 3. Тп
- объс
- 4. Зв
- 5. ГС
- 6. Д
- 7. Ов
- 8. П
- 9. Ф
- 10.1
- 5000



Филиал ФГУП «Ростинвентаризация-Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю
Инвентарный план

Должность	Владелец и О.	Подпись	Дата
Начальник отделения	Мухоморов М.И.	<i>(Signature)</i>	04.02.2013
Руководитель группы	Мухоморов А.В.	<i>(Signature)</i>	01.02.2013
Техник по ИС и С.	Мухоморов М.И.	<i>(Signature)</i>	01.02.2013

Лист	1
Листов	1
Масштаб	1:500

III. Инвентаризационная стоимость (в руб.)

Дата списания	В каком календарном году	Сооружения	
		вспомогательная	вспомогательная с учетом износа
1	2	3	4
	1969		
	2013		

IV. Балансовая стоимость (в руб.)

Сооружения, дата	Стоимость по состоянию на	Примечание
1	2	3
Резервуар емкостью 5000 куб. м., XXII		

V. Перечень документов, приложенных к паспорту

№ п/п	Наименование	Дата составления	Кол-во листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Инвентарный план	01.02.2013	1	
2	Полтажный план	01.02.2013	1	

VI. Особые отметки

Год реконструкции	-
Год капитального ремонта	-
Примечание:	Разрешение на строительство № 80.23.5-25.301-631.С.12 от 13.04.2012 г. Общая площадь Лиг. XXII-542,9 куб. м.

Исполнил: Черкашин М. П.
 Проверил: Чернышова А. В.



Федеральное государственное унитарное предприятие
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» -
 Федеральное БТИ.

Полное наименование объекта: Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» - Федеральное БТИ по Калининградской области

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ _____ Сооружение _____

Резервуар емкостью 5 000 куб.м.

Имя	Адрес (местонахождение) объекта учета:
Субъект Российской Федерации	Калининградская область
Район	Калининградский край
Муниципальное образование	г.о. Угольное поселение
Муниципальный округ	Угольное поселение
Улицы (проезды, переулки и т.д.)	Угольное поселение
Квартал	Угольное поселение
Литера	Угольное поселение
Виды объектов и их количество	Угольное поселение

Изм. № 2227

Инициалы лица, осуществляющего инвентаризацию, учет и оценку объектов
 в Едином государственном реестре объектов недвижимости (ЕГРН) (ФГИС/ЕГРН)

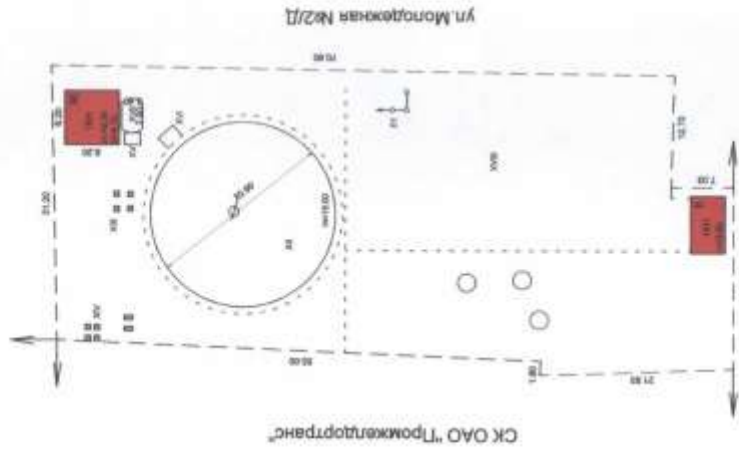
Инициалы лица, осуществляющего инвентаризацию, учет и оценку объектов	
Подпись лица, осуществляющего инвентаризацию, учет и оценку объектов	
Дата составления объектов в ЕГРН	



Инициалы лица, осуществляющего инвентаризацию, учет и оценку объектов
 в Едином государственном реестре объектов недвижимости (ЕГРН) (ФГИС/ЕГРН)
 01.06.2013

ИНВЕНТАРНЫЙ ПЛАН

23:24:0204331:321



ул. Молодежная №2/В



Федеральное учреждение «Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю			
Инвентарный план			
Должность	Исполнитель И.О.	Подпись	Дата
Начальник структурного подразделения	Чир А.А.	<i>[Signature]</i>	26.02.2013
Руководитель группы	Чернышова А.В.	<i>[Signature]</i>	21.02.2013
Техник по ИС и С	Байра П.Н.	<i>[Signature]</i>	01.02.2013
			Лист
			Листов
			Масштаб
			1

I. Общие сведения

1. Назначение Резервуар емкостью 5000 куб. м.
2. Использование по назначению
3. Тип основного параметра (прочность, объём, площадь, высота (глубина)) — объём
4. Значение основного параметра 5000, м³
5. Год завершения строительства (ввода в эксплуатацию) 2008
6. Для незавершенного строительства степень готовности, %
7. Общая застроенная площадь, кв.м 343.6
8. Процент износа, % 5
9. Фундамент (опоры, основание) Сталь (материал и тип конструкции)
10. Конструктивные характеристики сооружения Резервуар емкостью 5000 куб.м. - Сталь (материал и тип конструкции)

III. Инвентаризационная стоимость (в руб.)

Дата списания	В каком месяце года	Списание	
		восстановительная	восстановительная с учетом износа
1	2	3	4
1969			
2013			

IV. Балансовая стоимость (в руб.)

Состояние, лет	Стоимость по состоянию на	Примечание
1	2	3
Резервную емкость 5 000 куб.м., ХП	8081983.19	

V. Перечень документов, приложенных к паспорту

№ п/п	Наименование	Дата составления	Кол-во листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Инвентарный план	01.02.2013	1	
2	Позволение на плани	01.02.2013	1	
3	Экспликация к позвонному плану резервуара	01.02.2013	1	
4	Техническое описание служебных пристроек	01.02.2013	1	

VI. Особые отметки

Год реконструкции	
Год капитального ремонта	
Примечание:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № № 23 5 25 301-31 9 08 от 29.10.2008 г. Общая площадь - Лит.ХП.342.9 кв2

* 01 * 02 2013
Исполнит: Бойко Л. Н.
Проверил: Чернышев А. В.
Филиал ИО
Филиал ИО

№
Федеральное государственное учреждение «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» - Федеральное БТИ
Полномочные районные отделения филиала ФГУИ «Реставрационно-инвентаризационно-федеральное БТИ» по Краснодарскому краю

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____
Создание _____
Железнодорожные пути общего пользования
Линия: _____

Адрес (местонахождение) объекта учета:

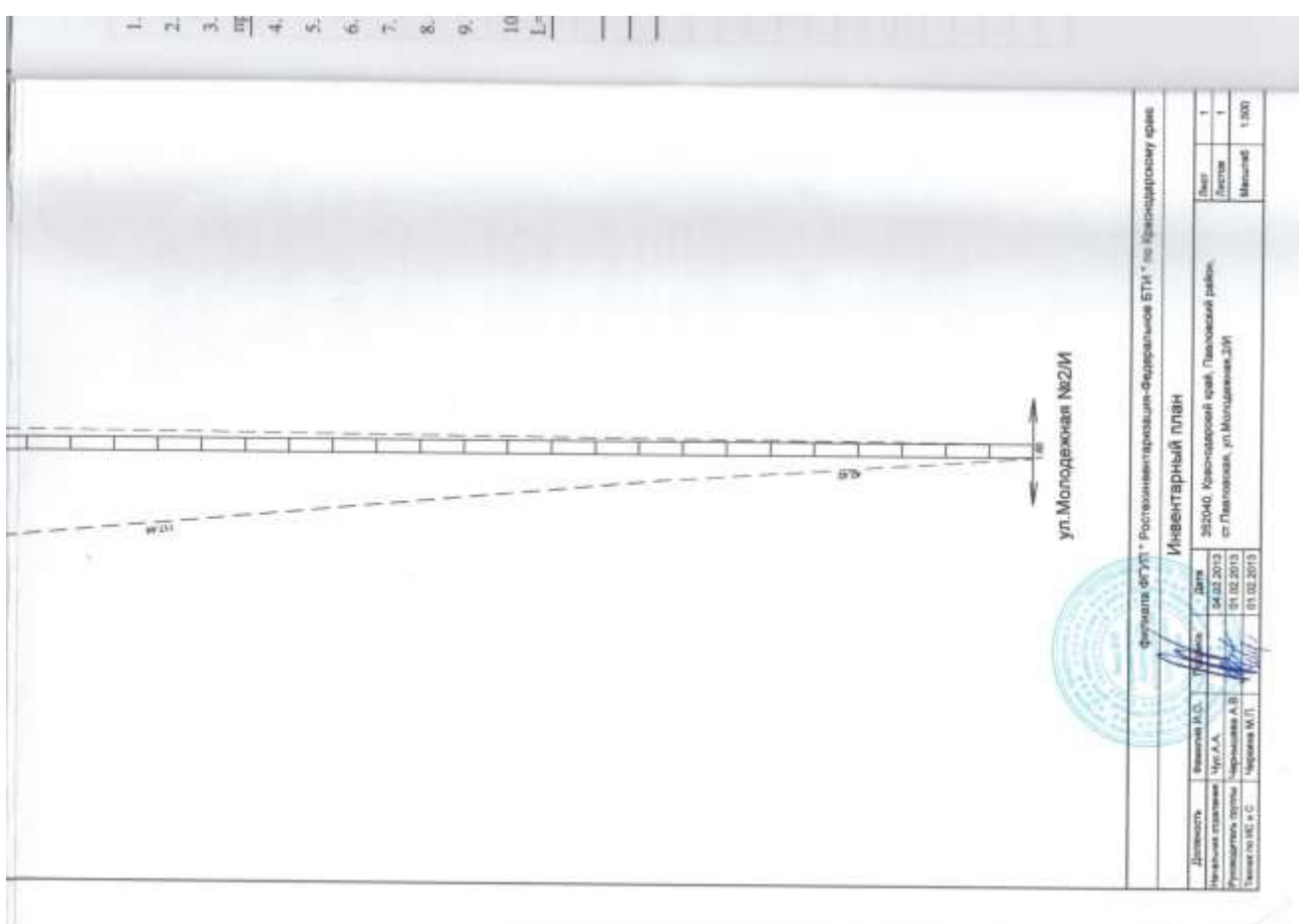
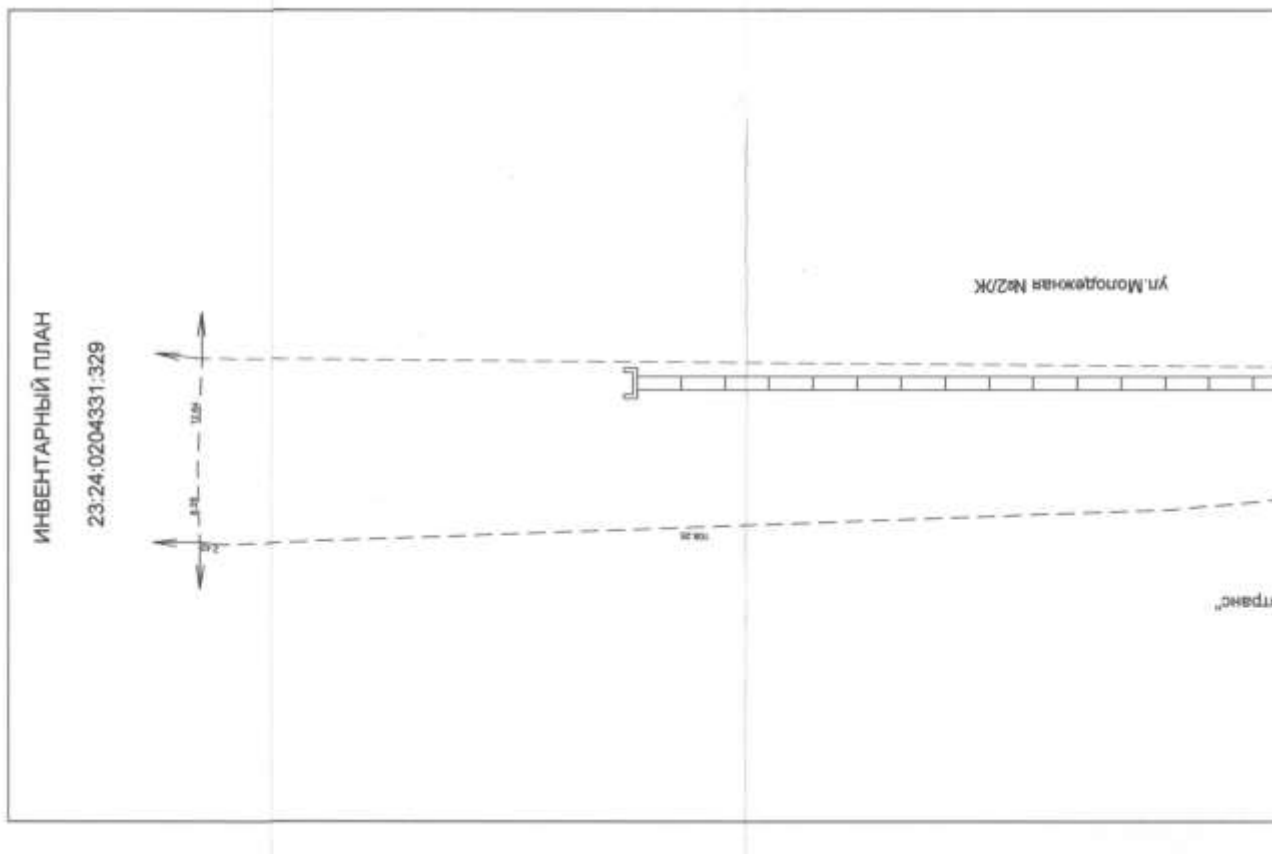
Имя	Фамилия
Субъект Российской Федерации	Краснодарский край
Район	Краснодарский
Муниципальное образование	Краснодарский район
Населенный пункт	Краснодар
Улица (переулок, проезд и т.д.)	Краснодарская
Высота здания	3,0
Высота верха	
Высота стропила	
Высота	
Шифр объекта местонахождения	

Изм. № 2286

Иными документами удостоверяющими принадлежность ученой к объекту учета:
в Едином государственном реестре объектов недвижимости (ЕГРЮРС)
Паспорт участку земли
Инвентарный план
Кадастровый план
Дата вступления в силу в ЕГРЮРС:

* 01 * 02 2013
Исполнит: Бойко Л. Н.
Проверил: Чернышев А. В.
Филиал ИО
Филиал ИО

Паспорт составлен по состоянию на _____ 20 13 _____ года
Руководитель территориального органа ИОТН _____
Филиал ИО



III. Инвентаризационная стоимость (в руб.)

Дата вписки	В ценах	
	каждого года	Сопровужения
1	2	3
1989		восстановительная
2013		восстановительная с учетом износа
		4

IV. Балансовая стоимость (в руб.)

Соборужения, литеры	Стоимость по состоянию на	Примечание
1	2	3
Железнодорожные пути общего пользования, V		

V. Перечень документов, приложенных к паспорту

№ п/п	Наименование	Дата составления	Кол-во листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	Инвентарный план	01.02.2013	1	

VI. Особые отметки

Год реконструкции _____

Год капитального ремонта _____

Примечание:
 (сведения о нарушениях государственных и специальных норм и правил, наличие нарушений по срокам годности и прочие сведения, имеющие существенное значение для ведения реестра)

* 01 * 02 2013

Исполнил: Чернышев М. П.
 Проверил: Чернышев А. В.



Федеральное государственное унитарное предприятие
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» -
 Федеральное БТИ»
 Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» - Федеральное БТИ» по Краткой форме
 «Итого»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ здание _____

Проездная _____

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Крым
Район	Симферопольский район
Муниципальное образование	Сельское поселение
Высший пункт	Дачное
Улицы (переулки, проезды и т.д.)	Дачный
Виды застройки	С/х
Виды сооружений	Жилые
Виды помещений	Жилые
Виды помещений назначения	Жилые

Итого: № 2277

Итого: прома государственного технического учета и ведения сведений
 « Единый государственный реестр объектов недвижимости государственности (ЕГРН)»

Инвентарный номер	
Кодовый номер	
Дата вписки сведений в ЕГРН	

Итого: сведения по состоянию на * 01 * 02 2013 года

Исполнил: _____ Проверил: _____

Итого: _____



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение вноса

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	E	Год постройки	H	Вид внутренней отделки	Число этажей	процента															
							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					
1	Фундамент				Бетонный армированный	18	1	18	35	6,3												
2	Стены и их парапетная отделка				Кирпич	19	1	19	33	6,65												
3	Перегородки				Кирпич				0	0												
4	Крыша	деревянные	деревянные	металлокаркас	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные					
																		7	1	7	35	2,45
5	Полы	Оштукатуренные	Деревянные	ДВП	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие					
																		6	1	6	0	0
6	Проемы	Оштукатуренные	Деревянные	металлокаркас	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие					
																		8	1	8	0	0
7	Внутренняя отделка	Оштукатуренные	Деревянные	металлокаркас	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие					
																		9	1	9	0	0
8	Стеклопакеты, окна, двери	Оштукатуренные	Деревянные	металлокаркас	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие					
																		10	1	10	0	0
9	Разные работы	Оштукатуренные	Деревянные	металлокаркас	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие	Хорошие					
																		11	1	11	0	0

% вноса, приведенный в 100 по формуле: $\frac{\text{Формула}}{\text{Формула}} \times 100$ 20%

IV. Общие сведения

Наименование: Проектная
 Использование: по назначению
 Количество (мощность): 20,7 м2

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

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по парижскому обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
Б	Здание <u>проектной</u>	$6,47 \times 3,90$	25,2	2,60	66
ДП	Длина электропередачи	0,20	0,2	3,14	1

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице		Итого	Удельный вес по таблице		Итого	Удельный вес по таблице		Итого	Удельный вес по таблице	Итого	Удельный вес по таблице	Итого
	литра	применения		литра	применения		литра	применения					
Фундамент													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Двери													
Окна													
Другие работы													
Итого													
Наименование конструктивных элементов													
Фундамент													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Двери													
Окна													
Другие работы													
Итого													

X. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Наименование конструкций и работ	Порядок и стоимость (коэфф.) по													Итого	Удельный вес по таблице	Итого	Удельный вес по таблице	Итого	Удельный вес по таблице	Итого	Удельный вес по таблице	Итого
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20			
Итого																						

XI. Техническое описание служебных пристроек

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице		Итого	Удельный вес по таблице		Итого	Удельный вес по таблице		Итого	Удельный вес по таблице	Итого	Удельный вес по таблице	Итого
	литра	применения		литра	применения		литра	применения					
Фундамент													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Двери													
Окна													
Другие работы													
Итого													
Наименование конструктивных элементов													
Фундамент													
Стены и перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Двери													
Окна													
Другие работы													
Итого													

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

Наименование построек	Порядок и стоимость (коэфф.) по													Итого	Удельный вес по таблице	Итого	Удельный вес по таблице	Итого	Удельный вес по таблице	Итого
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Итого																				

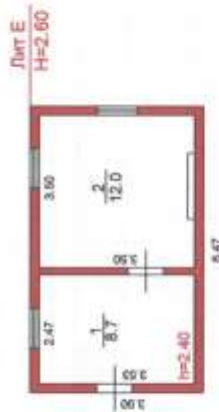
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № 1

К поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) станица. Павловская по ул.(пер.) ул. Молодежная д. 2/В

Литера по плану	Этаж (наименование этажа и номер этажа)	Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в том числе предельно назначенная под помещ. этой						Итого по этажу, этаж, строение	Высота помещений по внутреннему обмеру
				Нежилая		Жилая		Итого			
				основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
Е	1	Вспомогательная	3,53*2,47		8,7					8,7	2,40
		Сонная	12,00	12,0						12,0	2,40
		Итого по помещению:		12,0	8,7					20,7	
		Итого по 1-му этажу:		12,0	8,7					20,7	
		Итого по зданию:		12,0	8,7					20,7	

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Павловское районное отделение филиала ФГУП «Росгипроветразрач»-Федеральное БТИ* по Краснодарскому краю

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Должность	Фамилия И.О.	Генеральный директор	Дата	Лист	1
Инженер-проектировщик	Иванов А.А.	30.04.00	04.02.2013	Листов	1
Инженер-проектировщик	Морозов А.В.	30.04.00	01.02.2013	Масштаб	1:100
Инженер И.С.	Ковалев Т.В.		01.02.2013		

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № 1

К поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) ст-ца. Павловская по ул.(пер.) ул. Молодежная д. 2

Литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и в общей мережном)	Наименование помещений, помещений складского и т.п.	Наименование помещений в здании, здании, коридора и т.п.	Назначение частей помещений: жилых комнат, канцелярских помещений, классная комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в том числе предназначенная под различные назначения						Итого по этажу, строению	Высота помещений по внутреннему обмеру
						Нежилая		Жилая		Другая			
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
A	1	-	1'	Вспомогательное	29.00		29.8					29.8	2.80
			2	Основное	3.65*1.90	6.9						6.9	2.80
			5	Основное	20.20	20.2						20.2	2.80
			7	Основное	4.48*3.75	16.8						16.8	2.80
			8	Основное	3.76*1.87	7.0						7.0	2.80
			9	Вспомогательное	14.30		14.3					14.3	2.80
			10	Вспомогательное	2.00*1.65		3.3					3.3	2.80
			11	Основное	3.80*3.35	12.7						12.7	2.80
			12	Основное	3.70*1.95	7.2						7.2	2.80
			13	Основное	5.87*3.90	22.8						22.8	2.80
			14	Основное	7.50*3.91	29.3						29.3	2.80
			15	Вспомогательное	3.36*1.85		6.2					6.2	2.80

			16	Вспомогательное	1.95*1.90		3.7					3.7	2.80
			17	Вспомогательное	2.75*1.40		3.9					3.9	2.80
			Итого по помещению :			123.0	61.2					184.2	
			Итого по : 1-му этажу			123.0	61.2					184.2	
			Итого по зданию			123.0	61.2					184.2	

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) по участку

№	Типа	Наименование ограждения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь кв. м.	№ строения	Контракт	Стойкость	Возраст на момент осмотра	Возраст в руб.	% износа	Длина в руб.
				Длина м	Ширина высота м								
		Замощение	Асфальт	0	0	0,0							

XIII. Общая стоимость, руб.

В каком виде года	Условно-восстановительная стоимость	Условно-действующая стоимость	Суммарная стоимость	Итого
2013				0

* 1 * февраля 20 13 г.
 * * * 20 * * *
 * * * 20 * * *
 * * * 20 * * *

Источник: Миссия (Исторический Т.)
 Проверка: (Сергейчикова А.И.)
 Начальник бюро: (Фед. А.А.)

XV. Отметка о проведенных обследованиях

Работа выполнена	* * * 200 * * *	* * * 200 * * *	* * * 200 * * *
Обследована			
Проверена			
Руководитель			



Федеральное государственное учреждение «Испытательный центр «Федеральное БТИ»

Федеральное БТИ

Павловское районное отделение филиала ФГБУ «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Краснодарскому краю

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ _____
 ДЛИННЕ (тип объекта учета)
 Склада

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Краснодарский край
Район	Павловский
Муниципальное образование	тип с/поселенческое поселение
Населенный пункт	тип поселок
Улица (проезд, переулок и т.д.)	тип поселок
Высота дома	тип 2-этаж
Высота верха	тип 2-этаж
Высота строения	тип 2-этаж
Экспликация	тип 2-этаж
Вид помещения, местонахождение	тип 2-этаж

Изм. № 2,272

Исполнитель: (подпись)

Исполнительный лист	
Судебный лист	
Дата вынесения решения в ЕТРОС	



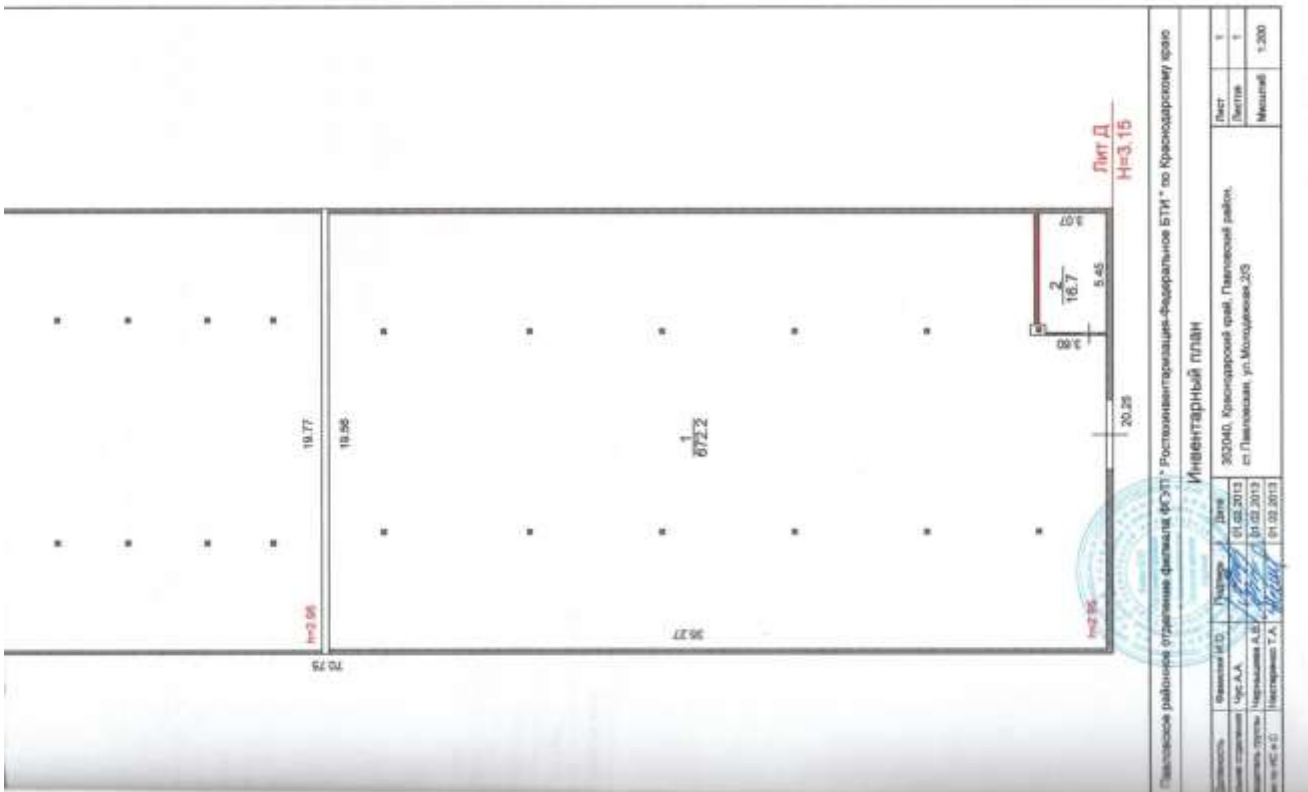
Подпись руководителя (подпись) _____
 Руководитель (подпись) _____
 М.П. _____
 Исполнитель (подпись) _____
 М.П. _____

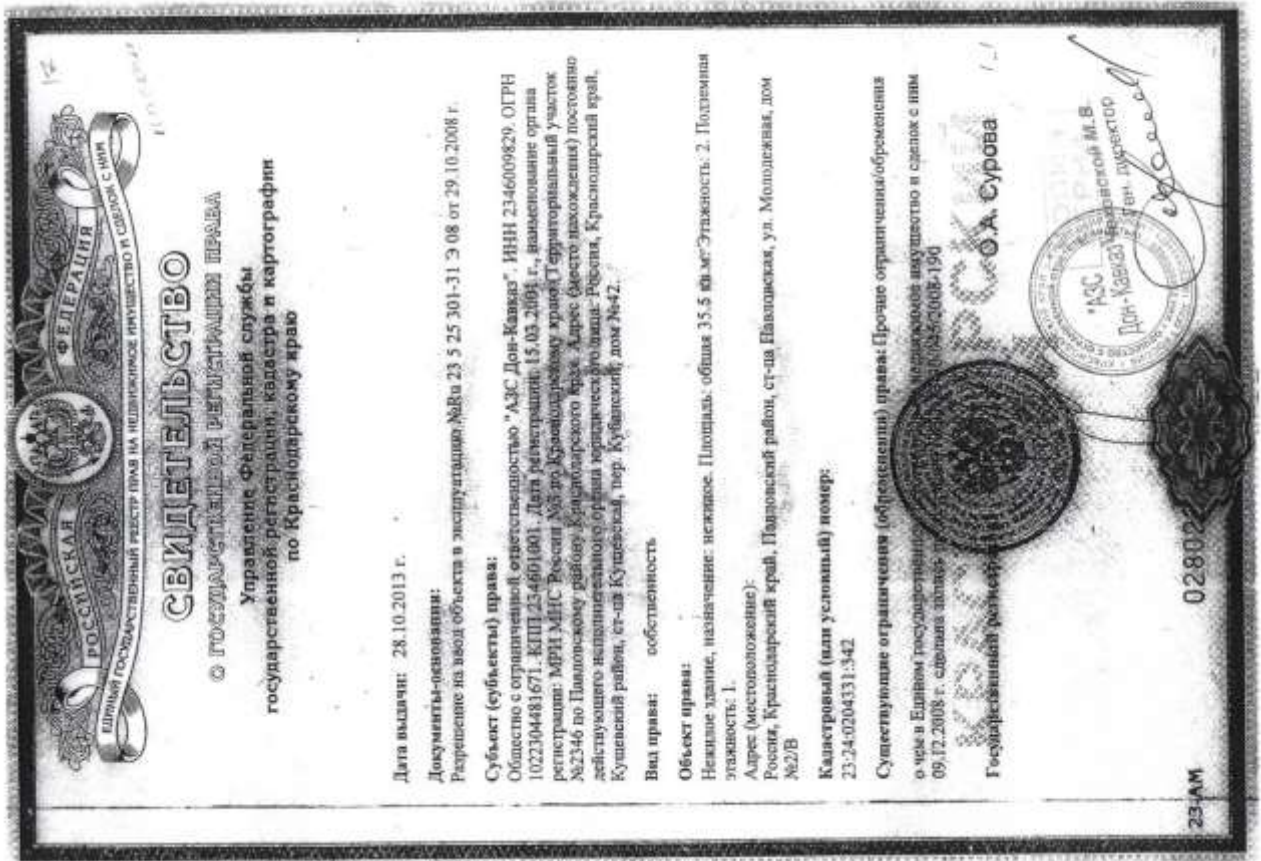
На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

Экспликация № 1

К поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) станица. Павловская по ул.(пер.) ул. Молодёжная д. 2/3

Д	Питера по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа и включая чердачные) Номер помещения(внутри, чердачного, складского и т.д.) Номер по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения: жилая комната, вспомогательное помещение, кладовая комната, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в том числе преднач. назначенная под помещ. внеп.						Итого по этажу: этаж, строение.	Высота помещений по внутреннему обмеру
					Нежилые		Жилые		всего			
					жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная	жилая	вспомогательная		
1	1		Основное	672.20	672.2					672.2	2.95	
	2		Вспомогательное	16.70		16.7				16.7	2.95	
	3		Основное	666.50	666.5					666.5	2.95	
			Итого по помещению		1340.7	16.7				1357.4		
			Итого по 1-му этажу		1340.7	16.7				1357.4		
			Итого по зданию		1340.7	16.7				1357.4		





XIII. Общая стоимость, руб.

В ценах своего года /руб	Оплата срочных работ		Сопутствующие работы		Итого действительная стоимость
	исполнено полностью	исполнено частично	исполнено полностью	исполнено частично	

1 * февраля 20 13 г.
 * 20 г.
 * 20 г.

Исполнил (Исполнитель Г.)
 Проверил (Чернышова А.А.)
 Начальник бюро (Бус А.А.)

XV. Отметка о последующих обследованиях

Работа выполнена	г.	м.	д.	г.	г.	г.
Обследован			20	11	20	200
Проверил						
Руководитель						

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» -
Федеральное БТИ

Ижевское районное отделение филиала ФГУП «Регистрант» - Федеральное БТИ по Краснодарскому краю

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

№ _____ здание _____
 _____ Ижевская _____
 _____ Ижевское районное отделение

Адрес (местонахождение) объекта учета:
Краснодарский край

Субъект Российской Федерации	Краснодарский край
Муниципальное образование	Краснодарский район
Муниципальный округ	Ижевское
Улица (проектир., переулок и т.д.)	Ижевская
Почтовый индекс	351000
Почтовый адрес	351000, Краснодарский край, Ижевское районное отделение
Литера	И
Почтовый индекс почтового отделения	351000

Ижев. № 2227

Штатное учреждение государственного технического университета Юмца о внесении сведений
в Единый государственной реестр объектов недвижимости (ЕГРООН)

Помещение (участок) здания	
Кладовый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРООН	

Паспорт составлен по состоянию на « 01 » _____ февраля _____ 20 13 _____ года
 Руководитель (уполномоченное лицо ОТН) _____ (подпись) _____ (подпись)
 М.П. _____ (подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

Дата выдачи: 10.10.2013 г.

Документы-основания:
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №КрО.23-5.25.301-185-Э.13 от 16.08.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Общество с ограниченной ответственностью "АЭС Дон-Кавказ", ИНН 23-4609829, ОГРН 1022304481671, КПП 23-4601001. Дата регистрации: 15.03.2001 г., наименование: орган регистрации: МРИ МПС России №2 по Краснодарскому краю (Федеральный участок №23-46 по Павловскому району Краснодарского края. Адрес (местонахождение) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Краснодарский край, Кущевский район, ст-ца Кущевская, пер. Кубинский, дом №42.

Вид права: собственность

Объект права:
Здание, назначение: нежилое. Площадь: общи 1317,5 кв.м. Этажность: 1.
Адрес (местонахождение):
Россия, Краснодарский край, Павловский район, ст-ца Павловская, ул. Молодежная, дом №27Ж.

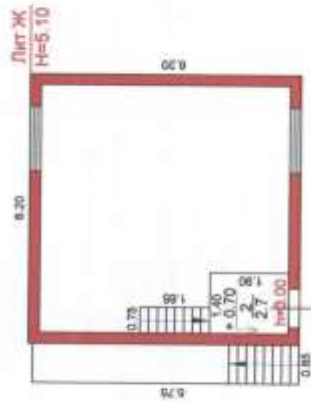
Кадастровый (или условный) номер:
23-24-0204331-350

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре недвижимости и Едином государственном реестре недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости от 09.09.2013 г. сделана запись регистрации №09-09/2013-067

Государственный регистрационный номер: 916504

23-АЛ

Позтажний план
1-й этаж



Павлово районское отделение филиала ФГУП «Росколлективизация-Ферраллине БТИ» по Краснодарскому краю

Позтажний план

Земельность	Фамилия И.О.	Дата	Лист
Инженер-строитель	Урз А.А.	01.02.2013	1
Инженер-проектировщик	Чернышова А.В.	01.02.2013	1
Масштаб	Бойко П.Н.	01.02.2013	Масштаб
			1:100

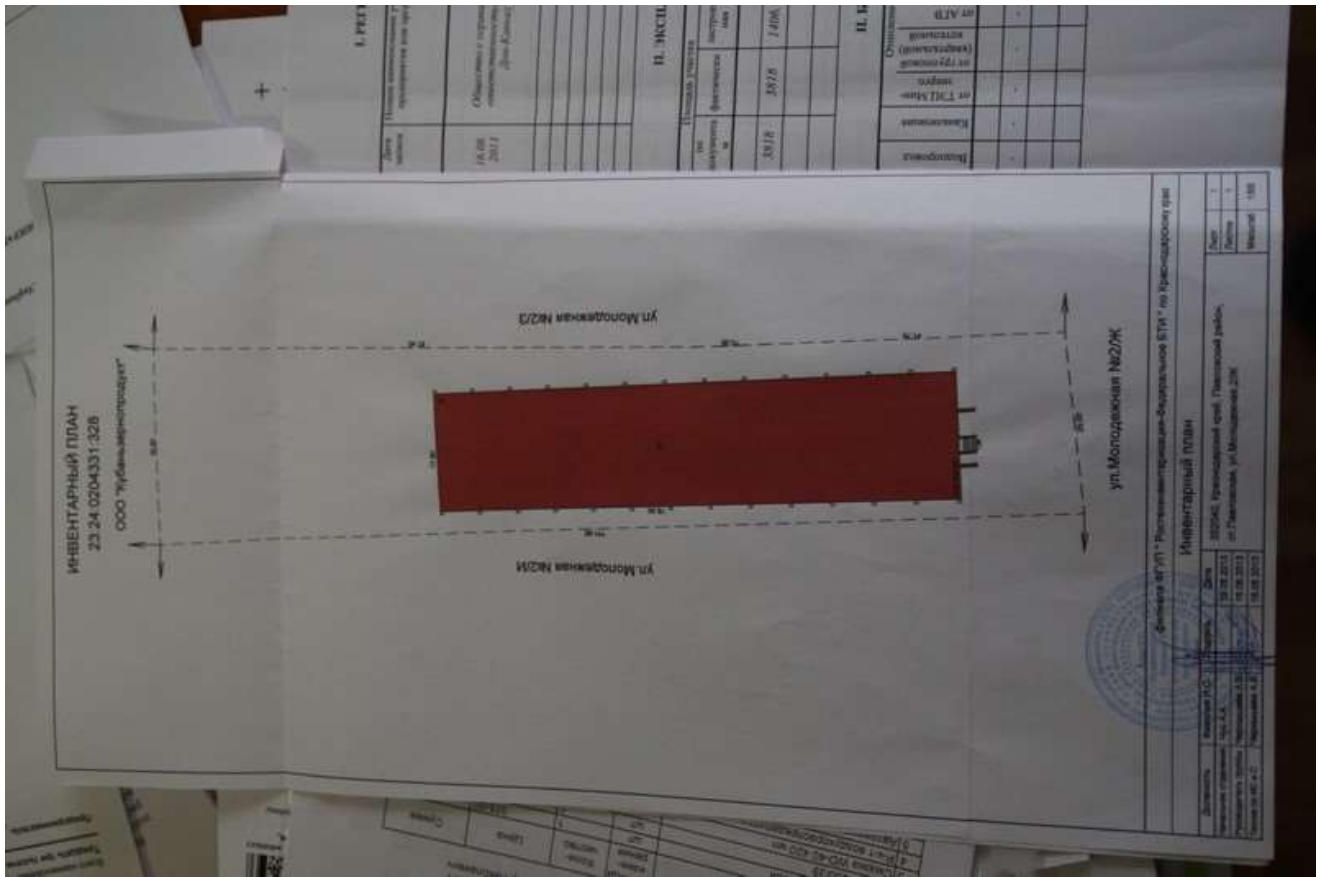
Позтажний план
Подземный этаж



Павлово районское отделение филиала ФГУП «Росколлективизация-Ферраллине БТИ» по Краснодарскому краю

Позтажний план

Земельность	Фамилия И.О.	Дата	Лист
Инженер-строитель	Урз А.А.	01.02.2013	1
Инженер-проектировщик	Чернышова А.В.	01.02.2013	1
Масштаб	Бойко П.Н.	01.02.2013	Масштаб
			1:100



I. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и на каком номером выданы	Легальный учредитель или собственник	Подпись, дата, индивидуальное или коллективное предприятие, физическое или юридическое лицо
16.08.2013	Общество с ограниченной ответственностью "ДЭС Дов-Кавказ"	"разрешение на ввод объектов в эксплуатацию" № ДИ 23 25 25/01-182 Э 13 от 16.08.13 Администрация муниципального образования Павловский район Краснодарского края	Цесля	<i>[Signature]</i>

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА - кв. м

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь	
	фактическая	застроенная	зона	прочая
3878	3878	1406.6	-	-

III. Благоустройство возведенной площади (кв. м)

Возвращено	Капитализация	от ТЭЦ Минэнерго	от Грузинской (контрактной) энергии	от АТЭ	иное	Воды		Газоснаб.		Линии
						с централизованной	иное	с централизованной	иное	
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

му край
1
6 1:800

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение класса

Литера З Год постройки 2013 Число этажей 1
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки каретная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице																	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11							
1	Фундамент	Сводчатый монолитный железобетонный по колоннам наружного каркаса	хорошее																		
2	а. Стены и их наружная отделка	Кирпич	Хорошее																		
	б. Перегородки																				
3	в. Перекрытия																				
	ж. Межэтажные половальные																				
4	Крыша	Монолитнобетонная	Хорошее																		
5	Полы	бетонные	хорошее																		
6	Потолки	Основные																			
		Деревянные	Резные	хорошее																	
7	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошее																		
8	Сумма в процентах к 100 по формуле:	каретная																			
		каретная																			
		каретная																			
		каретная																			
		каретная																			
		каретная																			
		каретная																			
		каретная																			
9	Разные работы																				

Итого: 100 %
 Класс, приписанный к 100 по формуле: процент класса (гр. 8) к 100
 Удельный вес (гр. 7)

IV. Общие сведения

Назначение Нежилое
 Использование по назначению
 Количество (мощность) 1317,5 кв.м

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

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
З	Склад сельскохозяйственного назначения и пристройки	$78,30 \times 17,80$ $+ 0,40 \times 0,53 \times 28,00$ $+ 0,40 \times 2,50 \times 2,00$ $+ 1,88 \times 2,50$	1406,6	6,45	7646

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения
Экспликация № 1

К поэтажному плану строения, расположенного в городе (поселке) станция. Павловская по ул.(пер.) ул. Молодежная д. 2/Ж

Литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и вплоть до последнего)	Номер помещения(этажи, этажей, этажа(ов) и т.д.)	Номер по плану строения	Назначение частей помещений: жилых комнат, квартир, служебных помещений, владения, кухни, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в том числе предназначенная под помещ. встра.						Итого по квадрат. метражу строения	Высота помещений по внутреннему обмеру
						Прочая							
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
3	1	-	1	основная	1 317,50	1317,5						1317,5	0,25
				Итого по помещению - Служ.		1317,5						1317,5	
				Итого по 1-му этажу		1317,5						1317,5	
				Итого по зданию		1317,5						1317,5	



ХIII. Общая стоимость, руб.

Время каждого года	Осциллограммы		Служебные строчки		Соборования		Всего	
	восстановительная	деятельная	восстановительная	деятельная	восстановительная	деятельная	восстановительная	деятельная

№ 16 " августа 20 13 г.

" " 20 г.

" " 20 г.



Исполнитель (Чернышова А.Г.)

Проверил (Чус А.А.)

Начальник бюро (Чус А.А.)

ХV. Отметка о последующих обследованиях

Работа выполнена	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследован			
Проверил			
Удостоверитель			