

ООО "Финэкс"

**Отчет №81
об оценке имущества,
принадлежащего Обществу с ограниченной
ответственностью Многопрофильная
фирма «Южуралгазстрой» (далее ООО МПФ
«ЮУГС»)**

Заказчик:

Конкурсный управляющий
ООО МПФ «ЮУГС»
Меркулов Я.В.

Исполнитель:

ООО «Финэкс»

Основание:

Договор №81 от 07.10.2021г.

Дата оценки:

25.10.2021г.

Дата составления отчета:

29.10.2021г.

г. Воронеж
2021 год

СОДЕРЖАНИЕ:

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ).....	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	10
4. ОСНОВНЫЕ ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
5.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	14
5.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	14
5.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.	15
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	16
7. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	20
8. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	25
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	27
9.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
9.2.ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ.....	32
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	36
10.1. КРАТКИЙ ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ	36
10.2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ	41
11. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	113
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	117
12.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	117
12.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	117
12.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	134
12.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	171
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	173
14. ВЫВОД ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	175
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	177
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.	178
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.	189
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.	280

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО
29.10.2021г.**

**Конкурсному управляющему
ООО МПФ «ЮУГС»
Меркулову Я.В.**

Уважаемый Ярослав Викторович!

Согласно договору №81 от 07.10.2021г., специалист Общества с ограниченной ответственностью «ФинЭкс» произвел оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО МПФ «ЮУГС»).

Оценка проведена в соответствии с требованиями: Федерального закона Российской Федерации №135-ФЗ «Об оценочной деятельности», Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, №№1, 2, 3 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №№297, 298, 299; ФСО №7 утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, ФСО №10 утвержденного Приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015г; а так же Стандартов и правил оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», «Унифицированных требований к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки с учетом предполагаемого использования результатов оценки.

Дата оценки: «25» октября 2021г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза объектов.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности организации застрахована СПАО «ИНГОССТРАХ» на сумму 10 000 000 рублей (страховой полис к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-524-101505/20, срок действия с 01.01.2021г. по 30.06.2022г.).

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, по состоянию на дату оценки:

19 273 469

(Девятнадцать миллионов двести семьдесят три тысячи четыреста шестьдесят девять) рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей фирмы.

С уважением,

Оценщик

Оценщик

Директор
ООО «ФинЭкс»



Бенда А.С.

Эськова М.Ю.

Эськова М.Ю.

1. Задание на оценку**Таблица 1**

Объекты оценки	Имущество, принадлежащее ООО МПФ «ЮУГС», в том числе:				
	Объекты оценки недвижимое имущество:				
	№ п/п	Наименование	Инв./номенкл. №	Кадастровый №	Фактическое наличие, стоимость, руб.
	А	1	2	3	4
	1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	00-000017	56:37:0105009:254	4 374 391,80
	2	Лаборатория, литер Е-1	00-000024	56:37:0105009:498	234773,8
	3	Склад (В4В5)	00-000023	56:37:0105009:497	236115,28
	4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	00-000021	56:37:0105009:253	487082,16
	5	Производственный цех. Литер Б1В2	00-000022	56:37:0105009:250	375268,08
	6	Производственный цех. Литер В3	00-000020	56:37:0105009:251	757779,24
	7	Склад литер Б	00-000019	56:37:0105009:252	438379,36
	8	Ограждение с воротами	00-000025	-	269873,8
	9	Земельный участок	000000045	56:37:0105009:28	10077909
	Объекты оценки движимое имущество:				
	№ п/п	Наименование	Год выпуска / приобретения	Инв./номенкл. №	Фактическое наличие, стоимость, руб.
	А	1	2	3	4
	10	Поперечно-строгальный станок		00-000090	0-00
	11	Станок токарный универсальный		00-000041	0-00
	12	САЗ 3507 САМОСВ ГРУЗ (Е 243 АУ 56)	1991	00-000108	0-00
	13	Аппарат копировальный CANON	2010	00-000073	0-00
	14	Дефектоскоп		00-000081	0-00
	15	Дефектоскоп "Корона 2,1"		00-000087	0-00
	16	Компьютер	2006	00-000068	0-00
	17	Компьютер	2007	00-000069	0-00
	18	Компьютер	2007	00-000070	0-00
	19	Компьютер	2008	00-000071	0-00
	20	Компьютер "Ноутбук"	2005	00-000067	0-00
	21	Компьютер персональный	2006	00-000102	0-00
	22	Компьютер персональный	2006	00-000103	0-00
	23	Компьютер персональный	2006	00-000104	0-00
	24	Копировальный аппарат		00-000074	0-00
	25	Ксерокс		00-000075	0-00
	26	Ксерокс		00-000079	0-00
	27	Рентген аппарат "Арина-7"		00-000084	0-00
	28	Рентген аппарат "Арина-7 (2)"		00-000085	0-00
	29	Станок фрезерный		00-000080	0-00
	Подробное описание и характеристики объектов оценки приведены в главе 9 настоящего Отчёта.				
Балансовая	Балансовая стоимость по данным бухгалтерского учета составляет 25 650 117,12				

стоимость, руб.	руб., по фактическому наличию составляет 17 251 572,52 руб.																											
Собственник	ООО МПФ «ЮУГС» ОГРН 1025600545607 от: 10.12.2002 ИНН 5602001265 КПП 560201001 ОКПО 03240153 ОКТМО 53708000001 Юр. адрес: 461634, Оренбургская обл, г. Бугуруслан, ул. Белинского, д.55 К.А																											
Заказчик	ООО МПФ «ЮУГС» ОГРН 1025600545607 от: 10.12.2002 ИНН 5602001265 КПП 560201001 ОКПО 03240153 ОКТМО 53708000001 Юр. адрес: 461634, Оренбургская обл, г. Бугуруслан, ул. Белинского, д.55 К.А																											
Имущественные права и обременения	<p>Собственником объектов оценки является ООО МПФ «ЮУГС».</p> <p>Право собственности на объекты оценки №2 и №3 не зарегистрировано.</p> <p>Все объекты оценки числятся на балансе ООО МПФ «ЮУГС».</p> <p>Для объекта оценки № 9 «Земельный участок» зарегистрировано Ограничение прав и обременение объекта недвижимости в виде:</p> <table><tr><td colspan="2">Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td></tr><tr><td>4.1 вид:</td><td>Ипотека</td></tr><tr><td>дата государственной регистрации:</td><td>30.06.2016 12:09:02</td></tr><tr><td>номер государственной регистрации:</td><td>56-56/012-56/012/500/2016-229/1</td></tr><tr><td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td><td>Срок действия с 30.06.2016 по 08.06.2018 с 30.06.2016 по 08.06.2018</td></tr><tr><td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td><td>Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195</td></tr><tr><td>основание государственной регистрации:</td><td>Договор ипотеки, № 22/8623/0537/3117/1633538, выдан 22.06.2016</td></tr><tr><td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td><td>данные отсутствуют</td></tr><tr><td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td><td>данные отсутствуют</td></tr></table> <p>Ограничение в виде: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации на площадь 78 кв.м.</p> <table><tr><th>Учетный номер части</th><th>Площадь, м2</th><th>Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости</th></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr><tr><td>56:37-0105009:28/1</td><td>78</td><td>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2016-08-26; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" №878 от 20.11.2000г., опубликовано на официальном сайте Правительства Российской Федерации http://government.ru/ в сети Интернет. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрывать берегоукрепительные сооружения, волнопротусные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контролировать-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и переторжживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреб, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелкортативными орудиями механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, стаций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям изданным газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границы: 56.37.2.147</td></tr></table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		4.1 вид:	Ипотека	дата государственной регистрации:	30.06.2016 12:09:02	номер государственной регистрации:	56-56/012-56/012/500/2016-229/1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.06.2016 по 08.06.2018 с 30.06.2016 по 08.06.2018	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 22/8623/0537/3117/1633538, выдан 22.06.2016	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	1	2	3	56:37-0105009:28/1	78	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2016-08-26; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" №878 от 20.11.2000г., опубликовано на официальном сайте Правительства Российской Федерации http://government.ru/ в сети Интернет. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрывать берегоукрепительные сооружения, волнопротусные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контролировать-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и переторжживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреб, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелкортативными орудиями механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, стаций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям изданным газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границы: 56.37.2.147
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																												
4.1 вид:	Ипотека																											
дата государственной регистрации:	30.06.2016 12:09:02																											
номер государственной регистрации:	56-56/012-56/012/500/2016-229/1																											
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 30.06.2016 по 08.06.2018 с 30.06.2016 по 08.06.2018																											
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195																											
основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, № 22/8623/0537/3117/1633538, выдан 22.06.2016																											
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																											
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют																											
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости																										
1	2	3																										
56:37-0105009:28/1	78	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2016-08-26; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" №878 от 20.11.2000г., опубликовано на официальном сайте Правительства Российской Федерации http://government.ru/ в сети Интернет. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрывать берегоукрепительные сооружения, волнопротусные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контролировать-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и переторжживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреб, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелкортативными орудиями механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, стаций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям изданным газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границы: 56.37.2.147																										
Оцениваемые права	Право собственности в соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону или 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, обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.																											
Текущее использование	В настоящее время объекты оценки не используются в связи с банкротством предприятия.																											

объектов оценки	
Цель оценки	Определение стоимости объектов оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки.
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результатом оценки является итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки.</p> <p>Консультирование Заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости оцениваемого имущества при совершении сделки по купле-продаже объектов оценки на торгах.</p> <p>Согласно предполагаемого использования результатов оценки и заданию на оценку не определялись возможные границы интервала стоимости.</p> <p>В соответствии с заданием на оценку, Заказчик поручает Оценщику определение именно рыночной стоимости (в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), на основании этого Оценщик в рамках данного отчета не учитывает <u>Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 721).</u></p> <p><u>Допущения и ограничивающие условия к результату оценки:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение о стоимости базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, получаемый в рамках оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых параметров, используемых для расчета результата оценки. <u>В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости объекта оценки не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком, может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину.</u> <p><u>Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сумма денежного выражения ценности объектов (итоговая величина стоимости), указанная в Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей принятия решения и может быть признана рекомендуемой для вышеуказанных целей, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки прошло не более 6 месяцев. 2. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	«25» октября 2021г.
Срок проведения оценки	«07» октября 2021г. - «29» октября 2021г.
Дата осмотра объектов оценки	Полный осмотр объектов произведен 07.10.2021г.
Допущения и	<u>Допущения и ограничения к проведению оценки</u>

ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Объекты оценки не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на их стоимость.</p> <p>2. Оценка проводится в предположении отсутствия будущих изменений экономической среды (свойств объектов оценки, других существенных для результата оценки обстоятельств), которые не могут быть спрогнозированы.</p> <p>3. Услуги по оценке не должны включать в себя прочие услуги по аудиту и налогообложению.</p> <p>4. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, также работы по оценке не включают анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости объекта оценки не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком, может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину.</p> <p>6. <i>Расчет рыночной стоимости производился без учета обременений (в виде ипотеки) по следующим основаниям:</i> <i>- собственник объектов оценки находится в процедуре банкротства</i> <i>– в рамках данной процедуры происходит реализация имущества должника, а продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (ст.110, ст.111, ст.138) влечет прекращение права залога в силу закона применительно к подп.4 п.1 ст.352 ГК РФ, абз.6 п.5 ст.18.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».</i></p> <p>7. <i>Рыночная стоимость, определена в отчете с учетом того, что оцениваемое имущество представляет собой единый комплекс, при условии его продажи целиком, в случае продажи объектов оценки по частям, стоимость данного имущества может измениться.</i></p> <p><u>Допущения в отношении оцениваемых прав:</u></p> <p>1. Оценка проводится из допущения, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным.</p> <p>2. Оценка проводится из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу.</p> <p><u>Допущения в отношении используемых методов расчета:</u></p> <p>При проведении оценки Оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
--	---

2. Применяемые стандарты оценки (Сертификат качества оценки)

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися данными:

- 1) Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- 2) Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- 3) 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.
- 4) Оценка проведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиком самостоятельно.
- 5) Оценщик не является учредителем, должностным лицом Заказчика, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве, ни в настоящем, ни в будущем не имеет, и не будет иметь какого-либо имущественного интереса в объектах собственности, являющихся предметом настоящего Отчета.
- 6) Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- 7) Приведенные в Отчете факты, на основе которых производился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок
- 8) Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 1. Федеральным Законом от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 2. Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, и утвержденными Приказами Минэкономразвития России №297 (ФСО №1), №298 (ФСО №2), №299 (ФСО №3) от 20.05.2015г., Приказом Минэкономразвития России №328 (ФСО №10) от 01.06.2015г., Приказом Минэкономразвития России №611 (ФСО №7) от 25.09.2014г, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Таблица 2

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ ¹ РФ №297 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
ФСО-10	Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования»	Приказ МЭРТ РФ №328 от 01.06.2015 г.	Стандарт обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
-	Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».	НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» 2007г.	Стандарт обязателен к Применению для членов НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки»

¹ Министерство экономического развития и торговли РФ.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Таблица 3

<i>Оценка произведена с учетом допущений, содержащихся в настоящем разделе</i>	
Допущения к составу работ по оценке и содержанию отчета об оценке	<ol style="list-style-type: none"> Работы по оценке включают: <ul style="list-style-type: none"> исследование объектов оценки и окружающей среды (в текущем состоянии и ретроспективе); сбор и анализ информации, необходимой для обоснования сути и меры полезности объектов оценки в настоящем и будущем; выполнение необходимых исследований, прогнозов и вычислений; подготовку письменного отчета об оценке. Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки: <ul style="list-style-type: none"> состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности; глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности; отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах. Отчет содержит все необходимое для того, чтобы представитель получателя Отчета (имеющий высшее или дополнительное образование в области экономики, но не являющийся профессиональным оценщиком) мог понять содержание Отчета; примененные оценщиком способы выполнения работ, анализов и исследований; идентифицировать источники использованной им информации и степень ее достоверности; проверить выполненные расчеты. Оценщиком не проводится как часть работы юридическая экспертиза объектов. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Допущения и ограничения к проведению оценки	<p>При оценке выводы делаются на основании стандартных допущений:</p> <ol style="list-style-type: none"> Объект оценки, по предположениям Оценщика, не характеризуется какими-либо скрытыми (не указанными явным образом) факторами, которые могут повлиять на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за будущие изменения экономической среды, свойств объекта оценки, макроэкономических показателей, возможные изменения экономической политики Правительства РФ, других существенных для результата оценки обстоятельств, которые он не мог прогнозировать и учитывать в процессе выполнения оценки. Услуги, оказанные в рамках настоящего Отчета, представляют собой стандартную практику оценки. Оказанные Оценщиком услуги ограничиваются его квалификацией в области оценки и не включают в себя прочие услуги по аудиту, налогообложению. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и основывается на данных, предоставленных Заказчиком.
Допущения в отношении оцениваемых прав	<ol style="list-style-type: none"> Оценщик не берет на себя никаких обязательств по правовым вопросам, включая толкование законов или контрактов. Оценщик не изучал вопрос о правовом статусе и исходил из того, что заявленное право владельца на имущество является обоснованным. Оценщик исходит из допущения, что все необходимые лицензии, разрешения и т.д. имеют действующую силу. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли

Оценка произведена с учетом допущений, содержащихся в настоящем разделе	
	<p>иметь место в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.</p> <p>5. Расчет рыночной стоимости производился без учета обременений (в виде ипотеки) по следующим основаниям:</p> <ul style="list-style-type: none"> - собственник объектов оценки находится в процедуре банкротства – в рамках данной процедуры происходит реализация имущества должника, а продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (ст.110, ст.111, ст.138) влечет прекращение права залога в силу закона применительно к подп.4 п.1 ст.352 ГК РФ, абз.6 п.5 ст.18.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». <p>6. Рыночная стоимость, определена в отчете с учетом того, что оцениваемое имущество представляет собой единый комплекс, при условии его продажи целиком, в случае продажи объектов оценки по частям, стоимость данного имущества может измениться.</p>
Допущения к источникам информации, использованным в Отчете	<ol style="list-style-type: none"> 1. Информация, используемая в настоящем Отчете, оценивалась по достаточности, достоверности и актуальности. 2. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достаточными и достоверными для получения обоснованной оценки. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации. 3. Большая часть существенной для оценки информации об объектах оценки была предоставлена Заказчиком. Оценщик не располагает данными независимых источников об объектах оценки, и не имеет необходимой квалификации для подтверждения указанной информации и не выражает какого-либо мнения относительно ее корректности. 4. При наличии альтернативных данных, несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации или её отсутствии расчеты и выводы делались, исходя из информации и предположений Оценщика. 5. Чертежи и схемы, приведенные в Отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об объектах оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях. 6. Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа.
Допущения в отношении используемых методов расчета	<p>Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётных разделах настоящего Отчёта.</p>
Допущения и ограничивающие условия к результату оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки. Оценщик не принимает во внимание события, которые произошли или могут произойти после даты проведения оценки. 2. Оценщик не несет обязательств по обновлению настоящего Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки. 3. Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки. <i>В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости объекта оценки не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной</i>

Оценка произведена с учетом допущений, содержащихся в настоящем разделе	
	<p><i>стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком, может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину.</i></p> <p>4. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel (пакет программ Ms. Office). В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.</p>

4. Основные ограничивающие условия проведения оценки

Таблица 4

<i>Оценка произведена с учетом ограничивающих условий, содержащихся в настоящем разделе</i>	
Ограничивающие условия использования результатов, полученных при проведении оценки	<ol style="list-style-type: none"> 1. Сумма денежного выражения ценности объектов (итоговая величина рыночной стоимости), указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер для целей совершения сделки с объектами оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 2. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц: <ul style="list-style-type: none"> – лиц, письменно уполномоченных Заказчиком; – суда, арбитражного или третейского суда; – уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. 3. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике**5.1. Сведения о заказчике****Таблица 5**

Сведения о Заказчике	ООО МПФ «ЮУГС»	
	ОГРН	1025600545607 от: 10.12.2002
	ИНН	5602001265
	КПП	560201001
	ОКПО	03240153
	ОКТМО	53708000001
	Юр. адрес: 461634, Оренбургская обл, г. Бугуруслан, ул. Белинского, д.55 А	

5.2. Сведения об оценщике**Таблица 6**

Сведения об Оценщиках	<p>Эськова Марина Юрьевна, стаж работы в области оценочной деятельности 16 лет Конт телефон (473) 263-16-16 Эл.адрес: finex18@mail.ru Адрес регистрации: г.Воронеж, ул.20 лет Октября, 38б, кв.50 Член «Саморегулируемой организации ассоциации Российских магистров оценки». (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №1342-07 от 29.12.2007г.). Диплом о профессиональной переподготовке в Московском международном институте эконометрики, информатики, финансов и права по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 810 часов. ПП №161667 выдан 25.12.2004г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №027145-3 от 03.08.2021г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №021512-1 от 11.06.2021г. Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована СПАО «Ингосстрах» на 3 000 000 рублей (договор (полис) №433-524-086515/20. Срок действия с 01.12.2020г. по 30.11.2021г.). Заключен трудовой договор с: Общество с ограниченной ответственностью «Финэкс» ОГРН –1043600013929, дата присвоения ОГРН – 25.02.2004г. Юридический адрес – 394006, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.18, оф.7 ИНН 3665044042; КПП 366501001 Р/с 407028101030000000743 в ФКБ «СДМ-Банк» (ПАО) в г. Воронеж г. Воронеж К/с 301018105000000000778; БИК 042007778 Бенда Алексей Сергеевич, стаж работы в области оценочной деятельности 4 года. Конт. Телефон (473) 263-16-16 Эл.адрес: finex18@mail.ru Адрес регистрации: г.Воронеж, ул.Хользунова, д.115, кв.85 Член Ассоциации «Саморегулируемая организация «Экспертный совет». Включен в реестр членов 31.12.2016г. (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №2353 от 24.05.2017г.) Диплом о профессиональной переподготовке в Автономной некоммерческой организации дополнительного профессионального образования «Региональный Банковский Учебный Центр» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Регистрационный №1393/9331 от 19.04.2016г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №027588-2 от10.08.2021г.</p>

	<p>Действителен до 10 августа 2024г.</p> <p>Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована СООО «ВСК» на 300 000 рублей (договор (полис) №2000SB4001315. Срок действия с 01.06.2020г. по 31.05.2023г.).</p> <p>Заключен трудовой договор с:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Финэкс» ОГРН –1043600013929, дата присвоения ОГРН – 25.02.2004г. Юридический адрес – 394006, г. Воронеж, ул. Дорожная, д.18, офис №7 ИНН 3665044042; КПП 366501001 Р/с 40702810103000000743 в ФКБ «СДМ-Банк» (ПАО) в г. Воронеж г. Воронеж К/с 30101810500000000778; БИК 042007778</p> <p><i>Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости выполнены, а именно:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - оценщик, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - в отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; - оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. - не допускается вмешательство заказчика, либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. - размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. - юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
--	--

5.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах.

Не привлекались.

6. Основные факты и выводы.

Заключение об определении рыночной стоимости объектов оценки, принадлежащих ООО МПФ «ЮУГС», составлено на основании Отчета об оценке №81 от 25.10.2021г., выполненного по Договору возмездного оказания оценочных услуг №81 от 07.10.2021г. и подготовленного ООО «Финэкс».

Оценка проводилась в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с Федеральными Стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, №№1, 2, 3 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №№ 297, 298, 299, ФСО №7 утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611, ФСО №10 утвержденными приказом №328 от 01.06.2015г., Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», «Унифицированными требованиями к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

Таблица 7

Объекты оценки недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование	Инв./номенкл. №	Кадастровый №	Фактическое наличие, стоимость, руб.	По данным бухгалтерского учета, стоимость, руб.
A	1	2	3	4	5
1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	00-000017	56:37:0105009:254	4 374 391,80	8 580 045
2	Лаборатория, литер Е-1	00-000024	56:37:0105009:498	234773,8	469554
3	Склад (В4В5)	00-000023	56:37:0105009:497	236115,28	472231
4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	00-000021	56:37:0105009:253	487082,16	955064
5	Производственный цех. Литер Б1В2	00-000022	56:37:0105009:250	375268,08	750532
6	Производственный цех. Литер В3	00-000020	56:37:0105009:251	757779,24	1485841
7	Склад литер Б	00-000019	56:37:0105009:252	438379,36	876759
8	Ограждение воротами	00-000025		269873,8	834947
9	Земельный участок	000000045	56:37:0105009:28	10077909	10077909

Объекты оценки движимое имущество:

№ п/п	Наименование	Год выпуска / приобретения	Инв./номенкл. №	Фактическое наличие, стоимость, руб.	По данным бухгалтерского учета, стоимость, руб.
A	1	2	3	4	5
10	Поперечно-строгальный станок		00-000090	0-00	29661
11	Станок токарный универсальный		00-000041	0-00	61652
12	САЗ 3507 САМОСВ ГРУЗ (Е 243 АУ 56)	1991	00-000108	0-00	143226
13	Аппарат копировальный CANON	2010	00-000073	0-00	39800
14	Дефектоскоп		00-000081	0-00	129133
15	Дефектоскоп "Корона 2,1"		00-000087	0-00	41150
16	Компьютер	2006	00-000068	0-00	26410
17	Компьютер	2007	00-000069	0-00	51400
18	Компьютер	2007	00-000070	0-00	31630,12
19	Компьютер	2008	00-000071	0-00	21650
20	Компьютер "Ноутбук"	2005	00-000067	0-00	29304

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

№ п/п	Наименование	Год выпуска / приобретения	Инв./номенкл. №	Фактическое наличие, стоимость, руб.	По данным бухгалтерского учета, стоимость, руб.
A	1	2	3	4	5
21	Компьютер персональный	2006	00-000102	0-00	29871
22	Компьютер персональный	2006	00-000103	0-00	36000
23	Компьютер персональный	2006	00-000104	0-00	28530
24	Копировальный аппарат		00-000074	0-00	42750
25	Ксерокс		00-000075	0-00	33498
26	Ксерокс		00-000079	0-00	24936
27	Рентген аппарат "Арина-7"		00-000084	0-00	202200
28	Рентген аппарат "Арина-7 (2)"		00-000085	0-00	110434
29	Станок фрезерный		00-000080	0-00	34000

Подробное описание и характеристики объектов оценки приведены в главе 9 настоящего Отчёта.

Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, представлен в главе 9 настоящего Отчета. Копии указанных документов содержатся в Приложении к Отчету.

Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

Предполагаемое использование результата оценки: Консультирование Заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости оцениваемого имущества при совершении сделки по купле-продаже объектов оценки на торгах, в рамках процедуры конкурсного производства.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Величина рыночной стоимости оцениваемого имущества определена для консультирования Заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости оцениваемого имущества при совершении сделки по купле-продаже объектов оценки на торгах, с учетом ограничений, указанных в п. Основные ограничивающие условия проведения оценки на стр. 13 Отчета.

Дата оценки: 25.10.2021г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки рассчитана в процессе проведения оценки. Результаты проведенных расчетов представлены в следующей таблице:

Таблица 8

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная с применением Затратного подхода, руб.	Вес	Стоимость, полученная с применением Сравнительного подхода, руб.	Вес	Стоимость, полученная с применением Доходного подхода, руб.	Вес	Согласованная стоимость, руб.
А	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	8 588 750	0,10	5 679 725	0,90	Не применялся	0,00	5 970 628
2	Лаборатория, литер Е-1	1 115 732	0,10	709 023	0,90	Не применялся	0,00	749 694
3	Склад (В4В5)	492 010	0,10	296 556	0,90	Не применялся	0,00	316 102
4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	2 347 244	0,10	1 552 228	0,90	Не применялся	0,00	1 631 730
5	Производственный цех. Литер Б1В2	1 351 193	0,10	893 542	0,90	Не применялся	0,00	939 307
6	Производственный цех. Литер В3	2 196 403	0,10	1 452 477	0,90	Не применялся	0,00	1 526 870
7	Склад литер Б	2 782 899	0,10	1 840 326	0,90	Не применялся	0,00	1 934 583
8	Ограждение с воротами	1 319 649	0,10	872 682	0,90	Не применялся	0,00	917 378
9	Земельный участок	Не применялся	0,00	4 770 783	1,00	Не применялся	0,00	4 770 783
10	Поперечно-строгальный станок	Не применялся	0,00	55 575	1,00	Не применялся	0,00	55 575
11	Станок токарный универсальный	Не применялся	0,00	161 040	1,00	Не применялся	0,00	161 040
12	САЗ 3507 САМОСВ ГРУЗ (Е 243 АУ 56)	Не применялся	0,00	65 500	1,00	Не применялся	0,00	65 500
13	Аппарат копировальный CANON	Не применялся	0,00	10 033	1,00	Не применялся	0,00	10 033
14	Дефектоскоп	12 435	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	12 435
15	Дефектоскоп "Корона 2,1"	12 435	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	12 435
16	Компьютер	Не применялся	0,00	1 687	1,00	Не применялся	0,00	1 687
17	Компьютер	Не применялся	0,00	1 687	1,00	Не применялся	0,00	1 687
18	Компьютер	Не применялся	0,00	1 687	1,00	Не применялся	0,00	1 687
19	Компьютер	Не применялся	0,00	1 687	1,00	Не применялся	0,00	1 687
20	Компьютер "Ноутбук"	Не применялся	0,00	3 153	1,00	Не применялся	0,00	3 153
21	Компьютер персональный	Не применялся	0,00	2 109	1,00	Не применялся	0,00	2 109
22	Компьютер персональный	Не применялся	0,00	2 109	1,00	Не применялся	0,00	2 109
23	Компьютер персональный	Не применялся	0,00	2 953	1,00	Не применялся	0,00	2 953
24	Копировальный аппарат	Не применялся	0,00	6 593	1,00	Не применялся	0,00	6 593
25	Ксерокс	Не применялся	0,00	3 853	1,00	Не применялся	0,00	3 853
26	Ксерокс	Не применялся	0,00	2 290	1,00	Не применялся	0,00	2 290
27	Рентген аппарат "Арина-7	45 624	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	45 624
28	Рентген аппарат "Арина-7 (2)	45 624	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	45 624
29	Станок фрезерный	Не применялся	0,00	78 320	1,00	Не применялся	0,00	78 320
	Итого	20 309 998		18 467 618				19 273 469

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

19 273 469

(Девятнадцать миллионов двести семьдесят три тысячи четыреста шестьдесят девять) рублей, в том числе:

Таблица 9

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
А	1	8
1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	5 970 628
2	Лаборатория, литер Е-1	749 694
3	Склад (В4В5)	316 102
4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	1 631 730
5	Производственный цех. Литер Б1В2	939 307
6	Производственный цех. Литер В3	1 526 870
7	Склад литер Б	1 934 583
8	Ограждение с воротами	917 378
9	Земельный участок	4 770 783
10	Поперечно-строгальный станок	55 575
11	Станок токарный универсальный	161 040
12	САЗ 3507 САМОСВ ГРУЗ (Е 243 АУ 56)	65 500
13	Аппарат копировальный CANON	10 033
14	Дефектоскоп	12 435
15	Дефектоскоп "Корона 2,1"	12 435
16	Компьютер	1 687
17	Компьютер	1 687
18	Компьютер	1 687
19	Компьютер	1 687
20	Компьютер "Ноутбук"	3 153
21	Компьютер персональный	2 109
22	Компьютер персональный	2 109
23	Компьютер персональный	2 953
24	Копировальный аппарат	6 593
25	Ксерокс	3 853
26	Ксерокс	2 290
27	Рентген аппарат "Арина-7	45 624
28	Рентген аппарат "Арина-7 (2)	45 624
29	Станок фрезерный	78 320
	Итого	19 273 469

С уважением,

Оценщик

Оценщик

Директор

ООО «Финэкс»



Бспда А.С.

Эськова М.Ю.

Эськова М.Ю.

7. Общие сведения

Таблица 10

Основание для проведения оценки	<div>1. Договор №81 возмездного оказания оценочных услуг от 07.10.2021г., заключенный между ООО «Финэкс» и ООО МПФ «Южуралгазстрой».</div> <div>2. Задание на оценку, составленное в соответствии с п.21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.05.2015г. №297.</div>					
Объекты оценки	Объекты оценки недвижимое имущество:					
	№ п/п	Наименование	Инв./номенкл. №	Кадастровый №	Фактическое наличие, стоимость, руб.	По данным бухгалтерского учета, стоимость, руб.
	A	1	2	3	4	5
	1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	00-000017	56:37:0105009:254	4 374 391,80	8 580 045
	2	Лаборатория, литер Е-1	00-000024	56:37:0105009:498	234773,8	469554
	3	Склад (В4В5)	00-000023	56:37:0105009:497	236115,28	472231
	4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	00-000021	56:37:0105009:253	487082,16	955064
	5	Производственный цех. Литер В1В2	00-000022	56:37:0105009:250	375268,08	750532
	6	Производственный цех. Литер В3	00-000020	56:37:0105009:251	757779,24	1485841
	7	Склад литер Б	00-000019	56:37:0105009:252	438379,36	876759
	8	Ограждение воротами	00-000025		269873,8	834947
	9	Земельный участок	000000045	56:37:0105009:28	10077909	10077909
	Объекты оценки движимое имущество:					
	№ п/п	Наименование	Год выпуска / приобретения	Инв./номенкл. №	Фактическое наличие, стоимость, руб.	По данным бухгалтерского учета, стоимость, руб.
	A	1	2	3	4	5
	10	Поперечно-строгальный станок		00-000090	0-00	29661
	11	Станок токарный универсальный		00-000041	0-00	61652
	12	САЗ 3507 САМОСВ ГРУЗ (Е 243 АУ 56)	1991	00-000108	0-00	143226
	13	Аппарат копировальный CANON	2010	00-000073	0-00	39800
	14	Дефектоскоп		00-000081	0-00	129133
	15	Дефектоскоп "Корона 2,1"		00-000087	0-00	41150
	16	Компьютер	2006	00-000068	0-00	26410
	17	Компьютер	2007	00-000069	0-00	51400
	18	Компьютер	2007	00-000070	0-00	31630,12
	19	Компьютер	2008	00-000071	0-00	21650
	20	Компьютер "Ноутбук"	2005	00-000067	0-00	29304
	21	Компьютер персональный	2006	00-000102	0-00	29871
	22	Компьютер персональный	2006	00-000103	0-00	36000
	23	Компьютер персональный	2006	00-000104	0-00	28530
	24	Копировальный аппарат		00-000074	0-00	42750
25	Ксерокс		00-000075	0-00	33498	
26	Ксерокс		00-000079	0-00	24936	
27	Рентген аппарат "Арина-7"		00-000084	0-00	202200	

	28	Рентген аппарат "Арина-7 (2)		00-000085	0-00	110434
	29	Станок фрезерный		00-000080	0-00	34000
<p>Подробное описание и характеристики объектов оценки приведены в главе 9 настоящего Отчёта.</p>						
Вид оцениваемого права	<p>Оценке подлежит право собственности:</p> <ul style="list-style-type: none"> – собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, 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 (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209); 					
Цель оценки	<p>Определение рыночной стоимости объектов оценки.</p>					
Предполагаемое использование результата оценки	<p>Консультирование Заказчика о наиболее вероятной величине рыночной стоимости оцениваемого имущества при совершении сделки по купле-продаже объектов оценки на торгах, в рамках процедуры конкурсного производства.</p>					
Нормативно правовые акты, использованные при проведении оценки	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». – Приказы Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015г №№297, 298, 299, от 25 сентября 2014 года №611, приказ №328 от 01.06.2015г., об утверждении федеральных стандартов оценочной деятельности, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности. 					
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015г №№297, 298, 299 и от 25 сентября 2014 года №611 соответственно: <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки №1, «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», (приказ №297). • Федеральный стандарт оценки №2, «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», (приказ № 298). • Федеральный стандарт оценки №3, «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», (приказ № 299). • Федеральный стандарт оценки №7, «Оценка недвижимости (ФСО №7)», (приказ № 611). • Федеральный стандарт оценки №10, «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», (приказ № 328) – Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки». <ul style="list-style-type: none"> • “Унифицированные требования к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилых недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки». 					

Вид оцениваемой стоимости	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость» есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме».
Дата оценки	«25» октября 2021г.
Дата составления Отчёта	«29» октября 2021г.
Осмотр объектов оценки	Полный осмотр объектов оценки произведен 07.10.2021г.
Порядковый номер Отчета	№81
Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики объектов	<ul style="list-style-type: none"> • Техническое задание на оценку (Приложение № 1 к договору об оценке №81). • Инвентаризационная опись №1 от 12.07.2021г. • Паспорт транспортного средства 56 ЕМ 237935 • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-124619697 от 18.09.2021г. • Сведения о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/423604364 от 14.10.2021г. • Сведения о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/423603935 от 14.10.2021г. • Сведения о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/423603968 от 14.10.2021г. • Сведения о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/423604273 от 14.10.2021г. • Сведения о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/423604040 от 14.10.2021г. • Сведения о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/423603840 от 14.10.2021г. • Сведения о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/423604206 от 14.10.2021г. • Технический паспорт на здание В4В5, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а • Технический паспорт на здание Е1, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а • Технический паспорт, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а • Технический паспорт на здание Б1В2, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а • Технический паспорт на здание В3 – Производственный цех, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а

	<ul style="list-style-type: none"> • Технический паспорт на здание Б - Склад, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а • Технический паспорт на здание В1 – Производственный цех, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а • Технический паспорт на здание ЕВ – Административно-бытовой корпус, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а • Акт осмотра объектов движимого имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью, Многопрофильная фирма «Южуралгазстрой» от 07.10.2021г. • Акт осмотра объектов недвижимого имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью, Многопрофильная фирма «Южуралгазстрой» от 07.10.2021г.
Данные и источники, использованные при проведении оценки	<p>- Документы и сведения, предоставленные заказчиком (см. «Перечень документов заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики объектов»).</p> <p>- Информация, опубликованная на специализированных сайтах сети INTERNET.</p> <p><i>Нормативно-правовые акты:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ: Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф». 2. ФСО № 1 (Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки) утвержденные приказом министерства экономического развития и торговли Российской федерации № 297 от 20.05.2015г. Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф» 3. ФСО № 2 (Цель оценки и виды стоимости), утвержденные приказом министерства экономического развития и торговли Российской федерации № 298 от 20.05.2015г. Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф» 4. ФСО № 3 (Об утверждении Федерального Стандарта Оценки "Требования к отчету об оценке), утвержденные приказом министерства экономического развития и торговли Российской федерации № 299 от 20.05.2015г. Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф». 5. ФСО №7 (Оценка недвижимости), утвержденные Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года. Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф». 6. ФСО №10 (Оценка стоимости машин и оборудования), утвержденные Приказом Минэкономразвития России №328 от 01 июня 2015 года. Электронная информационно-правовая система «Консультант-Плюс». База «Консультант Плюс: Версия Проф». 7. Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки». 8. “Унифицированными требованиями к отчёту об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости” Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».
Форма Отчета	Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального закона от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015г. № 297, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015г. № 298, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке»,

	утвержденного приказом Минэкономразвития от 20 мая 2015г № 299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года, ФСО №10 (Оценка стоимости машин и оборудования), утвержденные Приказом Минэкономразвития России №328 от 01 июня 2015 года.
Процесс проведения оценки	<p>В соответствии с Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015г №297 об утверждении федерального стандарта оценки деятельности «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:</p> <p>«Проведение оценки включает в себя следующие этапы:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки; д) составление Отчета об оценке. <p><i>Для целей настоящей оценки процесс определения рыночной стоимости объектов оценки включал следующие этапы:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Заключение договора на проведение оценки. 2. Составление задания на оценку. 3. Сбор информации для проведения макроэкономического, отраслевого, регионального анализа. 4. Сбор и анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объектов оценки с целью определения их стоимости, а также другой информации, связанной с объектами оценки. 5. Анализ объектов оценки. 6. Интервью с представителями собственника. 7. Анализ методологии оценки, выбор подходов к оценке. 8. Расчет рыночной стоимости. 9. Согласование результатов оценки, определение итоговых результатов. 10. Написание Отчета об оценке.

8. Специальные термины, определения, сокращения и условные обозначения

Таблица 11

<i>Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела.</i>	
<i>Общие понятия оценки</i>	
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.
Вид стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим.
Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая в результате совершенной или предполагаемой сделки.
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
Стоимость объекта	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
Итоговая величина стоимости	Итоговая стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
Грузовой автомобиль	Автотранспортное средство, предназначенное для перевозки грузов. Грузовые автомобили подразделяются на бортовые, в том числе с прицепом (бортовой тягач), автомобильные тягачи с полуприцепом (седельный тягач), самосвалы и специализированные автомобили.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Специальные термины и определения, относящиеся к теории оценочного дела. Общие понятия оценки	
Ограничения	Условия, обстоятельства, допущения и предположения, в рамках которых выполняется оценка, содержание которых ограничивает точность, достоверность, применимость ее результата, ответственность оценщика, заказчика и т.д.
Обременения	Обременения прав на имущество - это ограничения, которые возникают на основании закона или договора, и ограничивают возможность владения, пользования или распоряжения этим имуществом. Некоторые обременения возникают по воле собственника (например, залог его имущества), другие не зависят от него (к примеру, арест). Обременения обычно неразрывно связаны с имуществом и чаще всего сохраняются при переходе прав на имущество к другому лицу. Тот, кто приобретает имущество, приобретает его вместе с соответствующими обременениями, даже если на этот счет ничего не указано в сделке.
Недвижимость (недвижимое имущество)	Земельные участки и все, что размещено на них и тесно связано с ними, то есть объекты, перемещение которых невозможно без нанесения им непропорционального ущерба

9. Описание объектов оценки

9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Сведения об имущественных правах

В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Оцениваемые объекты принадлежат на праве собственности ООО МПФ «ЮУГС».

Право собственности на объекты оценки №2 и №3 не зарегистрировано.

Все объекты оценки числятся на балансе ООО МПФ «ЮУГС».

Таблица 12

Объекты оценки недвижимое имущество:

№ п/п	Наименование	Инв./номенкл. №	Кадастровый №	Фактическое наличие, стоимость, руб.	По данным бухгалтерского учета, стоимость, руб.
A	1	2	3	4	5
1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	00-000017	56:37:0105009:254	4 374 391,80	8 580 045
2	Лаборатория, литер Е-1	00-000024	56:37:0105009:498	234773,8	469554
3	Склад (В4В5)	00-000023	56:37:0105009:497	236115,28	472231
4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	00-000021	56:37:0105009:253	487082,16	955064
5	Производственный цех. Литер Б1В2	00-000022	56:37:0105009:250	375268,08	750532
6	Производственный цех. Литер В3	00-000020	56:37:0105009:251	757779,24	1485841
7	Склад литер Б	00-000019	56:37:0105009:252	438379,36	876759
8	Ограждение воротами	00-000025		269873,8	834947
9	Земельный участок	000000045	56:37:0105009:28	10077909	10077909

Объекты оценки движимое имущество:

№ п/п	Наименование	Год выпуска / приобретения	Инв./номенкл. №	Фактическое наличие, стоимость, руб.	По данным бухгалтерского учета, стоимость, руб.
A	1	2	3	4	5
10	Поперечно-строгальный станок		00-000090	0-00	29661
11	Станок токарный универсальный		00-000041	0-00	61652
12	САЗ 3507 САМОСВ ГРУЗ (Е 243 АУ 56)	1991	00-000108	0-00	143226
13	Аппарат копировальный CANON	2010	00-000073	0-00	39800
14	Дефектоскоп		00-000081	0-00	129133
15	Дефектоскоп "Корона 2,1"		00-000087	0-00	41150
16	Компьютер	2006	00-000068	0-00	26410
17	Компьютер	2007	00-000069	0-00	51400
18	Компьютер	2007	00-000070	0-00	31630,12
19	Компьютер	2008	00-000071	0-00	21650
20	Компьютер "Ноутбук"	2005	00-000067	0-00	29304
21	Компьютер персональный	2006	00-000102	0-00	29871
22	Компьютер персональный	2006	00-000103	0-00	36000
23	Компьютер персональный	2006	00-000104	0-00	28530
24	Копировальный аппарат		00-000074	0-00	42750
25	Ксерокс		00-000075	0-00	33498

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

№ п/п	Наименование	Год выпуска / приобретения	Инв./номенкл. №	Фактическое наличие, стоимость, руб.	По данным бухгалтерского учета, стоимость, руб.
А	1	2	3	4	5
26	Ксерокс		00-000079	0-00	24936
27	Рентген аппарат "Арина-7"		00-000084	0-00	202200
28	Рентген аппарат "Арина-7 (2)"		00-000085	0-00	110434
29	Станок фрезерный		00-000080	0-00	34000

Фотографии объектов оценки приведены в приложении к данному отчету.

Балансовая стоимость по данным бухгалтерского учета составляет 25 650 117,12 руб., по фактическому наличию составляет 17 251 572,52 руб.

В связи с вышеперечисленными фактами, в данном отчете проводится оценка права собственности на оцениваемые объекты.

Перечень копий документов Заказчика, определяющих количественные и качественные характеристики:

- Техническое задание на оценку (Приложение № 1 к договору об оценке №81).
- Инвентаризационная опись №1 от 12.07.2021г.
- Паспорт транспортного средства 56 ЕМ 237935
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-124619697 от 18.09.2021г.
- Сведения о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/423604364 от 14.10.2021г.
- Сведения о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/423603935 от 14.10.2021г.
- Сведения о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/423603968 от 14.10.2021г.
- Сведения о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/423604273 от 14.10.2021г.
- Сведения о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/423604040 от 14.10.2021г.
- Сведения о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/423603840 от 14.10.2021г.
- Сведения о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/423604206 от 14.10.2021г.
- Технический паспорт на здание В4В5, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а
- Технический паспорт на здание Е1, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а
- Технический паспорт, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а
- Технический паспорт на здание Б1В2, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а
- Технический паспорт на здание В3 – Производственный цех, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а
- Технический паспорт на здание Б - Склад, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а
- Технический паспорт на здание В1 – Производственный цех, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а
- Технический паспорт на здание ЕВ – Административно-бытовой корпус, г. Бугуруслан, улица Белинского, 55а
- Акт осмотра объектов движимого имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью, Многопрофильная фирма «Южуралгазстрой» от 07.10.2021г.
- Акт осмотра объектов недвижимого имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью, Многопрофильная фирма «Южуралгазстрой» от 07.10.2021г.

9.1.2. Обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц в отношении объекта оценки

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Для объекта оценки №9 зарегистрировано Ограничение в виде: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации на площадь 78 кв.м.

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
56:37:0105009:28/1	78	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2016-08-26; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" №878 от 20.11.2000г., опубликовано на официальном сайте Правительства Российской Федерации http://government.ru/ в сети Интернет. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелкими орудиями механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям изданием газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.;</p> <p>Реестровый номер границы: 56.37.2.147</p>

9.1.3. СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектами оценки является движимое и недвижимое имущество.

Месторасположение объектов оценки:

На дату оценки, оцениваемые объекты расположены по адресу: Оренбургская обл, г. Бугуруслан, ул. Белинского, д.55 а.

Информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях:

Фотографии объектов оценки приведены в приложении к данному отчету.

Информация о физических свойствах объектов оценки, их технических и эксплуатационных характеристиках, представлена в таблице ниже.

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Таблица 13

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Кадастровый №	Назначение	Литера	Осмотр объекта	Кадастровая стоимость, руб.	Адрес	Год окончания строительства (ввода в эксплуатацию)	Этажность
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	2 146,6	56:37:0105009:254	нежилое здание	Е, В	Состояние удовлетворительное	3362498,64	Оренбургская обл., г. Бугуруслан, ул. Белинского, 55а	1978	2 с мансардой
2	Лаборатория, литер Е-1	97,4	56:37:0105009:498	нежилое здание	Е-1	Состояние хорошее	891933,68		2001	1 с мансардой
3	Склад (В4В5)	213,0	56:37:0105009:497	нежилое здание	В4В5	Состояние удовлетворительное	1950532,59		Нет данных	2, с мансардой
4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	211,0	56:37:0105009:253	нежилое здание	В1	Состояние удовлетворительное	330516,73		1989	1
5	Производственный цех. Литер В1В2	164,1	56:37:0105009:250	нежилое здание	В1В2	Состояние удовлетворительное	257051,16		1976	1
6	Производственный цех. Литер В3	518,3	56:37:0105009:251	нежилое здание	В3	Состояние удовлетворительное	811880,67		1980	1
7	Склад литер Б	371,5	56:37:0105009:252	нежилое здание	Б	Состояние удовлетворительное	581928,75		1970	1
8	Ограждение с воротами	-	-	-	-	Состояние удовлетворительное	-		-	-

№ п/п	Наименование	Год постройки	Конструкция здания	Строительный объем, куб. м ² / Протяженность, м / Площадь, кв. м
A	1	2	3	4
1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	1978	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	3732,975
2	Лаборатория, литер Е-1	2001	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	261,46
3	Склад (В4В5)	-	Здание со стенами из листового железа на металлическом каркасе, фундамент – ж/б.	1107,44
4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	1989	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	1137,48
5	Производственный цех. Литер В1В2	1976	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	853,93
6	Производственный цех. Литер В3	1980	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	1929,12
7	Склад литер Б	1970	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	1672,16
8	Ограждение с воротами	-	-	-
8.1	ж/б, высотой 2,5м	-	-	650

² Данные по строительному объему принимались согласно схемы в техническом паспорте, с указанием внешних параметров, длинна, ширина, высота.
Оценка стоимости имущества, принадлежащего ООО МПФ «ЮУГС»

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

8.2	штaketник	-	-	50
8.3	металлические ворота, высотой 2,5м, шириной 10м	-	-	25

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, сот	Кадастровый №	Осмотр объекта	Кадастровая стоимость, руб.	Адрес	Категория земель	Разрешенное использование
А	1	2	3	4	5	6	7	8
9	Земельный участок	190,79	56:37:0105009:28	На земельном участке расположены здания и сооружения, являющиеся объектами оценки и представляющие из себя производственный комплекс. Присутствуют коммуникации электричество, вода, газ.	4 031 062,07	Оренбургская обл., г. Бугуруслан, ул. Белинского, 55а	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации производственных и административных зданий и сооружений

№ п/п	Наименование объекта оценки	Идентификационный № (VIN)	Модель, № двигателя	Шасси (рама) №	Цвет	№ паспорта транспортного средства	Мощность двигателя л.с.	Техническое состояние
А	1	2	3	4	5	6	7	8
12	САЗ 3507 САМОСВ ГРУЗ (Е 243 АУ 56)	ХТН531400М1342929	53 190 499	1342929	голубой	56ЕМ237935	125	Неисправен, не на ходу

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год приобретения / ввода в эксплуатацию	Описание	Техническое состояние объекта
А	1		2	3
10	Поперечно-строгальный станок	-	Трубонарезной станок ВМС-2	Исправное, рабочее
11	Станок токарный универсальный	-	токарно-винторезный станок 1624м	Исправное, рабочее
13	Аппарат копировальный CANON	2010	canon F191200	Исправное, рабочее
14	Дефектоскоп	-	корона 2,1	Не исправное, не рабочее
15	Дефектоскоп "Корона 2,1"	-	корона 2,1	Не исправное, не рабочее
16	Компьютер	2006	системный блок (без жесткого диска), монитор, клавиатура, мышь	Не исправное, не рабочее
17	Компьютер	2007	системный блок (без жесткого диска), монитор, клавиатура, мышь	Не исправное, не рабочее
18	Компьютер	2007	системный блок (без жесткого диска), монитор, клавиатура, мышь	Не исправное, не рабочее
19	Компьютер	2008	системный блок (без жесткого диска), монитор, клавиатура, мышь	Не исправное, не рабочее
20	Компьютер "Ноутбук"	2005	DEPO	Не исправное, не рабочее
21	Компьютер персональный	2006	системный блок (без жесткого диска), монитор, клавиатура, мышь	Исправное, рабочее
22	Компьютер персональный	2006	системный блок (без жесткого диска), монитор, клавиатура, мышь	Исправное, рабочее
23	Компьютер персональный	2006	системный блок монитор, клавиатура, мышь	Исправное, рабочее
24	Копировальный аппарат	-	HP lazer jet m1132 mfp	Исправное, рабочее
25	Ксерокс	-	Canon iR 2320, лазерный, А3 (F190600)	Исправное, рабочее
26	Ксерокс	-	Xerox Phaser 3117	Исправное, рабочее
27	Рентген аппарат "Арина-7"	-		Не исправное, не рабочее
28	Рентген аппарат "Арина-7 (2)"	-		Не исправное, не рабочее
29	Станок фрезерный	-	консольно-фрезерный станок горизонтальный 6Н81Г. 1964 г.в.	Исправное, рабочее

9.1.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ показал, что элементы, входящие в состав оцениваемых объектов, которые имели бы специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, на дату оценки отсутствуют.

9.1.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Кроме описанных выше характеристик объектов, факторов, существенно влияющих на стоимость объектов оценки, не выявлено.

9.1.6. СВЕДЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ

Собственником объектов оценки является ООО МПФ «ЮУГС»

ОГРН 1025600545607 от: 10.12.2002

ИНН 5602001265

КПП 560201001

ОКПО 03240153

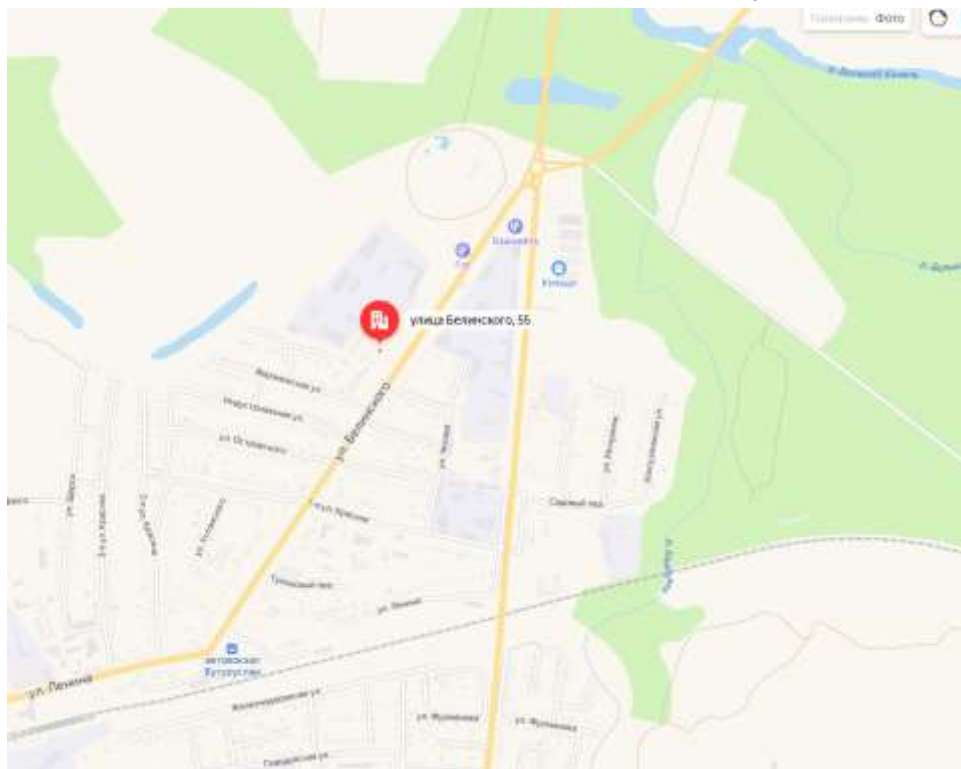
ОКТМО 53708000001

Юр. адрес: 461634, Оренбургская обл, г. Бугуруслан, ул. Белинского, д.55 А

9.2. Описание и анализ локального местоположения

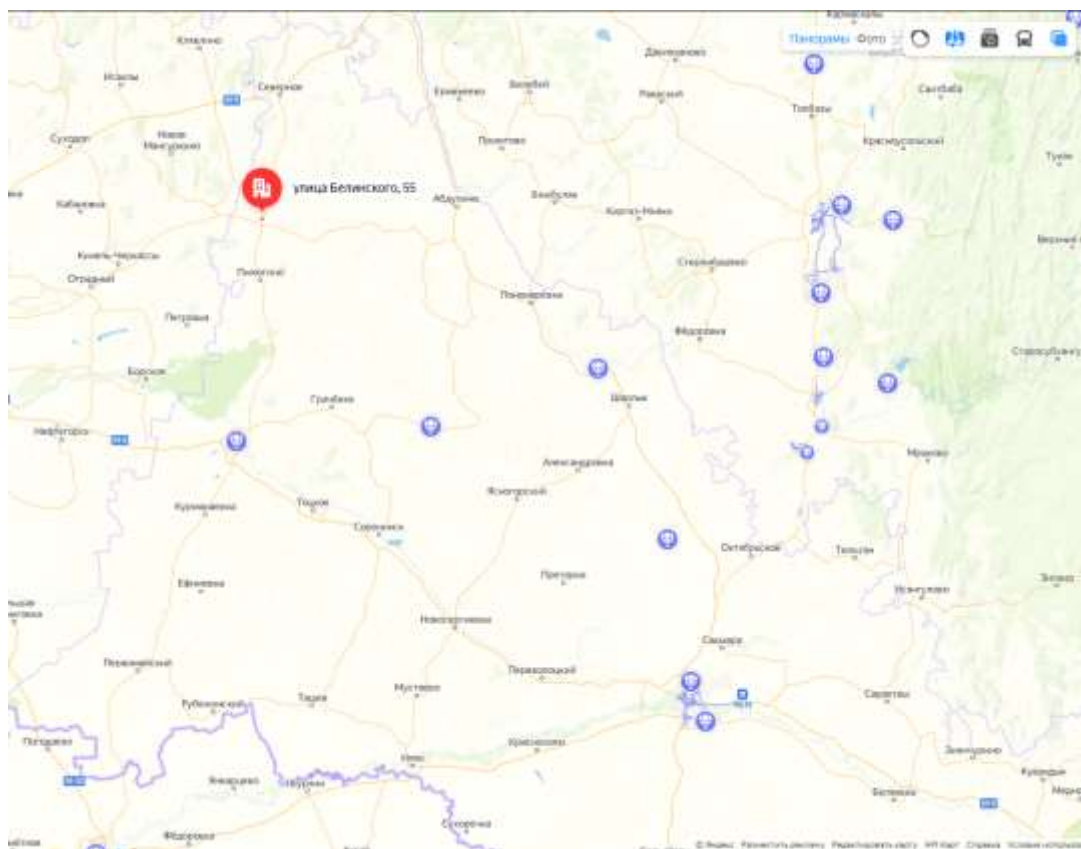
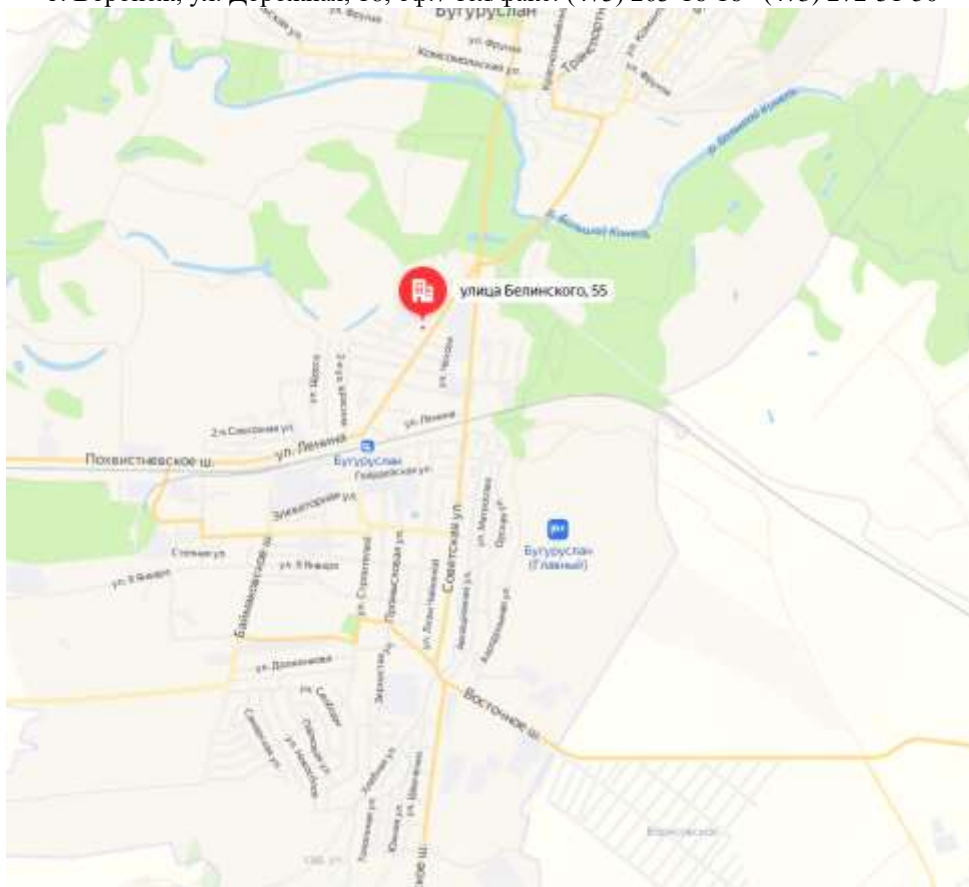
Оцениваемые объекты расположены в г. Бугуруслан Оренбургской области, по адресу, ул. Белинского, 55, в северной части города, в промышленной зоне. Окружение составляют промышленные предприятия. Территория расположения объектов оценки имеет асфальтовые подъездные пути для личного транспорта, также, в непосредственной близости расположена остановка общественного транспорта «Горгаз».

Описание локального местоположения объектов недвижимого имущества.



ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50



Бугуруслан — город в Оренбургской области России, административный центр городского округа город Бугуруслан и Бугурусланского района (в состав которого не входит, является самостоятельной единицей области).

Население — 47 714 чел. (2021).

Город был поименован по реке Бугуруслан (Большой Бугуруслан). В свою очередь, гидроним связывают с тюркским личным мужским именем Бугаарслан (отмечено у татар) — буга (бык) + арслан (лев). Топонимика: Объяснение известного Оренбургского краеведа Сергея Александровича Попова. Он исходил из того, что основа «буг» часто встречается в названиях рек и озер — Бугульма, Елабуга, Карбуга, Бикбуга и многих других. В толковом словаре В. И. Даля с пометкой «оренбургское» слово «буга» объясняется как урема — уремная пойма, поросшая ивняком, осокой и кустами, потопляемая на всю ширину яроводьем. Значит, «буг» не просто река, а река с широкой, затопляемой внешними водами лесистой поймой. Слово «арслан» или «руслан» в переводе с тюркского означает лев, барс, или в переносном значении употребляется и как могучий, гигантский, храбрый. Таким образом, делает вывод Сергей Александрович, название реки Бугуруслан можно переводить как «могучая река», «сильная река». Думается, что это наиболее простое и точное толкование. Тем более, что в давние годы река была и могучей, и сильной. Подтверждение тому есть в сочинениях Сергея Тимофеевича Аксакова, который писал, что дед его купил землю «по речке Большой Бугуруслан, быстрой, глубокой, многоводной».

Бугуруслан, как и вся Оренбургская область, находится в часовой зоне МСК+2. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +5:00.

Город расположен на северо-западе Оренбургской области, на южных склонах Бугульминско-Белебеевской возвышенности, реке Большой Кинель, в 173 км северо-восточнее города Самары, в 10 км восточнее от границы Самарской области. в 354 км северо-западнее Оренбурга, в 1194 км юго-восточнее Москвы. В 118 км южнее Бугульмы. В 100 км севернее Бузулука. В 28 км западнее Асекеево. В 622 км северо-западе Орска. В 228 км восточнее Тольятти. В 309 км северо-восточнее Сызрани. В 325 км юго-западнее Уфы. В 21 км восточнее Похвистнево. В 391 км юго-восточнее от Казани. В 111 км юго-западнее Абдулино. Высота центральной и южной части города над уровнем моря — около 80 м. По территории Южной части города проходит железная дорога Самара - Уфа. Железная дорога до областного центра - Оренбург отсутствует, аэропорт отсутствует. До ближайшего аэропорта Курумоч 183 км западнее от города Бугуруслан.

Автомобильное сообщение осуществляется по дорогам

R225 Самара — Бугуруслан

R246 Бугульма — «Тёплое»

53К-0701000 Бугуруслан – Абдулино автомобильная дорога областного назначения.

Железнодорожное сообщение осуществляется через станцию Бугуруслан, построенную в 1888 году. Перевозки осуществляет Куйбышевская железная дорога (ОАО Российские железные дороги).

Воздушный и речной транспорт в настоящее время отсутствуют. До начала 1990-х годов выполнялись рейсы на самолётах Ан-2 и Як-40 в г.Оренбург и некоторые райцентры области.

Городской пассажирский транспорт представлен автобусными маршрутами:

2 — Завод Радиатор - малое кольцо - центральный рынок

4 — 2 микрорайон — с. Михайловка

4к — 3 микрорайон — центральный рынок

5 — Благодаровка — Слободка

6 — 3 микрорайон — БНК — ЦГБ

130 — РСУ — ж/д вокзал — с. Михайловка

Троллейбусы и трамвай - отсутствует

Бугуруслан — один из центров нефтегазовой промышленности Волго-Уральской нефтегазоносной области (нефть обнаружена в 1936). 25 июля 1937 из скважины № 1 на восточной окраине города Бугуруслана в слободке за речкой Тарханкой, в конце улицы Пионерской, с глубины 285 м получен фонтан первой промышленной нефти. О нефтяных ключах и озёрах, которые «производят дух весьма противный», писал в «Топографии Оренбургской», увидевшей свет в 1762 году, известный историк Пётр Иванович Рычков. Потом о нефтяных выходах писали побывавшие в этих местах академики Иван Иванович Лепёхин и Петер Симон Паллас. До 2000-х годов являлся нефтяной столицей Оренбуржья. После ухода нефтяников в г.Бузулук утратил статус. Ранее основу города составляли нефтяники НГДУ "Бугурусланнефть". Именно с добычи бугурусланской нефти началась ее добыча в Оренбургской области. Завод "Радиатор" выпускавший радиаторы для всей страны, имевший 3 участка и работавший в 2 смены. В городе были свои мебельная и швейная фабрики, кирпичный завод, завод ЖБИ, пивзавод и пищекомбинат, выпускавший пряники и конфеты, печенье и макароны. Мясокомбинат с

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

прекрасными колбасными изделиями и мощностью 40 тонн в сутки, молочный комбинат, выпускавший среди продукции сыры и мороженое, завод "Базальт", выпускавший кварцевые резонаторы. На сегодняшний день все предприятия закрыты, НГДУ "Бугурусланнефть" АО "Оренбургнефть" преобразовано в РИТС-2. Мебельная фабрика стала авторынком. Завод «Радиатор» закрыт и объявлен банкротом, а его участки распроданы. В Бугурусланском районе выращивают пшеницу, гречиху, подсолнечник, картофель, лук. Разводят крупный рогатый скот, свиней.

На публичной кадастровой карте:



Информация о текущем использовании объектов оценки

В настоящее время объекты оценки по назначению не используются, в связи с банкротством предприятия.

Функциональным назначением объектов оценки является:

- транспортное средство;
- оборудование;
- станки;
- оргтехника;
- земельный участок;
- коммерческие промышленные здания, в совокупности образующие промышленную площадку.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Информация о других, не рассмотренных в пунктах выше настоящего раздела отчета, факторах и характеристиках, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, у оценщика отсутствует.

10. Анализ рынка объекта оценки и других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

10.1. Краткий обзор общеэкономической ситуации³

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Основные экономические показатели России

№		2020 г.		Янв-июнь 2021
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	+4,8
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+7,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	+1,7

	2020г.	Янв-август 2021г.	
	+/- % г/г	+/- % г/г	
4.	Индекс промышленного производства	-1,7	+4,5
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,5	-3,4
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1	+7,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	н/д
8.	- жилых помещений	+32,5	+29,5
9.	- нежилых помещений, в том числе:	-5,5	н/д
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	-38,6	+36,9
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+5,8
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+4,6
13.	трубопроводного	-8,0	+7,1
14.	автомобильного	-1,4	+5,4
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	+8,8
16.	Объем платных услуг населению, млрд рублей	-17,3	+19,2
17.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-20,7	+29,7
18.	Внешнеторговый оборот (январь-июль 2021, млрд долл.США), (сальдо положительное)	-15,3	+35,6
19.	в том числе: экспорт товаров	-21,0	+40,0
20.	импорт товаров	-5,8	+29,3
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-июль 2021, руб.:		
22.	- номинальная	+6,0	+9,3
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+3,2
24.	Ключевая ставка с 13.09.2021г., %	+4,25	+6,75
25.	Инфляция (годовая) на конец сентября 2021 года (г/г)	+5,7	+7,4

³ Источник: <https://statistika.ru/analiz-rynka>

		(в текущих ценах)	
		2020/2019, %	2021/2020, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июль 2021 г.	-29,6	+2,7р
27.	Кредиторская задолженность на 01.08	+2,4	+23,8
28.	просроченная		-1,0
29.	Депозиты и прочие привлечённые банками средства юридических лиц, на 01.08	+0,3	+25,4
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.08	+9,2	+3,0
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.08	+4,5	+14,1
32.	Кредиты физическим лицам на 01.08	+4,9	+23,8
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+28,4
34.	- средневзвешенная ставка	8,7%	7,67% (но повышается)
35.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	1%	(0,7%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-июль	+1,8	+24,7
	- доходы		
37.	- расходы	+13,2	+6,8
38.	- профицит, млрд. руб.	-4297,3	2420,7
39.	Международные резервы, на 24.09.21г. 617,9 млрд. долл. США	+15,4	+6,4
40.	Фонд национального благосостояния, на 01.09.21г. 190,51 млрд.долл.США	13,5	+7,2
41.	Государственный внешний долг, на 01.09.21г. 58,5 млрд.долл.США		-12,9

Положение России в мире

Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Развивается энергетическая система, увеличиваются экспортные и транзитные возможности страны: построены газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов СПГ. Даже с учётом сложных климатических условий страны это даёт огромные возможности экономического развития страны.

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, рыночной конкуренции, развития отраслей, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по товарам длительного пользования (недвижимость, автомобили) и продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия при условии государственного регулирования и стимулирования ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного

строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Острую фазу коронавирусной пандемии COVID-19 мир прошёл в 2020 году и в настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос и цены на нефть, сталь, алюминий, медь и другое сырьё, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на рынке компаний.

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5-6 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Таким образом, можно констатировать, что **Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему экономики. Это обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.**

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. А в конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

По данным Росреестра за шесть месяцев 2021 года:

- всего:



ипотечных сделок зарегистрировано 1,8 млн. (+41,5% г/г). Больше всего ипотек зарегистрировано в Московской области (157 тыс.), Москве (122 тыс.), Краснодарском крае (108,4 тыс.), Санкт-Петербурге (93,4 тыс.) и Республике Татарстан (58,2 тыс.).

- договоров долевого участия зарегистрировано 422,5 тыс. (+51% г/г). Самыми активными регионами стали Москва (68,3 тыс.), Московская область (60,6 тыс.), Санкт-Петербург (37,8 тыс.) и Краснодарский край (23,8 тыс.).

- на вторичном рынке зарегистрировано 1,9 млн. сделок (+35,7% г/г). Здесь сделки чаще всего заключали в Краснодарском крае (113,8 тыс.), Московской области (97,3 тыс.), Москве (79,8 тыс.) и Свердловской области (73,0 тыс.).

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту

собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно ведут к восстановлению экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов и пр.).

4. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 6,75%, объясняя это: *«...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов»*.

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырьё и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2021.pdf>,
<https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>,
3. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
4. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
5. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

10.2. Основные показатели социально-экономического развития Оренбургской области⁴

Таблица 14

Показатели	Январь – август 2021 года в % к январю-августу 2020 года	
	Российская Федерация	Оренбургская область
Индекс потребительских цен (нарастающим итогом)	106,0	106,2
Индекс потребительских цен (к декабрю предыдущего года)	104,7	104,3
Индекс промышленного производства	104,5	104,2
Продукция сельского хозяйства	96,6	68,5
Реальная заработная плата	103,2*	100,7*
Оборот розничной торговли	108,8	107,6
Объем платных услуг населению	119,2	111,9

Оренбург – город в России. Административный центр Оренбургской области. Образует муниципальное образование город Оренбург со статусом городского округа. Расположен южнее Уральских гор, в 1,2 тыс.км. по прямой к юго-востоку от Москвы, в месте слияния рек Сакмара и Урал. Имеется железнодорожное, автомобильное сообщение, аэропорт (REN). Оренбургская область относится к промышленно развитым регионам Российской Федерации. Наиболее развитыми отраслями являются топливная, химическая, нефтехимическая, пищевая промышленность и металлургия. В Оренбурге большая доля производства приходится на газодобывающую, газоперерабатывающую отрасли, и предприятия, сопутствующие этим направлениям. Среди крупных предприятий города: ООО «Газпром добыча Оренбург», Завод полимерных труб низкого давления, Оренбургский газоперерабатывающий завод, ОАО "Оренбургэнерго", ООО "Оренбург Водоканал", ОАО "ПО Стрела", Оренбургский гелиевый завод, ОАО "Инвертор", Оренбургский станкозавод, ОАО "Гидропресс", ОАО "Ореншаль", ОАО "Нефтемаслозавод", Оренбургский локомотиворемонтный завод, ЗАО «Фабрика Оренбургских пуховых платков». АДМИНИСТРАТИВНОЕ ДЕЛЕНИЕ^{4,5} Административная город разделён на четыре территориальных образования: Промышленный, Дзержинский, Ленинский, Центральный район. ДЕМОГРАФИЯ⁶ Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 572819 человек, что больше на 0.11% уровня 2020 года. УРОВЕНЬ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ⁷ Среднемесячная заработная плата в среднем за первые 3 месяца 2021 года составила 35453 рублей (106.8% к соответствующему периоду предыдущего года).



Рис. 1. Динамика численности населения.



Рис. 2. Динамика средней заработной платы. (* оценка средней заработной платы за 3 месяца 2021 года)

ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ⁸ Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Оренбургская область по итогам 3 месяцев 2021 года составил 32.5 млрд. рублей (80.3% к соответствующему периоду предыдущего года).

⁴Источник: <https://orenburg-gov.ru/activity/956/>

СТРОИТЕЛЬСТВО В январе-апреле 2021 года на территории субъекта введено в эксплуатацию 163.8 тыс. кв.м жилья (94.6% к соответствующему периоду 2020 года).

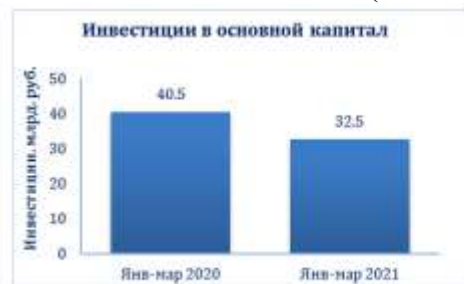


Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

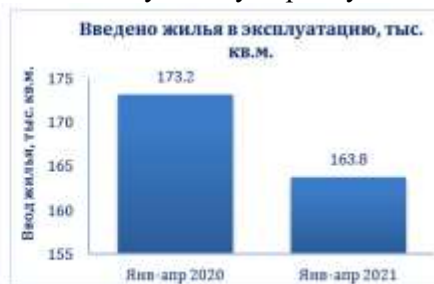


Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов. В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят: УСК-2, Оренбургская область; ГК ЛИСТ, Оренбургская область; УПСК ЖИЛСТРОЙ, Оренбургская область; ИСК Статус, Оренбургская область; Специализированный застройщик ЖК Любимый квартал, Оренбургская область; СЗ Южуралсервис, Оренбургская область; СК Результат, Оренбургская область; СЗ МЕГАПОЛИССТРОЙ, Оренбургская область; ИСК М-ЛЕВЕЛ, Оренбургская область; Муниципальный имущественный фонд, Оренбургская область.

Источник: <https://irmr.ru/wp-content/uploads/Города/Оренбург.pdf>

Вывод: Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что в стране и регионе наблюдается ухудшение экономической ситуации. Основными причинами ухудшения экономической ситуации явились - санкции Запада против России и расходы, появившиеся после присоединения Крыма к России. Также, сугубо отрицательное влияние оказывает усиление пандемии коронавируса и замедление мировой экономики на ее фоне. Данные факторы негативно влияют на покупательскую способность населения и организаций.

10.3. Анализ рынка объектов оценки

10.3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Рынок коммерческой недвижимости

Экономисты заявили об ощутившей «холодное дыхание кризиса» промышленности. По данным Института экономической политики им. Гайдара, падение спроса на промышленную продукцию в апреле оказалось сопоставимо с уровнем 2008 года. Предприниматели также зафиксировали снижение производства и сокращение персонала. Подробнее на РБК: <https://www.rbc.ru/economics/30/04/2020/5eaa47f99a79479182cf37af>

Падение спроса на промышленную продукцию в апреле 2020 года на фоне пандемии коронавируса и ограничительных мер, введенных для борьбы с распространением инфекции, оказалось сопоставимо с уровнем 2008-го. Об этом говорится в материалах Института экономической политики им. Е.Т.Гайдара, основанных на опросе предпринимателей (есть у РБК).

Так, по данным экспертов, в 2008 году после снижения спроса в сентябре к кризисному пункту оно достигло 60 пунктов, а в текущем апреле — уже 45 пунктов. При этом в первые три месяца 2020-го, по данным института, не было зарегистрировано кризисного спада продаж.

В этом месяце российская промышленность «в полной мере почувствовала холодное дыхание вирусного кризиса» и последствия ограничительных мер, пишут экономисты.

Подробнее на РБК: <https://www.rbc.ru/economics/30/04/2020/5eaa47f99a79479182cf37af>

Вслед за спросом резко снизилось и производство продукции, говорится в материалах института. Так, за текущий апрель показатель потерял сразу 50 пунктов. При этом к ноябрю 2008 года общая величина снижения (с сентября) составила 60 пунктов.

В апреле предприятия также зафиксировали резкое сокращение персонала: по данным института, в 2008 году для достижения сопоставимого изменения численности работников промышленности потребовалось полгода. При этом отмечается, что сокращение персонала не привело к дефициту кадров на предприятиях. На недостаток сотрудников пожаловалось только 6% предприятий, что стало минимальным показателем со времен дефолта 1998 года.

Подробнее на РБК: <https://www.rbc.ru/economics/30/04/2020/5eaa47f99a79479182cf37af>

В марте, по данным Росстата, рост промпроизводства на фоне распространения коронавирусной инфекции замедлился до 0,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Как сообщил РБК замгендиректора Центра макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП) Владимир Сальников, в апреле влияние пандемии будет более заметным и сокращение производства может достичь уровня 5–10%.

Подробнее на РБК: <https://www.rbc.ru/economics/30/04/2020/5eaa47f99a79479182cf37af>

Российские компании распродают офисы

Почти каждый второй потенциальный покупатель и каждый третий арендатор ищет помещения свободного назначения. Офисы привлекают 27 процентов предпринимателей, ориентированных на аренду объектов. Четверть запросов (как на приобретение, так и на аренду) приходится на торговые площади.

Что до рынка аренды, то по итогам года ставки также поднялись практически во всех категориях, за исключением производственной недвижимости. Накладнее всего снимать площади под общепит: средняя стоимость квадратного метра здесь составляет 800 рублей в месяц, что почти на четверть больше прошлогоднего показателя. На втором месте по уровню цен торговые объекты, которые можно арендовать в среднем за 733 рубля в месяц. Производственные площадки сдают внаем по ставке менее 200 рублей за метр.

Вывод:

В целом сегмент коммерческой недвижимости оказался одним из наиболее уязвимых перед лицом пандемии. Из-за введения жестких ограничительных мер многие помещения простаивали. Не все представители бизнеса смогли рассчитывать на финансовые послабления, при этом собственники, потерявшие арендодателей, также понесли убытки, оставшись без части доходов на неопределенный срок. Однако сегодня рынок восстанавливается. Часть арендаторов и покупателей ищут новые помещения под изменившиеся требования, а крупные игроки воспринимают кризис как возможность для роста.

Рынок земельных участков⁵

Главная причина увеличения кадастровой стоимости — рост спроса на землю, в первую очередь со стороны строительных компаний, и одновременное сокращение предложения в связи с тем, что свободные участки земли в городе почти закончились.

Почему она выросла?

Вырастет налог на землю.

Что за этим последует?

На место оценщики не выезжали, а анализировали так называемые ценообразующие факторы, которых было больше 50. Увеличивает стоимость участка, например, наличие коммуникаций, близость к магистралям и остановкам общественного транспорта. Уменьшает — соседство с опасным производством и кладбищами.

BEFL ежегодно составляет рейтинг крупнейших владельцев сельхозземель, и каждый год в нем появляются новые игроки, которые давно работают, но малоизвестны. «В списке прошлого года было более 50 компаний, владеющих более чем 100 тыс. га, — по нашим оценкам, непубличны еще около нескольких десятков.

Что будет с ценами

В новой редакции статьи 39.30 Земельного кодекса РФ определено, что сельскохозяйственные земли, в отношении которых установлены факты нецелевого использования или использования с нарушением требований законодательства РФ, не могут быть переданы их арендаторам в безвозмездное пользование.

⁵ Источник: <https://zhilzakon.ru/vozvrat-dolgov/analiz-rynka-selskohozyajstvennyh-zemel-voronezhskoj-oblasti-2019>

Возможно ли взять в аренду

Рынок сельхозземли в России огромен — это десятки миллионов гектаров, и процесс перехода как крупных массивов, так и относительно небольших кластеров от одного владельца к другому будет идти постоянно. Причем это будут как сделки консолидации, так и разделения больших активов на отдельные кластеры. Основным фактор, который будут принимать во внимание — это доходность и эффективность, уверен Новоселов. Если доходность в отрасли будет снижаться, то участники рынка неминуемо пересмотрят свои стратегии. Будет идти достаточно стандартный процесс увеличения активов под контролем сильных успешных игроков. Причем это могут быть и небольшие региональные компании, которые научились извлекать хороший доход даже при низких ценах на основные агротовары.

Учитывая тот факт, что цена предложений, как правило, значительно «выше» реальной цены сделки и опираясь на исследование «Русской службы оценки», мы предположили, что наиболее вероятная рыночная стоимость земельных участков будет на 30% меньше, с учетом скидки на торг.

Формирование стоимости земли. Рыночную стоимость земельного участка также достаточно сложно определить в момент продажи, особенно в условиях нестабильной экономической и политической ситуации. Это усложняется массой факторов, таких как отсутствие статистических данных о реальных, а не запрашиваемых ценах при продаже аналогичных участков. Если участок находится в краткосрочной аренде, а не в собственности, тяжело оценить, будет ли реализован на нем проект в течение длительности действия договора аренды. Определить рыночную стоимость земельного участка методом дисконтирования будущих потоков от реализованного объекта сегодня также сложно, поскольку в нынешних условиях при прогнозировании арендных ставок можно сделать неоднозначные выводы.

Источник: <https://rg.ru/2020/12/01/reg-cfo/kak-izmenilsia-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-voronezhe.html>

10.3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. *Застроенные земельные участки.*

2. *Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.*

3. *Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.*

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. *Доходная недвижимость.*

2. *Условно доходная недвижимость.*

3. *Бездоходная недвижимость.*

В зависимости от степени представленности объектов:

1. *Уникальные объекты.*

2. *Редкие объекты.*

3. *Широко распространенные объекты.*

В зависимости от экономической активности регионов:

1. *Активные рынки недвижимости.*

2. *Пассивные рынки недвижимости.*

В зависимости от степени готовности:

1. *Незастроенные земельные участки.*

2. *Готовые объекты.*

3. *Не завершенные строительством объекты.*

4. *Объекты, нуждающиеся в реконструкции.*

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.⁶

В данном случае с учетом типа Объектов оценки Оценщиками проводится анализ рынка коммерческой недвижимости производственно-складского назначения и анализ рынка незастроенных земельных участков, категории земли населенных пунктов, для строительства коммерческих (промышленных) зданий, расположенных в Оренбургской области, г. Бугуруслан и других населенных пунктах Оренбургской области.

В рамках оценки движимого имущества – объектами оценки выступает оборудование, транспортное средство, оргтехника.

10.3.3.1. Рынок промышленной недвижимости⁷

⁶ Источник: <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm>

Как правило, аналитики, которые пишут о рынке индустриальной недвижимости, придерживаются следующих правил: к рынку складской недвижимости относят новые или сравнительно новые логистические комплексы, которые возводятся операторами рынка с целью дальнейшей продажи или последующей сдачи в аренду. Данный рынок стал развиваться в Московской области в начале этого века, и до кризиса произошло его становление и стабилизация. Для логистического рынка типичным является наличие оформленных прав долгосрочной аренды на землю, реже — прав собственности. Объекты с неоформленными правами на землю не встречаются (только если закончился прежний договор аренды и новый находится в стадии оформления).

К рынку индустриальной недвижимости относятся имущественные комплексы «советской» постройки. Встречаются объекты более поздних сроков ввода, которые, практически полностью сохранили все функциональные недостатки объектов «советской» постройки. Такие имущественные комплексы состоят из зданий разного назначения — производственных, складских, административных (бывших заводоуправлений и бытовых помещений), зданий обслуживающего назначения (насосных, трансформаторных, котельных и т.д.). Объекты, которые были возведены по передовым западным технологиям, на рынок не попадают, как правило, они продолжают успешно использоваться в бизнесе, для которого были созданы.

Основное отличие индустриальной недвижимости от логистической заключается в том, что первая изначально строилась не на продажу, а для организаций, ведущих профильный доходный бизнес. Несмотря на разный состав входящих в нее объектов (производственных, складских, административных, пр.), данные объекты было бы некорректно относить к разным сегментам рынка (производственному, складскому, офисному). Данные объекты относятся именно к рынку индустриальной недвижимости и изначально не предназначались для последующей продажи или сдачи в аренду. Соответственно, при строительстве, они не рассматривались как активы, обладающие самостоятельным коммерческим потенциалом. Инвестор, вкладывающий средства в строительство индустриальной недвижимости, намерен получать прибыль от бизнеса, размещенного на построенном объекте, а не от имеющейся недвижимости. Поэтому прибыль предпринимателя для таких объектов отсутствует — предпринимателем является то же лицо, которое будет извлекать прибыль от бизнеса.

Перестройка и реорганизация всей экономики страны привела к отсутствию востребованности значительной части объектов индустриальной недвижимости. Как правило, помещения, более или менее пригодные для хранения, сдавались под склады, административные объекты — под офисы. Но это не те склады и офисы, которые характерны для специализированной логистической или офисной недвижимости. Склады, под которые использовались бывшие производственные цеха или складские объекты, уступали как в качественном исполнении, так и функционально современным комплексам, так же как и офисы. Большинство таких объектов расположены на земельных участках, права на которые до сих пор не оформлены.

Достоинством таких объектов является прозрачность прав на участки и на недвижимость, так как основная масса объектов перешла в частную собственность в результате приватизации. Следующим плюсом является обеспеченность инфраструктурой — как правило, все объекты имеют достаточный объем электрической мощности, удобный подъезд, обустроенную территорию, все инженерные коммуникации.

Рынок производственно-складской недвижимости в г. Оренбург

На открытом рынке производственно-складской недвижимости Оренбурга, в основном, представлены объекты советской постройки. Предложение достаточно большое. Новое строительство Разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию, выданные в 1 полугодии 2021 года, на сервере раскрытия информации не представлены. Особую

⁷ Источник: http://www.marketing.spb.ru/mr/realestate/industrial_realestate.htm

экономическую зону в Оренбургской области планируется построить на двух площадках. Одна из них находится в Оренбурге и занимает площадь 380 га, вторая расположена в Орске (180 га). В настоящее время они подготовлены к строительству. Что известно о новой Особой экономической зоне в Оренбуржье: По итогам предварительных переговоров реализовать свои инвестиционные проекты готовы восемь инвесторов, которые суммарно вложат почти девять млрд руб. в новые предприятия. Ранее в Минэкономразвития России была подана заявка на создание особой экономической зоны «Оренбуржье». В мае 2021 года проект о создании ОЭЗ был размещен на сайте министерства. После этого его рассмотрит межправительственная комиссия. Ранее заявлялось, что в Оренбуржье откроют многофункциональный логистический центр с низкотемпературными складами для хранения и оформления документов на агропромышленные товары, но далее события не развиваются. Уровень вакантных площадей. Вакантные производственно-складские помещения по городу составили порядка 38 тыс.кв.м. в качестве предложения в аренду и 123 тыс.кв.м. в качестве предложения к продаже. Географическая структура предложения и спроса Наибольшее число производственно-складских площадей предлагается в Промышленном районе.

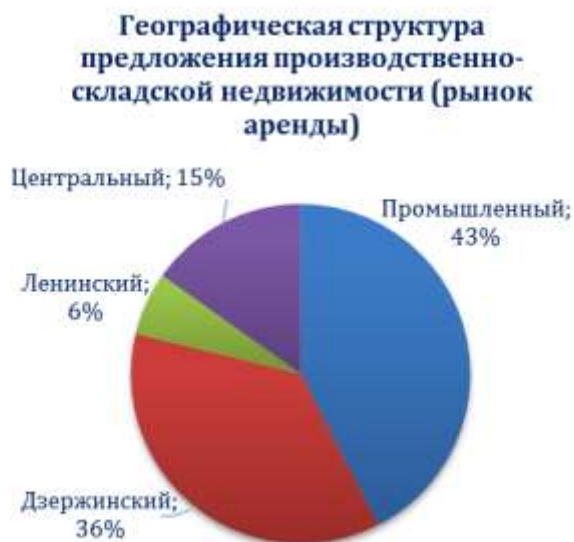


Рис. 13. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»

Рис. 13. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»

Структура предложения по требуемой площади 17 <http://www.gy.orb.ru/373/456/459> 18 <https://www.kommersant.ru/doc/4859098> 19 <https://news.ati.su/news/2020/08/22/v-orenburzhe-otkroyut-mnogofunkcionalnyy-logisticheskiy-centr-181200/> В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды производственно-складских помещений преобладают объекты площадей 150- 300кв.м.(31%), в сегменте продажи - помещения более 1000 кв.м.(35%). Меньше всего предложений в продаже с площадью 150-300 кв.м (14%), и в аренде – менее 150кв.м. (19%).

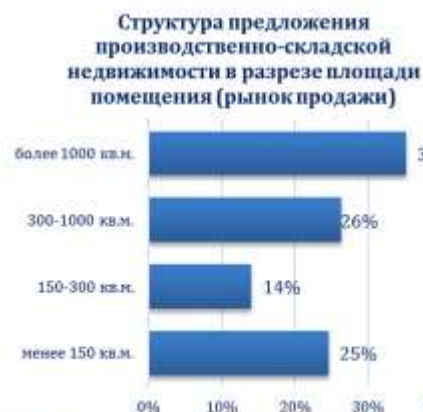


Рис. 14. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»



Рис. 15. Источник: исследования ООО «Информ-оценка»

Средняя цена продажи и ставка аренды производственно-складских помещений. По результатам мониторинга текущих предложений в 1 полугодии 2021 года половина арендных ставок на производственно-складские помещения города находилась в диапазоне 0,1..0,25 тыс.руб./кв. м/месяц, а по продаже – 8..21 тыс.руб./кв. м. На рисунке ниже представлены диаграмма цен и арендных ставок в зависимости от района города.

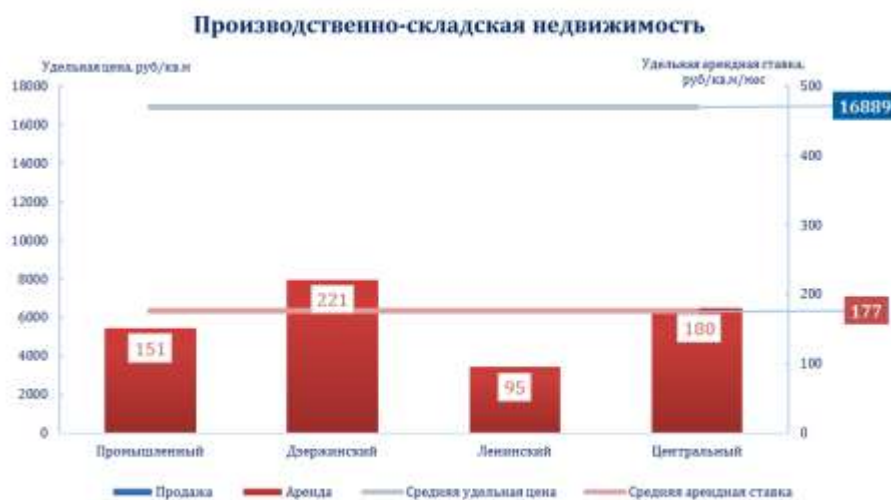


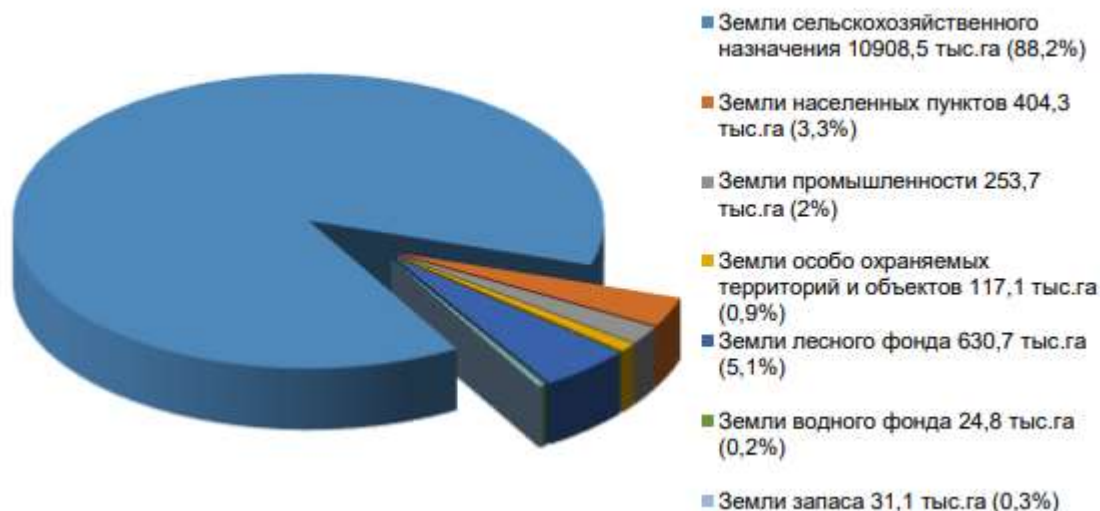
Рис. 16. Источник: исследования автора

Минимальное средневзвешенное значение арендной ставки производственно-складских площадей наблюдается в Ленинском районе города, максимальное было зафиксировано в Дзержинском районе.

Источник: <https://irnr.ru/wp-content/uploads/Города/Оренбург.pdf>

10.3.3.2. Рынок земельных участков

В соответствии с данными государственной статистической отчетности территория Оренбургской области по сравнению с предшествующим годом не изменилась и составляет 12 370,2 тыс. га. Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда земель сельскохозяйственного назначения, на долю которых приходится 88,2%



Отнесение земель к категориям и перевод их из одной в другую производится в соответствии со ст. 8 ЗК РФ и Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ. В течение 2020 года осуществлялся перевод земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности и иного специального назначения, в земли особо охраняемых территорий и объектов; земель населенных пунктов в земли промышленности и иного специального назначения; земель промышленности и иного специального назначения в земли водного фонда

Распределение земельного фонда Оренбургской области по категориям земель

(тыс. га)

№ п/п	Наименование категорий земель	2019 г.	2020 г.	2020 г. к 2019 г. (+/-)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	10910,7	10908,5	-2,2
2	Земли населенных пунктов	406	404,3	-1,7
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения	253,3	253,7	0,4
4	Земли особо охраняемых территорий	116,9	117,1	0,2
5	Земли лесного фонда	630,7	630,7	
6	Земли водного фонда	21,5	24,8	3,3
7	Земли запаса	31,1	31,1	
	ИТОГО земель Оренбургской области	12370,2	12370,2	XXX

Земли населенных пунктов Согласно ЗК РФ, землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. При этом если границы населенных пунктов не были установлены, в состав обобщенных сведений вошли утвержденные компетентными органами власти результаты инвентаризации земель, где площадь населенных пунктов определена по фактической застройке, включая примыкающие к домам приусадебные участки (последнее особенно характерно для земель сельских населенных пунктов). Населенные пункты включают в себя застроенные территории, территории, находящиеся под площадями, улицами, переулками, проездами, промышленными зонами, коммуникациями, лесами, парками, скверами, бульварами, водоемами, а также используемые для сельскохозяйственного производства и иных целей. Земли населенных пунктов занимают 404,3 тыс. га (3,3%).

Сведения о площадях городских и сельских населенных пунктов представлены в Таблице 1.6 и диаграмме.

Распределение земель населенных пунктов

(тыс. га)

	Общая площадь	Сельскохозяйственные угодья	Земли застройки	Земли под дорогами	Другие земли
Земли населенных пунктов, всего	404,3	210,4	83,1	62,4	48,4
в том числе:					
Городских	142,5	70,7	28,7	13,9	29,2
Сельских	261,8	139,7	54,4	48,5	19,2

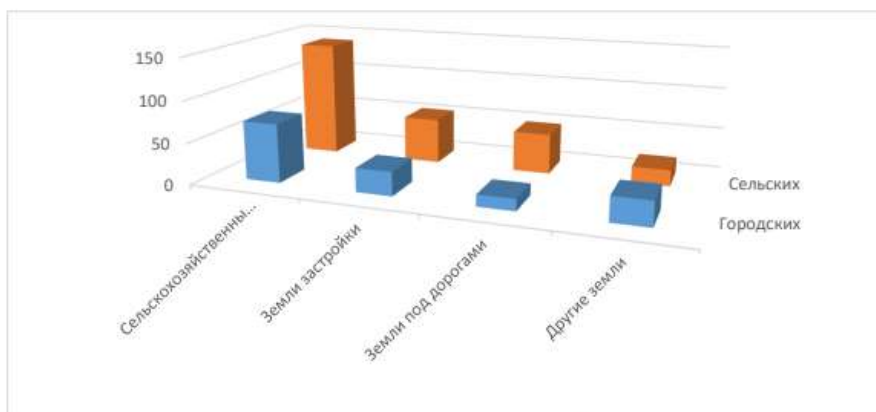


Рис. 1-3 Соотношение земель городских и сельских населенных пунктов области

Источник: <https://rosreestr.gov.ru/upload/to/orenburgskaya-oblast/Геодезия/Proverki/Региональный%20доклад%202020.pdf>

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. местоположение участка;
2. площадь участка;
3. наличие/отсутствие коммуникаций;
4. наличие и ширина фасада;
5. рельеф участка;
6. качество подъездных путей;
7. форма участка.
8. вид права (собственность/аренда).

10.3.4. Движимое имущество

Найденные на рынке предложения аналогичного оборудования, как нового, так и бывшего в употреблении

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

www.avito.ru/orenburgskaya_oblast/gruzoviki_i_spetstehnika

Газ 3507
110 000 Р
В наличии

Продам газ самосвал. В хорошем состоянии. Все работает, поднимается опускается.
Самарская область, Новокуйбышевск
7 час назад

Газ 53
110 000 Р
В наличии

Самосвал на ходу валит три стороны.
Республика Башкортостан, Ишимбайский р-н, Ишимбай
6 дней назад

Газ 53
85 000 Р
В наличии

Газон рабочий стоит на учете нет тормозов нужно поменять, колески и прокатить. Ручник работает.
Самарская область, Борский р-н, с. Петровка
2 недели назад

Продам газ-газ 3507
220 000 Р
В наличии

Продам Газ 3507 в хорошем рабочем состоянии. Все работает, каждая лампочка моргает, светится. Замена шворной неделю назад. Замена главного тормозного цилиндра 3 дня назад. Рама целая, не заржавая, не гнутая. Замена тормозных колодок. С документами порядок, не
Челябинская область, Челябинск
3 дня назад

Продам или автообмен
350 000 Р
В наличии

Продам Газ самосвал 2008 г выпуска, состояние 4, 4, 4, пробег 11500, сельхозник, газ+бензин, подогрев двигателя 220в, новые шины от Волги 3110, задняя резина остала 90%, передняя 60%, коробка 5ступенка, тормоза пневмогидравлика. Торг уместен.
Республика Башкортостан, Стерлитамак
2 недели назад

Газ 53
155 000 Р
В наличии

Продаю Газ 53 самосвал, в отличном состоянии. Использовалась только в личных целях, оленос и дрова. Бережная эксплуатация. Все узлы заменены или отремонтированы. Две и три после ремонта. Установлен подогрев на 220В. В системе охлаждения Тосол. Новая
Республика Башкортостан, Благоварский р-н, с. Старые Саны
3 дня назад

Газ-3507
185 000 Р
В наличии

Продам Газ 3507, в хорошем рабочем состоянии, все агрегаты и узлы работают отлично, т. к. собственным профессиональным механизмом, не заменимый и не прихотливый помощник в хозяйстве. На грузовике установлен тахограф и сертификационное газовое оборудование.
Самарская область, Волжский р-н, с. Ровдеевское
6 дней назад

Газ газ 3507
250 000 Р
В наличии

Продам газон в отличном состоянии. Документы все в полном порядке на всех ВН все с номерами все читаемо. Двигатель шестой. Установлено новое сцепление, стоит подогрев, залит тосол. Отличная резина с минимальным износом. Звоните расскажу подробно. Районному Ульяновская область, Майнский р-н, пос. городского типа Майна
1 неделю назад

Пользователь
Частное лицо
На Авито с сентября 2012

иршат
Частное лицо
На Авито с января 2019

Алексей
Частное лицо
На Авито с марта 2018

Вадим
Частное лицо
На Авито с мая 2020

Руслан
Частное лицо
На Авито с декабря 2019

Руслан Халиуллин
Частное лицо
На Авито с января 2019

Николай Черкасов
Частное лицо
На Авито с февраля 2017

Денис Крайнов
Частное лицо
На Авито с февраля 2018

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

	www.avito.ru/orenburgskaya_oblast/gruzoviki_i_spetstehnika	
	<p>Продается газ(саз) 53 1990 года 100 000 ₽ В наличии</p> <p>Продается Газ 53 1990 года выпуска. Двигатель стоит не родной. Республика Башкортостан, Янауловский р-н, с. Алашарбаши 2 недели назад</p>	<p> Тимур Гарипов Частное лицо На Авито с января 2021</p>
	<p>Газ 53 120 000 ₽ В наличии</p> <p>Газ 53 самосвал. Тирс. Челябинская область, Чебарульский г.о., Чебаруль 2 дня назад</p>	<p> Сергей Частное лицо На Авито с мая 2018</p>
	<p>Газ-саз 230 000 ₽ В наличии</p> <p>Газ саз 3507 на ходу. Все вопросы по телефону. На смс не отвечаю. Удмуртская Республика, Глазов 3 недели назад</p>	<p> Пользователь Частное лицо На Авито с ноября 2015</p>
	<p>Газ-саз 145 000 ₽ В наличии</p> <p>Газ — Саз 3507. На ходу, механикой самосваливания работает, документы есть. Удмуртская Республика, Яшур-Бодянский р-н, с. Сельча 2 недели назад</p>	<p> Роман Частное лицо На Авито с апреля 2021</p>
	<p>Газ 3507 570 000 ₽ В наличии</p> <p>Продам Газ — Саз 3507 (3309) 2006 г.в. в отличном рабочем состоянии. Двиг-245 турбо Е2. Двс, 8кл. мосты, кабина, кузов без нареканий. Установлена новая турбина, редуктор Газ 66 с блокировкой. Разная добротная запчасть еще родная. Тирс. Осмотр автомобиля в с. Челябинская область, Сосновский р-н, с. Долгодеревенское 5 дней назад</p>	<p> Ули Частное лицо На Авито с июня 2020</p>
	<p>Газон 3507 саз Самосвал 4м 13г 530 000 ₽ В наличии</p> <p>Кузов 4м, валит во все стороны. Официальный дилер Газ в Удмуртии предлагает: получение полной информации по автомобилю; ознакомление с листом диагностики; покупка в кредит от 9,9% и подача заявки удаленно; обмен Вашего автомобиля со скидкой до 50%. Удмуртская Республика, Ижевск 6 дней назад</p>	<p> Компания На Авито с мая 2015</p>
	<p>Продается автотранспорт, газ-саз 3507 - грузовой Цена не указана В наличии</p> <p>Продается автотранспорт, Газ-Саз 3507 — грузовой самосвал, 1986г. Республика Калинин, Элиста 2 дня назад</p>	<p> Хонгор Частное лицо На Авито с июля 2014</p>
	<p>Газ 53 145 000 ₽ В наличии</p> <p>В отличном состоянии, резина добрая, рессоры усилены, на учете стоит. Республика Башкортостан, Мензелинский р-н, с. Большая Ока 3 недели назад</p>	<p> Денис Частное лицо На Авито с января 2011</p>
	<p>Продам газ саз 3507 самосвал 100 000 ₽ В наличии</p> <p>Продам Газон самосвал в хорошем состоянии, валит только на зад, установлен газ балон на 200 литров усилен (оплетка в ППС есть), кабина свежий окрас, продаю за ненадобностью. Требует не большого внимания, поточнику доводится до ума, цена увеличивается. Цена до</p>	<p> Компания На Авито с сентября 2013</p>

ООО «ФинЭкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

www.avito.ru/orenburgskaya_oblast/gruzoviki_i_spetstehnika

Продается газ-саз 3507 самосвал, выкатывает на три стороны, 1992г. в. Птс оригинал. Произведен полный капремонт, все узлы и агрегаты заменены и отремонтированы. Рама не гнутая и не сварена. Стоит на учете, Торг.

Пермский край, Борзинский

1 день назад

Продам самосвал

210 000 ₽

В наличии

Продам самосвал. Новые редуктор, Кпп, Ахб, сцепление. Все работает, все крутится. Готовил для себя, но жизнь диктует свои условия... Все вопросы по телефону. Реальному покупателю торг у калота.

Пензенская область, Пенза

1 неделя назад

Самосвал Газ Саз

307 000 ₽

В наличии

Газ Саз 3507 бензин, 1999 года, самосвал заводской по Птс, нареканий нет, рама без трещин и ссадов. Резина в хор сост. без дтп. Продам или обмену на обмен дороже.

Чувашская Республика, Чебоксары

2 недели назад

Газ-саз 3507

300 000 ₽

В наличии

Находится на консервации. Ездил только по территории фирмы. Гбо неуживчивое. Не заправлен. Нет Ахб. Привезите со своим. Все вопросы по телефону.

Астраханская область, Астрахань

2 недели назад

Самосвал газ саз 3507-01

230 000 ₽

В наличии

Продаю самосвал Газ Саз 3507-01 в хорошем рабочем состоянии. Установлено газовое оборудование, новый баллон и редуктор 2021г. Не ржавый, есть подкрылки. Для кузова есть новый полотно-тент, борта наращивания. Осмотр в рабочее время с 10 до 19.

Кировская область, Киров

21 сентября 12:17

Газ Самосвал 3507

319 000 ₽

В наличии

Газ Саз 3507 2000 года самосвал бензин +Газ с отключкой в птс, в отпост, рама шата без ссадов и трещин. Продам или обмену на обмен 300.

Республика Марий Эл, Йошкар-Ола

1 неделя назад

Продаю самосвал

100 000 ₽

В наличии

Продаю в связи с переездом. В рабочем состоянии. Реальному покупателю возможен небольшой торг.

Волгоградская область, Камышинский р-н, Петровское городское поселение, Петров Вал

1 неделя назад

Газ саз 3507

170 000 ₽

В наличии

Автомобиль на ходу, необходим ремонт тормозов(умерли вакуум), резина все в норме. Раскрыты и норм. Эксплуатируется в качестве вывоза отходов сено. С ним же, отдам 2м двигателя(с центрифугой). Стоял на капремоне до последнего времени, т.е. в нагрузку не выдал) Кпп в сборе с насосом

Волгоградская область, Ленинский р-н, с. Покровка

20 сентября 21:05

Газ 53

10 000 ₽

В наличии

На Газ 53 1980 г. в. Мотора нет. Завести понимающие!

Чувашская Республика, Канаш

1 неделя назад

Михаил

Частное лицо

На Авито с января 2018

Руслан

Частное лицо

На Авито с июля 2021

Андрей Румков

Частное лицо

На Авито с июля 2021

Михаил Сапонов

Частное лицо

На Авито с сентября 2019

АТР

Частное лицо

На Авито с 9 сентября 2021

Татьяна Б

Частное лицо

На Авито с апреля 2021

Сергей

Частное лицо

На Авито с ноября 2012

Сергей Е

Частное лицо

На Авито с декабря 2020

ООО «ФинЭкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

www.avito.ru/orenburgskaya_oblast/gruzoviki_i_spetstehnika

	<p>В наличии</p> <p>Газон, зип, разборка. Все в наличии.</p> <p>Тамбовская область, Кирсанов</p> <p>3 недели назад</p>	
	<p>Газ 53 саз</p> <p>140 000 Р</p> <p>В наличии</p> <p>на полном ходу, самосвал, 30000 реально пробег, торг у калета.</p> <p>Пензенская область, Башмаковский р-н, рабочий пос. Башмаково</p> <p>3 недели назад</p>	<p>Алексей</p> <p>Частное лицо</p> <p>На Авито с октября 2019</p>
	<p>Продам газ саз 3507 самосвал 1990 года выпуска</p> <p>170 000 Р</p> <p>В наличии</p> <p>Двигатель после капитального ремонта, карбюратор новый волгаский, все масло и жидкости заменены, машина в хорошем техническом состоянии. Если надо то косметический ремонт сидлаю и покраску. Кому надо могу установить газовое оборудование. С документами все</p> <p>Курганская область, Курган</p> <p>2 недели назад</p>	<p>Юлианов</p> <p>На Авито с июня 2018</p>
	<p>Газ 53</p> <p>90 000 Р</p> <p>В наличии</p> <p>Газ самосвал бензиновый в количестве 3 единицы, на ходу с документами, тараканное окрашивание, торг уместен. Есть Газ 53 рама, кабина, с документами переоборудован под дизельный агрегат.</p> <p>Тамбовская область, Уваровский р-н</p> <p>5 дней назад</p>	<p>амитрий</p> <p>Частное лицо</p> <p>На Авито с февраля 2015</p>
	<p>Газ 53, самосвал</p> <p>150 000 Р</p> <p>В наличии</p> <p>На ходу, самосвал, все работает двигатель после ремонта, бензин, Вяз 511, восьмичехун-дровый, давления есть.</p> <p>Республика Марий Эл, Йошкар-Ола</p> <p>2 недели назад</p>	<p>Александр</p> <p>Частное лицо</p> <p>На Авито с мая 2014</p>
	<p>Газ 53</p> <p>120 000 Р</p> <p>В наличии</p> <p>Газон в хорошем состоянии торг. Находится в Ярославском районе.</p> <p>Тюменская область, Тюмень</p> <p>3 недели назад</p>	<p>Александр</p> <p>Частное лицо</p> <p>На Авито с октября 2018</p>
	<p>Газ-Саз 53, Самосвал</p> <p>165 000 Р</p> <p>В наличии</p> <p>Продам самосвал, едет в три стороны. Машина на ходу. Стоит новое зарегистрированное ГБО. Это оригинал.</p> <p>Свердловская область, Горноуральский г.п., с. Пар</p> <p>1 неделю назад</p>	<p>Степ</p> <p>Частное лицо</p> <p>На Авито с июня 2021</p>
	<p>Газ 53</p> <p>250 000 Р</p> <p>В наличии</p> <p>Самосвал не ремонтный, а заводской с родным пробегом, в очень хорошем состоянии, кабина в грунте, вопросы по телефону!</p> <p>Нижегородская область, Шатковский р-н, городское поселение Рабочий поселок Шатки, рабочий пос. Шатки</p> <p>2 недели назад</p>	<p>Владимир</p> <p>Частное лицо</p> <p>На Авито с марта 2012</p>
	<p>Газ-53 самосвал</p> <p>160 000 Р</p> <p>В наличии</p> <p>Продаю автомобиль Газ-53 самосвал. Новая кабина, состояние отличное. Все вопросы по телефону. Возможен небольшой торг при осмотре.</p> <p>Астраханская область, Наровский р-н, с. Ступино</p> <p>5 дней назад</p>	<p>Владимир</p> <p>Частное лицо</p> <p>На Авито с февраля 2015</p>


www.avito.ru/borskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_53_2248914981

Борское - Транспорт - Грузовики и спецтехника - Грузовики

Газ 53

85 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 6 октября в 15:17




8 932 205-28-23

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Алексей
Частное лицо
На Авито с марта 2019

№ 2248914981, 3575 (+140)



Марка: ГАЗ-САЗ	VIN, номер кузова или SN: 1****29
Модель: 3507	Разрешённая максимальная масса: 8000 кг
Тип кузова: Самосвал	Тип двигателя: Бензин
Год выпуска: 1987	Мощность: 120 л.с.
Состояние: Б/у	Коробка передач: Механика
Пробег: 100000 км	Доступность: В наличии
ПТС или ПСМ: Оригинал	

Проверка по VIN
Информация по указанному VIN не найдена. Такое бывает, если ТС праворульное, было выпущено до 1983 года или не ставилось на учёт в России. Внимательно проверяйте документы перед покупкой.

Самарская область, Борский р-н, с. Петровка [Показать карту](#)

Газон рабочий стоит на учёте нет тормозов нужно поменять колодки и прокачать.
Ручник работает.

Сообщения

https://www.avito.ru/borskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_53_2248914981

www.avito.ru/chernyshkovskiy/gruzoviki_i_spetstehnika/prodayu_gazsaz3507

Чернышковский · Транспорт · Грузовики и спецтехника · Грузовики


Продаю газсаз3507






155 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

25 сентября в 14:59





8 909 393-35-68


Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Пользователь

Частное лицо

На Авито с января 2017



№ 2237312941, 1115 (+32)

Марка: ГАЗ-САЗ

Модель: 3507

Тип кузова: Самосвал

Год выпуска: 1989

Состояние: Б/у

Пробег: 100000 км

Моточасы: 1100 ч

ПТС или ПСМ: Оригинал

VIN, номер кузова или SN: ХТН5*****

Грузоподъемность: 5000 кг

Разрешенная максимальная масса: 7850 кг

Колёсная формула: 4×2

Тип двигателя: Бензин

Мощность: 120 л.с.

Объем двигателя: 500 л

Экологический класс: Евро 3

Коробка передач: Механика

Доступность: В наличии

Проверка по VIN

Отчёт Автотеки от 25 сентября 2021

✓ Характеристики совпадают с ПТС

🔒 Сбор сведений о залоге, розыске, ограничении на регистрацию

🔒 Запрос фактов ДТП и расчётов ремонтов в страховых

🔒 Проверка на участие в аварийном аукционе

Купить полный отчёт

Волгоградская область, Чернышковский р-н, рабочий пос. Чернышковский, ул. Горького

Показать карту

Хорошее состояние , заводи и езжай куда хочешь ! Самосвал

Сообщение

https://www.avito.ru/chernyshkovskiy/gruzoviki_i_spetstehnika/prodayu_gazsaz3507_2237312941

Оценка стоимости имущества, принадлежащего ООО МПФ «ЮУГС»

57

www.avito.ru/bashmakovo/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_53_saz_225068695


Грузовики и спецтехника Поиск по объявлениям

Башмаково · Транспорт · Грузовики и спецтехника · Грузовики

Газ 53 саз

140 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 27 сентября в 08:41



8 965 636-13-21

Написать сообщение

Алексей
Частное лицо
На Авито с октября 2019

№ 2250686954, 977 (+15)

Марка: ГАЗ-САЗ
Модель: 3507
Тип кузова: Самосвал
Год выпуска: 1991
Состояние: Б/у

Пробег: 30000 км
ПТС или ПСМ: Оригинал
VIN, номер кузова или SN: XTH5*****
Тип двигателя: Бензин
Доступность: В наличии

Проверка по VIN

Отчёт Автотеки от 27 сентября 2021

Автотека
проект Avito

- Характеристики совпадают с ПТС
- Сбор сведений о залоге, розыске, ограничении на регистрацию
- Запрос фактов ДТП и расчётов ремонтов в страховых
- Проверка на участие в аварийном аукционе

Купить полный отчёт

Пензенская область, Башмаковский р-н, рабочий пос. Башмаково,
Железнодорожная ул.

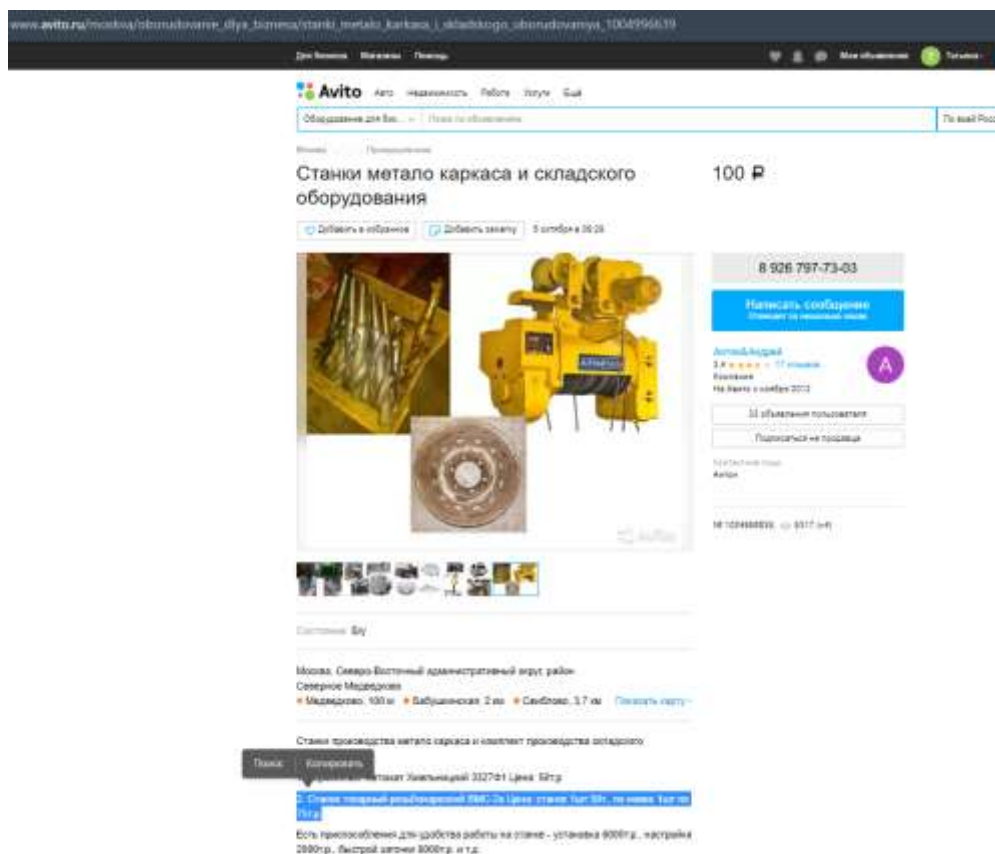
Показать карту

на полном ходу. самосвал. 30000 реально пробег. торг у капота.

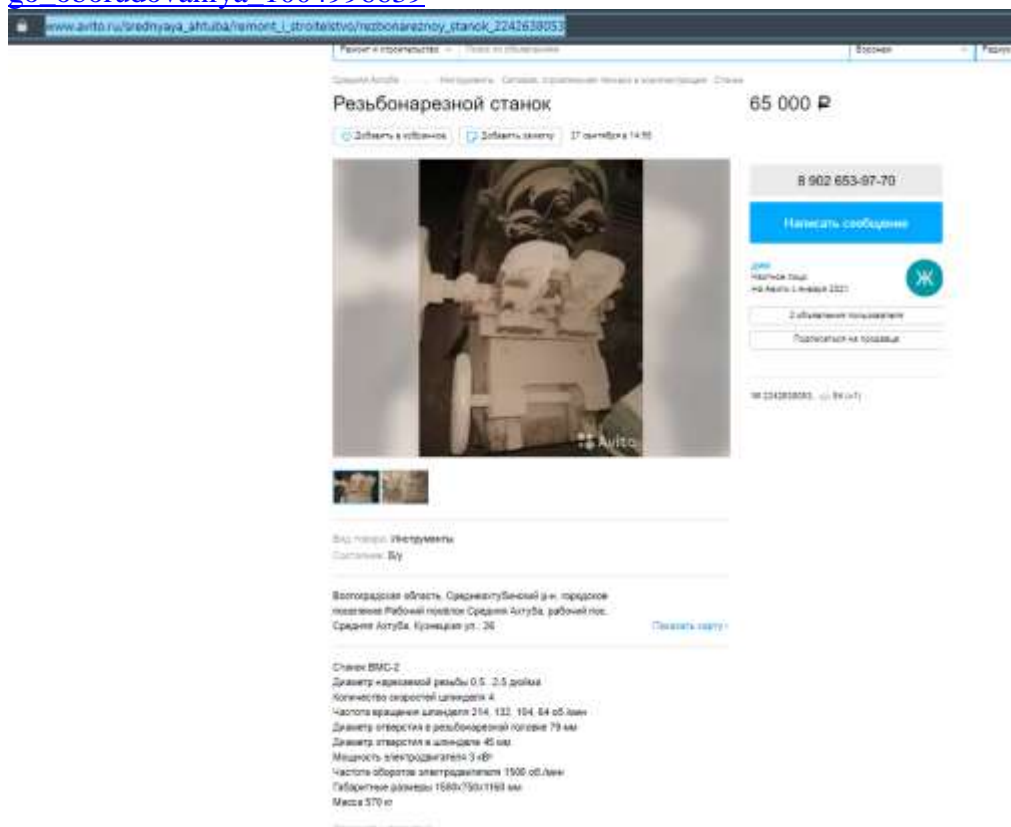
https://www.avito.ru/bashmakovo/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_53_saz_2250686954

ООО «ФинЭКС»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50



https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/stanki_metalo_karkasa_i_skladsko_go_oborudovaniya_1004996639



https://www.avito.ru/srednyaya_ahutba/remont_i_stroitelstvo/rezbonareznoy_stanok_2242638053

ООО «ФинЭКС»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

www.avito.ru/volgograd/remont_i_stroitelstvo/tokarnye_stanki_2033271629

Две недели Математика Покупки

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Бизн


Рынок и строительство > Поиск по объявлениям По всей России

Волгоград > История > Сделка: строительная техника и оборудование > Станки

Токарные станки

95 000 Р

Добавить в избранное Добавить заявку 20 сентября в 12:10



8 937 097-00-42

Написать сообщение
Отправь за последние часы

Федор Белкин
Частное лицо
На Avito с февраля 2016
Закреплено 5 объявлений

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2033271629, 8912 (x13)

Вид товара: Инструменты
Состояние: Б/у

Волгоградская область, Волгоград, ул. Моцарта, 39
р-н Красноармейский

Показать карту

Токарный станок 1624М прекрасно сохранился, цена 198тр Радiallyно сверлителный 2532Л 95тр 163 станок цена 200тр

Смотрите у продавца

https://www.avito.ru/volgograd/remont_i_stroitelstvo/tokarnye_stanki_2033271629

ruads.org

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

Видео (44) | Фото: 446 (+) | Выбрано

Станки и инструменты

Токарно-винтовой станок 1624М

токарновинтовой_станок_1624м_сверлителный_станок_2532л_2071139139

Категория: Оборудование для бизнеса

Автор: Александр

Телефон: 89271817381

Адрес: Пушкинская Республика, Новонобобарово

Описание: 1624 "Металфа"

Тип: токарный

Номер: 2071139139

История: не указана

Расположение: Россия, Новонобобарово

Дата публикации: 14.09.2020

Дата обновления: 14.09.2020


Дата окончания: 14.09.2020

Ссылка: [открыть](#)

Ссылка: [архивизация объявления](#)

Продажи токарно-винтовой станок 1624М в связи с объявлением старого фото.

[Показать на карте](#)



<https://ruads.org>

www.avito.ru/orel/orgtehnika_i_rashodniki/mfu_canon_imagerunner_2420_i

Для бизнеса Магазины Помощь

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Оргтехника и расходники Поиск по объявлениям По всей России

Орёл · Оргтехника и расходники · МФУ, копиры и сканеры · Копиры

Мфу Canon imagerunner 2420 и Konica Minolta Bizhub

13 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 14 октября в 11:43



Купить с доставкой

Авито Доставка в Воронеж
От 1 дня, от 672-₽ 199-₽

Гарантия возврата денег, если товар не подойдёт

Об Авито Доставке

8 906 661-96-11

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Алексей
5,0 ★★★★★ 19 отзывов
Частное лицо
На Авито с января 2014
10 продаж с Авито Доставкой

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1925410183, 412 (+1)

Вид товара: МФУ, копиры и сканеры
Состояние: Б/у

Орловская область, Орёл, Авиационная ул., 7к2
р-н Заводской

Показать карту

МФУ в отличном состоянии с небольшим пробегом отлично подойдут для офиса, производства, дома.
Canon - 13000
Konica - 7000
сразу 2 отдам со скидкой

https://www.avito.ru/orel/orgtehnika_i_rashodniki/mfu_canon_imagerunner_2420_i_konica_minolta_bizhub_1925410183?slocation=621540

www.avito.ru/sankt-peterburg/orgtehnika_i_rashodniki/mfu_canon_image

Для бизнеса Магазины Помощь Мои объявления Татьяна

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Оргтехника и расходники Поиск по объявлениям По всей России

Санкт-Петербург МФУ, копии и сканеры МФУ

Мфу Canon imagerunner 2420

12 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 1 октября в 11:26



8 931 230-73-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Анна
5,0 ★★★★★ 8 отзывов
Компания
На Авито с января 2011
3 продажи с Авито Доставкой

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1691600936, 861 (+1)

Вид товара: МФУ, копии и сканеры
Состояние: Б/у

Санкт-Петербург
 ● Приморская, 2,1 км ● Новокрестовская, 2,7 км
 ● Беговая, 4,4 км

Показать карту

Возможен уместный торг
 Canon imageRUNNER 2420 МФУ Лазерный max A3 Принтер, Копировальный аппарат. МФУ
 + Металлическая подставка с колесами
 + Доставка по СПб
 + Консультация по установке

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/orgtehnika_i_rashodniki/mfu_canon_imagerunner_2420_1691600936

www.avito.ru/omsk/orgtehnika_i_rashodniki/canon_imagerunner_2420_226

Для бизнеса Магазины Помощь

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Оргтехника и расходники Поиск по объявлениям По всей Рос

Омск · Оргтехника и расходники · МФУ, копиры и сканеры · Другое

Canon imagerunner 2420

10 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 08:47



Вид товара: МФУ, копиры и сканеры
Состояние: Б/у

Омская область, Омск, ул. Ленина
р-н Центральный

Обслужен и заправлен. В комплекте запасной драм.

Показать карту

Купить с доставкой

Авито Доставка в Воронеж
От 4 дней, от 6700 ₽ 2990 ₽

Гарантия возврата денег, если товар не подойдет

Об Авито Доставке

8 913 961-00-16

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Фёдор
5,0 ★★★★★ 2 отзыва
Частное лицо
На Авито с сентября 2012

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2266643002, 10 (+4)

https://www.avito.ru/omsk/orgtehnika_i_rashodniki/canon_imagerunner_2420_2266643002?slocation=621540

www.souz-pribor.ru/catalog/nerazrush_control/defektoskopy/korona-2-1/

СОЮЗ-ПРИБОР
КОНТРОЛЬНО-ИЗМЕРИТЕЛЬНЫЕ ПРИБОРЫ И ОБОРУДОВАНИЕ

Нововоронеж
nk@souz-pribor.ru

8 800 250-72-35

ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Весь каталог | Акции | О компании | О покупке | Контакты

Главная / Каталог / Неразрушающий контроль и техническая диагностика / Дефектоскопы / Корона 2.1 - электроискровой дефектоскоп цифровой

Корона 2.1 - электроискровой дефектоскоп цифровой

Поделиться ★★★★★ 0 отзывов

✓ В НАЛИЧИИ

Официальный дилер
Сертификат

Характеристики:

Бренд:	Константа (Россия)
Гарантия:	36 мес.
Поддержка TOFD:	Нет
Тип экрана:	Стандартный
Диапазон рабочих температур:	от -30 до +55 °C
Степень защиты IP:	IP63

Смотреть все характеристики

Отправить заявку: nk@souz-pribor.ru
Технические вопросы: support-nk@souz-pribor.ru

ЦЕНА С НДС:
98 940 руб.

В КОРЗИНУ

Доставка по России бесплатно

Самовывоз

Описание | Характеристики | Комплектация | Документация | Отзывы | **Купить оптом**

https://www.souz-pribor.ru/catalog/nerazrush_control/defektoskopy/korona-2-1/?utm_medium=cpc&utm_source=eLama-yandex&utm_campaign=Константа-2021-БКЛ&utm_content=cid|35223434|gid|3350577861|aid|5799822178|adp|no|dvc|desktop|pid|26995030447|rid||did|26995030447|pos|premium1|adn|search|crid|0|&utm_term=Корона%202.1&yclid=6219463296388223794


www.avito.ru/rossiya/nastolnye_kompyutery

Бютеры
тера

руб.

Компании

влений




Компьютер офисный
5 000 ₽

хороший офисный компьютер.
Краснодарский край, Новокубанский р-н, Новокубанск
1 день назад

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2013


Написать



Офисный ПК
8 900 ₽

Компактный офисный ПК ThinkCentre M70, брендовый Lenovo, не распечатанный, с предустановленной лицензионной ОС Windows. Внешний вид самого системника вы можете загуглить, я не хочу вскрывать упаковку.
Санкт-Петербург
6 часов назад


Денис Котляров
Частное лицо
На Авито с июля 2017



Офисный ПК / Intel Core i3 / 4GB / HDD 240GB
4 999 ₽

Покупаем ноутбуки, компьютеры, мониторы и комплектующие. Trade in — новое в обмен на старое. Гарантия 3 месяца на всю технику. — Процессор: Intel Core i3-540, — Материнская плата: Asus P7P55 LX. — Оперативная память: 4GB Ddr3. — Жесткий диск: 240GB. — Блок
Республика Татарстан, Казань
4 часа назад


АТЛОН
Скупка техники - Атлон
На Авито с декабря 2020



Офисный компьютер
3 000 ₽

Продам компьютер, подойдёт для офисных работ, лежит без дела или обменяю на что нибудь.
Москва
1 день назад


Компания
На Авито с ноября 2013



Компьютер офисный/игровой/для учебы
11 000 ₽

Отличный комп для работы, учебы, игр. Вместе с монитором(Samsung 17") стоимость 12000, по отдельности — системник 11000 монитор 1000. Процессор — intel core i5 2668 MHz 4 ядра. Видеокарта — nvidia GeForce gtx 465 1gb. Материнская плата — Asus p7p55d le. Блок
Москва, Зеленоград
10 часов назад

Компания
На Авито с января 2013



Офисный ПК HP Omen/Pavilion i5 11400f 16/512
31 990 ₽

Крутой офисный ПК HP Omen/Pavilion i5 11400f / Ryzen 5 4800/5600. 16/512Gb Wi-Fi, Bluetooth. Абсолютно новый в оригинальной упаковке с гарантией от производителя. Быстрый Ssd! Лучшее соотношение цена/производительность. На 25тр дешевле, чем в магазинах. При покупке
Москва
2 дня назад

Компания
На Авито с 14 октября 2021

www.avito.ru/rossiya/nastolnye_kompyutery

Офисный компьютер в сборе
1 500 ₽
В комплекте все шнуры, клавиатура, мышь. Монитор — 17 дюймов.
Характеристики: +Процессор Amd Athlon 84 Processor 4000+.
+Оперативная память Ddr — 2.5Gb. +Жёсткий диск — 240Gb. Без торга.
Омская область, Омск
9 часов назад

Артем
Частное лицо
На Авито с мая 2011

VIP-объявления

Игровой ПК Ryzen 5 2600 + GT 630 2Gb Новый
25 450 ₽
Воронежская область, Воронеж
8 минут назад

Отличные офисные компьютеры на Core i3 2100 / 3220
6 000 ₽
Москва
5 часов назад

Игровой компьютер i5 10400 + 1650 Super + SSD 512
64 400 ₽
Воронежская область, Воронеж
7 минут назад

Офисный компьютер с монитором, клавиатурой и мышью
4 000 ₽
Офисный компьютер в комплекте с монитором, клавиатурой и мышью.
Процессор — Intel Celeron G340. Оперативная память — 4Gb. Жесткий диск — 500Gb. Если есть вопросы, пишите!).
Пензенская область, Пенза
18 часов назад

Даниил
Частное лицо
На Авито с 15 октября 2021

Офисный ПК для учебы и работы
3 300 ₽
Компьютер (б/у). Процессор: Intel Xeon X5450 (3.0GHz). Оперативной памяти: 4Gb. Жесткий диск: 160-250Gb. Видеокарта: Встроенная. Блок питания: 300W 80+. Так же есть БУ Мониторы от 550р. -Наши преимущества:- Качественная сборка: кабель-менеджмент в подарок!
Свердловская область, Верхняя Пышма
6 часов назад

Экобайт
На Авито с сентября 2015

Компьютер офисный
3 800 ₽
Продан офисный компьютер. Процессор Amd Athlon II 220 2800MHz. Оперативная память 2048Mb. Жесткий диск 320Gb. Видео Nforce 6300.
Новосибирская область, Новосибирск
3 часа назад

Пользователь
Частное лицо
На Авито с июля 2018

Офисный компьютер AMD Athlon 64x2 4400+
2 700 ₽
Бюджетный офисный ПК для несложных задач, работы с документами,
Сообщения

https://www.avito.ru/rossiya/nastolnye_kompyutery?cd=1&q=компьютер+офисный


Верхняя Пышма · Электроника · Настольные компьютеры

Экобайт

Офисный ПК для учебы и работы

3 300 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 11:07



8 343 288-76-61

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Экобайт
4.8 ★★★★★ 34 отзыва
Компания
На Авито с августа 2015
9 продаж с Авито Доставкой

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Экобайт

№ 2029022971, 1874 (+5)

Состояние: Б/у

Свердловская область, Верхняя Пышма, ул. Уральских Рабочих, 49 [Показать карту](#)

Компьютер (б/у)
Процессор: Intel Xeon X5450 (3.0GHz)
Оперативной памяти: 4Gb
Жесткий диск: 160-250Gb
Видеокарта: Встроенная
Блок питания: 300W 80+
Так же есть БУ Мониторы от 550р.

-----Наши преимущества:-----
Качественная сборка: кабель-менеджмент в подарок!
Оплачивайте как Вам удобно:

https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_pk_dlya_ucheby_i_raboty_2029022971

Экобайт
Ремонт и продажа компьютерной техники

Блоки питания (б/у), магазин, гарантия 800 ₽

Жесткие диски, 80-500Gb, гарантия 1 мес 350 ₽

Бу Мониторы 550 ₽

31 объявление компании

www.avito.ru/penza/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_s_monitorom

Для бизнеса Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Настольные компьютеры Поиск по объявлениям По всей Р

Пенза · Электроника · Настольные компьютеры

Офисный компьютер с монитором, клавиатурой и мышью

4 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 23:06



8 967 441-68-00

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Даниил
Частное лицо
На Авито с 15 октября 2021

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2254511665 53 (+44)

Состояние: Б/у

Пензенская область, Пенза, Московская ул., 73
р-н Ленинский [Показать карту](#)

Офисный компьютер в комплекте с монитором, клавиатурой и мышью.
Процессор - Intel Celeron G540
Оперативная память - 4Gb
Жесткий диск - 500Gb
Если есть вопросы, пишите :)

https://www.avito.ru/penza/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_s_monitorom_klaviaturoy_i_myshyu_2254511665

www.avito.ru/moskva/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_224334332

Для бизнеса Магазины Помощь Мои объявления Татьяна

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Настольные компьютеры Поиск по объявлениям По всей России

Москва Электроника Настольные компьютеры

Офисный компьютер

3 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 11:18



Состояние: Б/у

Москва, Кутузовский пр-т, 30

- Кутузовская, 200 м
- Деловой центр (МЦК), 700 м
- Международная, 800 м

[Показать карту](#)

Продам компьютер , подойдёт для офисных работ , лежит без дела или обменяю на чтонибудь

[Купить с доставкой](#)

Авито Доставка в Воронеж
От 1 дня, от 495-₽ **148-₽**

Гарантия возврата денег, если товар не подойдёт

[Об Авито Доставке](#)

8 977 751-62-69

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

миша
1,0 2 отзыва

Компания
На Авито с ноября 2013

1 продажа с Авито Доставкой

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца


Контактное лицо
Миша

№ 2243343932, 60 (+22)


https://www.avito.ru/moskva/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_2243343932?slocati on=621540

ООО «Финэкс»


г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50




Dvd RW, клавиатура от ноутбука Depo Vip C 8510. Корпус целый, но Самарская область, Самара
1 день назад




Ноутбук рабочий
3 000 ₽
Depo vip c8510, прос Core2duo t4500 2,3 ghz. 2гб оперативки, жёсткий диск 320гб wd Black edition. Работает от сети. возможен обмен.
Самарская область, Самара
2 недели назад




Новый ноут.depo IntelCeleron Processor N4100
4/128
37 000 ₽
Возможен обмен на стройматериалы (двери межкомн. ламинат и пр.), на обмен 39руб. Продажа нового ноутбука Depo Vip 2240. Установлена windows 10 по характеристикам: диагональ 14,1, разрешение 1920*1080пкс, проц. intel celeron processor N4100, опер. память 4гб.
Самарская область, Самара
3 дня назад




Ноутбук Depo vip m8510
2 500 ₽
Ноутбук Depo vip m8510 в хорошем состоянии. 4 гб оперативной памяти и 512 видеопамати, процессор Core 2 duo. На ноутбуки стоит Windows 8, но грузит винду бывает 5 минут, а бывает 30 секунд, работает также не стабильно, бывает игры идут на ура, а иногда
Саратовская область, Энгельсский р-н, Энгельс
1 день назад




Ноутбук Depo AMD Phenom Triple Core 1.8Ghz
4 900 ₽
Проверенные ноутбуки с гарантией и переустановленной Windows. Мы находимся в центре города! А еще у нас есть компьютеры, лазерные принтеры, мониторы. Характеристики ноутбука Depo Vip P1520. — Процессор: Amd Phenom Triple Core 1.8Ghz. — Оперативная
Свердловская область, Нижний Тагил
3 недели назад



Ноутбук (разбор)
1 000 ₽
Asus K50in на запчасти разбор, рабочая материнская плата цена 2000, корпус имеются незначительные царапины и потёртости, аккумулятор заряд держит износ %, матрица 15,6 дюймов N156B6-L06 rev. C1 подходит для большинства ноутбуков Asus, Lenovo и Acer по
Свердловская область, Екатеринбург
2 дня назад




Ноутбук Depo
4 000 ₽
Продам ноутбук Depo Vip C8510. В рабочем состоянии 2х ядерный. Новая зарядка оригинал (Asus).
Воронежская область, Воронеж
4 дня назад




Сердечко


Андрей Иванов
Частное лицо
На Авито с ноября 2018




Компания
На Авито с сентября 2012




Алексей
Частное лицо
На Авито с апреля 2020



СКУПКА
Сервисный центр "Курсор"
Проверенный партнёр
На Авито с августа 2014



Андрей
Частное лицо
На Авито с апреля 2018



Александр Краснобородько
Частное лицо
На Авито с декабря 2019

www.avito.ru/orenburgskaya_oblast/noutbuki

Краснодарский край, Анапа
6 дней назад

Ноутбук depo
4 000 ₽

Depo Vip C8510. Озу 1Gb, Процессор Intel T1400 2x1,73GHz, ОС Windows 7 32bit. Не для игр! Производитель: Depo Computers, Россия, г. Красногорск. Переустановил недавно ОС, Windows XP, работает заметно шустрее.

Саратовская область, Саратов
2 дня назад

Ноутбук depo VIP c9510 на разбор
500 ₽

depo Vip c9510 разбор. Есть всё. Запчасти от 500 рублей. По запросу. Подходят для некоторых из этих моделей. Dns 0162456, 0149447, 0160166, 0155833, 0161102, 0161145, 0161147, 0162453, 0151829, 0161133, 0161140, 0161504, 0161712, 0161882, 0162129, 163410.

Воронежская область, Воронеж
2 недели назад

Ноутбуки из европы опт актуальный прайс лист
7 000 ₽

Показать телефон Написать

Список моделей в количестве с опт ценами. Все ноутбуки в своих фирменных коробках, в полной заводской комплектации, внутри чехол, ложемент, новая зарядка в коробке, обложка фирменная наклейка с характеристиками, все ноутбуки в отличном внешнем состоянии.

Москва
4 дня назад

Ноутбук в хор.сост Depo для офиса, дома,учебы
4 яд
8 000 ₽

Ноутбук в хорошем состоянии, внутри Intel Core i3-2310M Cpu @ 2.10GHz. Состояние хорошее, технически и внешне, матрица яркая, без засветов., Ноутбук исправен и готов к работе. модель: Depo. Работает с Exel, Microsoft Office, Power Point, Word, для офисных и

Москва
2 дня назад

Ноутбуки на разбор
3 000 ₽

Продаётся одним лотом. Около 10 ноутбуков в разобранном виде смотрите фото. в основном проблемы с сгоревшими платами, матрицы все живые. Ноуты Asus, Aser, Depo, Toshiba. Блоков питания нет. Продаётся всё одним лотом, цена 3000₽. Отправить не смогу.

Ростовская область, Ростов-на-Дону
3 дня назад

Ноутбук по винтикам
300 ₽

Продам запчасти. Что интересует спрашивайте. всё перечислять нет возможности. Фото вышло по запросу. Почтой тоже могу отправить. Цены обсуждаемы, можете даже сами предлагать. Модели которые есть — на фото. Samsung, acer, asus, dell inspiron, e-mashines, toshiba

https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast/noutbuki?cd=1&q=ноутбук+depo

www.avito.ru/saratov/noutbuki/noutbuk_depo_1399308132

Для бизнеса Магазины Помощь

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Ноутбуки Поиск по объявлениям Оренбургск

Саратов : Электроника : Ноутбуки : DEPO

Ноутбук depo

4 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 19 октября в 20:10



8 904 242-36-52


Написать сообщение

Алексей
5,0 ★★★★★ 1 отзыв
Частное лицо
На Авито с февраля 2015

18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1399308132, 4287 (+1)



Состояние: Б/у
Производитель: DEPO
Модель: Другая

Саратовская область, Саратов, посёлок Клинический
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

DEPO VIP C8510.03Y 1Gb,Процессор Intel T1400 2x1.73GHz,
ОС Windows 7 32bit. Не для игр!
Производитель: DEPO Computers, Россия, г. Красногорск.
Переустановил недавно ОС, Windows XP работает заметно шустрее.

Спросите у продавца

https://www.avito.ru/saratov/noutbuki/noutbuk_depo_1399308132

www.avito.ru/voronezh/noutbuki/noutbuk_depo_2133256519

Для бизнеса Магазины Помощь

Мои объявления Татьяна

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Ноутбуки Поиск по объявлениям Оренбурга

Воронеж · Электроника · Ноутбуки · Другое

Ноутбук Depo

4 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 17 октября в 13:50



Купить с доставкой

Авито Доставка по Воронежу
От 1 дня

Гарантия возврата денег, если товар не подойдет

Об Авито Доставке

8 951 557-77-03

Написать сообщение

Александр Краснобородько
Частное лицо
На Авито с декабря 2019

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2133256519, 459 (+3)

Состояние: Б/у
Производитель: Другое
Модель: Другая

Воронежская область, Воронеж, б-р Победы
р-н Коминтерновский

Показать карту

Продам ноутбук Depo Vip C8510. В рабочем состоянии 2х ядерный. Новая зарядка оригинал (Asus)

Спросите у продавца

https://www.avito.ru/voronezh/noutbuki/noutbuk_depo_2133256519?slocation=642480

www.avito.ru/samara/noutbuki/noutbuk_rabochiy_2080095825

Для бизнеса Магазины Помощь Мои объявления Татьяна

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Ноутбуки Поиск по объявлениям Оренбургская об

Самара · Электроника · Ноутбуки · Другое

Ноутбук рабочий

3 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 5 октября в 11:41



Купить с доставкой

Авито Доставка в Воронеж
От 1 дня, от 366₽ 45₽

Гарантия возврата денег, если товар не подойдёт.
[Об Авито Доставке](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Андрей Иванов
5,0 ★★★★★ 2 отзыва
Частное лицо
На Авито с ноября 2018

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2080095825, 1534 (+1)

Состояние: Б/у
Производитель: Другое

Самарская область, Самара, Кировский район, 14А микрорайон
р-н Кировский [Показать карту](#)

Depo vip c8510, процес Core2duo t4500 2,3 ghz, 2гб оперативки, жёсткий диск 320гб wd
Black edition
Работает от сети. возможен обмен

https://www.avito.ru/samara/noutbuki/noutbuk_rabochiy_2080095825?slocation=642480



581 объявление есть в других городах

**Мфу hp laserjet m1132 mfp****7 000 ₽**

МФУ принтер — сканер — копир HP LaserJet M1132 Mfp в хорошем состоянии. Плюс один картридж в запас.

Оргтехника и расходники
Республика Башкортостан, Иглинский р-н, с. Акбердино
1 день назад**Павел Абубакиров**

Частное лицо

На Avito с августа 2020

**Мфу hp laserjet m1132, canon mf3010****7 500 ₽**

В отличном состоянии, картриджи заряжены, все работает. Эксплуатировались не много. Возможен торг.

Оргтехника и расходники
Саратовская область, Саратов
3 дня назад**Павел**

Частное лицо

На Avito с марта 2021

**Мфу лазерный HP LaserJet M1132 MFP****10 000 ₽**

2 картриджа. В идеальном состоянии. Разумный торг уместен.

Оргтехника и расходники
Самарская область, Тольятти
8 часов назад**Екатерина**

Частное лицо

На Avito с апреля 2013

**Мфу HP Laserjet m1132 MFP + 2 картриджа****9 950 ₽**

Мфу HP Laserjet M1132 Mfp в отличном состоянии. Прекрасный выбор для дома и офиса. Полностью рабочий. Принтер/сканер/копир — 3 в одном. В использовании был недолго. Шнур и штекер питания в комплекте. Печатает чисто. + 2 полных картриджа в подарок.

Оргтехника и расходники
Республика Татарстан, Набережные Челны
13 часов назад**Максим**

Частное лицо

На Avito с февраля 2021

**Мфу HP Laserjet m1132****7 500 ₽**

Мфу в хорошем состоянии, печатает идеально, картридж заправлен.

Оргтехника и расходники
Республика Башкортостан, Сибай
1 неделю назад**Сергей**

Частное лицо

На Avito с апреля 2018

**Мфу hp laserjet M1132 MFP****2 500 ₽**

Мфу hp laserjet. LJ Professional M1132mfp 6/y. Без «коробок! Без формата. Для ремонта на запчасти. Без торга.

Оргтехника и расходники
Республика Башкортостан, Уфа
1 день назад**designjet**


Частное лицо

На Avito с августа 2020


ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50


www.avito.ru/orenburgskaya_oblast




Мфу HP LaserJet Pro M1132 MFP
8 400 ₽
... МФУ от Hewlett Packard ®... - для Офиса & Дома -. ! До 18 стр/мин. ! Компактный и красивый. ! Дешевая заправка картриджа. ! Нет проблем с прошивкой, не требуется чип. ! Выезд \ настройка \ подключение \ Гарантия. _ Полный комплект _ -(Картридж заправлен кабель питания)
Оргтехника и расходники
Республика Башкортостан, Уфа
1 неделю назад




Мфу HP LaserJet Pro M1132 MFP
8 000 ₽
В комплекте: 3 картриджа, кабель питания, кабель Usb.
Оргтехника и расходники
Республика Татарстан, Набережные Челны
1 неделю назад




HP Laserjet m1132 новый картридж, маленький пробег
8 000 ₽
в отличном состоянии как внешне так и технически. несколько штук в наличии. с пробегом до 10000стр стоимость 9000р.
Оргтехника и расходники
Пермский край, Пермь
2 дня назад



Принтер hp laserjet m1132 mfp
7 000 ₽
Продам МФУ HP laserjet M1132 Mfp. Для дома или офиса, подробные характеристики смотрите в интернете!
Оргтехника и расходники
Пермский край, Пермь
1 неделю назад



Мфу HP laserjet m1132 mfp
8 300 ₽
Мфу полностью в рабочем состоянии. Все провода в комплекте. Проверить сможем. Распечатано Всего 8700 Страниц.
Оргтехника и расходники
Челябинская область, Челябинск
3 недели назад



Лоток для принтера HP M1136/M1212 и M1536/CP1525
400 ₽
Лоток захвата бумаги для принтера HP LaserJet Pro M1132/M1136/ M1212/M1214/M1216/M1217. Применяется для приема бумаги на выходе печати. Номер запчасти RM1-7727-000 (RC3-0827). В наличии 3 шт. Выходной лоток для HP LJ Pro M1536 / P1566 / P1606 / CP1525.
Оргтехника и расходники
Самарская область, Самара
3 недели назад

https://www.avito.ru/orenburgskaya_oblast?q=HP+LJ+M1132

www.avito.ru/naberezhnye_chelny/orgtehnika_i_rashodniki/mfu_hp_laserjet

Для бизнеса Магазины Помощь

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Оргтехника и расходники Поиск по объявлениям Оренбургская

Набережные Челны МФУ, копиры и сканеры МФУ

Мфу HP LaserJet Pro M1132 MFP

8 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 15 октября в 09:39



Купить с доставкой

- Авито Доставка в Воронеж. От 5 дней, от 4488₽ 399₽
- Гарантия возврата денег, если товар не подойдёт
- Об Авито Доставке

8 919 688-93-08

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Ильдар
Частное лицо
На Авито с января 2018
Завершено 5 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2243614681, 111 (+3)

Вид товара: МФУ, копиры и сканеры
Состояние: Б/у

Республика Татарстан, Набережные Челны, пр-т Хасана Туфана
р-н Центральный [Показать карту](#)

В комплекте: 3 картриджа, кабель питания, кабель USB

https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/orgtehnika_i_rashodniki/mfu_hp_laserjet_pro_m1132_mfp_2243614681?slocation=642480

www.avito.ru/sibay/orgtehnika_i_rashodniki/mfu_hp_laserjet_m1132_2259205097

Для бизнеса Магазины Помощь

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Оргтехника и расходники Поиск по объявлениям Оренбургская

Сибай · Оргтехника и расходники · МФУ, копиры и сканеры · МФУ

Мфу HP Laserjet m1132

7 500 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 13 октября в 18:22



Купить с доставкой

Авито Доставка в Воронеж
От 5 дней, от 42000-₽ (23900-₽)

Гарантия возврата денег, если товар не подойдет
Об Авито Доставке

8 922 630-64-24

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Сергей
Частное лицо
На Авито с апреля 2018
Завершено 31 объявление

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2259205097, 40 (+1)

Вид товара: МФУ, копиры и сканеры
Состояние: Б/у

Республика Башкортостан, Сибай, ул. Маяковского, 14/1 [Показать карту](#)

Мфу в хорошем состоянии, печатает идеально, картридж заправлен

Спросите у продавца

https://www.avito.ru/sibay/orgtehnika_i_rashodniki/mfu_hp_laserjet_m1132_2259205097?location=642480

www.avito.ru/saratov/orgtehnika_i_rashodniki/mfu_hp_laserjet_m1132_canc

Для бизнеса Магазины Помощь Мои объявления Татьяна

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Оргтехника и расходники Поиск по объявлениям Оренбургская об

Саратов · Оргтехника и расходники · МФУ, копиры и сканеры · МФУ

Мфу hp laserjet m1132, canon mf3010

7 500 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 18 октября в 17:53



Купить с доставкой

Авито Доставка в Воронеж
От 1 дня, от 888 ₽ 149 ₽

Гарантия возврата денег, если товар не подойдёт
Об Авито Доставке

8 950 751-44-33

Павел
5,0 ★★★★★ 1 отзыв
Частное лицо
На Авито с марта 2021

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2269690390, 247 (+15)

Вид товара: МФУ, копиры и сканеры
Состояние: Б/у

Саратовская область, Саратов, Московская ул., 36Д
р-н Волжский Показать карту

В отличном состоянии, катриджи заряжены, все работает. Эксплуатировались не много. Возможен торг.

https://www.avito.ru/saratov/orgtehnika_i_rashodniki/mfu_hp_laserjet_m1132_canon_mf3010_2269690390?slocation=642480

ruads.org

aleksun85 [выйти] | баланс: 441 [+] | загрузки

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

[←Назад к поиску](#)

Копир Canon iR 2320, лазерный F190600



₽5,000

moskva/orgtehnika_i_rashodniki/kopir_canon_ir_2320_lazernyy_f190600_2215018248

Категория	Оргтехника и расходники	Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Наталья	Тип	частное
Телефон	89164381165	Номер	2215018248
Адрес	Москва, Каспийская ул., 22к1с4 Царицыно, 600 мКантемировская, 1,8 кмОрехово, 1,8 км	Метро	не задано
Расположение	Россия, Москва		
Дата публикации	Mon Sep 06 2021		
Дата обновления	Mon Sep 06 2021		
Дата скачивания	Tue Sep 07 2021		
Снимок оригинального объявления	открыть		

Параметры Следить Электроника Копир Canon iR 2320, лазерный, A3 (F190600)

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



<https://ruads.org>

www.avito.ru/moskva/orgtehnika_i_rashodniki/kopir_canon_ir_2320_lazernyy

Для бизнеса Магазины Помощь

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Оргтехника и расходники Поиск по объявлениям По всей России

Москва · Оргтехника и расходники · МФУ, копии и сканеры · Копиры

Копир Canon iR 2320, лазерный F190600

3 200 ₽ ~~3 500 ₽~~

Добавить в избранное Добавить заметку 6 октября в 08:15



Купить с доставкой

Авито Доставка в Воронеж
От 1 дня, от 499 ₽ 148 ₽

Гарантия возврата денег, если товар не подойдёт

Об Авито Доставке

8 916 438-11-65

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Наталья
5,0 ★★★★★ 1 отзыв
Частное лицо
На Авито с февраля 2011

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2215018248, 143 (+2)

Вид товара: МФУ, копии и сканеры
Состояние: Б/у

Москва, Каспийская ул., 22к1с4
Царицыно, 600 м Кантемировская, 1,8 км Орехово, 1,8 км Показать карту

Параметры
Следить
Электроника

Копир Canon iR 2320, лазерный, A3 (F190600) возможен торг

Спросите у продавца

https://www.avito.ru/moskva/orgtehnika_i_rashodniki/kopir_canon_ir_2320_lazernyy_f190600_2215018248?slocation=621540

www.avito.ru/tula/orgtehnika_i_rashodniki/kopirovalnyy_apparat_canon_ir2

Для бизнеса Магазины Помощь

Мои объявления Татьяна


Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Оргтехника и расходники Поиск по объявлениям По всей России

Тула : Оргтехника и расходники · МФУ, копиры и сканеры · Копиры

Копировальный аппарат Canon IR2320 15 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 20 октября в 22:49



8 910 166-75-71

Написать сообщение

Цифровые чудеса
Компания
На Авито с декабря 2013
Завершено 10 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

№ 2254953031, 11 (+5)

Вид товара: МФУ, копиры и сканеры
Состояние: Б/у

Тульская область, Тула, Красноармейский пр-т, 7
р-н Советский [Показать карту](#)


принтер/сканер/копир, А3, печать лазерная черно-белая, 20 стр/мин ч/б, 600x600 dpi, подача: 330 лист., память: 64 МБ USB, LAN, ЖК-панель
В комплекте с сетевой платой (FM3-3323-000000 Сетевая плата iR2018/2022/2025/2030 - отдельно стоит 9тыс. покупали ее дополнительно).
Позволяет использовать копир как принтер до А3 формата по сети, и, как сетевой сканер. До сих пор стоит в работе.
Недорогое обслуживание и заправка. Низкая себестоимость отпечатка.
Продаем по причине покупки более мощного оборудования.
Отправлю в любой регион через ТК. Любой вариант оплаты.

Спросите у продавца

https://www.avito.ru/tula/orgtehnika_i_rashodniki/kopirovalnyy_apparat_canon_ir2320_2254953031

www.avito.ru/voronezh


124 объявления есть в других городах



Принтер Xerox Phaser 3117
3 000 Р

Рабочий, картридж заправлен. Подключение по usb, кабеля в комплекте. Могу доставить по городу.
 Оргтехника и расходники
 Тульская область, Новомосковск
 1 день назад


Не компания
 Частное лицо
 На Авито с июня 2017



Принтер Xerox Phaser 3117
2 490 Р

Принтер Xerox Phaser 3117. Состояние: в отличном внешнем и техническом состоянии. В комплекте кабель питания, заправленный картридж. В наличии 2 принтера. — Тип: монохромный, лазерный. — Формат: А4. — Подключение: Usb type B. — Разрешение печати:
 Оргтехника и расходники
 Республика Мордовия, Саранск
 1 день назад


FixPoint
 Частное лицо
 На Авито с октября 2019



Фотобарабан Content (новый)
350 Р

Новый фотобарабан для принтера Samsung ML-1610, 1615, 1640, 2010, 2015, Xerox Phaser 3117, 3200. Без торга.
 Оргтехника и расходники
 Липецкая область, Липецк
 1 неделю назад


Светлана
 Частное лицо
 На Авито с ноября 2016



Лазерный принтер Xerox 3117 с новым картриджем
3 490 Р

Принтер Xerox Phaser 3117 (лазерный, А4, 8Mb, 600x600dpi, 16 стр/мин, Usb). Производитель Xerox. Серия Phaser. Модель 3117. Тип оборудования Принтер лазерный монохромный. Технология печати Лазерная монохромная. Экономичная печать Режим экономии тонера
 Оргтехника и расходники
 Орловская область, Орёл
 4 дня назад


Компания
 На Авито с февраля 2015



Принтер лазерный xerox phaser 3117
2 500 Р

Продам отличный лазерный принтер xerox phaser 3117. Принтер в идеальном техническом состоянии без каких либо дефектов, очень удобный и компактный, отличный вариант для дома или небольшого офиса. В комплекте все необходимые провода и картридж только
 Оргтехника и расходники
 Московская область, Серпухов
 2 недели назад

Владимир
 Частное лицо
 На Авито с октября 2014



Лазерный принтер хекох
2 000 Р

Продам принтер Xerox Phaser 3117 в рабочем состоянии, использовался в домашних условиях, для чистой печати необходимо обслужить барабан, возможно дозаправить. Смотрите в профиле другие товары для дома и офиса. Если не можете дозвониться,
 Оргтехника и расходники
 Ростовская область, Шахты
 2 недели назад

Ксения Валерьевна
 Частное лицо
 На Авито с января 2012

<https://www.avito.ru/voronezh?q=xerox+phaser+3117>

www.avito.ru/serpuhov/orgtehnika_i_rashodniki/printer_lazernyy_xerox_phaser 3117

Для бизнеса Магазины Помощь

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Оргтехника и расходники Поиск по объявлениям Воронеж Радио / Район

Серпухов · Электроника · Оргтехника и расходники · Принтеры

Принтер лазерный xerox phaser 3117

2 500 Р ~~2 600 Р~~

Добавить в избранное Добавить заметку 5 октября в 20:45



Товар зарезервирован

Как работает Авито Доставка

8 977 529-91-71

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Владимир
5.0 ★★★★★ 15 отзывов
Частное лицо
На Авито с октября 2014
13 продаж с Авито Доставкой

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2244659575, 106 (+1)

Вид товара: Принтеры
Состояние: Б/у

Московская область, Серпухов [Показать карту](#)

Продам отличный лазерный принтер xerox phaser 3117.
Принтер в идеальном техническом состоянии без каких либо дефектов, очень удобный и компактный, отличный вариант для дома или небольшого офиса.
В комплекте все необходимые провода и картридж только после заправки.
По всем вопросам пишите или звоните.

Спросите у продавца


https://www.avito.ru/serpuhov/orgtehnika_i_rashodniki/printer_lazernyy_xerox_phaser_3117_2244659575?slocation=625810

Саранск · Электроника · Оргтехника и расходники · Принтеры

Принтер Xerox Phaser 3117

2 490 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 20 октября в 11:44



Вид товара: Принтеры
Состояние: Б/у

Республика Мордовия, Саранск, ул. Комарова, 2
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

★ Принтер Xerox Phaser 3117 ★

★ Состояние: в отличном внешнем и техническом состоянии. В комплекте кабель питания, заправленный картридж. В наличии 2 принтера. ★

- Тип: монохромный, лазерный
- Формат: A4
- Подключение: USB type B
- Разрешение печати: 600x600 dpi
- Ч/б печать: 16 стр/мин
- Кол-во картриджей: 1 шт.
- Модель картриджа: 106R01159
- Ресурс ч/б картриджа: 3000 стр.
- Печать первой ч/б страницы: 10 с
- Ч/б печать: 16 стр/мин

★ НАША ГАРАНТИЯ - 14 ДНЕЙ ★

https://www.avito.ru/saransk/orgtehnika_i_rashodniki/printer_xerox Phaser 3117 2127401729?slocation=625810

Купить с доставкой

Авито Доставка в Воронеж
От 2 дней, от 654₽ (149₽)

Гарантия возврата денег, если товар не подойдет
[Об Авито Доставке](#)

8 927 275-32-26

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

FixPoint
5,0 ★★★★★ 19 отзывов
Частное лицо
На Авито с октября 2019
12 продаж с Авито Доставкой

67 объявлений пользователя

Подписаться на продавца


№ 2127401729, 126 (+1)

www.avito.ru/novomoskovsk/orgtehnika_i_rashodniki/printer_xerox Phaser 3 000 Р

Новомосковск - Электроника - Оргтехника и расходники - Принтеры

Принтер Xerox Phaser 3117

Добавить в избранное Добавить заметку 20 октября в 23:33



Вид товара: Принтеры
Состояние: Б/у

Тулльская область, Новомосковск, ул. Трудовые Резервы, 33Б [Показать карту](#)

Рабочий, картридж заправлен. Подключение по usb, кабеля в комплекте. Могу доставить по городу.

Купить с доставкой

Авито Доставка в Воронеж
От 5 дней, от 495 Р **145 Р**

Гарантия возврата денег, если товар не подойдет
[Об Авито Доставке](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает около часа

Не компания
5.0 ★★★★★ 38 отзывов
Частное лицо
На Авито с июня 2017
3 продажи с Авито Доставкой

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2251635429, 17 (+2)

https://www.avito.ru/novomoskovsk/orgtehnika_i_rashodniki/printer_xerox_phaser_3117_2251635429?slocation=625810


voronezh.ank-ndt.ru/catalog/rentgenovskiy-kontrol/rentgenovskie-apparat

Продукция Услуги Сервисы Гарантии Доставка и оплата Партнеры О компании

Главная > Каталог > Рентгеновский контроль > Рентгеновские аппараты переносные импульсного излучения > П

Переносной рентгеновский аппарат АРИНА-7

ХИТ



Цена
363 000 ₽

Наличие уточняйте у менеджера

Уточнить наличие

Купить Быстрый заказ

Нашли дешевле? Снизим цену!

Получить скидку Задать вопрос

Доставка в г. Воронеж
изменить город

Самовывоз
Торпедо ул., 45в

Время доставки
от 2-х дней при наличии на складе

Гарантия: 12 месяцев

Поделиться

В версия для печати

<https://voronezh.ank-ndt.ru/catalog/rentgenovskiy-kontrol/rentgenovskie-apparaty-perenosnye-impulsnogo-izlucheniya/perenosnoy-rentgenovskiy-apparat-arina-7>

www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/oborudovanie_dlya_bizne

Для бизнеса Магазины Помощь

Мои объявления Татьяна

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Оборудование для биз... Поиск по объявлениям По всей России

Михайловка Промышленное

Фрезерный станок по металлу бу

95 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 3 октября в 19:37



8 904 759-07-08

Написать сообщение
Отвечает в течение дня


ООО Агро-Сервис-Запчасть
Компания
На Авито с февраля 2014
Завершено 37 объявлений

23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Михаил

№ 2124618306, 2038 (+3)



Состояние: Бу

Волгоградская область, Михайловка, ул. Карла Маркса, 26 [Показать карту](#)


Станок горизонтально-фрезерный. Модель 6Н81Г. Направляющие без износа, стол без зарезов, шпиндель не бьет, полностью в рабочем состоянии.

https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/oborudovanie_dlya_biznesa/frezernyy_stanok_po_metallu_bu_2124618306

Санкт-Петербург ... Промышленное

6Н81г Горизонтально Фрезерный Станок 95 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 15 октября в 11:11



8 988 399-52-22

Михаил
5,0 ★★★★★ 15 отзывов
Частное лицо
На Авито с ноября 2020

420 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2216224808, 179 (+1)

Состояние: Б/у

Санкт-Петербург
■ Адмиралтейская, 400 м ■ Невский проспект, 700 м
■ Гостиный двор, 1,1 км

Показать карту

Продаем Б/У 6Н81г Горизонтально Фрезерный Станок

- В рабочем состоянии.
- Комплектность как на фото.
- Подключение уточняйте заранее.

Цена 95 тыс руб за наличный расчет.

Звоните!

Технические характеристики:

Размер рабочей поверхности стола, мм 250 X 1000

Расстояние от оси шпинделя до поверхности стола, мм 30-380

Наибольшее расстояние от вертикальных направляющих станины до задней кромки стола, мм 240

Расстояние от оси шпинделя до хобота, мм 150

Наибольшее перемещение стола, мм

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/6n81g_gorizontalno_frezernyy_stanok_2216224808


stanok-kupit.ru/catalog/frezernyy-standok-6n81-300060.html

Каталог товаров

Главная страница • Каталог товаров • Станки по металлу б/у • Фрезерные станки • Фрезерный станок 6Н81 300060

Фрезерный станок 6Н81 300060

ВЕРНУТЬСЯ В РАЗДЕЛ ОБЗОР ТОВАРА ОПИСАНИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОХОЖИЕ ТОВАРЫ ВИДЕО



Отзывов: 0 ★★★★★ Добавить отзыв Артикул: 300060

Характеристики: [Все характеристики](#)

Производитель	СССР
Страна бренда	СССР
Страна производства	СССР
Местонахождение (Регион)	Республика Башкортостан
Состояние	Рабочее
Оплата	Безналичный расчёт ФЛ Наличными
Доставка	Самовывоз / Транспорт компании

75 000 руб.

1 - +

<https://stanok-kupit.ru/catalog/frezernyy-standok-6n81-300060.html>

Обоснование подобранных объектов-аналогов:

На основании краткого обзора рынка аналогичного имущества, сделан вывод, что рынок открыт, и хорошо развит. Подбирались аналоги с идентичными техническими характеристиками (марка и модель) и с наименьшей разницей в стоимости. Для большинства объектов оценки было выявлено достаточное количество аналогов, поэтому на основании п.13 ФСО №10, Оценщик принял решение, применять только сравнительный подход, как наиболее точно отражающий тенденции на рынке.

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

при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В данном случае, объекты оценки, недвижимое имущество, представляют из себя производственную базу, состоящую из комплекса зданий, расположенных на едином земельном участке, который также выступает объектом оценки. В связи с этим, для сравнения, в качестве объектов-аналогов подбирались аналогичные производственные базы, преимущественно универсального характера, состоящие из комплекса зданий, расположенных на одном земельном участке, в г. Бугуруслан, и в других населенных пунктах Оренбургской области.

10.4.1. Рынок производственно-складской недвижимости (производственных баз г. Бугуруслан, и других населенных пунктов Оренбургской области.

Бугуруслан · Будиль · Производственное помещение

Производственная база, 20362 м² · 8 020 276 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 28 сентября в 12:13

8 909 613-64-79

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

АО "КБ "Оренбург"
Компания
На Avito с ноября 2015
Завершено 20 объявлений

В объявлении пользователь

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

№ 2162329304 · 000 (+4)

О помещении
Площадь: 20362 м²

Расположение
Оренбургская область, Бугуруслан, Железнодорожная ул., 60 · Показать карту

Описание
В рамках процедуры банкротства реализуется база, расположена по адресу: Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Железнодорожная, д. 60. Включает: здание гаража, 340,3 кв. м., 2 этажа; здание складов бакалеи с подвалом – оптовый рынок, 3407,8 кв. м., 2 этажа; здание продуктового склада, склад – магазин, фруктохранилище, 3570,9 кв. м., 1 этаж; здание масляного склада, 395,6 кв. м., 1 этаж; здание гаража, 64,6 кв. м., 1 этаж; здание кирпичной котельной, 65,2 кв. м., 1 этаж; земельный участок, категория: земли населенных пунктов, для эксплуатации здания фруктохранилища, 20362 кв. м. Подъездные пути: автотранспорт, железная дорога, имеется свой подъездной путь. Рядом ж/д станция «Бугуруслан». Имеется автостоянка для грузовых авто. Заявки принимаются с 20.09.2021 г. по 14.11.2021г. Торги проводятся посредством публичного предложения на электронной площадке «Межрегиональная электронная торговая система». Цена отсечения - 50% от начальной цены.

https://www.avito.ru/buguruslan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvovstvennaya_ba_z_20362_m_2162329304

www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/lesotorgovaya_baza

Бузулук - Коммерческая недвижимость - Купить - Складские помещения


3 ЭТАЖА

На Авито с мая 2019

"Лесоторговая база" Пионерская 65

9 990 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 24 сентября в 10:21



8 919 860-27-61

Написать сообщение Отвечает после часа

3 ЭТАЖА
Компания
На Авито с мая 2019

Подписаться на продавца

Контрактное лицо:
Менеджер

№ 1947446818, 4752 (+3)

3 ЭТАЖА

Продавай выгодно, покупай безопасно

Дом 140 м² на участке 5,5 сот: 4 399 999 ₽

Дом 57,2 м² на участке 4,1 сот: 2 680 000 ₽

3-х квартир. 66 м², 5/5 эт: 2 599 999 ₽

48 объявлений компании

О помещении

Площадь: 1516 м² Класс здания: D

Расположение

Оренбургская область, Бузулук, Пионерская ул. Показать карту

Описание

У нас в продаже "Лесоторговая База" в центре города.

- "АБК" площадь 416 м2.
- Складские помещения площадь 1100 м2.
- Земельный участок площадь 4609 м2.
- Железнодорожный путь.
- Газовая котельная.



Все вопросы и предложения по телефону...

https://www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/lesotorgovaya_baza_pionerskaya_65_1947446818

www.avito.ru/koltubanovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_537.00_m2

Продам помещение свободного назначения, 537.00 м² 2 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 27 сентября в 18:56



8 987 116-56-32

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

"Мегаполис-Недвижимость"
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Надежда

№ 1928968848, 3101 (+8)

О помещении

Площадь: 537 м²

Расположение

Оренбургская область, Бузулукский р-н, сельское поселение Елшанский сельсовет, пос. Елшанка 1-я [Показать карту](#)

Описание

Продаётся ГОТОВЫЙ БИЗНЕС. Производственно-складской комплекс в селе Елшанка Первая Бузулукского района, установлена пилорама, а также имеется оборудование для производства тротуарной плитки. Площадью 537 кв.м., земельный участок – 1567 кв. м. Здания из кирпича и бетона, полы заливные. Холодное водоснабжение от собственной скважины, но можно и пользоваться центральной, своя ТП на 160 кВт. Офисные и подсобные помещения, 2 санузла, душевые, моечные. Один из цехов можно использовать как склад или гараж (ворота под Камаз).

ОКУПАЕМОСТЬ ЛЕЙСТВУЮЩЕГО БИЗНЕСА: 1 5-2 ГОДА!!!! Недвижимость

"Мегаполис-Недвижи..."
в сети в 7:51

Продам помещение свободного н...
2 500 000 ₽

Понедельник, 18 октября

11:33 ✓ Здравствуйте. Подскажите, территория огорожена?

Вторник, 19 октября

Добрый день. Да, огорожена. 7:15


Написать сообщение

https://www.avito.ru/koltubanovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_537.00_m_1928968848

www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_i_pere

Производство и переработка древесины 43 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 18 октября в 07:16



8 909 613-64-79

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов


АО "КБ "Оренбург"
Компания
На Авито с ноября 2015
Завершено 20 объявлений

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Михин Андрей Александрович

№ 1488694675. ☎ 9077 (+11)



О помещении

Площадь: 39980 м²

Расположение

Оренбургская область, Бузулук, Луговая ул., 10

[Показать карту](#)

Описание

Банк реализует производственные помещения под производство и переработку древесины-производственные цеха и административное здание.(производство клееного щита и бруса) со всем пригодным оборудованием для производства и земельный участок под ними общей площадью 39980 кв.м.Оборудование в рабочем состоянии, без каких либо ограничений и обременений. Отдельные фото оборудования предоставляются по дополнительному запросу. Имеются все коммуникации (свет, вода). На данный момент объекты закрыты, находятся под охраной. Адрес: Оренбургская область, Бузулуковский район, с.Елшанка, ул.Луговая, д.1А. Возможно кредитование на льготных условиях. (6,5 % годовых).

АО "КБ "Оренбург"
в сети позавчера в 11:55

Производство и переработка дре...
43 000 000 ₽

10:15 ✓ площадь помещений?

Добрый день. Земельный участок площадью 39980 кв.м, цех переработки древесины площадью 4592,5 кв.м., котельная площадью 358,8 кв.м., лесопильно-разпиловочный цех площадью 1385,5 кв.м, цех производства мебельного щита площадью 1322,2 кв.м, административное здание площадью 798 кв.м.

10:41

11:32 ✓ А территория огорожена?

да, по всему периметру 12:06

https://www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_i_pererabotka_drevesiny_1488694675

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kc


Имущественный комплекс, г. Бузулук

2 220 050 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 октября в 12:38



8 987 735-39-97

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

АО ТЭК-Торг

Компания

На Авито с января 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Анна

№ 1679831785, @ 10601 (+18)

О помещении

Площадь: 5 м²

Расположение

Оренбургская область, Бузулук, Техническая ул.

Показать карту

Описание

ПАО Оренбургнефть (дочернее общество ПАО «НК «Роснефть») реализует имущественный комплекс по адресу Оренбургская область, г.Бузулук, ул.Техническая, 1, состоящий из:

Одноэтажный склад, литер В15В16, общей площадью 240 кв.м.
Кадастровый номер: 56:38:0113013:353

Одноэтажное сборно-металлическое укрытие, литер В17, общей площадью 19,4 кв.м.
Кадастровый номер: 56:38:0113013:356

Одноэтажная теплогенераторная, литер В3, общей площадью 32,3 кв.м.
Кадастровый номер: 56:38:0113013:352

Одноэтажная теплогенераторная, литер В9, общей площадью 17,9 кв.м.
Кадастровый номер: 56:38:0113013:348

Одноэтажная компрессорная, литер В13, общей площадью 24,4 кв.м.
Кадастровый номер: 56:38:0113013:343

Движимое имущество, входящее в состав основного актива:

- Бетонное покрытие территории NCOOPЮУТТ-205/1
- Наружная стоянка NCOOPЮУТТ-204
- Подъездные пути nCoopЮУТТ-530
- Открытая стоянка nCoopЮУТТ-1390
- Подъездные пути к базе NCOOPЮУТТ-1350
- Благоустройство территории nCoopЮУТТ-2291/1

Для того, чтобы принять участие в процедуре необходимо:

1. Зайти на электронную торговую площадку и зарегистрироваться в секции "Площадка имущества"(регистрация бесплатная)

Сообща


https://www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/imuschestvennyy_kompleks_g_buzuluk_1679831785

www.avito.ru/mednogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4

УГМК ОАО "УГМК"

Производство, 4211.2 м² 17 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 22 сентября в 07:14



8 958 701-19-70


Написать сообщение Отвечает в течение дня

ОАО "УГМК" Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Юлия

№ 2117035122, ☎ 2246 (+3)



О помещении
Площадь: 4211.2 м²

Расположение
Оренбургская область, Медногорск, Заводская ул., 1 [Показать карту](#)

Описание
Предлагается к покупке производственный комплекс общей площадью 4 211,2 кв.м.
Комплекс расположен на земельном участке 3,5 Га (в собственности). Адрес: Оренбургская обл., г. Медногорск, ул. Заводская 1.

Состав объекта:

- * Здание цеха одноэтажное - 2 622,6 кв.м.
- * Здание конторы 2-х этажное - 500,3 кв.м.
- * Здание бытовых помещений 2-х этажное - 964,7 кв.м.

Коммуникации подключены: эл-во, отопление, вода.


Собственник

Настоящее предложение ни при каких обстоятельствах не должно рассматриваться в качестве юридически обязывающего документа и не является офертой.


[https://www.avito.ru/mednogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4211.2 m 2117035122](https://www.avito.ru/mednogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4211.2_m_2117035122)

ОАО "УГМК"


Уральская горно-металлургическая компания (УГМК) Российский холдинг; крупнейший производитель меди, цинка, угля и драгоценных металлов в стране.



Здание 1 087 кв.м на площадке 7,96 Га
20 000 000 ₽



Участок 1,59 га (с/т. д/т)
1 600 000 ₽



Участок 20 сот. (УИЧ)
200 000 ₽

Всё объясняем бесплатно

ООО «ФинЭКС»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

www.avito.ru/oriskommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3271_kv_m_285725154

Для Бизнеса Магазины Поиск


Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Биз

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Оренбургская область

Продажа Производственное помещение

Производство 3271 кв. м 11 250 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заявку 20 сентября в 08:27



8 916 350-60-03

Написать сообщение
Свяжитесь в течение дня

ООО "ФинЭкс-Восток"
Клиент
на Avito с мая 2011

Подписать на новости

Воспринимать люди
Андрей

№ 285725154, от 12084 (x1)

О помещении
Площадь: 3271 м²

Расположение
Оренбургская область, Орск, Привокзальная ул., 8 [Показать карту](#)

Описание
Продам бывший цех маневры, общей площадью 3271 кв.м., расположенный на промышленной территории по адресу: Оренбургская обл., г. Орск, ул. Привокзальная, 8. В состав цеха входят: 1. Здание производственного корпуса, общей площадью 2823,3 кв.м.; 2. Здание склада маневры, общей площадью 143,2 кв.м.; 3. Здание склада фенотол, общей площадью 119,1 кв.м.; 4. Здание бытовое/складское, общей площадью 186,2 кв.м. Имущество расположено на земельном участке, находящемся в аренде до 2061 года.

https://www.avito.ru/oriskommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3271_kv_m_285725154

www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_5085_kv_m_2881

Для бизнеса Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё


Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Воронеж

Орск · ... · Коммерческая недвижимость · Купить · Складское помещение

Склад 5085 кв. м

12 800 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 20 сентября в 08:27



8 916 359-60-03


Написать сообщение

ООО "Финком-инвест"
Компания
На Авито с мая 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

№ 288181952, 11926 (+2)



О помещении

Площадь: 5085 м²

Расположение

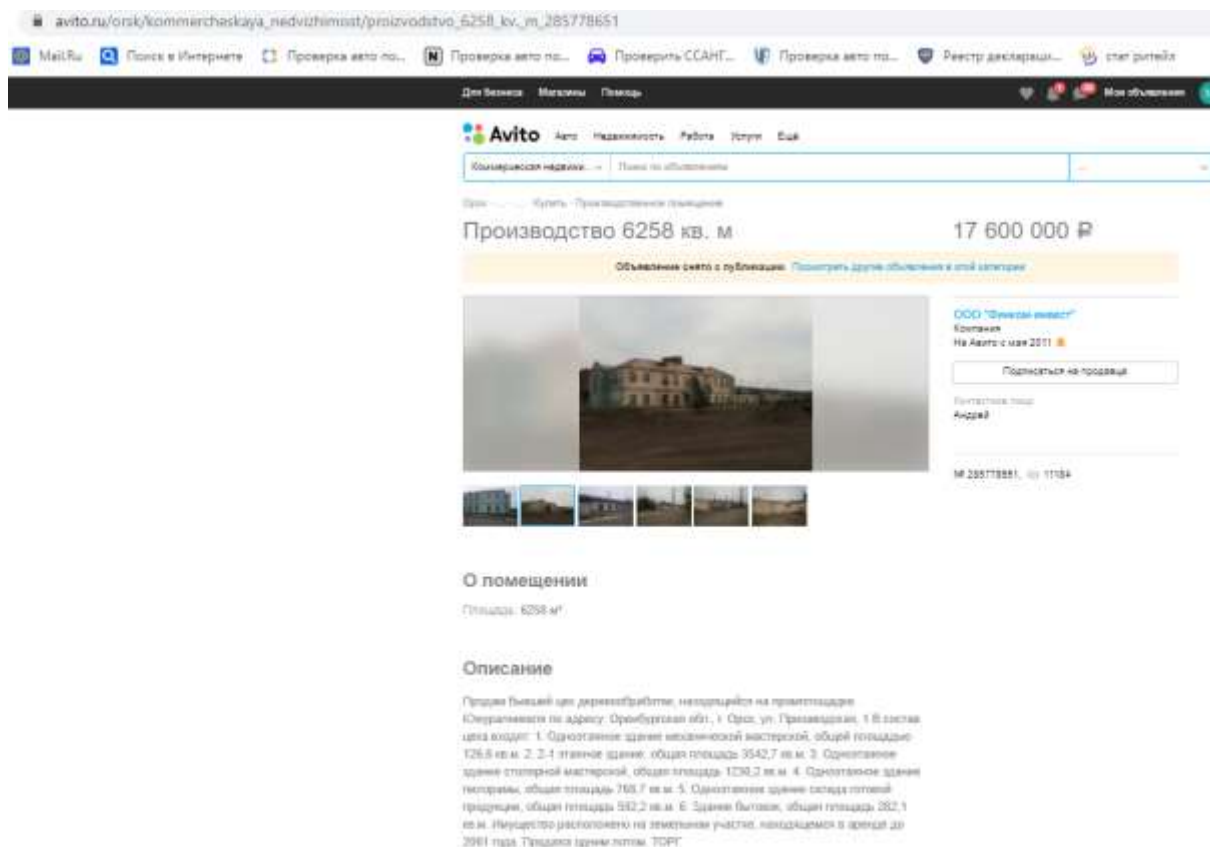
Оренбургская область, Орск, Призаводская ул., 1

[Показать карту](#)

Описание

Продам склады бывшего цеха механизации, общей площадью 5085 кв.м., расположенные на промплощадке Южуралникеля, по адресу: Оренбургская обл., г. Орск, ул. Призаводская, 1. В состав складов входят: 1. Одноэтажное здание бойлерной, общая площадь 83,2 кв.м. 2. Одноэтажное здание склада с подвалом, общая площадь 3137,5 кв.м. 3. Одноэтажное здание склада № 3 для электродов, общая площадь 1 864,2 кв.м. Имущество продается одним лотом.

https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_5085_kv_m_288181952



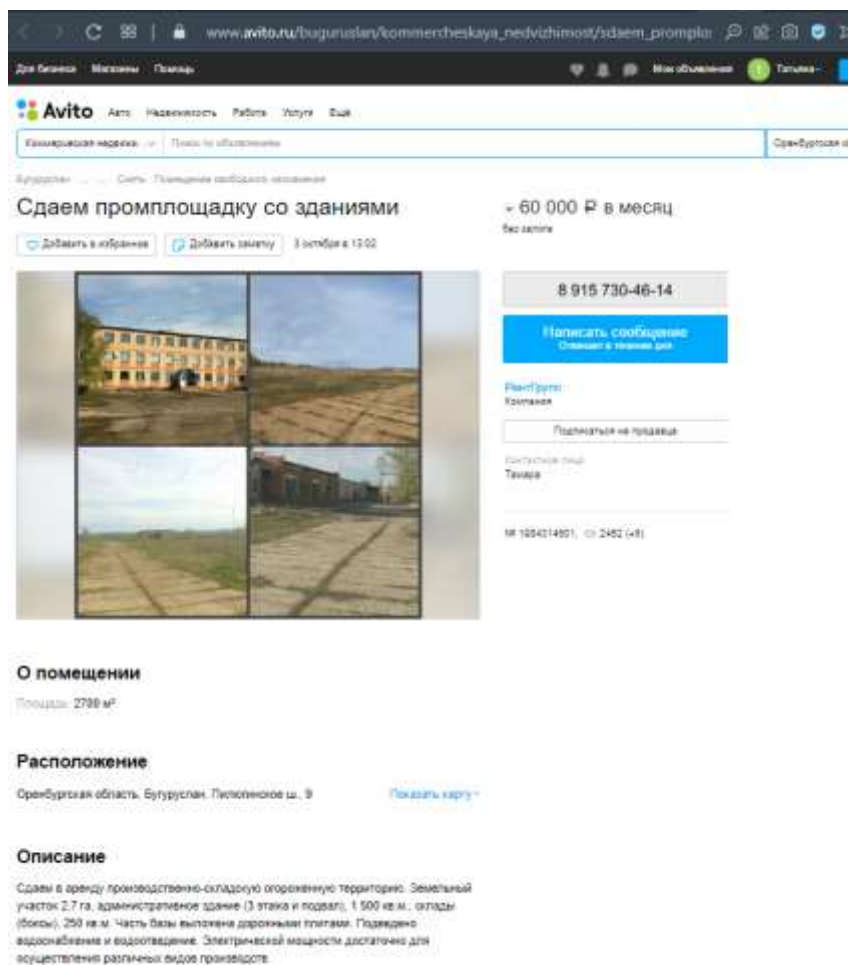
https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_6258_kv._m_285778651

Аренда

Несмотря на существующий в Оренбургской области рынок аренды коммерческих промышленных площадок, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Предложения рассматривались на различных интернет порталах. В основном предложения сосредоточены в областном центре – г. Оренбург, проводить сравнение с которыми некорректно, в связи с очень большой разницей в статусах населенных пунктов. По области есть несколько предложений аренды, но в связи с недостаточностью информации, а также больших различиях в конфигурациях недвижимости, Оценщиком принято решение не использовать данные по найденным предложениям в расчетах, и отказаться от применения доходного подхода в рамках данной Оценки.

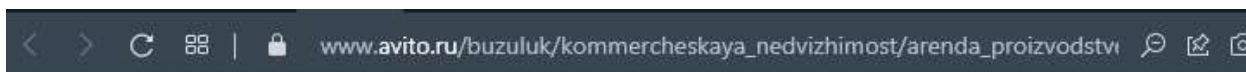
ООО «ФинЭКС»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50



The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main heading is "Сдаем промплощадку со зданиями" (Renting a warehouse with buildings). To the right, it says "60 000 Р в месяц без залога" (60,000 R per month without deposit). Below the heading are buttons "Добавить в избранное" and "Добавить закладку", and a timestamp "8 октября в 13:02". There are four photographs of the property: a large industrial building, a paved area, a grassy field, and a smaller building. To the right of the photos is a contact box with the phone number "8 915 730-46-14", a button "Написать сообщение" (Send message), and fields for "Резюме: Кристина" and "Подписать на правды". Below the photos, the text "О помещении" (About the premises) states "Площадь: 2700 м²". The "Расположение" (Location) section says "Оренбургская область, Бугуруслан, Пушкинское ш., 9" with a "Показать карту" (Show map) link. The "Описание" (Description) section states: "Сдаем в аренду производственно-складскую опорожненную территорию. Зеленый участок 2,7 га, административное здание (3 этажа и подвал), 1 500 кв.м., склады (боксы), 250 кв.м. Часть базы выполнена дорожным покрытием. Подведено водоснабжение и водоотведение. Электрической мощностью достаточно для осуществления различных видов производства."

https://www.avito.ru/buguruslan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaem_promploschadku_so_zdaniyami_1984314601



Бузулук - ... - Снять - Производственное помещение

Аренда производственной базы

100 000 Р в месяц

без залога

Добавить в избранное

Добавить заметку

27 сентября в 14:16

О помещении

Площадь: 1800 м²

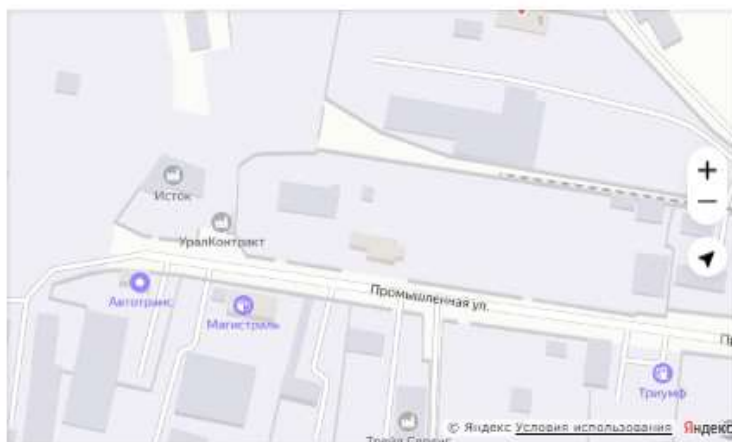
8 903 396-37-49

Написать сообщение

Расположение

Оренбургская область, Бузулук, Промышленная ул., 1

Скрыть карту ^



Сергей

Арендодатель

На Авито с мая 2013

Завершено 21 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2234345461, 133 (+7)

Описание

Аренда производственной базы по адресу:

Оренбургская область, г.Бузулук, ул.Промышленная, д.1

Административно-бытовое здание, 3 – х этажное, (цокольный этаж), расположены складские помещения, столовая, нежилое кирпичное здание, S= 889,7 кв.м.

Ремонтно-механическая мастерская с бытовыми помещениями, инструментальной мастерской, для ремонта тяжелой техники, 1 этажное нежилое здание из блоков S=523.4 кв.м., в здание расположены 2 кран-балки грузоподъемностью 5 тонн.

Одно-двухэтажное кирпичное нежилое здание, S=595,9 кв.м.с бытовыми помещениями, складскими помещениями, общежитием, бокс легкого транспорта.

Нежилое кирпичное здание, 2 этажное, 1 этаж – подвал, S=296,4 кв.м., токарный цех, электрический цех, складское помещение.

Нежилое кирпичное здание (лаборатория неразрушающего контроля), 1-этажное, подземных этажей – 1, S=54,5 кв.м.

На территории имеется столярный цех, АЗС объемом 100 куб.метров.

Пост механика по выпуску техники на линию.

В зданиях центральные коммуникации (водоснабжение, электричество), отопление от 3-х индивидуальных газовых котельных, общей мощностью 400 кВт. Центральный водопровод, собственная трансформаторная подстанция. Территория организации находится под круглосуточном видеонаблюдением и охраной.

https://www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvennoy_bazy_2234345461

www.avito.ru/sorochinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvennoy_bazy

Для бизнеса Магазины Помощь

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Оренбург

Сорочинск Снять Производственное помещение

Аренда производственной базы

100 000 ₽ в месяц
без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 15 сентября в 13:48


О помещении

Площадь: 3300 м²

Расположение

Оренбургская область, Сорочинский г.о., Сорочинск, ул. Геологов, 7/9

Скрыть карту



8 903 396-37-49

Написать сообщение

Сергей
Арендодатель
На Авито с мая 2013
Завершено 21 объявление

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2234409389 144 (+3)

Описание

Аренда производственной базы по адресу:
Оренбургская область, г. Сорочинск, улица Геологов, 7:

- АБК;
- гостиница для проживания;
- отапливаемый гараж;
- токарный цех;
- слесарный цех;
- склад;
- сварочный цех;
- стоянка для большегрузного автотранспорта;
- емкость для хранения топлива;
- кран-балка на территории 5т.;
- кран-балка в помещении 5т.

https://www.avito.ru/sorochinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_proizvodstvennoy_bazy_2234409389

Данные по предложениям производственно-складских площадок Оренбургской области сведены в таблицу ниже.

Таблица 15

№ п/п	Характеристика объектов	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4	Аналог-5	Аналог-6	Аналог-7	Аналог-8	Аналог-9
А	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Дата предложения	сен.21	сен.21	сен.21	сен.21	окт.21	сен.21	сен.21	сен.21	сен.21
2	Тип и назначение	Производственная база	Лесоторговая база	Производство	Производство и переработка древесины	Имущественный комплекс	Производство	Производство	Производство	Производство
3	Местоположение	Оренбургская область, Бугуруслан, Железнодорожная ул., 60	Оренбургская область, Бузулук, Пионерская ул.	Оренбургская область, Бузулукский р-н, сельское поселение Елшанский сельсовет, пос. Елшанка 1-я	Оренбургская область, Бузулук, Луговая ул., 10	Оренбургская область, Бузулук, Техническая ул.	Оренбургская область, Медногорск, Заводская ул., 1	Оренбургская область, Орск, Призаводская ул., 1	Оренбургская область, Орск, Призаводская ул., 1	Оренбургская область, Орск, Призаводская ул., 1
4	Общая площадь, кв.м	7864,4	1516	537	7071,2	333,9	4211,2	3271	5085	6258
5	Площадь земельного участка, сот.	203,62	46	15,67	399,8	-	350	-	-	-
6	Физическое состояние	не удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
7	Цена предложения за объект, руб.	8020276	9990000	2500000	43000000	2220050	17000000	11250000	12800000	17600000
8	Цена предложения за 1 м²	1 020	6 590	4 655	6 081	6 649	4 037	3 439	2 517	2 812
9	Источник информации	https://www.avito.ru/buguruslan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvostvennaya_baza_20362_m_21623_29304	https://www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/lesotorgovaya_baza_pionerskaya_ul_65_194744681_8	https://www.avito.ru/koltubanovskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_537.00_m_192896884_8	https://www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_i_pererabotka_drevesiny_148869467_5	https://www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/imushchestvennyy_kompleks_g_buzuluk_167983_1785	https://www.avito.ru/mednogorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_4211.2_m_2117_035122	https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3271_kv._m_28572515_4	https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_5085_kv._m_288181952	https://www.avito.ru/orsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_6258_kv._m_28577865_1

10.4.2. Рынок земельных участков

Продажа земельных участков категории – земли населенных пунктов, предназначенных для строительства и обслуживания промышленных зданий и предприятий в г. Бугуруслан, и других населенных пунктах Оренбургской области.

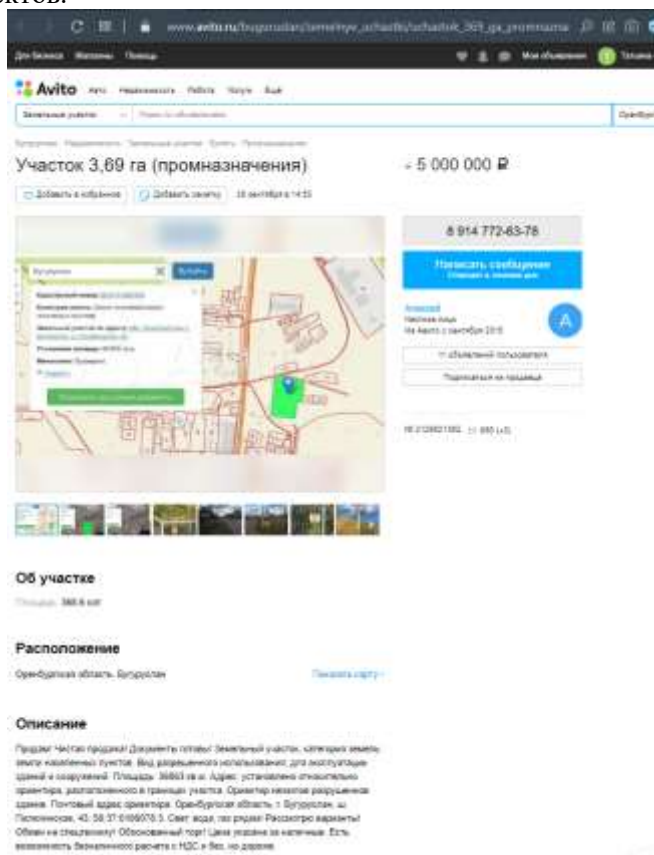
Оцениваемый земельный участок имеет вид разрешенного использования (ВРИ) «Для эксплуатации производственных и административных зданий и сооружений». В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже часто используются термины типа функционального назначения, при этом продавцы зачастую ВРИ не указывают, а предпочитают собственную классификацию назначения земельных участков, представленную на каждом портале. Например, в крупнейших базах по данному фактору имеются следующие классификации земельных участков:

realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;

www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;

www.avito.ru – поселений, сельхозназначения, промназначения;

irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особо охраняемые, водный, лесной фонд. Также, ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно разрешенным видам использования. Поэтому, в качестве объектов-аналогов рассматривались земельные участки, на которых потенциально возможно строительство промышленных объектов.



https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_369_ga_promnaznacheniya_2129521362

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Участок 93 сот. (промназначения) - 2 400 000 ₽

Публичная кадастровая карта: г. Бугуруслан (Оренбургская область)

Об участке
Площадь: 93 сот.

Расположение
Оренбургская область, Бугуруслан

Описание
Продается земельный участок промисленного назначения 93 сотки площадью в трассе Бугуруслан-Бугурух, удобная, выгодное место для размещения автозаправки, логистичекий хаба, автозаправки, автозаправки или склада. На участке имеется электричество 10 кВт. Рассмотрите варианты обременения, ипотека или аренда. Скорее!

https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot._promnaznacheniya_2174462837

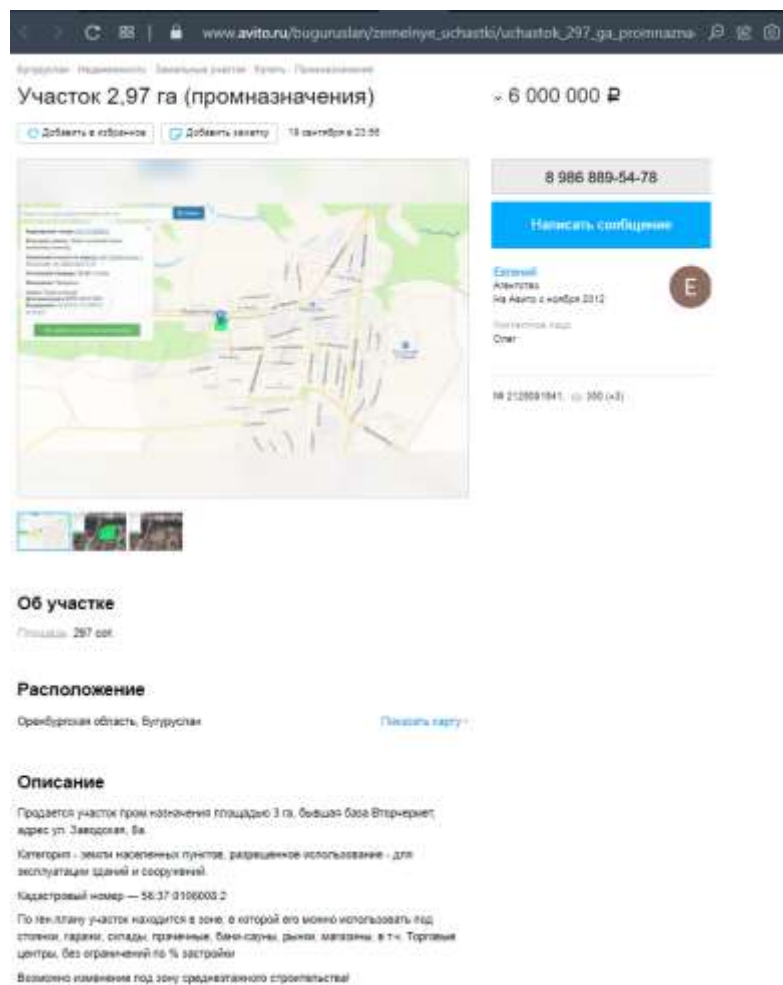
Участок 10 сот. (промназначения) - 250 000 ₽

Об участке
Площадь: 10 сот.

Расположение
Оренбургская область, Бугуруслан, Паликовское ш.

Описание
Собственник продает земельные участки (5-150) соток. Категория земель "Земли населенных пунктов". Вид разрешенного использования "для размещения объектов складского назначения". Есть электричество. Цена за сотку - 25 000 рублей.

https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1460705988



https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_promnaznacheniya_2126091641

Данные по предложениям земельных участков категории – земли населенных пунктов Оренбургской области сведены в таблицу ниже.

Таблица 16

Показатель	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
1	2	3	4	5
Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_369_ga_promnaznacheniya_2129521362	https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot_promnaznacheniya_2174462837	https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1460705988	https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_promnaznacheniya_2126091641
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Расчет единовременным платежом наличными или безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом наличными или безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом наличными или безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом наличными или безналичными денежными средствами
Статус	На продаже	На продаже	На продаже	На продаже
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	сен.21	сен.21	сен.21	сен.21
Месторасположение	Оренбургская область, Бугуруслан, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое	Оренбургская область, Бугуруслан, Пилюгинское ш., 110	Оренбургская область, Бугуруслан, Пилюгинское ш.	Оренбургская область, Бугуруслан, ул. Заводская, 8а.

Показатель	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3	Объект - аналог № 4
1	2	3	4	5
	разрушенное здание. Почтовый адрес ориентира: Оренбургская область, г. Бугуруслан, ш. Пилогинское, 43			
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации зданий и сооружений	для размещения автостоянки с гостиницей, кафе, автосервис, автомойка или склады.	Для производственных целей	Для эксплуатации зданий и сооружений
Площадь земельного участка, Сот	369	93	от 5 до 100	297
Цена предложения, руб.	5 000 000	2 400 000		6 000 000
Цена предложения, руб./Сот	13 550	25 806	25 000	20 202
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Особенности	56:37:0106078:3	56:37:010676:16	-	56:37:0106008:2
Коммуникации	Коммуникации рядом	Электричество	Электричество	Нет коммуникаций

Выводы:

Анализ рынка объектов оценки показал, что, рынок коммерческой недвижимости, а также земельных участков, аналогичных объектам оценки, в Оренбургской области развит достаточно хорошо. Диапазон цен предложений составляет:

Производственные базы, Оренбургской области, с учетом стоимости земельного участка от 1000 до 6500 руб. за кв.м.

Земельные участки категории «Земли населенных пунктов», потенциально возможные для строительства промышленных объектов), расположенные в г. Бугуруслан, от 13500 до 25000 руб. за сот.

Оренбургская область лежит на торговом пути между Европейской частью России и Азией. Развитие сухопутной логистики и потребности в импортных/экспортных мега складах в регионе зависит от напряженности на территориях южных сопредельных государств, и желании/нежелания увеличить морское сообщение с Китаем через порт УстьЛуга (Ленинградская область). Лакмусом явления будет скорость работы с оформлением Особой экономической зоны. Экономический фокус на трех ключевых направлениях: первый - сельское хозяйство, второй - нефтегазовый комплекс, третий - всё, что касается минеральной базы.

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

Подбор аналогичных объектов осуществлялся по следующим критериям:

1. Расположение вблизи объектов оценки.
2. Соответствие категории земель, разрешенного использования для земельных участков
3. Сопоставимая площадь с оцениваемыми, для применения минимальной корректировки.
4. Земельные участки свободные от каких-либо строений.

5. Также, Оценщиком принято решение не брать для расчетов аналоги из низшего и верхнего ценового диапазона.

Для объектов капитального строительства можно выделить следующие основные факторы, влияющие на цены сопоставимых объектов недвижимости:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта (областной центр или область; расположение на трассе или дороге общего пользования);
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные факторы будут подробно рассмотрены в подходах к оценке объектов оценки.

Корректирующие коэффициенты по цене предложений, примененные в Отчете

- *Скидка к ценам предложений.* При расчете стоимости объекта методом сравнения продаж, цены недавних продаж аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта. Однако можно использовать данные и по объектам, находящимся на продаже.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Размеры скидки на уторговывание для различных состояний рынка будут неодинаковы.

- *Общая площадь.* В результате анализа объектов-аналогов, установлено, что при возрастании общей площади удельная стоимость 1м² при прочих равных условиях падает.

- *Корректировка на местоположение.*

- *Корректировка на наличие отопления.*

- *Корректировка на физическое состояние объекта в целом.*

В соответствии с анализом рынка, основными ценообразующими факторами для продажи земельных участков, являются:

Передаваемые права. Земельные участки с правом аренды на землю стоят дешевле участков, у которых на землю оформлено право собственности.

Корректировка на торг. Так как при любой сделке, как правило, уместен торг, то в расчетах необходимо применение соответствующей корректировки. Диапазон значений по данному фактору:

- цена предложений;
- цена сделки.

Корректировка на дату продажи. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Корректировка имеет место быть, при отличии даты предложения аналога, к дате оценки более 3-х месяцев.

Корректировка на местоположение. Стоимость объектов может существенно меняться в зависимости от местоположения, в пределах населенного пункта, либо в пределах области.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка на наличие коммуникаций. В зависимости от наличия или отсутствия коммуникаций на земельном участке применяется понижающая, либо повышающая корректировка.

10.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение, уровень благоустройства. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке. Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких. В целом рынок земельных участков, развит удовлетворительно.

Анализ рынка объектов оценки показал, что, рынок промышленной недвижимости, земельных участков разного назначения в Оренбургской области развит достаточно хорошо. Существует довольно большой разброс цен, в зависимости от местоположения, площади, характера окружающей застройки, типа и степени изношенности построек. Диапазон цен предложений составляет:

Производственные базы, Оренбургской области, с учетом стоимости земельного участка от 1000 до 6500 руб. за кв.м.

Земельные участки категории «Земли населенных пунктов», потенциально возможные для строительства промышленных объектов), расположенные в г. Бугуруслан, от 13500 до 25000 руб. за сот.

- Менее всего негативному влиянию кризиса подверглись земельные участки, расположенные в центрах городов, и качественные объекты с хорошим состоянием помещений, подключенные к центральным коммуникациям, обладающие хорошими подъездными путями и др.
- Дальнейшее развитие рынка недвижимости и земельных участков будет зависеть от общей экономической ситуации в стране и регионе.

10.7. Рынок транспортных средств и оборудования

Факторы, влияющие на ценообразование при реализации поддержанных автотранспортных средств и техники:

1. Марка – престижные модели сохраняют свою стоимость, даже после нескольких лет эксплуатации, тогда как недорогие авто дешевеют достаточно быстро.

2. Год выпуска – данный фактор может приобретать как положительное, так и отрицательное значение. Говоря о раритетных авто, следует отметить, что для них возраст –

то же самое, что и срок выдержки для хорошего вина, тогда как для относительно новых авто увеличение срока эксплуатации обратно пропорционально стоимости транспортного средства.

3. Техническое состояние – один из основных моментов в ценообразовании, поэтому компании, осуществляющие выкуп авто, обязательно исследуют машину, на предмет уточнения ее работоспособности и сохранности основных рабочих узлов.

4. Количество предыдущих владельцев – данное качество приобретает значение, поскольку далеко не все люди уделяют внимание уходу за транспортным средством и не всегда эксплуатируют его, в соответствии с рекомендациями производителя, что негативно сказывается на техническом состоянии транспорта.

5. Наличие повреждений, следов после аварий – машина, побывавшая в роли участника дорожного происшествия, вряд ли будет стоить дорого, тем более, что полностью скрыть следы от удара практически невозможно, и их легко можно будет заметить, даже при поверхностном осмотре.

6. Тюнинг и стайлинг – еще один противоречивый фактор, который может влиять на цену по-разному, способствуя или ее увеличению, или ее уменьшению. Если изменения в конструкции пошли на пользу авто, то можно смело рассчитывать продать его дороже, тогда как неудачные решения удешевят автомобиль.

7. Спрос и предложение на конкретную марку. Крупные города страны часто демонстрируют «привязанность» к определенным маркам машин. И рост спроса всегда влечет за собой повышение стоимости транспортных средств, тогда как отсутствие интереса к авто становится причиной его удешевления.

10.7. Формирование вывода о степени ликвидности объекта

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации⁸ ликвидность имеет следующие градации:

Таблица 17

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

Местоположение объектов оценки с точки транспортной доступности описано выше и может быть признано удовлетворительным. Общее техническое состояние на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) оцениваемых объектов, принимается как удовлетворительное.

Проанализировав основные ценообразующие факторы объектов, а также руководствуясь средним сроком экспозиции для аналогичных объектов, полученным в результате исследования, представленном на портале <https://statieit.ru/>. А также поведения участников рынка недвижимости, который составляет порядка 17 месяцев, сделан вывод, что степень ликвидности объекта оценки – низкая.

⁸ Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDiligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 15.10.2021 г.)



- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	7	20	13	11	14	17
2	Складские здания и помещения отапливаемые	1	13	6	5	7	8
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	2	13	7	6	8	9
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	3	13	7	6	8	9
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	2	10	5	4	5	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	10	5	4	5	6
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	17	11	9	12	14
8	Нефтебазы	9	27	17	14	19	22

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества;

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2603-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2021-goda>

Вывод по результатам анализа рынка Объекта оценки

На основании анализа рынка и анализа местоположения объектов оценки можно сделать заключение о средней инвестиционной привлекательности, большом сроке экспозиции, и узком круге потенциальных покупателей.

11. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Для недвижимого имущества

Анализ наиболее эффективного использования (*НЭИ*) является основополагающей предпосылкой определения стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объектов недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Наиболее эффективное использование – это разумный и вероятный вариант использования (назначения) земельного участка и существующих строений, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

В соответствии с ФСО №7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе рассматриваются любые предложения без ограничений, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры и (или) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

Для последующего анализа в перечне остаются функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц или дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после реализации второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает для каждой из функций возврат капитала и доходы на капитал с нормой дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы в заданных размерах должны поступать в планируемые промежутки времени.

При анализе спроса под каждую функцию выделяется целевой рынок, проводится позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогнозируются тенденции развития демографической ситуации и инвестиционной активности, анализируется экономическая ситуация в регионе и региональном рынке недвижимости, прогнозируются доходность и возможная цена перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа НЭИ выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из вариантов источников.

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов, обеспечивающих потенциальному собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта с учетом рисков и норм отдачи, присущих каждому из вариантов использования объекта. Наименее рискованный из этих проектов и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

В связи с тем, что здания, расположенные на рассматриваемых земельных участках, не требуют проведения ремонтных работ, Оценщики, рассмотрев вариант сноса существующих зданий и сооружений и строительства новых объектов недвижимости, пришли к выводу о нецелесообразности такого варианта использования объекта.

Рассмотрение сноса объектов оценки не производится также потому, что потребуются дополнительные (значительные по объему) финансовые и временные затраты на снос существующих зданий и возведение новых. Это не является целесообразным с точки зрения окупаемости объектов оценки, так как после возведения новых они смогут окупиться лишь через 15- 20 лет (затраты на строительство сопоставимы с рыночной стоимостью).

Следовательно, в дальнейшем земельные участки не рассматриваются как свободные, а рассматриваются только с существующими улучшениями.

В текущих рыночных условиях основными теоретически возможными вариантами использования объектов недвижимости, позволяющими получать рациональный уровень дохода, являются следующие варианты:

- размещение объекта производственно-складского назначения.
- размещение объекта административного назначения;
- размещение объекта торгового назначения;
- размещение объекта жилого назначения.

Накладываются ограничения **правового характера** на использование оцениваемых объектов недвижимости в качестве **жилых** в связи с необходимостью юридического перевода разрешенного использования из нежилого в жилое.

Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования для производственно-складской недвижимости

Таблица 18

Факторы	производственно-складского назначения	административного назначения	торгового назначения
1	2	3	4
Потенциал местоположения	+	-	-
Рыночный спрос	-	-	-
Правовая обоснованность	+	+	+

Факторы	производственно-складского назначения	административного назначения	торгового назначения
1	2	3	4
Физическая возможность	+	+	+
Финансовая оправданность	+	-	-
Максимальная эффективность	+	-	-
Итого	5	2	2

Учитывая особенности локального местоположения объектов: г. Бугуруслан Оренбургской области, а именно расположение в индустриальной части города, в небольшом отдалении от частных секторов, а также размер и объемно-планировочные решения оцениваемых зданий, Оценщик исключает использование оцениваемого объекта в качестве торгового и административного. Учитывая объемно - планировочные решения, характер окружающей застройки и местоположение объекта, Оценщик пришел к выводу о том, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования существующего имущественного комплекса является его использование, в качестве производственно-складской недвижимости.

Для движимого имущества

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно условие физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

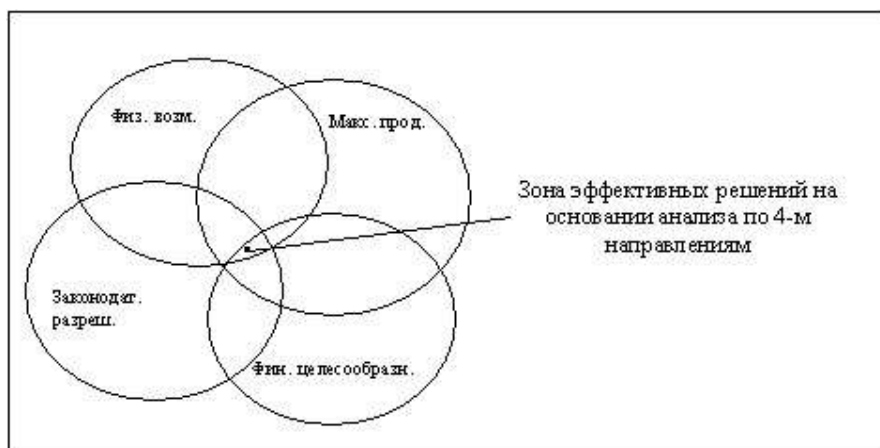
Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

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

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

1. *Физическая возможность* - физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.
2. *Юридическая допустимость* – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.
3. *Финансовая целесообразность* – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.
4. *Максимальная эффективность* – кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

Графическая интерпретация анализа наилучшего и наиболее эффективного использования представлена на следующем рисунке.



Задача данного анализа НЭИ объекта оценки - определить вариант дальнейшего его использования, опираясь на вышеуказанные критерии анализа НЭИ.

Учитывая конструктивные особенности, технические характеристики оцениваемого имущества и его функциональное назначение Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов оценки, движимого имущества, является его действительное и единственно возможное функциональное использование, по назначению.

12. Расчет рыночной стоимости объектов оценки

12.1. Обзор подходов и методов к определению стоимости объекта оценки

Применение оценочного анализа предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить (или обосновать отказ от их использования):

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

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов.

12.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода

Расчет стоимости недвижимого имущества затратным подходом

Основные этапы при применении Затратного подхода

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определенная с использованием Затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. Расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. Определение прибыли предпринимателя;
4. Определение износа и устареваний;
5. Определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. Определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Общая модель Затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом⁹:

$$PC = CZ + C_{в-ва} \times П_{дев} \times (1 - И_{\Sigma}) \quad \text{Формула 1}$$

где

PC – рыночная стоимость;

CZ – стоимость прав на земельный участок как незастроенный;

$C_{в-ва}$ – затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

$П_{дев}$ – прибыль предпринимателя;

$И_{\Sigma}$ – суммарный накопленный (совокупный) износ;

$И_{физ}$ – физический износ;

$И_{фун}$ – функциональное устаревание;

$И_{\text{в}}$ – внешнее (экономическое) устаревание.

⁹ Источник: Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от «25» сентября 2014 г. №611, ст. 24г.

Суммарный накопленный (совокупный) износ определяется по **Формуле 2**.¹⁰

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}}) \quad \text{Формула 2}$$

Обоснование выбора примененного метода

Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный

В составе Затратного подхода необходимо провести оценку земельного участка под оцениваемыми зданиями.

Земельный участок, на котором расположены оцениваемые здания является самостоятельным объектом оценки. Расчет рыночной стоимости данного участка с использованием рыночной информации приведен в рамках сравнительного подхода.

Определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объектов оценки

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

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

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

При использовании Затратного подхода стоимость недвижимости определяется как сумма затрат в текущих ценах, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и стоимости земельных участков.

В настоящем Отчете был произведен расчет стоимости замещения.

Затраты на замещение определялись на основе сборников УПВС и Ко – Инвест.

¹⁰ Источник: Оценка машин, оборудования и транспортных средств. Учебное пособие / Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 392 с. (см. стр. 29).

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Расчет затрат на замещение с использованием сборников УПВС

Таблица 19

№п/п	Наименование	Измеритель V,L,S	Ед. изм.	Сборник УПВС	Стоимость измерителя по таблице, (руб.)	Коэф. перевода в соотв. уд. веса констр. эл.	Территориальный коэффициент пересчета цен 1969г. в цены 1984г.	Индекс пересчета цен 1969г. в цены 1984г.	Индекс пересчета цен 1984г. в цены на настоящее время.	Стоимость строительст ва, руб.
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	3732,98	куб.м	Сб. УПВС №18, таб.366	25,7	1	1,02	1,22	155,790711	18 599 007
2	Лаборатория, литер Е-1	261,46	куб.м	Сб. УПВС №20, таб.47а	31,3	1	1,02	1,22	155,790711	1 586 540
3	Склад (В4В5)	1107,44	куб.м	Сб. УПВС №20, таб.175 Тип1	5,9	1	1,02	1,22	155,790711	1 266 705
4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	1137,48	куб.м	Сб. УПВС №18, таб.2а	22,1	1	1,02	1,22	155,790711	4 873 462
5	Производственный цех. Литер Б1В2	853,93	куб.м	Сб. УПВС №18, таб.3а	19,7	1	1,02	1,22	155,790711	3 261 292
6	Производственный цех. Литер В3	1929,12	куб.м	Сб. УПВС №18, таб.3б	13,5	1	1,02	1,22	155,790711	5 048 880
7	Склад литер Б	1672,16	куб.м	Сб. УПВС №18, таб.24а	22,4	1	1,02	1,22	155,790711	7 261 529
8	Ограждение с воротами	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.1	ж/б	650	м	Сб. УПВС №18, таб.72в	25,7	1	1,02	1,22	155,790711	3 238 531
8.2	штaketник	50	м	Сб. УПВС №18, таб.73д	10,6	1	1,02	1,22	155,790711	102 749
8.3	металлические ворота	25	кв.м	Сб. УПВС №18, таб.74б	11,6	1	1,02	1,22	155,790711	56 221

Расчет затрат на замещение с использованием сборников Ко-Инвест

Таблица 20

№ п/п	Наименование объекта	Ед. изм.	Кол-во	Конструктив ная система	Наименование сборника КО- ИНВЕСТ	Код объекта по справочнику	Стоимость расценки в соотв. со справочником , руб.	Корректирую щий коэффициент на разницу в объеме	Регионально- климатически й коэффициент	Регионально- экономически й коэффициент	Индекс переводa цен на дату оценки	Стоимость строительства , руб.
A	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13
2	Лаборатория, литер Е-1	м³	261,46	КС-2	Промышлен ные здания, 2010г.	ПЗ.06.015	5703,37	0,87	1,09	0,733	1,979	2051789

Обоснование применения сборников индексов и коэффициентов.

Сборник УПВС. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости в ценах 1969 года. Использовался для зданий старого фонда.

Сборник Ко-Инвест. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости в ценах 2010 года. Использовался для объекта оценки №2, 2001 г. постройки.

Использовались для оценки зданий и сооружений, т.к. наиболее корректно отражают стоимость восстановления объектов с учетом стоимости материалов, накладных расходов, плановых накоплений, затрат связанных с производством работ в зимнее время, и прочих внеобъемных затрат.

Индекс пересчета цен 1969г. в цены февраля 1984г. Применялся, согласно Постановления от 11 мая 1983 года N 94 Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек. Для соответствующих отраслей. В данном случае, происходит оценка имущества ООО «МПФ ЮУГС», основным видом деятельности которого является **09.10.9** предоставление прочих услуг в области добычи нефти и природного газа.

Газовая промышленность (без буровых работ) | **1,22**

Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления. Для Оренбургской области составляет **1,02**.

Индекс пересчета цен 1984г. в цены настоящего времени, а также индекс для расчета восстановительной стоимости по справочнику Ко-Инвест применялся согласно Справочника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве. Выпуск 115. Апрель 2021г.», как отношение прогнозного индекса на июнь 2021г., к соответствующему индексу (для расчета стоимости по справочникам УПВС это 01.01.1984г., для расчета стоимости по справочнику Ко-Инвест – это 2010г.

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Дата введения сметных цен, период	Приволжский федеральный округ		
	Кировская область	Нижегородская область	Оренбургская область
01.01.1984	0,09976	0,09281	0,08804
01.01.1991	0,09789	0,10151	0,11033
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,247	1,096	1,113
2001 г.	1,538	1,258	1,418
2002 г.	1,707	1,572	1,697
2003 г.	1,943	1,908	1,951
2004 г.	2,234	2,240	2,250
2005 г.	2,629	2,652	2,576
2006 г.	3,235	3,280	3,206
2007 г.	3,795	3,854	3,777
2008 г.	4,523	4,597	4,492
2009 г.	5,023	4,931	5,021
2010 г.	5,017	5,081	5,355
2011 г.	5,018	5,236	5,446
2012 г.	5,860	6,171	7,755
2013 г.	6,915	7,514	8,430
2014 г.	7,187	7,734	8,784
2015 г.	7,563	7,734	8,989
2016 г.	7,945	7,868	9,400
2017 г.	8,221	8,046	9,627
2018 г.	8,604	8,317	9,671
2019 г.	8,833	8,607	9,986
2020 г.	9,107	8,875	10,331
1-й кв.	9,007	8,786	10,214
2-й кв.	9,073	8,848	10,298
3-й кв.	9,158	8,916	10,387
4-й кв.	9,192	8,950	10,428
2021 г.			
январь	9,222	8,984	10,467
февраль	9,242	9,005	10,493
март	9,253	9,026	10,520
1-й кв.	9,243	9,005	10,493
2-й кв.			
3-й кв.			
4-й кв.			
2021 г. ПРОГНОЗ			
апрель	9,283	9,048	10,547
май	9,303	9,070	10,573
июнь	9,323	9,092	10,600

Корректирующий коэффициент на разницу в объеме определяется по таблице 1,5 сборника Ко-Инвест.

Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта

Поправка на разницу в объеме (V , m^3) или площади (S , m^2) между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы 1.5:

Таблица 1.5.

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
$< 0,10$	1,24	$< 0,25$	1,25
$0,29 - 0,10$	1,22	$0,49 - 0,25$	1,2
$0,49 - 0,30$	1,2	$0,86 - 0,50$	1,1
$0,71 - 0,50$	1,16	$0,85 - 1,15$	1
$0,70 - 1,30$	1	$1,16 - 1,50$	0,95
$1,31 - 2,00$	0,87	$> 1,50$	0,93
$> 2,00$	0,86		

ПЗ.06.015						
ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ НЕФТЕПРОМЫСЛОВОГО ХОЗЯЙСТВА НА СУШЕ	0,15	-	Фундаменты - бутовые. Стены - кирпичные. Перекрытия - по деревянным фермам. Покровы - по деревянным фермам. Кровли - рулонная.	КС-2	3	1х3
Здания отстрелочного станда, каретажного депо и депо моторов.						
ПЗ.06.016	1,00	-				

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

70.00.015	5703,37 100,00%	1311,70 23,00%	- -	1710,98 30,00%	855,49 15,00%	285,22 5,00%	171,17 3,00%	285,22 5,00%	285,22 5,00%	171,17 3,00%	513,33 9,00%	- -	45,55 0,80%	34,16 0,60%	34,16 0,60%	- -	- -
-----------	--------------------	-------------------	--------	-------------------	------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	--------	----------------	----------------	----------------	--------	--------

Отношение объема оцениваемого здания, к объему здания из справочника составит $261/150 = 1,74$, следовательно, значение коэффициента – 0,87

Коэффициент перевода в соотв. уд. веса конструктивных элементов применялся согласно акта осмотра объектов оценки, а также технической документации. Т.к. часть зданий находится в разрушенном состоянии, то применялся коэффициент, соответствующий оставшейся части здания, а также оставшихся основных материалов конструктивных элементов. Для сетей электроснабжения (объекты оценки №70, 75, 78, 80) применялся коэффициент, согласно техническим паспортам, соответствующий количеству.

Регионально-климатический коэффициент, согласно справочнику, Ко-Инвест для Оренбургской области составляет **1,09**.

Экономические районы, края, области	Нефтедобывающая промышленность	Нефтеперерабатывающая, химическая и нефтехимическая промышленность	Здания межотраслевого назначения и прочих отраслей промышленности и народного хозяйства
	здания нефтепромыслового хозяйства и при магистральных трубопроводах		
1	2	3	4
Северо-Кавказский район			
Республика Адыгея	0,95	0,98	0,94
Республика Дагестан	0,95	0,98	0,94
Республика Ингушетия	0,95	0,98	0,94
Республика Карачаево-Черкесия	0,95	0,98	0,94
Республика Северная Осетия-Алания	0,95	0,98	0,94
Краснодарский край	0,95	0,98	0,94
Ставропольский край	0,95	0,98	0,94
Ростовская область	0,95	0,98	0,94
Уральский район			
Республика Башкортостан	1,05	1,09	1,09
Удмуртская Республика	1,05	1,09	1,09
Курганская область	1,05	1,09	1,09
Оренбургская область	1,05	1,09	1,09

Регионально-экономический коэффициент, согласно сборнику Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве выпуск 115 Апрель 2021» индивидуально для каждой конструктивной системы зданий. В данном случае, для КС-2 - **0,733**.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

217

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.04.2021 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кир- пича, мелких сте- новых блоков	железобетона		панелей «сэнд- вич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэнд- вич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкосте- ночные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных мате- риалов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Приволжский федеральный округ										
Кировская область	0,857	0,755	0,747	0,770	0,779	0,795	0,800	0,818	0,831	0,823
Нижегородская область	0,726	0,657	0,598	0,667	0,623	0,668	0,662	0,686	0,695	0,711
Оренбургская область	0,796	0,718	0,733	0,761	0,737	0,776	0,763	0,790	0,767	0,775
Пермская область	0,862	0,786	0,800	0,746	0,790	0,829	0,809	0,835	0,821	0,824

Определение прибыли предпринимателя

Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово – оправданным для застройщика.

В международных Стандартах *предпринимательская прибыль* обозначена как прибыль продавца, называемая доходом с продаж, который определяется разницей между ценой продажи (затратами покупателя) и затратами продавца.

Другими словами, предпринимательская прибыль – это прибыль продавца – собственника (застройщика, заказчика, инвестора), которая может быть получена только в том случае, когда сложившиеся рыночные условия обеспечивают возможность продажи оцениваемого имущества по стоимости, превышающей стоимость его строительства.

Предпринимательской прибыли нет в составе сметной стоимости объекта строительства. Сметная стоимость строительства отражает затраты на строительство, а предпринимательская прибыль по сути есть превышение стоимости, по которой осуществляется продажа, над стоимостью самих затрат на строительство. Предпринимательскую прибыль не следует смешивать со сметной прибылью, включаемой в сметную стоимость строительства, которую получает подрядчик, осуществляющий строительство.

Размер предпринимательской прибыли исключительно диктуется рынком и не поддается теоретическим расчетам. Он определяется только на основе сложившегося уровня цен продаж аналогичных объектов.

В условиях малоактивного рынка получение предпринимательской прибыли становится весьма проблематичным и ее размеры могут быть сведены к нулю, как в нашем случае.

Расчет накопленного износа**Физический износ**

Величину физического износа можно принять по методу срока жизни. Метод подразумевает равномерное (линейное) увеличение величины физического износа в течение полного срока службы объекта. По достижении полного срока службы физический износ принимает значение не более 100%.

$$И_{физ} = \frac{T_{ФАКТ}}{T_{НОРМ}}, \text{ где:}$$

ИФ**Ф**из - физический износ;**ТФ****А**КТ - фактический срок службы, лет.;**ТН****О**РМ - нормативный срок службы, лет.;

Нормативный срок жизни объекта оценки принимается согласно классификации общественных зданий по капитальности¹¹.

Таблица 21

Группа зданий	Вид зданий, материалы фундаментов, стен, перекрытий	Срок службы здания, лет
I	Здания каркасные, с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменными материалами	175
II	Здания особо капитальные, с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	Здания с каменными стенами из штучных камней или крупных блоков; колонны и столбы — железобетонные или кирпичные; перекрытия — железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Здания со стенами облегченной (каменной) кладки; колонны и столбы — железобетонные; перекрытия — деревянные	100
V	Здания со стенами облегченной кладки; колонны и столбы — кирпичные или деревянные; перекрытия — деревянные	80
VI	Здания деревянные; стены — бревенчатые или брусчатые	50
VII	Здания деревянные каркасные, щитовые	25
VIII	Облегченные здания	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговли	10

Для объекта оценки №1, принимается, как II группа, для объектов оценки №2, 4, 5, 6, 7, как III группа.

Ввиду отсутствия у Оценщика достоверных данных о годах постройки объектов оценки №3 и №8, размер физического износа определялся экспертно, на основании осмотра, согласно ВСН 53-86(р) и Распоряжения Премьера Правительства Москвы от 17.12.1977 № 1374-РП «Об утверждении норматива Москвы «Методика определения аварийности строений (МГСН 301.03-97)». Состояние принималось, как удовлетворительное.

¹¹ ВСН-53-86

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
1	2	3	4
0...20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...11
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91...120
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

Таблица 22

Наименование объекта оценки	Срок службы, лет	Фактический возраст, лет	Износ физический, %
1	2	3	4
Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	150	43	29%
Лаборатория, литер Е-1	125	20	16%
Склад (В4В5)	-		40%
Производственный цех изоляции труб Литер В1	125	32	26%
Производственный цех. Литер В1В2	125	45	36%
Производственный цех. Литер В3	125	41	33%
Склад литер Б	125	51	41%
Ограждение с воротами			40%

Функциональное устаревание

Наличие функционального устаревания свидетельствует о том, что объект не соответствует духу времени, устарел, а его элементы обладают функциональными недостатками. Но при этом специфическим свойством функционального устаревания по сравнению с физическим износом является его наличие иногда даже у абсолютно новых объектов, рыночная стоимость которых может быть ниже, чем стоимость затрат на воспроизводство либо замещение, хотя физически объект может быть не изношен. Функциональное устаревание является фактором, влияющим на эффективность инвестиционных проектов по развитию недвижимости, и его определение является проблемой как оценки, так и других областей экономического анализа.

Функциональное устаревание, так же как и физический износ, может быть:

- устранимым (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на устранение недостатка);
- неустранимым (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на устранение или оно технически нереализуемо).

Неустраняемое функциональное устаревание вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустраняемого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации Объекта недвижимости.

Причины функционального устаревания:

- *недостатки, требующие добавления элементов*, - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.
- *недостатки, требующие замены или модернизации элементов*, - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам.
- *сверхулучшения* – позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.

В связи с тем, что расчет ПВС объекта оценки производился по Сборникам укрупненных показателей полной восстановительной стоимости зданий и сооружений (от 14.07.1970г.), то учет функционального износа не корректен.

Внешнее (экономическое) устаревание

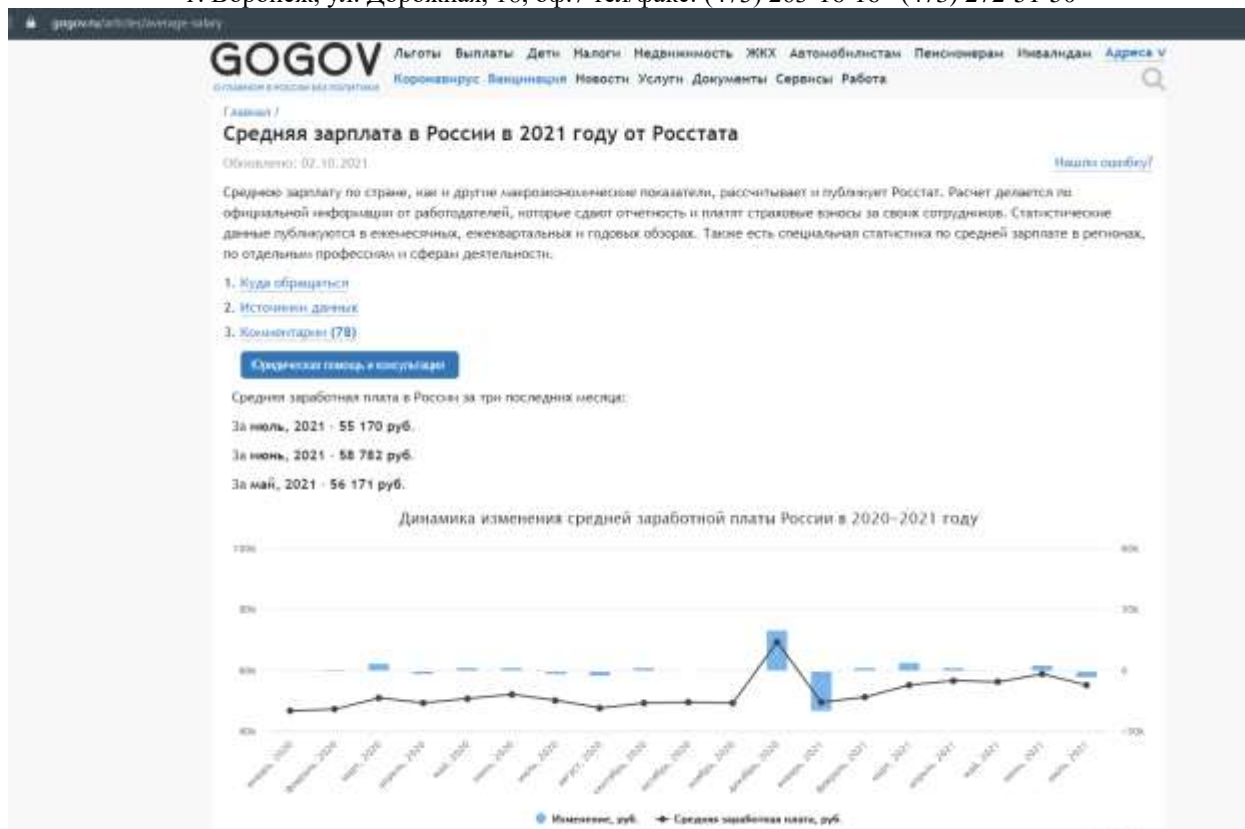
Внешнее (экономическое) устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Хотя внешний износ в большинстве случаев не устраним, иногда он может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Как уже отмечалось ранее, для объектов оценки, местоположение объектов (значительное отдаление от областного центра) снижает круг потенциальных покупателей.

Многие сходятся на том, что внешний износ возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов.

Макроэкономические факторы могут быть учтены через разницу в уровне доходов населения конкретного региона по сравнению со средним показателем по области.

Поэтому Оценщиком принято решение учесть влияние внешнего износа через разницу среднего уровня зарплат в Оренбургской области и по России в целом, на дату оценки. Средний уровень зарплат, согласно портала <https://gogov.ru/> на июль 2021г. составил, для Оренбургской области – 35715 руб., для России – 55170 руб. Итого значение экономического устаревания на дату оценки будет составлять $1 - (35715/55170) * 100 = 35\%$.



<https://gogov.ru/articles/average-salary>



<https://gogov.ru/average-salary/orb>

Расчет стоимости Объектов оценки с использованием Затратного подхода**Таблица 23**

№п/п	Наименование объекта	Полная восстанови- тельная стоимость , руб.	Физичес- кий износ, %.	Функци- онально е устарев- ание, %.	Эконом- ическое устарев- ание, %.	Накопле- нный износ, %	Восстановительная стоимость с учетом накопленного износа, руб.
А	1	3	5	6	7	8	9
1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	18 599 007	29	0%	35	54	8 588 750
2	Лаборатория, литер Е-1	2 051 789	16	0%	35	46	1 115 732
3	Склад (В4В5)	1 266 705	40	0%	35	61	492 010
4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	4 873 462	26	0%	35	52	2 347 244
5	Производственный цех. Литер Б1В2	3 261 292	36	0%	35	59	1 351 193
6	Производственный цех. Литер В3	5 048 880	33	0%	35	56	2 196 403
7	Склад литер Б	7 261 529	41	0%	35	62	2 782 899
8	Ограждение с воротами	-	-	-	-	-	1 319 649
8.1	ж/б	3 238 531	40	0%	35	61	1 257 902
8.2	штaketник	102 749	40	0%	35	61	39 910
8.3	металлические ворота	56 221	40	0%	35	61	21 837

Расчет стоимости движимого имущества затратным подходом

Оценщиком принято решение использовать затратный подход, для объектов, для которых не было найдено аналогов на вторичном рынке.

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

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

В зависимости от объема исходной информации для определения затрат необходимых для воспроизводства (замещения) Объектов оценки выбирается один из следующих методов:

1. Цена завода-изготовителя
2. Составление калькуляции
3. Составление ресурсно-технологической модели
4. Метод трендов
5. Метод построения корреляционно-регрессионной зависимости
6. Метод удельных показателей
7. Нормативно-параметрический метод

Расчет затрат необходимых для воспроизводства либо замещения Объектов оценки

В данном Отчете Оценщик использовал метод «Цена завода-изготовителя» или «Цена торгующих организаций».

Метод «Цена завода-изготовителя» или «Цена торгующих организаций»

Расчет рыночной стоимости нового аналогичного оборудования (Спвс) производится прямым многомерным методом по формуле:

$$C_{ПВС} = \frac{\sum_{i=1}^n C_i \times k_1 \times k_2 \times \dots \times k_n}{n}, \quad \text{Формула 3}$$

где

C_i – i -е значение стоимости нового аналога в выборке;

n – объем выборки значений стоимости нового аналога;

$k_1 * k_2 * \dots * k_n$ – поправочные коэффициенты.

Метод прямого сравнения с аналогом основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными новыми объектами, проданными в последнее время или представленными к продаже. В качестве Объектов сравнения были представлены Объекты, имеющие идентичные с оцениваемыми Объектами функциональные и параметрические характеристики.

При выборе Объектов сравнения Оценщик принимал во внимание дату публикации прайс-листа. Местоположение Объектов-аналогов в расчет не принималось, поскольку анализ рынка показал, что данный факт существенно не влияет на рассматриваемые Объекты оценки. Цены в иностранной валюте в случае необходимости переводились в цену на дату оценки на основании действующего официального курса иностранной валюты, устанавливаемым ЦБ РФ на дату оценки.

При обзоре рынка оборудования установлено, что реализацией нового оборудования занимается большое количество торгующих организаций и дилерских центров (в каждом регионе существует несколько торгующих организаций), поэтому рынок открыт и существует значительная конкуренция. Информация о ценах находится в свободном доступе.

Определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объектов оценки

Определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объектов оценки Оценщик проводил в соответствии со следующим порядком:

- Если рынок открыт и имеется информация о ценах на аналогичное оборудование, то используется метод - «Цена завода-изготовителя» или «Цена торгующих организаций».

Результаты определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объектов оценки представлены в таблице ниже.

Определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объектов оценки

Таблица 24

№п/п	Наименование	Аналог	Источник	ПВС, руб.
А	1	2	3	4
14	Дефектоскоп	Корона 2.1 - электроискровой дефектоскоп цифровой	https://www.souz-pribor.ru/catalog/nerazrush_control/defektoskopy/korona-2-1/?utm_medium=cpc&utm_source=eLama-yandex&utm_campaign=Константа-2021-BKJI&utm_content=cid 35223434 gid 3350577861 aid 5799822178 adp no dvc desktop pid 26995030447 rid did 26995030447 pos premium1 adn search cid 0 &utm_term=Корона%202.1&yclid=6219463296388223794	98940
15	Дефектоскоп "Корона 2,1"	Корона 2.1 - электроискровой дефектоскоп цифровой	https://www.souz-pribor.ru/catalog/nerazrush_control/defektoskopy/korona-2-1/?utm_medium=cpc&utm_source=eLama-yandex&utm_campaign=Константа-2021-BKJI&utm_content=cid 35223434 gid 3350577861 aid 5799822178 adp no dvc desktop pid 26995030447 rid did 26995030447 pos premium1 adn search cid 0 &utm_term=Корона%202.1&yclid=6219463296388223794	98940
27	Рентген аппарат "Арина-7"	Переносной рентгеновский аппарат АРИНА-7	https://voronezh.ank-ndt.ru/catalog/rentgenovskiy-kontrol/rentgenovskie-apparaty-perenosnye-impulsnogo-izlucheniya/perenosnoy-rentgenovskiy-apparat-arina-7	363000
28	Рентген аппарат "Арина-7 (2)"	Переносной рентгеновский аппарат АРИНА-7	https://voronezh.ank-ndt.ru/catalog/rentgenovskiy-kontrol/rentgenovskie-apparaty-perenosnye-impulsnogo-izlucheniya/perenosnoy-rentgenovskiy-apparat-arina-7	363000

Коэффициент перехода на вторичный рынок

При проведении затратного подхода при оценке объектов машин и оборудования следует учитывать скидку при переходе на вторичный рынок. Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя к продавцу. Данная скидка распространяется на каждый объект один раз. Её экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки, и т.д.). Корректировка принимается по «Справочнику оценщика машин и оборудования 2019» под ред. Лейфера Л.А. В таблице приведены значения скидок, выраженные в процентах от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером, при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке. В данном случае, для электронного оборудования – **14,5**.

**Средние значения и доверительные интервалы для
скидки «при переходе на вторичный рынок», в
процентах (по результатам экспертного опроса
оценщиков)**

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Расчет накопленного износа

Существуют и рассматриваются три типа износа: физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

Физический износ представляет собой естественный процесс ухудшения характеристик во время его эксплуатации под воздействием многих факторов, таких как: трение, коррозия, старение материалов, вибрация, флуктуации температуры (перепады температур) и влажности, качество обслуживания и др.

Функциональное устаревание - это потеря объектом стоимости в результате развития новых технологий.

Экономическое устаревание - это потеря стоимости, вызванная неблагоприятными внешними условиями (сократившийся спрос на продукт, возросшая конкуренция, инфляция, требования по охране окружающей среды и т.д.).

При оценке объектов оценки затратным подходом была использована следующая формула:

$$C_{\text{зат}} = C_{\text{ПВС}} \cdot \left(1 - \frac{I}{100}\right), \quad \text{Формула 4}$$

$C_{\text{ПВС}}$ – стоимость нового объекта оценки.

I – величина суммарного износа, которая определяется по формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}}), \quad \text{Формула 5}$$

где

$I_{\text{физ}}$ – величина физического износа,

$I_{\text{фун}}$ – величина функционального устаревания, I_2 – величина экономического устаревания,

В данном Отчете физический износ оцениваемого имущества определялся на основе экспертного анализа состояния объекта. Широкое распространение в практике оценки машин и оборудования получил способ определения степени снижения стоимости, основанный на качественном анализе физического состояния объекта. Таблицы для определения процента износа на основании анализа технического состояния объекта были взяты из «Справочника оценщика машин и оборудования» (корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования) Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки издание первое, Нижний Новгород 2019.

Значения физического износа для оцениваемого имущества представлены ниже на рисунке.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа технологических машин и оборудования²²

Таблица 7.2.1

Вид	Состояние объекта оценки - Описание	Диапазон износа $I_{\text{ф}}$, %
Новое	Новый, установленный и неиспользованный объект в отличном состоянии	0 ÷ 5
Очень хорошее	Объект практически новый, использованный в течение очень непродолжительного интервала времени, не требующий замены каких-либо его составных частей или комплектующих изделий, а также ремонта	10 ÷ 15
Хорошее	Объект находится в эксплуатации, однако пребывает в отличном состоянии за счет своевременного технического обслуживания и ремонта	20 ÷ 35
Удовлетворительное	Объект находится в продолжительной эксплуатации, может использоваться, однако требует текущего ремонта	40 ÷ 60
Плохое	Объект находится в продолжительной эксплуатации, значительно изношен и требует капитального ремонта	65 ÷ 80
Состояние лома	Объект не подлежит ремонту для восстановления своих функций и может быть продан лишь на разукomплектацию или лом	85 ÷ 95

Значения физического износа принималось, как «плохое» ввиду того, что оцениваемое оборудование значительно изношено, неисправно и неработоспособно, т.е. требует капитального ремонта. Размер физического износа принимался из соответствующего диапазона.

 $I_{\text{м}}$ – величина морального устаревания.

Функциональное (моральное) устаревание имущества - износ имущества ввиду несоответствия современным требованиям, предъявляемым к аналогичному имуществу.

Для объектов оборудования — это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Наиболее сложным аспектом оценки имущества является определение их функционального износа. Этот вид износа проявляется с увеличением временного интервала между выпуском изделия и моментом его оценки. В рамках данной оценки оборудования

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

величину функционального устаревания можно принять экспертно, согласно таблице ниже (Источник: <http://ocenkablog.ru/iznos/>). Оцениваемое оборудование вполне конкурентоспособно, но в настоящее время уже существуют образцы по лучшим второстепенным параметрам. Значение функционального устаревания присваивается **30%**.

Экспертная шкала оценки функционального износа машин и оборудования

Описание состояния	Характеристика функционального состояния	Износ, %		
		Мин. значение	Макс. значение	Среднее значение
На уровне лучших мировых стандартов	Соответствует лучшим мировым образцам, вполне вписывается в современный технологический прогресс	0%	9%	5%
Вполне конкурентоспособно	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей.	10%	29%	20%
Конкурентоспособно	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей.	30%	59%	45%
Неконкурентоспособно	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим мировым образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей.	60%	79%	70%
Безнадёжно устарело	Безнадёжно неконкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не является необходимым в рамках действующей технологии)	80%	100%	90%

Внешнее (экономическое) устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации. Хотя внешний износ в большинстве случаев не устраним, иногда он может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Факторы экономического устаревания могут быть различного характера: — физического (рядом с жилым кварталом находится аэропорт, скоростная магистраль, завод и т.д.); — экономического (может иметь место изменение соотношения спроса и предложения, цен на сырье и (или) энергоносители, уровня конкуренции, внешней экономической ситуации, воздействие макроэкономических, отраслевых, региональных экономических факторов, оказывающих негативное влияние);

— политического (законодательные ограничения и изменения политических, финансовых и иных условий на рынке недвижимости).

В данном случае, прослеживается наличие экономического фактора экономического устаревания, ввиду низкой ликвидности на открытом рынке, обусловленной тем, что основная масса оцениваемого оборудования является узкоспециализированным электронным оборудованием. Для данных объектов значение экономического устаревания принимается экспертно, согласно таблице ниже (Источник: <http://ocenkablog.ru/iznos/>), **30%**.

Экспертная шкала оценки экономического износа машин и оборудования

Описание состояния	Характеристика экономического состояния	Износ, %
Ликвидное	Активный спрос и предложение на первичном и вторичном рынках. Первичный и вторичный рынки развиты в достаточной степени. На рынках присутствует должное количество Объектов-аналогов.	0%
Среднеликвидное	Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество Объектов-аналогов и заводов-изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования. Незначительное количество Объектов-аналогов на вторичном рынке.	10%
Ликвидность ниже среднего	Развитый спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено незначительное количество заводов-изготовителей. Низкий спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. На вторичном рынке представлено единичное количество Объектов-аналогов.	30%
Условно-ликвидное	Ограниченный спрос на первичном рынке, вызванный дороговизной и узкой специализированностью оборудования. На первичном рынке представлено один –два завода-изготовителя. Спрос на вторичном рынке отсутствует в связи с узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. Информация о сделках на вторичном рынке является закрытой	50%
Оборот продукции запрещен	Спрос и предложение на оборудование отсутствуют в связи с экономическими санкциями и нормативным запретом на производство продукции	100%

Расчет физического износа, функционального, внешнего устаревания и рыночной стоимости в рамках затратного подхода представлен в следующей таблице.

Таблица 25

№ п/п	Наименование объекта	ПВС, руб.	Коэф., учитывающий переход на вторичный рынок	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Внешнее устаревание, %	Совокупный износ, %	Стоимость, единицы, полученная при помощи затратного подхода, руб.
1	2	3	4	5	6	5	6	7

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

14	Дефектоскоп	98 940	0,86	70,0	30,0	30,0	85,3	12 435
15	Дефектоскоп "Корона 2,1"	98 940	0,86	70,0	30,0	30,0	85,3	12 435
27	Рентген аппарат "Арина-7	363 000	0,86	70,0	30,0	30,0	85,3	45 624
28	Рентген аппарат "Арина-7 (2)	363 000	0,86	70,0	30,0	30,0	85,3	45 624

Таким образом, величина рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки, определенная с применением затратного подхода, составляет:
21 867 670 руб.,
в том числе:

Таблица 26

№п/п	Наименование	Стоимость объектов оценки, полученная с помощью затратного подхода, руб.
А	1	2
1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	8 588 750
2	Лаборатория, литер Е-1	1 115 732
3	Склад (В4В5)	492 010
4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	2 347 244
5	Производственный цех. Литер Б1В2	1 351 193
6	Производственный цех. Литер В3	2 196 403
7	Склад литер Б	2 782 899
8	Ограждение с воротами	1 319 649
9	Земельный участок	Не применялся
10	Поперечно-строгальный станок	Не применялся
11	Станок токарный универсальный	Не применялся
12	САЗ 3507 САМОСВ ГРУЗ (Е 243 АУ 56)	Не применялся
13	Аппарат копировальный CANON	Не применялся
14	Дефектоскоп	12 435
15	Дефектоскоп "Корона 2,1"	12 435
16	Компьютер	Не применялся
17	Компьютер	Не применялся
18	Компьютер	Не применялся
19	Компьютер	Не применялся
20	Компьютер "Ноутбук"	Не применялся
21	Компьютер персональный	Не применялся
22	Компьютер персональный	Не применялся
23	Компьютер персональный	Не применялся
24	Копировальный аппарат	Не применялся
25	Ксерокс	Не применялся
26	Ксерокс	Не применялся
27	Рентген аппарат "Арина-7	45 624
28	Рентген аппарат "Арина-7 (2)	45 624
29	Станок фрезерный	Не применялся
	Итого	20 309 998

12.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Расчет стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

Сравнительный подход основывается на учете принципа замещения и принципов, связанных с рыночной средой. Он предполагает, что субъекты рынка совершают сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываются на информации об аналогичных сделках, применяя ее к оцениваемому объекту. Однако, поскольку абсолютных аналогов найти практически невозможно, в рамках этого подхода используется механизм поправок. Сравнительный подход предусматривает анализ цен предложения или продажи объектов, которые аналогичны

оцениваемому, и дальнейшую корректировку этих цен с целью учесть отличия между объектами сравнения и объектом оценки.

Обоснование выбора примененного метода

В рамках сравнительного подхода применен метод сравнения продаж, это обусловлено тем, что данный метод применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов или ценах предложений с поправкой на торг. Данный метод адекватно учитывает реалии рынка и дает достаточно точную величину стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

В настоящем Отчете метод сравнения продаж в сравнительном подходе применялся для оценки объектов, в связи с тем, что на рынке было найдено достаточное количество сопоставимых объектов-аналогов.

Элементы сравнения

В соответствии с п.22е ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке офисов, торговых объектов, квартир, складских и промышленных объектов в рамках сравнительного подхода в качестве единиц сравнения используется единица площади. Гостиницы и отели анализируют с точки зрения цены за гостиничный номер. Рестораны, театры, концертные залы сравнивают на основе цены за место. Земельные участки сравниваются по цене за единицу площади: кв. метр, сотка, гектар.

Так как в настоящем отчете определяется стоимость промышленной недвижимости и земельного участка, в качестве основной количественной характеристики в объектах-аналогах указана площадь последних в размерности 1 кв.м и 1 сот, соответственно, то в настоящем случае единицей сравнения для определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом является 1 кв.м для зданий и 1 сот, для земельного участка. Иные вышеуказанные единицы сравнения использовать нецелесообразно, так как последние в настоящем случае неприменимы.

Выбор объектов-аналогов

Из перечня недавно выставленных на продажу объектов отобраны объекты – аналоги, представленные ниже. Признак сопоставимости основан, прежде всего, на совпадении вида использования сравниваемых объектов (промышленные объекты, находящиеся в г. Бугуруслане и ближайших населенных пунктах Оренбургской области). При выборе аналогов, приведенных в анализе рынка Оценщик сразу отбросил аналоги с максимальными и

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50
минимальными ценами, также аналоги выбирались наиболее близко расположенные и имеющие наименьшие различия с объектом оценки.

Вся информация по объектам-аналогам взята из текста объявлений. В случае недостаточной информативности по объекту-аналогу, дополнительная информация Оценщиком получалась непосредственно путем прямых переговоров с продавцом по телефонам, указанным в объявлениях. Оценщиком выбраны следующие объекты-аналоги, представленные ниже, для применения в сравнительном подходе:

Таблица основных характеристик объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости
объектов оценки **Таблица 27**

№ п/п	Характеристика объектов	Аналог -1	Аналог -2	Аналог -3
А	1	2	3	4
1	Дата предложения	сен.21	сен.21	окт.21
2	Тип и назначение	Лесоторговая база	Производственно-складская база	Производство и переработка древесины
3	Местоположение	Оренбургская область, Бузулук, Пионерская ул.	Оренбургская область, Бузулукский р-н, сельское поселение Елшанский сельсовет, пос. Елшанка 1-я	Оренбургская область, Бузулук, Луговая ул., 10
4	Общая площадь, кв.м	1516	537	7071,2
5	Площадь земельного участка, сот.	46	15,67	399,8
6	Физическое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
7	Цена предложения за объект, руб.	9 990 000	2 500 000	43 000 000
8	Цена предложения за 1 м2	6 590	4 655	6 081
9	Источник информации	https://www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/lesotorgovaya_baza_pionerskaya_65_1947446818	https://www.avito.ru/koltubano_vskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_537.00_m_1928968848	https://www.avito.ru/buzuluk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_i_pererabotka_drevesiny_1488694675
10	Цена предложения за кв.м, без учета земельного участка	5 583	3 787	4 805
11	Особенности	Ж/д ветка, с мебелью	С оборудованием	С оборудованием

Расчет стоимости земельных участков под объектами аналогами, для выделения стоимости данных участков из цен аналогов, а также под объектами оценки.

В процессе работы над определением стоимости земельных участков Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости земельных участков и использовать только один – сравнительный. Ниже приводится краткое обоснование данного решения.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход в данной работе не применялся, так как применительно к земле, этот подход не может быть использован – земля, по общей теории оценки, не имеет износа, не имеет полной восстановительной стоимости.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Для реализации доходного подхода необходимым условием является информация о получении земельной ренты от использования земельного участка. Поскольку величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли, Оценщик провел анализ предложения о сдаче в аренду земельных участков, предлагаемых на территории. В частности, при анализе предложений, размещенных в сети Интернет, было выявлено незначительное количество предложений о сдаче в аренду земельных участков. Из-за несоответствия категории земель, Оценщик не смог воспользоваться данной информацией в расчетах рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Также не удалось выявить предложений о сдаче в аренду земельных участков в других источниках информации. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по сдаче в аренду земельных участков.

Таким образом, Оценщик не располагает достоверной информацией о величине потенциальной арендной платы за сопоставимые земельные участки.

Поскольку в соответствии с п.16 ФСО № 1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы», Оценщик не может применить доходный подход в рамках настоящей оценки.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке земельных участков из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

Вся информация по объектам-аналогам взята из текста объявлений. В случае недостаточной информативности по объекту-аналогу, дополнительная информация Оценщиком получалась непосредственно путем прямых переговоров с продавцом по телефонам, указанным в объявлениях. Оценщиком выбраны объекты-аналоги, при применении сравнительного подхода, наиболее сопоставимые со сравниваемыми объектами оценки, и имеющие наименьший разброс цен.

Таблица основных характеристик объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости объектов оценки **Таблица 28**

Показатель	Объект - аналог № 1	Объект - аналог № 2	Объект - аналог № 3
1	2	3	4
	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Источник информации	https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_93_sot_promnaznacheniya_2174462837	https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1460705988	https://www.avito.ru/buguruslan/zemelnye_uchastki/uchastok_297_ga_promnaznacheniya_2126091641
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования	Расчет единовременным платежом наличными или безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом наличными или безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом наличными или безналичными денежными средствами
Статус	На продаже	На продаже	На продаже
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения	сен.21	сен.21	сен.21
Месторасположение	Оренбургская область, Бугуруслан, Пилюгинское ш., 110	Оренбургская область, Бугуруслан, Пилюгинское ш.	Оренбургская область, Бугуруслан, ул. Заводская, 8а.
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения автостоянки с гостиницей, кафе, автосервис, автомойка или склады.	Для производственных целей	Для эксплуатации зданий и сооружений
Площадь земельного участка, Сот	93	от 5 до 100	297
Цена предложения, руб.	2400000	0	6000000
Цена предложения, руб./Сот	25806	25000	20202
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный
Коммуникации	Электричество	Электричество	Нет коммуникаций

Определение стоимости земельных участков под объектами-аналогами, а также расчет стоимости объекта оценки №9 сравнительным подходом. **Таблица 29**

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Наименование объекта оценки	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения 1 сот, руб.		25806	25000	20202
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		25806	25000	20202
Условия финансирования	Расчет единовременным платежом безналичными	Расчет единовременным платежом безналичными	Расчет единовременным платежом безналичными	Расчет единовременным платежом безналичными

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
	денежными средствами	денежными средствами	денежными средствами	денежными средствами
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		25806	25000	20202
Статус	Цена сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки, коэф.		0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Дата предложения	-	сен.21	сен.21	сен.21
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Месторасположение	Оренбургская обл., г. Бугуруслан, ул. Белинского, 55а	Оренбургская область, Бугуруслан, Пилюгинское ш., 110	Оренбургская область, Бугуруслан, Пилюгинское ш.	Оренбургская область, Бугуруслан, ул. Заводская, 8а.
Величина корректировки, коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Площадь земельного участка, Сот	190,8	93	от 5 до 100	297
Величина корректировки, коэф.		0,861	0,874	1,098
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		20442	20102	20407
Наличие коммуникаций	все коммуникации	Электричество	Электричество	Нет коммуникаций
Величина корректировки, коэф.		1,23	1,23	1,32
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		25168	24750	26884
Наличие построек под снос	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		25168	24750	26884
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		25168	24750	26884
Абсолютное изменение, руб/сот	С первонач.- С конечн.	638,43	250,42	6682,40
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,0200	0,0100	0,3300
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	0,3600	0,3600	0,3600
	$P_i = D_i / D$	0,0600	0,0300	0,9200
	$Q_i = 1 - P_i$	0,9400	0,9700	0,0800

ООО «ФинЭкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
	$Q = \sum Qi$	1,9900	1,9900	1,9900
Весовой коэффициент	$b = Qi / Q$	0,4700	0,4900	0,0400
		11829,0000	12127,0000	1075,0000
Стоимость сотки, руб.	25031			
Стоимость объекта оценки, руб.	4 775 664	Стоимость, с учетом ограничения, предусмотренного статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, на площади 0,78 сот	4 770 783	
Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Наименование объекта оценки	Земельный участок под объектом-аналогом №1 (базой)	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения 1 сот, руб.		25806	25000	20202
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		25806	25000	20202
Условия финансирования	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		25806	25000	20202
Статус	Цена сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки, коэф.		0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Дата предложения	-	сен.21	сен.21	сен.21
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Месторасположение	Оренбургская область, Бузулук, Пионерская ул.	Оренбургская область, Бугуруслан, Пилюгинское ш., 110	Оренбургская область, Бугуруслан, Пилюгинское ш.	Оренбургская область, Бугуруслан, ул. Заводская, 8а.
Величина корректировки, коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Площадь земельного участка, Сот	46,0	93	от 5 до 100	297
Величина корректировки, коэф.		1,135	1,15	1,399

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		26947	26450	26002
Наличие коммуникаций	все коммуникации	Электричество	Электричество	Нет коммуникаций
Величина корректировки, коэф.		1,23	1,23	1,32
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		33177	32565	34254
Наличие построек под снос	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		33177	32565	34254
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		33177	32565	34254
Абсолютное изменение, руб/сот	С первонач.- С конечн.	7370,90	7565,24	14052,35
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,2900	0,3000	0,7000
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	1,2900	1,2900	1,2900
	$P_i = D_i / D$	0,2200	0,2300	0,5400
	$Q_i = 1 - P_i$	0,7800	0,7700	0,4600
	$Q = \sum Q_i$	2,0100	2,0100	2,0100
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,3900	0,3800	0,2300
		12939,0000	12375,0000	7879,0000
Стоимость сотки, руб.	33193			
Стоимость участка под аналогом №1, руб.	1 526 878			
Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Наименование объекта оценки	Земельный участок под объектом-аналогом №2 (базой)	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения 1 сот, руб.		25806	25000	20202
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		25806	25000	20202
Условия финансирования	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		25806	25000	20202
Статус	Цена сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки, коэф.		0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Дата предложения	-	сен.21	сен.21	сен.21

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Месторасположение	Оренбургская область, Бузулукский р-н, сельское поселение Елшанский сельсовет, пос. Елшанка 1-я	Оренбургская область, Бугуруслан, Пилогинское ш., 110	Оренбургская область, Бугуруслан, Пилогинское ш.	Оренбургская область, Бугуруслан, ул. Заводская, 8а.
Величина корректировки, коэф.		0,690	0,690	0,690
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		16382	15870	12824
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		16382	15870	12824
Площадь земельного участка, Сот	15,7	93	от 5 до 100	297
Величина корректировки, коэф.		1,453	1,475	1,854
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23803	23408	23776
Наличие коммуникаций	все коммуникации	Электричество	Электричество	Нет коммуникаций
Величина корректировки, коэф.		1,23	1,23	1,32
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		29306	28820	31323
Наличие построек под снос	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		29306	28820	31323
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		29306	28820	31323
Абсолютное изменение, руб/сот	С первонач. - С конечн.	3499,82	3820,24	11120,53
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,1400	0,1500	0,5500
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	0,8400	0,8400	0,8400
	$P_i = D_i / D$	0,1700	0,1800	0,6500
	$Q_i = 1 - P_i$	0,8300	0,8200	0,3500
	$Q = \sum Q_i$	2,0000	2,0000	2,0000
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,4200	0,4100	0,1800
		12309,0000	11816,0000	5638,0000
Стоимость сотки, руб.	29763			
Стоимость участка под аналогом №2, руб.	466 386			
Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Наименование объекта оценки	Земельный участок под объектом-аналогом №3 (базой)	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Цена предложения 1 сот, руб.		25806	25000	20202

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
Вид права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		25806	25000	20202
Условия финансирования	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами	Расчет единовременным платежом безналичными денежными средствами
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		25806	25000	20202
Статус	Цена сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки, коэф.		0,92	0,92	0,92
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Условия предложения	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Дата предложения	-	сен.21	сен.21	сен.21
Величина корректировки, %		0	0	0
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Месторасположение	Оренбургская область, Бузулук, Луговая ул., 10	Оренбургская область, Бугуруслан, Пилюгинское ш., 110	Оренбургская область, Бугуруслан, Пилюгинское ш.	Оренбургская область, Бугуруслан, ул. Заводская, 8а.
Величина корректировки, коэф.		1,000	1,000	1,000
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		23742	23000	18586
Площадь земельного участка, Сот	399,8	93	от 5 до 100	297
Величина корректировки, коэф.		0,769	0,779	0,948
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		18258	17917	17620
Наличие коммуникаций	все коммуникации	Электричество	Электричество	Нет коммуникаций
Величина корректировки, коэф.		1,23	1,23	1,32
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22479	22059	23212
Наличие построек под снос	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 Сот, руб.		22479	22059	23212
Рельеф	Ровный	Ровный	Ровный	Ровный
Величина корректировки, коэф.		1	1	1
Скорректированная		22479	22059	23212

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
1	2	3	4	5
цена 1 Сот, руб.				
Абсолютное изменение, руб/сот	С первонач.- С конечн.	3327,70	2940,59	3009,66
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,1300	0,1200	0,1500
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	0,4000	0,4000	0,4000
	$P_i = D_i / D$	0,3300	0,3000	0,3800
	$Q_i = 1 - P_i$	0,6700	0,7000	0,6200
	$Q = \sum Q_i$	1,9900	1,9900	1,9900
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,3400	0,3500	0,3100
		7643,0000	7721,0000	7196,0000
Стоимость сотки, руб.	22560			
Стоимость участка под аналогом №3, руб.	9 019 488			

Обоснование весовых коэффициентов скорректированных цен аналогов

С первонач. – цена предложения до проведения корректировок, руб./ сот; С конечн. - цена предложения после проведения корректировок, руб./ сот; (С первонач.- С конечн.) - абсолютное изменение; $D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$ - относительное изменение.

Объяснение корректировок.

Корректировка на вид права. Не применяется, т.к. и объекты оценки и объекты аналоги предлагаются на праве собственности.

Корректировка на торг. Так как при любой сделке, как правило, уместен торг, то в расчетах необходимо применение соответствующей корректировки.

Для определения корректировки использовались данные из исследования, представленном на портале <https://statrilt.ru/> «Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2021 года», скидка на торг составит **0,92**.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.10.2021 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statistelt

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитию города, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,99	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,98	0,88	0,90	0,87	0,84
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,99	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений, сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности. По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километров от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda>

Корректировка на условия финансирования. Поправка равна нулю, так как для объекта оценки и для объектов-аналогов условия финансирования одинаковые.

Корректировка на дату продажи. Поправка равна 0%, так как аналоги выставлены на продажу в сроки не более трех месяцев от даты оценки.

Корректировка на местоположение.

Согласно градации населенных пунктов, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости 2020» «Земельные участки. Часть 1.» (Нижний Новгород 2020г.)

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Населенные пункты расположения объектов оценки и объектов аналогов, можно отнести к той, или иной типовой зоне:

Корректировки, в зависимости от статуса населенного пункта примут вид:

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

индуст- риальная застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,41	1,67	2,04
	II	0,81	1,00	1,14	1,35	1,65
	III	0,71	0,88	1,00	1,18	1,45
	IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,22
	V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости 2020» «Земельные участки. Часть1» (Нижний Новгород 2020г.).

Корректировка на разрешенное использование. Данная корректировка составила 0%, т.к. аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному параметру.

Корректировка на категорию земель. Объект оценки имеет категорию земель – земли населенных пунктов, как и объекты-аналоги. Для объекта корректировка составляет 0%.

Корректировка на площадь. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Для определения корректировки использовались данные из исследования, представленного на портале <https://statirelt.ru/> «на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2021 года»

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2021 годаКатегория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 15.10.2021 г.\)](#)**Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)**

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов [СтатРиелт](#) на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,727	-0,14	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,689	-0,16	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,16}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,654	-0,18	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,639	-0,21	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,21}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,618	-0,26	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,31	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,31}$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь

Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "°"

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$

Размер корректировки рассчитывался, с помощью калькулятора, представленного на данном портале.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2634-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2021-goda>

Корректировка на наличие коммуникаций. В зависимости от наличия или отсутствия коммуникаций на земельном участке корректировка принимается согласно исследованию, представленного на портале <https://statrielt.ru/> «на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2021 года», как произведение в разнице присутствующих (отсутствующих) основных видов коммуникаций (вода, электричество, газ)

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2021 года

Поиск по...

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 15.10.2021 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,14	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,06	1,11	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,22	1,14
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,17	1,11

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактического состояния и мощности.
2. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат или эти коммуникации оплачены собственником.
3. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций на участке общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2628-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

Наличие построек под снос. Корректировка не вводится, т.к. объекты-аналоги представляют собой земельные участки без построек, а расчет стоимости объектов оценки происходит для выделения стоимости земельного участка из имущественного комплекса, как незастроенного.

Рельеф. Корректировка не вводится, т.к. и объекты оценки, и объекты-аналоги имеют относительно ровный рельеф, без ярко выраженных особенностей.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Часть земельного участка, площадью 0,78 сот, имеет ограничение, препятствующее использованию данного участка по назначению. Согласно Сведений о частях земельного участка, установлено Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Расчет влияния ограничения на общую стоимость определяется экспертным методом по 4 факторам, оказывающим влияние на соразмерную плату за ограниченное использование. Дискретный диапазон изменений значений факторов от 0 % до 100 %. Веса факторов установлены равновеликими.

Таблица 30

Факторы убытка/Уровень убытка	Низкий 0,00%	Умеренный 25,00%	Средний 50,00%	Повышенный 75,00%	Высокий 100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества

			возможность использовать объект иным способом		
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	1	3	0	0	0
Взвешенный итог	0	50%	50,00%	0,00%	0,00%
Итого	100%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение	25,00%				

Таким образом, стоимость части земельного участка объекта оценки, на которую наложены ограничения составит:

$$0,78 * 25031 * (1-0,25) = 14643 \text{ руб.}$$

Стоимость земельного участка объекта оценки №9 с учетом ограничений составит:

$$(190,8 - 0,78) * 25031 + 14643 = 4\,770\,783 \text{ руб.}$$

Расчет стоимости производственной площадки. Таблица 31

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
1	2	3	4	5
Дата предложения	-	сен.21	сен.21	окт.21
Тип и назначение	Производственная база (объекты оценки)	Лесоторговая база	Производство	Производство и переработка древесины
Местоположение	Оренбургская обл., г. Бугуруслан, ул. Белинского, 55а	Оренбургская область, Бузулук, Пионерская ул.	Оренбургская область, Бузулукский р-н, сельское поселение Елшанский сельсовет, пос. Елшанка 1- я	Оренбургская область, Бузулук, Луговая ул., 10
Общая площадь, кв.м	3 721,90	1516	537	7071,2
Площадь земельного участка, сот.	-	46	15,67	399,8
Физическое состояние	Удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Цена предложения за объект, руб.		9990000	2500000	43000000
Цена предложения за кв.м, без учета земельного участка		5583	3787	4805
Состав прав на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на состав прав, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	5 583	3 787	4 805
Условия продажи	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи,	-	0,82	0,82	0,82

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
1	2	3	4	5
коэф.				
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	4 578	3 105	3 940
Время продажи (дата предложения)	-	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021	Сентябрь 2021
Корректировка на время продажи (дату предложения), %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	4 578	3 105	3 940
Местонахождение объекта	Оренбургская обл., г. Бугуруслан, ул. Белинского, 55а	Оренбургская область, Бузулук, Пионерская ул.	Оренбургская область, Бузулукский р-н, сельское поселение Елшанский сельсовет, пос. Елшанка 1-я	Оренбургская область, Бузулук, Луговая ул., 10
Величина корректировки, коэф.	-	1,00	1,42	1,00
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	4 578	4 410	3 940
Физические характеристики - площадь помещений	3 721,9	1 516,0	537,0	7 071,2
Корректировка на физические характеристики, коэф.	-	1	0,85	1,11
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	4 578	3 749	4 373
Инженерные коммуникации	Электричество, вода, отопление	Электричество, вода, отопление	Электричество, вода, отопление	Электричество, вода, отопление
Корректировка на наличие отопления, коэф.	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м	-	4 578	3 749	4 373
Назначение	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект	Универсальный объект
Корректировка на наличие отопления, коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		4 578	3 749	4 373
Наличие ж/д ветки	нет	есть	нет	нет
Корректировка на наличие ж/д ветки, коэф.		0,87	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		3 981	3 749	4 373
Корректировка на наличие оборудования	Оборудование идет отдельным объектом оценки	Мебель	С оборудованием	С оборудованием
Корректировка на наличие оборудования, коэф.		0,93	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв.м		3720	3288	3836
Физическое состояние объекта	Удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка на физическое состояние, коэф.	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная	-	3 720	3 288	3 836

Характеристика объектов	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
1	2	3	4	5
стоимость, руб. за 1 кв.м				
Абсолютное изменение, руб/сот	С первонач.- С конечн.	1862	499	969
Относительное изменение	$D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$	0,33	0,13	0,20
Расчет ^{веса} коэффициента	$D = \sum D_i$	0,66	0,66	0,66
	$P_i = D_i / D$	0,50	0,20	0,30
	$Q_i = 1 - P_i$	0,50	0,8	0,7
	$Q = \sum Q_i$	2,00	2,00	2,00
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,25	0,40	0,35
		930	1315	1343
Стоимость кв.м, руб.	3588			
Стоимость объекта оценки, руб.	13 354 177			

Обоснование весовых коэффициентов скорректированных цен аналогов

Весовые коэффициенты рассчитываются - С конечн.- цена предложения после проведения корректировок, руб./ м²; (С первонач.- С конечн.) - абсолютное изменение; $D_i = (C \text{ первонач.} - C \text{ конечн.}) / C \text{ первонач.}$ - относительное изменение.

Объяснение корректировок.

Корректировка на вид права. Объекты оценки и объекты-аналоги предлагаются к продаже на праве собственности. Корректировка не вводится.

Условия продажи. При расчете стоимости объекта методом сравнения продаж, цены недавних продаж аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемого объекта. Однако можно использовать данные и по объектам, находящимся на продаже.

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Размеры скидки на уторговывание для различных состояний рынка будут неодинаковы.

В данном случае, корректировка на торг принималась согласно исследованию портала <https://statrilt.ru/> «Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года». Ввиду того, что в окружении объекта оценки (Оренбургская область) продается достаточно большое количество объектов недвижимости, также принадлежащих предприятиям банкротам и в результате телефонных опросов продавцов данных объектов установлено, что реализация объектов достаточно затруднительна, количество потенциальных покупателей незначительно, то принято решение использовать максимальную скидку на торг для комплексов (производственных, складских) зданий, строений и сооружений – **0,82.**

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2021 года

Поиск по:

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 15.10.2021 г.)**

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](http://Statrielt.ru), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,78	0,91	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,73	0,90	0,83	0,86	0,82	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,94	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-sidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda>

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги сравнимы по данному параметру, так как предполагается сделка за счет заемных или собственных средств.

Дата предложения. Ситуация на рынке может измениться со времени продажи сравнимого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок, корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Так как даты предложения объектов-аналогов отличаются от даты оценки не более чем на 3 месяца, то корректировка не вводится.

Местоположение.

Характеристики района расположения объекта, его престижность и сложившаяся конъюнктура в значительной степени влияют на его потребительские свойства. Совокупность множества различных факторов влияет как в сторону увеличения, так и уменьшения стоимости объекта. Проанализировав рынок Оренбургской области, принято решение использовать градацию населенных пунктов, предложенную в «Справочнике оценщика недвижимости - 2021» (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов).

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Для производственно-складской недвижимости значения корректировки примут вид согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2021» (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов):

Полная версия

Матрицы коэффициентов

Таблица 10

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,35	1,59	1,92
	II	0,83	1,00	1,12	1,32	1,60
	III	0,74	0,89	1,00	1,17	1,42
	IV	0,63	0,76	0,85	1,00	1,21
	V	0,52	0,63	0,70	0,83	1,00

Общая площадь. В результате анализа объектов-аналогов, установлено, что при возрастании общей площади удельная стоимость 1м² при прочих равных условиях падает. В данном случае, корректировка применялась согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2021» (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов).

Таблица 62

города с численностью менее 500 тыс. чел. (цены/арендные ставки)								
Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,10	1,19	1,39	1,55	1,68	1,74
	300-500	0,91	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58
	500-1000	0,84	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47
	1000-5000	0,72	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	5000-10000	0,64	0,71	0,76	0,90	1,00	1,08	1,12
	10000-20000	0,59	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>20000	0,57	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2384-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

Корректировка на наличие коммуникаций. В данном случае корректировка не вводится, т.к. все рассматриваемые промышленные площадки обеспечены всеми необходимыми коммуникациями.

Корректировка на назначение объекта. В данном случае не вводится, т.к. и объект оценки и объекты аналоги являются универсальными объектами.

Наличие ж/д ветки. У объекта-аналога №1 есть ж/д ветка. Корректировка применялась согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2021» (Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов).

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

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,14	1,13	1,15

Наличие оборудования. Для объекта оценки расчет стоимости оборудования производится отдельно от недвижимого имущества, т.к. движимое имущество является отдельными объектами оценки. В данном случае расчет стоимости недвижимого имущества происходит без учета стоимости оборудования. Все объекты аналоги предлагаются к продаже с оборудованием, для ведения бизнеса. В зависимости от обеспеченности им (объект-аналог №1 обеспечен только мебелью, а объекты-аналоги №2 и 3 полностью обеспечены оборудованием для ведения бизнеса) корректировка вводится согласно исследованию, представленному на портале <https://statrliet.ru/>, «на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.10.2021 года»

на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.10.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 15.10.2021 г.)

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Прованализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости¹ по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,07	1,14	1,10
-	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и			

<https://statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2621-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2021-goda>

Физическое состояние объекта. Физическое состояние существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. Физическое состояние объекта оценки, принималось по результатам визуального осмотра. Для объектов-аналогов определялось по текстам объявлений, на основании фотографий, приложенным к объявлениям, по результатам телефонных переговоров с авторами объявлений. Корректировка в данном случае не вводится, т.к. физическое состояние объекта оценки и объектов-аналогов принимается, как удовлетворительное.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость. Отсутствуют.

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Стоимость оцениваемой производственно-складской базы, полученная сравнительным подходом, будет разделена по объектам оценки (зданиям и сооружениям) кратно стоимостям, полученным с помощью затратного подхода.

Для выделения стоимостей на каждый объект оценки можно воспользоваться стоимостями, полученными с помощью затратного подхода, для определения коэффициентов.

Таблица 32

№п/п	Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Доля стоимости, приходящаяся на каждый объект недвижимости, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, с учетом оформления прав собственности на объекты №2 и №3 руб.
А	1	2	3	4	5
1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	8 588 750	0,425	5 679 725	5 679 725
2	Лаборатория, литер Е-1	1 115 732	0,055	737 832	709 023
3	Склад (В4В5)	492 010	0,024	325 365	296 556
4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	2 347 244	0,116	1 552 228	1 552 228
5	Производственный цех. Литер Б1В2	1 351 193	0,067	893 542	893 542
6	Производственный цех. Литер В3	2 196 403	0,109	1 452 477	1 452 477
7	Склад литер Б	2 782 899	0,138	1 840 326	1 840 326
8	Ограждение с воротами	1 319 649	0,065	872 682	872 682
	Итого	-	1,000		

На момент оценки на объекты оценки №2 и №3 право собственности не оформлено. И после покупки данного имущества, потенциальному покупателю придется нести расходы на оформление прав через обращение в суд. Государственная пошлина за подачу заявления составляет 12 618руб. (за два объекта) Также вероятнее всего потребуются привлечение юриста для сопровождения судебного процесса, стоимость услуг которого составит не менее 45 000руб. (за два объекта). Поэтому, необходимо ввести понижающую корректировку на стоимость государственной пошлины для объектов №2 и №3, и применить ее к результату, полученному при расчете.

При рассмотрении вопроса о признании права собственности на недвижимое имущество с последующей государственной регистрацией этого права суды общей юрисдикции руководствуются правовыми нормами, содержащимися в Гражданском процессуальном кодексе Российской Федерации (ГПК РФ) и НК РФ.

Отнесение исковых заявлений имущественного характера к заявлениям имущественного характера, подлежащим оценке, определено ст. 91 ГПК РФ.

В соответствии с п. 9 ч. 1 ст. 91 ГПК РФ по искам о праве собственности на объект недвижимого имущества, принадлежащий гражданину на праве собственности, цена иска определяется исходя из стоимости объекта, но не ниже его инвентаризационной оценки или при отсутствии ее - не ниже оценки стоимости объекта по договору страхования, на объект недвижимого имущества, принадлежащий организации, - не ниже балансовой оценки объекта.

Согласно пп. 1 п. 1 ст. 333.19 НК РФ по делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции, мировыми судьями, размер государственной пошлины при подаче искового заявления имущественного характера, подлежащего оценке, определяется в процентном соотношении от цены иска.

Таким образом, при подаче в суды общей юрисдикции исковых заявлений, содержащих требования о признании права собственности на недвижимое имущество, связанного с последующей регистрацией этого права, должна уплачиваться государственная пошлина в соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 333.19 НК РФ в зависимости от стоимости имущества, как при подаче искового заявления имущественного характера, подлежащего оценке.

При определении размера госпошлины нужно правильно рассчитать стоимость имущества. В соответствии с п. 9 ч. 1 ст. 91 ГПК РФ она определяется по результатам проведенной инвентаризационной оценки: используемая в расчетах стоимость не может быть ниже стоимости, установленной по итогам инвентаризации. Если же такая оценка не проводилась, минимальная стоимость объекта определяется исходя из суммы, указанной в договоре страхования, а для организаций — исходя из его балансовой стоимости.

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

[illegible]

<https://www.vsrp.ru/lk/calculator/list>

2.3	Составление заявления средней сложности (установление фактов, имеющих юридическое значение, обжалование действий / бездействий, частной жалобы на определение суда) – кроме Арбитражного суда	От 12 000 руб.
2.4	Составление иного заявления (в том числе искового, возражения на исковое заявление или жалобу, отмене законного решения) или возражений иной категории, чем 2.1.1, 2.1.2 – кроме Арбитражного суда	от 15 000 руб. По усмотрению компании услуга может быть оказана за другую цену.
2.5	Составление апелляционной или кассационной жалобы или возражений	от 15000 руб.
2.6	Общее участие представителя в судебном заседании (тарификация при разовой оплате каждого заседания, либо при расторжении договора) по любому делу до 2 часов	от 5 000 руб. / заседание + транспортные, командировочные и иные расходы
2.7	Представительство интересов одной стороны в суде первой инстанции по категории дела	
2.7.1.	сторы, связанные с правом собственности и иных лиц, принадлежащих к собственности	от 45 000 руб. +15% от суммы взыскания + транспортные, командировочные и иные расходы
2.7.2.	сторы о защите прав потребителя	от 35 000 руб. + 15% от суммы взыскания штрафных санкций, изъятых вклада + транспортные, командировочные и иные расходы
2.7.3	Прочие дела:	от 40 000 руб. +5% цены иска + транспортные, командировочные и иные расходы
2.8	Апелляционная инстанция	от 30 000 руб. + транспортные, командировочные и иные расходы
2.9	Кассационная инстанция	от 25 000 руб. + транспортные, командировочные и иные расходы

<https://www.partner24.ru/tarify-na-juridicheskie-uslugi/>

Расчет стоимости движимого имущества сравнительным подходом

Основные положения сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Существует два возможных варианта использования подхода сравнения рыночных продаж к оценке движимого имущества:

1. Определение стоимости путем анализа недавних продаж или запрашиваемых цен на сопоставимые объекты вторичного рынка, т. е. подход сравнения рыночных продаж в чистом виде;

2. Определение стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов путем анализа продаж новых идентичных или аналогичных объектов и последующего определения рыночной стоимости методами затратного подхода с учетом накопленного износа, то есть комбинация подходов сравнения рыночных продаж и затратного¹².

В данном случае, учитывая наличие на рынке достаточного количества объектов-аналогов, применяется метод сравнения рыночных продаж в чистом виде.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- физические характеристики объекта и иные характеристики;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Основные этапы оценки сравнительным подходом:

1. Изучаются состояние и тенденции развития рынка. Выявляются объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемым, выставленные на продажу относительно недавно.
2. Анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.
3. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены сопоставимых аналогов.
4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

Скриншоты страниц Интернет приведены в приложении к отчету.

¹² Оценка машин, оборудования и транспортных средств. / Под ред. В.П. Антонова – М.: Институт оценки при родных ресурсов, 2001. – с. 70

Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость объекта оценки.

При выборе объекта сравнения Оценщик принимал во внимание дату публикации объявления. Местоположение Объектов-аналогов в расчет не принималось, поскольку анализ рынка показал, что данный факт существенно не влияет на рассматриваемые Объекты оценки.

Поправка на вид стоимости

Оценщик счел нужным рассмотреть необходимость введения поправки на вид стоимости. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов обычно несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, при стабильном рынке может быть несколько завышена на так называемый "торг". Иногда, при активном росте цен, цена реальной сделки может быть и несколько выше цены предложения.

Практика продаж на рынке свидетельствует о том, что цена предложения выше реальной сделки на 5%-15% (по данным интервьюирования продавцов имущества). По данным «Справочника оценщика машин и оборудования 2019» табл. 2.2.2.1 «средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» стр.56. Оценщик применил к стоимости объектов - аналогов среднюю понижающую поправку для транспорта и спецтехники общего применения - 10%, для оборудования (станков), поправку для оборудования широкого профиля – 12%, для электронного оборудования – 14%.

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Поправка на износ

Физический износ оцениваемого имущества, определялся с помощью шкалы экспертных оценок для определения коэффициента износа¹³. Поправка на износ рассчитывается по формуле:

$$П_{из} = (100\% - I_{об}) / (100\% - I_{ан}),$$

Формула 6

где:

$I_{об}$ - физический износ объекта оценки, %;

$I_{ан}$ - физический износ объекта-аналога, % (расчет производится по ниже приведенным формулам).

Износ для оборудования, принимался согласно Справочника оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, Нижний Новгород 2019. Использовалась таблица сборника 7.2.1 «Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа технологических машин и оборудования» на стр.221, и таблица 7.2.3. «Шкала экспертных оценок для определения коэффициента АМТС» на стр. 223. Физический износ для объектов оценки и объектов-аналогов принимается согласно визуального осмотра, информации предоставленной заказчиком, информации, предоставленной авторами объявлений.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа технологических машин и оборудования²²

Таблица 7.2.1

Вид	Состояние объекта оценки - Описание	Диапазон износа $I_{ф}$, %
Новое	Новый, установленный и неиспользованный объект в отличном состоянии	0 ÷ 5
Очень хорошее	Объект практически новый, использованный в течение очень непродолжительного интервала времени, не требующий замены каких-либо его составных частей или комплектующих изделий, а также ремонта	10 ÷ 15
Хорошее	Объект находится в эксплуатации, однако пребывает в отличном состоянии за счет своевременного технического обслуживания и ремонта	20 ÷ 35
Удовлетворительное	Объект находится в продолжительной эксплуатации, может использоваться, однако требует текущего ремонта	40 ÷ 60
Плохое	Объект находится в продолжительной эксплуатации, значительно изношен и требует капитального ремонта	65 ÷ 80
Состояние лома	Объект не подлежит ремонту для восстановления своих функций и может быть продан лишь на разукomплектацию или лом	85 ÷ 95

¹³ Адрианов Ю.В. «Оценка стоимости транспортных средств»: Учебно-методическое пособие. – Москва 2010: Московская финансово-промышленная академия.

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента АМТС²⁴

Таблица 7.2.3

Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Новое, не зарегистрированное в ГИБДД АМТС в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0 – 10
Практически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующие ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10 – 20
АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей	Хорошее	20 – 40
Бывшее в эксплуатации АМТС с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	Удовлетворительное	40 – 60

²⁴ Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления. РД 37.009.015-98. 8 издание – М., ООО «Прайс-Н, 2010

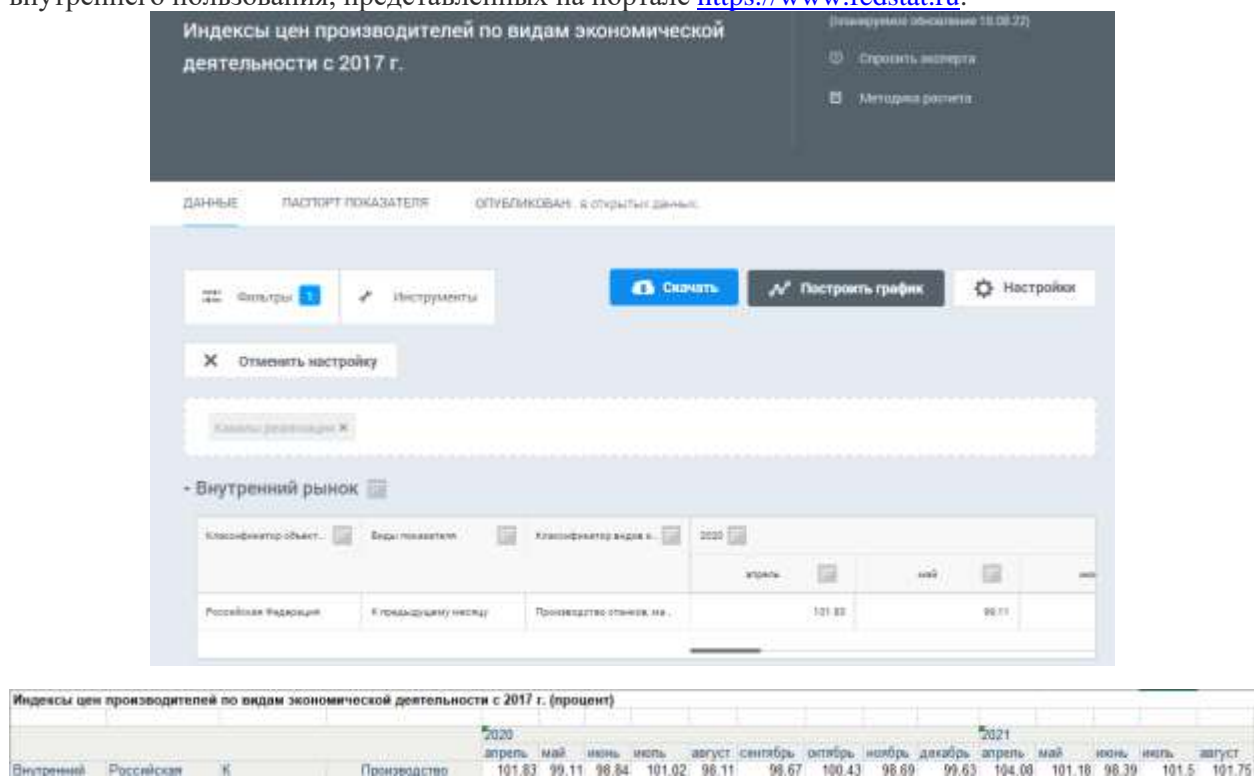
Физическая характеристика состояния АМТС	Оценка состояния	Коэффициент износа, %
Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60 – 75
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации; непригодное к эксплуатации и ремонту	Предельное	80 и более

Для объекта оценки «Станок токарный универсальный» вводится корректировка на дату предложения, т.к. дата предложения объектов-аналогов составляет более 3 месяцев от даты

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

оценки. Корректировка водится, как производство месячных индексов для отрасли «Производство станков, машин и оборудования для обработки металлов и прочих твердых материалов» для внутреннего пользования, представленных на портале <https://www.fedstat.ru>.



Для объекта оценки «Ксерокс» вводится корректировка на технические различия, как абсолютная поправка к цене аналога, согласно информации, предоставленной в объявлении.

Из представленных недавно на продаже аналогичных транспортных средств и техники, были выбраны наиболее соответствующие марке, модели, году выпуска, техническому описанию, с наименьшим разбросом в цене из среднего диапазона.

Таблица 33

№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	<i>Объект оценки:</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	САЗ 3507 САМОСВ ГРУЗ (Е 243 АУ 56)	1991	30	75,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<i>Объекты аналогии:</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	САЗ 3507	1991	30	50,00	140 000	https://www.avito.ru/bashmakovo/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_53_saz_2250686954	0,500	0,9	1,000	63 000	2	4	0,333333333
2	САЗ 3507	1989	32	50,00	155 000	https://www.avito.ru/chernyshkovskiy/gruzoviki_i_spetstehnika/proday_u_gazsaz3507_2237312941	0,500	0,9	1,000	69 750	2	4	0,333333333
3	САЗ 3507	1987	34	70,00	85 000	https://www.avito.ru/borskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_53_2248914981	0,833	0,9	1,000	63 750	2	4	0,333333333
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	65 500	6	12	1
№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	<i>Объект оценки:</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Поперечно-строгальный станок	-	-	30,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<i>Объекты аналогии:</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Резьбонарезной станок	-	-	35,00	50 000	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/stanki_metal_o_karkasa_i_skladskogo_oborudovaniya_1004996639	1,077	0,88	1,000	47 385	2	3	0,3
2	Резьбонарезной станок	-	-	30,00	65 000	https://www.avito.ru/srednyaya_ahtriba/remont_i_stroitelstvo/rezbonare_znoy_stanok_2242638053	1,000	0,88	1,000	57 200	1	4	0,4
3	Резьбонарезной станок	-	-	25,00	75 000	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/stanki_metal_o_karkasa_i_skladskogo_oborudovaniya_1004996639	0,933	0,88	1,000	61 600	2	3	0,3
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	55 575	5	10	1

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на дату предложения	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Станок токарный универсальный	-	-	30,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Объекты аналогии:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Токарный станок 1624М (настоящее время)	-	-	30,00	190 000	https://www.avito.ru/volgograd/remont_i_stroitelstvo/tokarnye_stanki_2033271629	1,000	0,88	1,000	167 200	1	6	0,4286
2	Токарный станок 1624М (дек. 2020)	-	-	25,00	185 000	https://ruads.org	0,933	0,88	1,070	162 583	3	4	0,2857
3	Токарный станок 1624М (сен. 2020)	-	-	35,00	150 000	https://ruads.org	1,077	0,88	1,057	150 257	3	4	0,2857
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	161 040	7	14	1,00
№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Аппарат копировальный CANON	2010	11	30,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Объекты аналогии:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Canon imagerunner	-	-	30,00	12 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/orgtehnika_i_rashodniki/	1,000	0,86	1,000	10 320	1	2	0,33333333

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2420 мфу					mfu canon imagerunner 2420 169 1600936							
2	Canon imagerunner 2420 мфу	-	-	30,00	10 000	https://www.avito.ru/omsk/orgtehnik_a_i_rashodniki/canon_imagerunner_2420_2266643002?slocation=621540	1,000	0,86	1,000	8 600	1	2	0,333333333
3	Canon imagerunner 2420 мфу	-	-	30,00	13 000	https://www.avito.ru/orel/orgtehnik_a_i_rashodniki/mfu_canon_imagerunner_2420_i_konica_minolta_bizhub_1925410183?slocation=621540	1,000	0,86	1,000	11 180	1	2	0,333333333
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	10 033	3	6	1
№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1	Компьютер	2006	15	60,00	-	-	-	-	-	-			
-	Объекты аналогии:	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1	Компьютер офисный	-	-	30,00	3 300	https://www.avito.ru/verhnyaya_pys_hma/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_pk_dlya_uchebny_i_raboty_202902_2971	0,571	0,86	1,000	1 622	2	4	0,333333333
2	Компьютер офисный	-	-	30,00	4 000	https://www.avito.ru/penza/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_s_monitorom_klaviaturoy_i_myshyu_2254511665	0,571	0,86	1,000	1 966	2	4	0,333333333
3	Компьютер офисный	-	-	30,00	3 000	https://www.avito.ru/moskva/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_2243343932?slocation=621540	0,571	0,86	1,000	1 474	2	4	0,333333333
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	1 687	6	12	1
№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1	Компьютер	2007	14	60,00	-	-	-	-	-	-			

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Объекты аналоги:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Компьютер офисный	-	-	30,00	3 300	https://www.avito.ru/verhnyaya_pys_hma/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_pk_dlya_ucheby_i_raboty_202902_2971	0,571	0,86	1,000	1 622	2	4	0,33333333
2	Компьютер офисный	-	-	30,00	4 000	https://www.avito.ru/penza/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_s_monitorom_klaviaturoy_i_myshy_u_2254511665	0,571	0,86	1,000	1 966	2	4	0,33333333
3	Компьютер офисный	-	-	30,00	3 000	https://www.avito.ru/moskva/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_2243343932?slocation=621540	0,571	0,86	1,000	1 474	2	4	0,33333333
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	1 687	6	12	1
№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Компьютер	2007	14	60,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Объекты аналоги:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Компьютер офисный	-	-	30,00	3 300	https://www.avito.ru/verhnyaya_pys_hma/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_pk_dlya_ucheby_i_raboty_202902_2971	0,571	0,86	1,000	1 622	2	4	0,33333333
2	Компьютер офисный	-	-	30,00	4 000	https://www.avito.ru/penza/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_s_monitorom_klaviaturoy_i_myshy_u_2254511665	0,571	0,86	1,000	1 966	2	4	0,33333333
3	Компьютер офисный	-	-	30,00	3 000	https://www.avito.ru/moskva/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_2243343932?slocation=621540	0,571	0,86	1,000	1 474	2	4	0,33333333
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	1 687	6	12	1
№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Компьютер	2008	13	60,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Объекты аналогии:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Компьютер офисный	-	-	30,00	3 300	https://www.avito.ru/verhnyaya_pys_hma/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_pk_dlya_ucheby_i_raboty_2029022971	0,571	0,86	1,000	1 622	2	4	0,333333333
2	Компьютер офисный	-	-	30,00	4 000	https://www.avito.ru/penza/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_s_monitorom_klaviaturoy_i_myshy_u_2254511665	0,571	0,86	1,000	1 966	2	4	0,333333333
3	Компьютер офисный	-	-	30,00	3 000	https://www.avito.ru/moskva/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_2243343932?location=621540	0,571	0,86	1,000	1 474	2	4	0,333333333
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	1 687	6	12	1
№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Компьютер "Ноутбук"	2005	16	30,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Объекты аналогии:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	Ноутбук депо	-	-	30,00	4 000	https://www.avito.ru/saratov/noutbuki/noutbuk_depo_1399308132	1,000	0,86	1,000	3 440	1	2	0,333333333
2	Ноутбук депо	-	-	30,00	4 000	https://www.avito.ru/voronezh/noutbuki/noutbuk_depo_2133256519?location=642480	1,000	0,86	1,000	3 440	1	2	0,333333333
3	Ноутбук депо	-	-	30,00	3 000	https://www.avito.ru/samara/noutbuki/noutbuk_rabochiy_2080095825?location=642480	1,000	0,86	1,000	2 580	1	2	0,333333333
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	3 153	3	6	1
№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1	Компьютер персональный	2006	15	50,00	-	-	-	-	-	-			
-	Объекты аналогии:	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1	Компьютер офисный	-	-	30,00	3 300	https://www.avito.ru/verhnyaya_pys_hma/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_pk_dlya_ucheby_i_raboty_2029022971	0,714	0,86	1,000	2 027	2	4	0,333333333
2	Компьютер офисный	-	-	30,00	4 000	https://www.avito.ru/penza/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_s_monitorom_klaviaturoy_i_myshyu_2254511665	0,714	0,86	1,000	2 457	2	4	0,333333333
3	Компьютер офисный	-	-	30,00	3 000	https://www.avito.ru/moskva/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_2243343932?location=621540	0,714	0,86	1,000	1 843	2	4	0,333333333
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	2 109	6	12	1
№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1	Компьютер персональный	2006	15	50,00	-	-	-	-	-	-			
-	Объекты аналогии:	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1	Компьютер офисный	-	-	30,00	3 300	https://www.avito.ru/verhnyaya_pys_hma/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_pk_dlya_ucheby_i_raboty_2029022971	0,714	0,86	1,000	2 027	2	4	0,333333333
2	Компьютер офисный	-	-	30,00	4 000	https://www.avito.ru/penza/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_s_monitorom_klaviaturoy_i_myshyu_2254511665	0,714	0,86	1,000	2 457	2	4	0,333333333
3	Компьютер	-	-	30,00	3 000	https://www.avito.ru/moskva/nastol	0,714	0,86	1,000	1 843	2	4	0,333333333

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	офисный					nye kompyutery/ofisnyy kompyuter_2243343932?slocation=621540							
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	2 109	6	12	1
№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1	Компьютер персональный	2006	15	30,00	-	-	-	-	-	-			
-	Объекты аналогии:	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1	Компьютер офисный	-	-	30,00	3 300	https://www.avito.ru/verhnyaya_pyshma/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_pk_dlya_ucheby_i_raboty_2029022971	1,000	0,86	1,000	2 838	1	2	0,333333333
2	Компьютер офисный	-	-	30,00	4 000	https://www.avito.ru/penza/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_s_monitorom_klaviaturoy_i_myshey_2254511665	1,000	0,86	1,000	3 440	1	2	0,333333333
3	Компьютер офисный	-	-	30,00	3 000	https://www.avito.ru/moskva/nastolnye_kompyutery/ofisnyy_kompyuter_2243343932?slocation=621540	1,000	0,86	1,000	2 580	1	2	0,333333333
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	2 953	3	6	1
№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Копировальный аппарат	-	-	30,00	-	-	-	-	-	-			
-	Объекты аналогии:	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1	Мфу HP LaserJet Pro M1132 MFP	-	-	30,00	8 000	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/orgtehnika_i_rashodniki/mfu_hp_laserjet_pro_m1132_mfp_2243614681?slocation=642480	1,000	0,86	1,000	6 880	1	2	0,333333333

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Мфу HP LaserJet Pro M1132 MFP	-	-	30,00	7 500	https://www.avito.ru/sibay/orgtehnikai_rashodniki/mfu_hp_laserjet_m1132_2259205097?location=642480	1,000	0,86	1,000	6 450	1	2	0,333333333
3	Мфу HP LaserJet Pro M1132 MFP	-	-	30,00	7 500	https://www.avito.ru/saratov/orgtehnikai_rashodniki/mfu_hp_laserjet_m1132_canon_mf3010_2269690390?location=642480	1,000	0,86	1,000	6 450	1	2	0,333333333
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	6 593	3	6	1
№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1	Ксерокс	-	-	30,00	-	-	-	-	-	-			
-	Объекты аналогии:	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1	Копир Canon iR 2320	-	-	30,00	5 000	https://ruads.org	1,000	0,86	1,000	4 300	1	4	0,4
2	Копир Canon iR 2320	-	-	40,00	3 200	https://www.avito.ru/moskva/orgtehnikai_rashodniki/kopir_canon_ir_2320_lazernyy_f190600_2215018248?location=621540	1,167	0,86	1,000	3 211	2	3	0,3
3	Копир Canon iR 2320	-	-	30,00	15 000	https://www.avito.ru/tula/orgtehnika_i_rashodniki/kopirovalnyy_apparat_canon_ir2320_2254953031	1,000	0,86	-9000,000	3 900	2	3	0,3
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	3 853	5	10	1
№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1	Ксерокс	-	-	30,00	-	-	-	-	-	-			
-	Объекты аналогии:	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1	Принтер	-	-	30,00	2 500	https://www.avito.ru/serpuhov/orgte	1,000	0,86	1,000	2 150	1	2	0,333333333

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Херох Phaser 3117					hnika i rashodniki/printer lazernyy_xerox Phaser 3117_2244659575?slocation=625810							
2	Принтер Херох Phaser 3117	-	-	30,00	2 490	https://www.avito.ru/saransk/orgtehnika_i_rashodniki/printer_xerox_phaser_3117_2127401729?slocation=625810	1,000	0,86	1,000	2 141	1	2	0,333333333
3	Принтер Херох Phaser 3117	-	-	30,00	3 000	https://www.avito.ru/novomoskovsk/orgtehnika_i_rashodniki/printer_xerox_phaser_3117_2251635429?slocation=625810	1,000	0,86	1,000	2 580	1	2	0,333333333
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	2 290	3	6	1
№ п/п	Описание	Год выпуска	Возраст фактич.	Износ физический принимаемый в расчетах, %	Цена предлож., руб.	Источник	Коррект. коэф-т на износ	Коррект. коэф-т на торг	Коррект. коэф-т на технические различия	Рыночная стоимость, руб.	Количество поправок	Расчётный коэффициент	Удельный вес
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
-	Объект оценки:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Станок фрезерный	1964	57	30,00	-	-	-	-	-	-			
-	Объекты аналогии:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	6Н81г Горизонтально Фрезерный Станок	-	-	30,00	95 000	https://www.avito.ru/volgogradskaya_oblast_mihaylovka/oborudovanie_dlya_biznesa/frezernyy_stanok_po_metallu_bu_2124618306	1,000	0,88	1,000	83 600	2	3	0,3
2	6Н81г Горизонтально Фрезерный Станок	-	-	30,00	95 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/6n81g_gorizontarno_frezernyy_stanok_2216224808	1,000	0,88	1,000	83 600	1	4	0,4
3	6Н81г Горизонтально Фрезерный Станок	-	-	30,00	75 000	https://stanok-kupit.ru/catalog/frezernyy-stanok-6n81-300060.html	1,000	0,88	1,000	66 000	2	3	0,3
-	Итого:	-	-	-	-	-	-	-	-	78 320	5	10	1

**Таким образом, величина рыночной стоимости объектов оценки
по состоянию на дату оценки,
определенная с применением сравнительного подхода, составляет:
18 467 618 руб.,
в том числе:**

Таблица 34

№п/ п	Наименование	Стоимость объектов оценки, полученная с помощью сравнительного подхода, руб.
А	1	2
1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	5 679 725
2	Лаборатория, литер Е-1	709 023
3	Склад (В4В5)	296 556
4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	1 552 228
5	Производственный цех. Литер В1В2	893 542
6	Производственный цех. Литер В3	1 452 477
7	Склад литер Б	1 840 326
8	Ограждение с воротами	872 682
9	Земельный участок	4 770 783
10	Поперечно-строгальный станок	55 575
11	Станок токарный универсальный	161 040
12	САЗ 3507 САМОСВ ГРУЗ (Е 243 АУ 56)	65 500
13	Аппарат копировальный CANON	10 033
14	Дефектоскоп	Не применялся
15	Дефектоскоп "Корона 2,1"	Не применялся
16	Компьютер	1 687
17	Компьютер	1 687
18	Компьютер	1 687
19	Компьютер	1 687
20	Компьютер "Ноутбук"	3 153
21	Компьютер персональный	2 109
22	Компьютер персональный	2 109
23	Компьютер персональный	2 953
24	Копировальный аппарат	6 593
25	Ксерокс	3 853
26	Ксерокс	2 290
27	Рентген аппарат "Арина-7"	Не применялся
28	Рентген аппарат "Арина-7 (2)"	Не применялся
29	Станок фрезерный	78 320
	Итого	18 467 618

12.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода

Расчет стоимости недвижимого имущества доходным подходом

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (ФСО № 1).

Доходный подход (Income Approach) определяется как общий способ определения собственности, в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов.

В соответствии с п.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться следующими методами:

- Метод прямой капитализации доходов;
- Метод дисконтированных денежных потоков;
- Метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Отказ от использования доходного подхода для объектов недвижимого имущества:

Реалии, присущие рынку оцениваемого имущества свидетельствуют о том, что арендные отношения аналогичных объектов фактически не развиты, что подтверждается проведенным анализом рынка.

В отношении ставки дисконта и коэффициента капитализации следует отметить следующее. Для того, чтобы вести суждения о размере этих ставок и коэффициентов, в независимости от приемов и методов, к которым прибегает оценщик, обязательным является оценка уровня (диапазона) в котором находятся искомые значения. В практике оценки недвижимости отличной от оцениваемой недвижимости, для этой цели принято производить анализ сделок о покупке недвижимости при известных арендных отношениях. Результатом данных исследований является получение коэффициента капитализации – коэффициента, связывающего доход от объекта с его текущей стоимостью. Из-за отсутствия значений, как стоимости, так и доходов, выполнить это очень проблематично.

Таким образом, доходный подход в рамках данного отчета для оценки недвижимого имущества не применяется.

Отказ от использования доходного подхода для объектов движимого имущества:

В данном отчете доходный подход к оценке оборудования, автотранспортных средств и оборудования не применялся, так как, во-первых: к отдельным единицам затруднительно выделить соответствующие потоки дохода, Оценщик не располагал достоверной информацией о величине арендной платы и величине расходов на аналогичные Объекты оценки.

Исходя из всего вышесказанного, для целей настоящей оценки, Доходный подход для оценки движимого имущества не применяется.

13. Согласование результатов оценки

Расчет рыночной стоимости объектов оценки производился подходами, описанными выше.

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;

Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;

Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);

Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

В соответствии с п. 6 ФСО № 1 итоговая величина стоимости – это стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

В данном отчете для некоторых объектов оценки использовалось по одному подходу, мотивированный отказ о неиспользованных подходах описан в соответствующих разделах настоящего Отчета. Поэтому, для данных объектов процесс согласования, в данном случае не требуется.

Для большинства объектов оценки недвижимого имущества, для оценки рыночной стоимости использовалось два подхода.

В практике оценки недвижимости затратный подход более приемлем при определении стоимости новых, уникальных объектов при отсутствии информации об операциях с подобными объектами. Данный подход имеет достаточную информационную базу, однако не учитывает местоположение объекта и соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости аналогичного назначения. Кроме того, на строительство объектов недвижимости требуется много времени, а также возможно несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство аналога. В данном Отчете затратный подход применялся в отношении объектов оценки – недвижимого имущества – зданий.

Сравнительный подход основан на данных реальных сделок с аналогичными объектами и учитывает факторы, влияющие на рыночную стоимость недвижимости, такие как местоположение, спрос, временной фактор.

В данном случае, при согласовании предпочтение отдается сравнительному подходу, и ему присваивается вес 90%, т.к. он учитывает большую совокупность рыночных факторов при определении стоимости, в частности, продажу комплекса имущества, как производственную базу, единым объектом, на земельном участке, соответственно, затратному подходу присваивается 10%.

Согласование результатов оценки для объектов оценки

Таблица 35

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная с применением Затратного подхода, руб.	Вес	Стоимость, полученная с применением Сравнительного подхода, руб.	Вес	Стоимость, полученная с применением Доходного подхода, руб.	Вес	Согласованная стоимость, руб.
А	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	8 588 750	0,10	5 679 725	0,90	Не применялся	0,00	5 970 628
2	Лаборатория, литер Е-1	1 115 732	0,10	709 023	0,90	Не применялся	0,00	749 694
3	Склад (В4В5)	492 010	0,10	296 556	0,90	Не применялся	0,00	316 102
4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	2 347 244	0,10	1 552 228	0,90	Не применялся	0,00	1 631 730
5	Производственный цех. Литер Б1В2	1 351 193	0,10	893 542	0,90	Не применялся	0,00	939 307
6	Производственный цех. Литер В3	2 196 403	0,10	1 452 477	0,90	Не применялся	0,00	1 526 870
7	Склад литер Б	2 782 899	0,10	1 840 326	0,90	Не применялся	0,00	1 934 583
8	Ограждение с воротами	1 319 649	0,10	872 682	0,90	Не применялся	0,00	917 378
9	Земельный участок	Не применялся	0,00	4 770 783	1,00	Не применялся	0,00	4 770 783
10	Поперечно-строгальный станок	Не применялся	0,00	55 575	1,00	Не применялся	0,00	55 575
11	Станок токарный универсальный	Не применялся	0,00	161 040	1,00	Не применялся	0,00	161 040
12	САЗ 3507 САМОСВ ГРУЗ (Е 243 АУ 56)	Не применялся	0,00	65 500	1,00	Не применялся	0,00	65 500
13	Аппарат копировальный CANON	Не применялся	0,00	10 033	1,00	Не применялся	0,00	10 033
14	Дефектоскоп	12 435	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	12 435
15	Дефектоскоп "Корона 2,1"	12 435	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	12 435
16	Компьютер	Не применялся	0,00	1 687	1,00	Не применялся	0,00	1 687
17	Компьютер	Не применялся	0,00	1 687	1,00	Не применялся	0,00	1 687
18	Компьютер	Не применялся	0,00	1 687	1,00	Не применялся	0,00	1 687
19	Компьютер	Не применялся	0,00	1 687	1,00	Не применялся	0,00	1 687
20	Компьютер "Ноутбук"	Не применялся	0,00	3 153	1,00	Не применялся	0,00	3 153
21	Компьютер персональный	Не применялся	0,00	2 109	1,00	Не применялся	0,00	2 109
22	Компьютер персональный	Не применялся	0,00	2 109	1,00	Не применялся	0,00	2 109
23	Компьютер персональный	Не применялся	0,00	2 953	1,00	Не применялся	0,00	2 953
24	Копировальный аппарат	Не применялся	0,00	6 593	1,00	Не применялся	0,00	6 593
25	Ксерокс	Не применялся	0,00	3 853	1,00	Не применялся	0,00	3 853
26	Ксерокс	Не применялся	0,00	2 290	1,00	Не применялся	0,00	2 290
27	Рентген аппарат "Арина-7	45 624	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	45 624
28	Рентген аппарат "Арина-7 (2)	45 624	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	45 624
29	Станок фрезерный	Не применялся	0,00	78 320	1,00	Не применялся	0,00	78 320
	Итого	20 309 998		18 467 618				19 273 469

14. Вывод итоговой стоимости

Таким образом, величина согласованной рыночной стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

19 273 469

(Девятнадцать миллионов двести семьдесят три тысячи четыреста шестьдесят девять) рублей, в том числе:

Таблица 36

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
А	1	2
1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	5 970 628
2	Лаборатория, литер Е-1	749 694
3	Склад (В4В5)	316 102
4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	1 631 730
5	Производственный цех. Литер Б1В2	939 307
6	Производственный цех. Литер В3	1 526 870
7	Склад литер Б	1 934 583
8	Ограждение с воротами	917 378
9	Земельный участок	4 770 783
10	Поперечно-строгальный станок	55 575
11	Станок токарный универсальный	161 040
12	САЗ 3507 САМОСВ ГРУЗ (Е 243 АУ 56)	65 500
13	Аппарат копировальный CANON	10 033
14	Дефектоскоп	12 435
15	Дефектоскоп "Корона 2,1"	12 435
16	Компьютер	1 687
17	Компьютер	1 687
18	Компьютер	1 687
19	Компьютер	1 687
20	Компьютер "Ноутбук"	3 153
21	Компьютер персональный	2 109
22	Компьютер персональный	2 109
23	Компьютер персональный	2 953
24	Копировальный аппарат	6 593
25	Ксерокс	3 853
26	Ксерокс	2 290
27	Рентген аппарат "Арина-7	45 624
28	Рентген аппарат "Арина-7 (2)	45 624
29	Станок фрезерный	78 320
	Итого	19 273 469

Влияние фактора неопределенности

В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и других факторов неопределенности, определение рыночной стоимости объекта оценки не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в отчете итоговая величина рыночной стоимости представляет собой приближенное значение величины рыночной стоимости.

В данном отчете оценщик не проводил расчета неопределенности результата оценки, основанного на всей имеющейся информации. В качестве ожидаемого уровня неопределенности в отчете использована средняя величина, взятая из Магистерская программа «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 080100.68 «Экономика») под ред. Ильина М.О. Москва 2013г.

Примеры уровня существенности

Таблица 6.

Тип объекта оценки	Уровень существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки	
	города-миллионники	региональные центры с населением меньше миллиона
Типичная недвижимость с массовым спросом (например, квартиры эконом и среднего класса)	3	5-7
Коммерческая недвижимость среднего масштаба (до 5 000 кв.м)	10	15
Крупные объекты коммерческой недвижимости	10-15	от 20

29

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Таким образом, диапазон неопределенности в нашем случае для объектов недвижимого имущества составит 15%.

С уважением,

Оценщик

Оценщик

Директор

ООО «Финэкс»



Бснда А.С.

Эськова М.Ю.

Эськова М.Ю.

15. Перечень использованных источников

- 1) Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".
- 2) Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г.
- 3) Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
- 4) Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО№3) «Требования к отчету об оценке», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
- 5) Федеральный стандарт оценки «оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ № 328 от 01.06.2015 г.
- 6) Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».
- 7) Оценка машин, оборудования и транспортных средств. Учебное пособие/ Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001г
- 8) Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. «Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости»: Учебное пособие. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002.
- 9) Оценка стоимости транспортных средств: Учеб.-метод. пособие/ Под ред. М.П. Улицкого. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 304с.: ил.
- 10) Справочник Оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» Нижний Новгород 2019. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
- 11) Справочник оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Нижний Новгород 2021. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
- 12) Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Ччасть 1. Нижний Новгород 2020. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.
- 13) КО-ИНВЕСТ 2010 Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства
- 14) КО-ИНВЕСТ 2021 Выпуск 115. Индексы цен в строительстве
- 15) Сеть Inretnet.

Приложение 1.

Копии приложений Оценщика





« 11 » июня 2021 г.

«Оценка недвижимости»

Эськовой Марине Юрьевне

от « 11 » июня 2021 г. № 203

Source

А.С. Буркин

до « 11 » июня 2024 г.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

15.01.2019 № 9

Профессиональному оценщику-эксперту

Эськова Марина Юрьевна

(№ в реестре 792)

О подтверждении квалификации эксперта

Уважаемый(ая) Марина Юрьевна!

Настоящим Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИРОВАННЫХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (далее – НП «АРМО») сообщает, что в соответствии со ст.16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» экспертом саморегулируемой организации оценщиков - членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков признается лицо, сдавшее квалификационный экзамен в области оценочной деятельности и избранное в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.

В соответствии со ст. 17.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» экспертиза отчетов об оценке может проводиться экспертом по направлению, указанному в квалификационном аттестате и соответствующему объекту оценки.

НП «АРМО» подтверждает, что на основании решения общего собрания членов партнерства 01-18 от 20.12.2018 Ваша кандидатура утверждена в качестве эксперта экспертного совета НП «АРМО» - специализированного органа по проведению экспертизы отчетов об оценке.

Наличие квалификационного аттестата и членство в экспертном совете НП «АРМО» подтверждает высокий уровень квалификации профессионального оценщика-эксперта в области оценки объектов оценки в порядке Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

Актуальная информация об имеющихся у оценщика квалификационных аттестатах по направлениям и срокам их действия размещена в открытом доступе на официальном сайте НП «АРМО»: www.sroarmo.ru/reestr

Профессиональный оценщик **Эськова Марина Юрьевна** может быть привлечен (-а) судами Российской Федерации и иными уполномоченными органами и лицами в качестве судебного эксперта или специалиста по правилам, установленным АПК РФ, ГПК РФ, КАС РФ, УПК РФ и Федеральным законом от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Представленная в настоящем письме информация может быть представлена в адрес судов Российской Федерации всех инстанций и иных уполномоченных лиц и органов для целей подтверждения Вашего соответствия установленным требованиям действующего законодательства об оценочной деятельности.

С уважением,

Генеральный директор

Петровская Е.В.

Власов Н.О.
vlasov@sroarmo.ru

ИНГОССТРАХ**ДОГОВОР****ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА****№ 433-524-086515/20**

«01» декабря 2020 г.

г. Воронеж

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Эськова Марина Юрьевна
Паспортные данные: 20 04, 068955, Ленинским РОВД г. Воронежа, 18.11.2003 г.
Адрес регистрации: г. Воронеж, ул. 20-Летия Октября, дом 286, кв. 50.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «01» декабря 2020 года по «30» ноября 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000 (Три миллиона) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **1 800 (Одна тысяча восемьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **01.12.2020 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как даты уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	finex18@mail.ru	naidys@tyzhkov@ingos.ru
телефонная связь:	8(950) 770-24-43	7(473) 250-95-05 доб. 483

СТРАХОВАТЕЛЬ: Эськова Марина ЮрьевнаОт Страхователя: _____
Эськова М.Ю.**СТРАХОВЩИК:** СПАО «Ингосстрах»От Страховщика: 
Разоняева А.А.
Заместитель директора филиала в Воронежской области
Доверенность №7344499-524/20 от 30.01.2020 года

 **ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srososvet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

24.05.2017 г. № 2353

**Бенда
Алексей Сергеевич**

Паспорт 20 05 546308, выдан Северным ОМ УВД Коминтерновского района
г. Воронежа. Дата выдачи 28.11.2005 г. Код подразделения 362-003.

Включен(а) в реестр членов от 30.12.2016 г.
Реестровый номер 2353

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая
организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.12.2016 г.

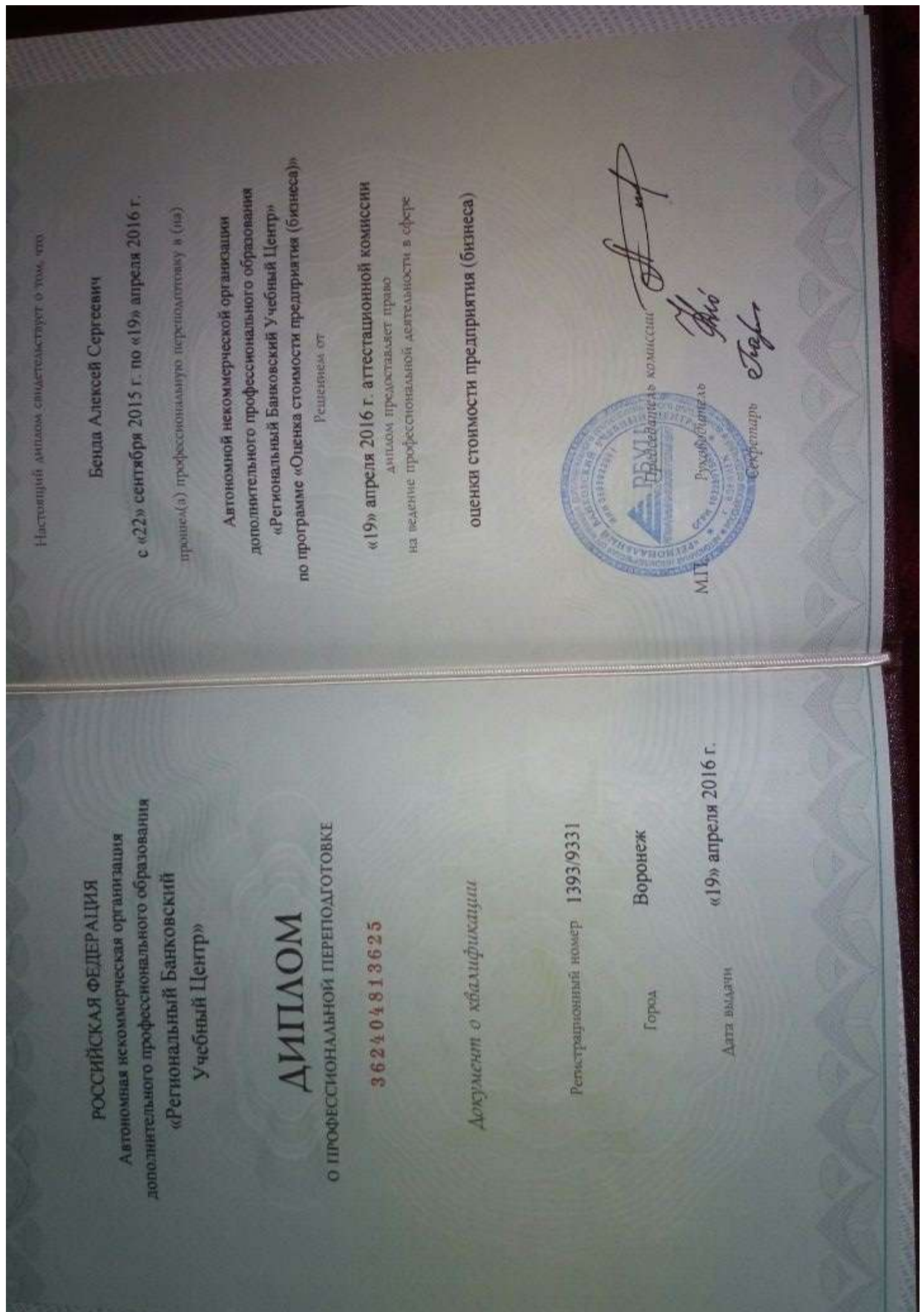
*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент  В. И. Лебединский



001116

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001315
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Бенда Алексей Сергеевич	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.		
При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».		
Особые условия страхования:		
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс: (495) 727-44-44	Бенда Алексей Сергеевич Дата рождения: 31.10.1985 Место рождения: г. Воронеж Паспорт: 2005 546308 выдан Северным ОМ УВД Коминтерновского района г. Воронежа, 28.11.2005 код подразделения: 362-003 Адрес регистрации: 394088, г. Воронеж, ул. Хользунова, д.115, кв.85
От имени Страхователя  А.Н. Мочалова М. П.	 А. С. Бенда

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.

ИНГОССТРАХ

ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-524-101505/20 ОТ «31» ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

г. Воронеж

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-524-101505/20 от «31» декабря 2020 года (далее – Договор страхования). Настоящий Полис не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ (ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО):	ООО «Финэкс» Россия, 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 18, оф. 7 ИНН 3665044042
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с риском его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Застрахованным лицом 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. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Застрахованного лица, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Застрахованных лиц на их защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Застрахованное лицо понесло в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Застрахованного лица возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Застрахованным лицом и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» января 2021 года по «30» июня 2022 года обе даты включительно (546 дней), при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором № 433-524-101505/20 от «31» декабря 2020 года

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: 
Заместитель директора филиала в Воронежской области
На основании Доверенности №7344499-524/20 от 16.01.2020 г.





Приложение 2.

Копии приложений заказчика

1я страница формы

Унифицированная форма № ИНВ-1
Утверждена постановлением Государственного комитета России
от 18.08.1996 № 88

форма по ОКУД
Код
0317001
03240153

Осуществлено с ограниченной ответственностью Многопрофильная фирма "Южуралгазстрой", ИНН 5602001265, 481634, Оренбургская обл, Булурская ул, дом № 55а, тел.: +8 (35352) 6-41-70, р/с: 40702810908123002456, в банке САМАРСКИЙ ФИЛИАЛ БАНКА "ВБРР" (АО), БИК 043601676, к/с 301018104000000000876 (организация)

Основание для проведения инвентаризации: приказ (структурное подразделение) (инвентаризационная)

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Вид деятельности	номер	Дата начала инвентаризации	Дата окончания инвентаризации	Вид операции
09.10.9	1	17.05.2021	18.06.2021	12.07.2021

Основное средство: недвижимость, транспортные средства, оборудование
находящиеся в собственности

Местонахождение: 481634, Оренбургская обл, Булурская ул, дом № 55а.
(в собственности организации, на ответственное хранение, в т.ч. арендованные)

Арендодатель: *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступающие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лица(я), ответственные(ые) за сохранность основных средств:

(должность)	(подпись)	(расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)

Подпись: 05.07.21

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год ввода в эксплуатацию (постройки)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Административно-бытовой корпус. Литер Е					00-000017	кад.строительный 56 АА номер: 56.37.910/500 10.02.09г. 9.254	653680 от 10.02.09г.	1	2 331 239,32	1	4 573 895,00
2	Административно-бытовой корпус Лаборатория Е-1					00-000024	Иван. 5598	56 АА 653680 от 10.02.09г.	1	234 773,80	1	469 554,00
3	Административно-бытовой корпус. Гармак литер 8					00-000018		56 АА 653680 от 10.02.09г.	1	2 043 152,48	1	4 006 180,00
4	Административно-бытовой корпус. Склад (В-В5)					00-000023		56 АА 653680 от 10.02.09г.	1	236 115,28	1	472 231,00
5	Производственный цех изоляции труб Литер В-1					00-000021		56 АА 653680 от 10.02.09г.	1	487 082,16	1	955 064,00
6	Производственный цех. Литер Б1Б2					00-000022		56 АА 653676 от 10.02.09г.	1	375 285,08	1	750 532,00
7	Производственный цех. Литер В3					00-000020		56 АА 653677 от 10.02.09г.	1	757 779,24	1	1 485 841,00
8	Склад. Литер Б					00-000019		56 АА 653678 от 10.02.09г.	1	438 379,36	1	876 759,00
9	Определение с воротами					00-000025		203503; 208616; Неисп.	1	289 873,60	1	834 947,00
10	Компрессор ДМКВ-40А					00000048		157 542,00	1	157 542,00	1	157 542,00
11	Поларно-строительный станок					000000045		29 661,00	1	29 661,00	1	29 661,00
12	Станок токарный универсальный					00-000080		61 652,00	1	61 652,00	1	61 652,00
13	18 УРАЛ 4320-1111 ГРУЗ ПЛЕТЕВ (М 184 КТ 56) 19				1993	00-000040	Надвигатели-89 шт 163172	0-00	1	0-00	1	74 171,00
14	19 САЗ 3507 САМОСВ ГРУЗ (Е 243 АУ 56) 19				1991	00-000041	Надвигатели-531190499; 237835	56 ЕМ 1347529; цв. - голубой	1	0-00	1	143 226,00
15	18 Камаз 42111 АВТОВУСЫ ПРОЦЕ (М 204 ЕР 56) 8				1995	0000000019	Надвигатели: 740, 10-126775; 056118; Неисп.-3002569; Неисп.-Неисп.-	16 ЕТ 126775	1	0-00	1	84 745,00
16	16 LADA 212140 4*4				2017	00-000117			1	161 595,38	1	606 043,22
17	17 УАЗ-374195 Грузовой фургон				2017	00-000116			1	143 514,20	1	538 231,36

3я страница формы

18 Земельный участок 1						00-000108				1	10 077 909,00	1	10 077 909,00
19 Аппарат копировальный CANON					2010	00-000073				1	0-00	1	39 800,00
20 Дефектоскоп						00-000081				1	0-00	1	129 133,00
21 Дефектоскоп "Корона 2.1"						00-000087				1	0-00	1	41 150,00
22 Компьютер					2006	00-000068				1	0-00	1	26 410,00
23 Компьютер					2007	00-000069				1	0-00	1	51 400,00
24 Компьютер					2007	00-000070				1	0-00	1	31 630,12
25 Компьютер					2008	00-000071				1	0-00	1	21 650,00
26 Компьютер "Ноутбук"					2005	00-000067				1	0-00	1	29 304,00
27 Компьютер персональный					2006	00-000102				1	0-00	1	29 871,00
28 Компьютер персональный					2006	00-000103				1	0-00	1	36 000,00
29 Компьютер персональный					2006	00-000104				1	0-00	1	28 530,00
30 Копировальный аппарат						00-000074				1	0-00	1	42 750,00
31 Ксерокс						00-000075				1	0-00	1	33 498,00
32 Ксерокоп (2)						00-000079				1	0-00	1	24 938,00
33 Рентген аппарат "Арина-7"						00-000084				1	0-00	1	202 200,00
34 Рентген аппарат "Арина-7 (2)"						00-000085				1	0-00	1	110 434,00
35 Станки фрезерные						00-000090				1	0-00	1	34 000,00
36 Трансф. свая ТДМ						00-000083				1	0-00	1	12 900,00
Итого										36	17 559 692,10	36	27 123 749,70

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	Тридцать шесть	(подпись)
б) общее количество единиц фактиски	Тридцать шесть	(подпись)
в) на сумму фактиски	Семнадцать миллионов пятьсот пятьдесят тысяч шестьсот восемьдесят два рубля 10 копеек	(подпись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств произведены.

Председатель комиссии

конкурсный управляющий
(должность)

(подпись)

Меркулов Я. В.
(расшифровка)

Члены комиссии

мастер СМР
(должность)

(подпись)

Евсеев А. В.
(расшифровка)

гл. бухгалтер
(должность)

(подпись)

Кирпичникова О. Г.
(расшифровка)

(должность)

(подпись)

Оганов С. А.
(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 36, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находящиеся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лица, ответственные(ые) за сохранность основных средств:

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

(должность)

(подпись)

(расшифровка)

г. _____

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Акт осмотра объектов движимого имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью Многопрофильная фирма «Южуралгазстрой»

**Оренбургская обл, г. Бугуруслан, ул. Белинского, д.55 К.А
07.10.2021г.**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска / приобретения	Пив./номенкл. №	Описание	Физическое состояние
А	1	2	3	2	3
10	Поперечно-строгальный станок	1992	00-000090	Трубофрезный станок ВМС-2	Исправное, рабочее
11	Станок токарный универсальный	2006	00-000041	токарно-винторезный станок 1624м	Исправное, рабочее
12	САЗ 3507 САМОСВ ГРУЗ (Е 243 АУ 56)	2004	00-000108	-	Исправное, рабочее
13	Аппарат копировальный CANON	2013	00-000073	сапон F191200	Не исправное, не рабочее
14	Дефектоскоп	2011	00-000081	корона 2,1	Не исправное, не рабочее
15	Дефектоскоп "Корона 2,1"		00-000087	корона 2,1	Не исправное, не рабочее
16	Компьютер	1994	00-000068	системный блок (без жесткого диска), монитор, клавиатура, мышь	Не исправное, не рабочее
17	Компьютер	2013	00-000069	системный блок (без жесткого диска), монитор, клавиатура, мышь	Не исправное, не рабочее
18	Компьютер	2013	00-000070	системный блок (без жесткого диска), монитор, клавиатура, мышь	Не исправное, не рабочее
19	Компьютер		00-000071	системный блок (без жесткого диска), монитор, клавиатура, мышь	Не исправное, не рабочее
20	Компьютер "Ноутбук"		00-000067	DEPO	Исправное, рабочее
21	Компьютер персональный		00-000102	системный блок (без жесткого диска), монитор, клавиатура, мышь	Исправное, рабочее
22	Компьютер персональный		00-000103	системный блок (без жесткого диска), монитор, клавиатура, мышь	Исправное, рабочее
23	Компьютер персональный		00-000104	системный блок монитор, клавиатура, мышь	Исправное, рабочее
24	Копировальный аппарат		00-000074	HP laser jet m1132 mfp	Исправное, рабочее
25	Ксерокс		00-000075	Сапон iR 2320, лазерный, А3 (F190600)	Исправное, рабочее
26	Ксерокс		00-000079	Xerox Phaser 3117	Не исправное, не рабочее
27	Рентген аппарат "Арина-7"		00-000084	-	Не исправное, не рабочее
28	Рентген аппарат "Арина-7 (2)"		00-000085	-	Исправное, рабочее
29	Станок фрезерный		00-000080	консольно-фрезерный станок горизонтальный БН81Г. 1964 г.в.	Исправное, рабочее

**Конкурсный управляющий
ООО МПФ «ЮУТС»**



Меркулов Я.В.

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Акт осмотра объектов недвижимого имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью, Многопрофильная фирма «Южуралгазстрой»

**Оренбургская обл., г. Бугуруслан, ул. Белинского, д.55 К.А
07.10.2021г.**

№ п/п	Наименование	Инв./номенкл. №	Кадастровый №	Осмотр объекта
А	1	2	3	4
1	Административно-бытовой корпус. Литер ЕВ	00-000017	56:37:0105009:254	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам. Физическое состояние – удовлетворительное.
2	Лаборатория, литер Е-1	00-000024	56:37:0105009:498	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные. Физическое состояние – хорошее. Право собственности не оформлено.
3	Склад (В4В5)	00-000023	56:37:0105009:497	Здание со стенами из листового железа на металлическом каркасе, фундамент – ж/б. Физическое состояние – удовлетворительное. Право собственности не оформлено.
4	Производственный цех изоляции труб Литер В1	00-000021	56:37:0105009:253	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные. Физическое состояние – удовлетворительное.
5	Производственный цех. Литер В1В2	00-000022	56:37:0105009:250	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные. Физическое состояние – удовлетворительное.
6	Производственный цех. Литер В3	00-000020	56:37:0105009:251	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные. Физическое состояние – удовлетворительное.
7	Склад литер Б	00-000019	56:37:0105009:252	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные. Физическое состояние – удовлетворительное.
8	Ограждение с воротами	00-000025	-	Ж/б плиты, высота 2,5м, протяженность 650м, 50м - железный штакетник. Ворота железные высотой 2,5м, длиной 5м. Физическое состояние – удовлетворительное.
9	Земельный участок	000000045	56:37:0105009:28	На земельном участке расположены здания и сооружения, являющиеся объектами оценки и представляющие из себя производственный комплекс. Присутствуют коммуникации электричество, вода, газ. Физическое состояние – удовлетворительное.

Конкурсный управляющий
ООО МПФ «ЮУТС»



Меркулов Я.В.

1991a)—now, under pressure

Общая отметка		Общая отметка	
<p>Наименование (ф. и. о.) собственника ООО МНОГОПРОФИЛЬНАЯ ФИРМА ЮЖРАЛГАЗСТРОЙ</p> <p>Адрес ОРЕНБУРСКАЯ ОБЛАСТЬ БУТУРУСЛАН УЛЬЕЛИНСКОГО П. 55 К.А</p> <p>Дата продажи (передачи) 11.04.2000</p> <p>Документ на право собственности</p> <p>Справка-счет</p> <p>Подпись архивного собственника М. П.</p> <p>Подпись настоящего собственника М. П.</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС серия № 718021</p> <p>Регистрационный знак E243AY56</p> <p>Дата регистрации 11.04.2000</p> <p>Наименование ГИБДД БУТУРУСЛА</p> <p>Подпись <i>[Подпись]</i></p> <p>Отметка о снятии с учета Дата снятия с учета М. П.</p> <p>Подпись</p>	<p>Наименование (ф. и. о.) собственника</p> <p>Адрес</p> <p>Дата продажи (передачи)</p> <p>Документ на право собственности</p> <p>Подпись архивного собственника М. П.</p> <p>Подпись настоящего собственника М. П.</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС серия №</p> <p>Регистрационный знак</p> <p>Дата регистрации Выдано ГИБДД</p> <p>Подпись М. П.</p> <p>Отметка о снятии с учета Дата снятия с учета М. П.</p> <p>Подпись</p>	<p>Наименование (ф. и. о.) собственника</p> <p>Адрес</p> <p>Дата продажи (передачи)</p> <p>Документ на право собственности</p> <p>Подпись архивного собственника М. П.</p> <p>Подпись настоящего собственника М. П.</p> <p>Свидетельство о регистрации ТС серия №</p> <p>Регистрационный знак</p> <p>Дата регистрации Выдано ГИБДД</p> <p>Подпись М. П.</p> <p>Отметка о снятии с учета Дата снятия с учета М. П.</p> <p>Подпись</p>	<p>Общая отметка</p> <p>Общая отметка</p>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 18.09.2021, поступившего на рассмотрение 18.09.2021, сообщаем, что согласно запросу Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	
18.09.2021 г. № КУВН-002/2021-124619097			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:28	
Номер кадастрового квартала:		56:37:0105009	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.10.1997	
<p>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</p> <p>Местоположение:</p> <p>Площадь:</p> <p>Кадастровая стоимость, руб.:</p> <p>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:</p> <p>Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:</p> <p>Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:</p> <p>Категория земель:</p> <p>Вид разрешенного использования:</p> <p>Сведения о кадастровом инженере:</p> <p>Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:</p> <p>Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:</p> <p>Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:</p>			
данные отсутствуют		данные отсутствуют	
обл. Оренбургская г. Бузуруслан, ул. Белинского, 53а		19079 +/- 49.23	
4031062.07		56:37:0105009:498, 56:37:0105009:497	
данные отсутствуют		данные отсутствуют	
56:37:0105009:275, 56:37:0105009:276, 56:37:0105009:277		Земли населенных пунктов	
для эксплуатации производственных и административных зданий, строений и сооружений (7479, 31 кв.м.)		данные отсутствуют	
данные отсутствуют		данные отсутствуют	
данные отсутствуют		данные отсутствуют	
данные отсутствуют		данные отсутствуют	

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах публичного сервитута:

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:

Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:

Документ получен по электронным каналам связи с использованием электронной цифровой подписи

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ИННОВАЦИИ, ФИНАНСЫ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 80267521257

Выдан: 09.09.2021

Действителен до: 09.09.2022

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
18.09.2021г. № КУ/ВН-002/2021-124619697			
Кадастровый номер: 56:37:0105009-28			
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома, сооружения или иного объекта капитального строительства или иного объекта недвижимого имущества:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Особые отметки:	<p>Из объекта недвижимости образованы объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 56:37:0105009-275, 56:37:0105009-276, 56:37:0105009-277, сведения о которых носят временный характер. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение при за земельный участок, предусмотренные статьей 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.08.2016; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 978 и/или: Правительство Российской Федерации. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (кадастровый номер) - с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 56:37:0105009-275, (кадастровый номер) 56:37:0105009-276, (кадастровый номер) 56:37:0105009-277.</p>		
полное наименование должника	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ПОДПИСИ О СТУПЕНЬКАХ		
Сертификат: 99017573257	М.П. 56:37:0105009-28		
Выдана: 20.09.2021	Действителен с 20.09.2021 по 20.09.2023		

Земельный участок			Лист 3
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
18.09.2021 г. № КУГИ-002/2021-124619697			
Кадастровый номер:			56:37:0105009:28
Получитель выписки:			56:37:0105009:276, 56:37:0105009:277. Морзулов Ярослав Викторович

	ПОЛНОЕ ИЛИ ЧАСТИЧНОЕ ПОДПИСАНИЕ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		СМ. Д.00867013/19080401-90	
		Сертификат: 89167671315- МД , 8917138170846038450	
		Владельц, Разрешен:	
		Действителен с: 21.05.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2. Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего листов выписки: 11	
Кадастровый номер: 56:07:0105009:78	
1	Правообладатели (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
5	Договоры участия в долевом строительстве:
6	Заявления в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

Документ подписан	
Электронной подписью	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 86787271857 МД1337138170348284660 Воронеж, Регистратор Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
18.09.2021г. № КУВН-002/2021-124619697			
Кадастровый номер: 56:37:0105009:28			
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременение объекта недвижимости, сделки и отягощения объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Реестровая запись	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТЬ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРИЙНО-СЕРТИФИКАТ: 501	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сторофот: 00762721267 МД: 57113817014656660	
Возвращен: Воронеж	
Действителен с 21.10.2021 по 23.06.2022	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
18.09.2021 г. № КУВН-002/2021-124619697			
Кадастровый номер: 56:37:0105009:28			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		
Документ подписан: Электронной подписью Свидетельство о регистрации № 507			
Полное наименование должности Инициалы, фамилия			
Сертификат: 86017071327 Владелец: Рязанцев Документ от: 22.03.2021 до 23.06.2023			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬЮ	
	С/ОБ.ЭЛЕКТРОН.СЕРТИФИКАТ - 30	
	Сертификат: 997679727307-МД	
	Выдана: Москва	
	Действителен: с 01.10.2021 по 23.06.2022	

Раздел 3.2 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

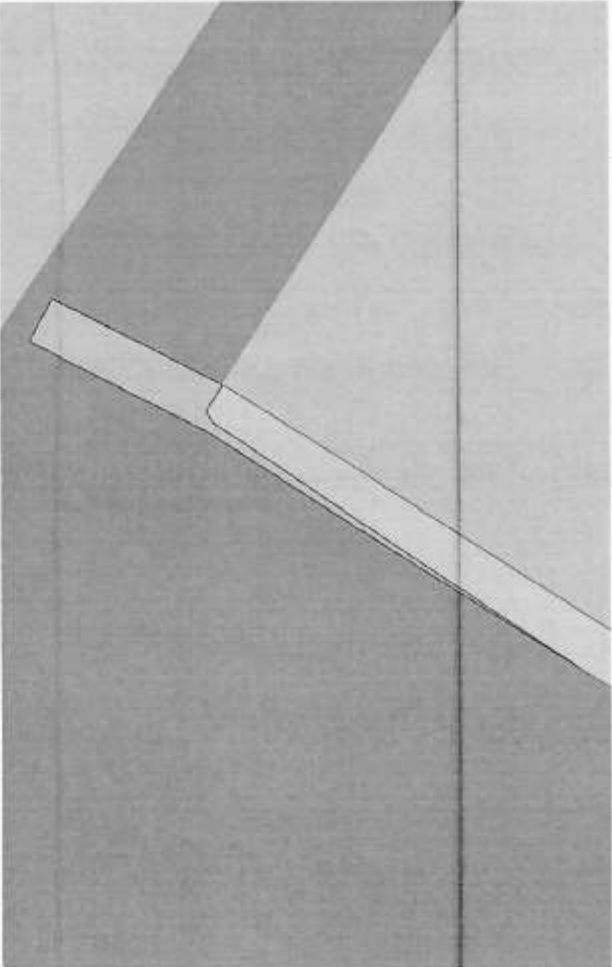
Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
18.09.2021г. № КУГИ-002/2021-124619697			
Кадастровый номер: 56:37:0105009:28			

Сведения о характеристиках точках границы земельного участка					
Система координат МСК - субъект 56					
Номер точки	Координаты, м			Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	635745.97	1326006.28		Закрепление отсутствует	0.1
2	635745.36	1326005.33		Закрепление отсутствует	0.1
3	635681.95	1325962.58		Закрепление отсутствует	0.1
4	635681.38	1325962.6		Закрепление отсутствует	0.1
5	635685.68	1325948.99		-	0.3
6	635688.11	1325943.19		-	0.3
7	635690.49	1325937.38		-	0.3
8	635696.21	1325922.13		-	0.3
9	635708.06	1325893.17		-	0.3
10	635728.41	1325839.54		-	0.3
11	635741.18	1325810.83		-	0.3
12	635758.33	1325818.61		-	0.3
13	635846.15	1325891.15		-	0.3
14	635841.62	1325898.52		Закрепление отсутствует	0.1
15	635790.54	1325968.12		Закрепление отсутствует	0.1
16	635773.59	1325994.56		Закрепление отсутствует	0.1
17	635772.2	1325998.77		Временный межевой знак	0.1
18	635743.31	1326041.91		-	0.1
19	635718.89	1326078.38		-	0.1
20	635706.69	1326068.49		-	0.1
21	635729.16	1326032.9		-	0.1
1	635745.97	1326006.28		Закрепление отсутствует	0.1

ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		18.09.2021г. 18:09:29			
		Сертификат: 1878757137-МД			
		Владелец: Росреестр			
		Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2023			

Лист 4 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
18.09.2021г. № КУВН-002/2021-124619697			
Кадастровый номер: 56:37:0105009:28			
Полн. (схематич. схемат.) части земельного участка			
Участный номер части: 56:37:0105009:28/1			
			
Масштаб 1:400			
Основное обозначение			
Полное наименование должности			
Документ подписан			
Электронной подписью			
Сведения об электронной подписи			
Сертификат: 69267521353.МФ.181111817004623028			
Владелец: Рязанцев			
Действителен с 20.03.2021 по 21.03.2022			
Инициалы, фамилия			

Раздел 4.1 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
18.09.2021г. № КУН/4-102/2021-124619697			
Кадастровый номер: 56:37:0105009:28			
Учетный номер части 1	Площадь, м2 2	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости 3	
56:37:0105009:28/1	78	<p>вид ограничения (обременения): ограничение права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Срок действия: с 2016-08-26, реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации, Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" №878 от 20.11.2000г., опубликовано на официальном сайте Правительства Российской Федерации http://govnet.ru в сети Интернет. На земельные участки, входящие в охраняемые газораспределительных сетей, в целях предотвращения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, колодези, автомобильные и железные дороги с расположением на них газораспределительных сетей без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатирующими организациями; в) разрушать, беречь, разрушать сооружения, водопроводные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, покрывать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, различия, системы кабелей, шпелей и других химическиактивных веществ; д) устраивать свалки и склады, зоны, препятствующие доступу персоналу эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, производные обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; е) открывать и перестраивать охраняемые газораспределительные сети; ж) разрешать огонь и размещать источники огня; з) рыть, потребовать, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелкими механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газораспределительных пунктов, стальных катодной и дренажной защиты, люки подземных колодезев, заслонять или отключать электрооборудование средств связи, освещения, систем тепломеханики; н) выбрасывать, прикладывать и привлекать к опорам и наземным газопроводам, опраскам, системам газораспределительных сетей посторонние предметы, вестники, вешать на них; о) самовольно подключаться к газораспределительным сетям; п) Реестровый номер границы: 56.37.2.147</p>	

ВАЖНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ	
	Сертификат: 8F767571357 М.П. 56:37:0105009:28/1	
	Подпись: Руденко	
	Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 4.2 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов выписки: 11	
Вид объекта недвижимости		Всего разделов: 8	
18.09.2021г. № КУНН-002/2021-124619697			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:28	

Сведения о характеристиках точек граница части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 56:37:0105009:28/1			
Система координат МСК - 92/Сектор 56			
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек граница земельного участка, м
	X	Y	
1	635746.11	1326004.75	5
2	635715.59	1325985.26	0.1
3	635745.36	1326005.33	0.1
4	635745.97	1326006.28	0.1
5	635744.59	1326008.46	0.1
6	635758.38	1326015.56	0.1
7	635760.21	1326012.03	0.1
8	635746.11	1326004.75	0.1



ПОЛНОЕ ИЛИ ИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Сертификат: 80572571307-МД			
Выданный: Росреестр			
Действителен с 23.03.2021 по 23.03.2022			

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел I

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
14.10.2021 № 99/2021/423604364			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:250	
Номер кадастрового квартала:		56:37:0105009	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 5999, Условный номер: 56-56-08/001/2009-111	
Адрес:		Оренбургская область, г.Бугуруслан, ул. Белнинского, 55а	
Площадь, м²:		164.1	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		производственный цех	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1976	
Кадастровая стоимость, руб.:		257051.16	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
14.10.2021 № 99/2021/423604364			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:250	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	56:37:0105009:276		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Раздел 2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
14.10.2021 № 99/2021/423604364			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:250	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью Многопрофильная фирма "Южуралгазстрой", ИНН: 5602001265
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 56-56-08/001/2009-111 от 10.02.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел I

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I : _____	Всего разделов: _____ Всего листов: _____
14.10.2021 № 99/2021/423603935			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:498	
Номер кадастрового квартала:		56:37:0105009	
Дата присвоения кадастрового номера:		21.07.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Белинского, д. 55а	
Площадь, м²:		97,4	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Лаборатория	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2001	
Кадастровая стоимость, руб.:		891933.68	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:
14.10.2021 № 99/2021/423603935		Всего листов:	
Кадастровый номер:		56:37:0105009:498	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	56:37:0105009:28		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженеру:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел I

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
14.10.2021 № 99/2021/423603968			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:254	
Номер кадастрового квартала:		56:37:0105009	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 5999, Условный номер: 56-56-08/001/2009-114	
Адрес:		Оренбургская область, г.Бутуруслан, ул. Белинского, 55а	
Площадь, м²:		2146.6	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Административно-бытовой корпус	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1978	
Кадастровая стоимость, руб.:		3362498.64	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
14.10.2021 № 99/2021/423603968			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:254	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	56:37:0105009:277		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
14.10.2021 № 99/2021/423603968	
Кадастровый номер:	
56:37:0105009:254	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью Многопрофильная фирма "Южуралгазстрой", ИНН: 5602001265
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 56-56-08/001/2009-114 от 10.02.2009
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: Всего листов:
14.10.2021	№ 99/2021/423604273		
Кадастровый номер:		56:37:0105009:251	
Номер кадастрового квартала:		56:37:0105009	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 5999, Условный номер: 56-56-08/001/2009-113	
Адрес:		Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Белинского, 55а	
Площадь, м²:		518.3	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		производственный цех	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		811880.67	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Данные			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
14.10.2021 № 99/2021/423604273			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:251	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	56:37:0105009:275		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незаشهدствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Раздел 2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____ Всего листов: ____
14.10.2021 № 99/2021/423604273			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:251	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью Многопрофильная фирма "Южуралгазстрой", ИНН: 5602001265	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 56-56-08/001/2009-113 от 10.02.2009	
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел I

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела I	Всего листов раздела I : ____	Всего разделов: ____	Всего листов: ____
14.10.2021 № 99/2021/423604040			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:497	
Номер кадастрового квартала:		56:37:0105009	
Дата присвоения кадастрового номера:		21.07.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Оренбургская область, г. Бугуруслан, ул. Белинского, д. 55а	
Площадь, м²:		213	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Склад	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		1950532.59	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
14.10.2021 № 99/2021/423604040			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:497	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	56:37:0105009:28		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
14.10.2021 № 99/2021/423603840			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:253	
Номер кадастрового квартала:	56:37-0105009		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 5999, Условный номер: 56-56-08/001/2009-110		
Адрес:	Оренбургская область, г.Бугуруслан, ул. Белинского, 55а		
Площадь, м²:	211		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	производственный цех изоляции труб		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Материал наружных стен:	Из прочих материалов		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1989		
Кадастровая стоимость, руб.:	330516.73		

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
14.10.2021 № 99/2021/423603840			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:253	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	56:37:0105009:277		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Раздел 2

**Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____
Всего разделов: ____	
Всего листов: ____	
14.10.2021 № 99/2021/423603840	
Кадастровый номер: 56:37:0105009:253	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью Многопрофильная фирма "Южуралгазстрой", ИНН: 5602001265
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 56-56-08/001/2009-110 от 10.02.2009
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
(отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
Всего листов: _____			
14.10.2021 № 99/2021/423604206			
Кадастровый номер:			56:37:0105009:252
Номер кадастрового квартала:		56:37:0105009	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер: 5999, Условный номер: 56-56-08/001/2009-112	
Адрес:		Оренбургская область, г.Бугуруслан, ул. Белинского, 55а	
Площадь, м²:		371.5	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		склад	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Из прочих материалов	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1970	
Кадастровая стоимость, руб.:		581928.75	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____
14.10.2021 № 99/2021/423604206			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:252	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	56:37:0105009:277		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:			
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения о назначении, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.		

ООО «ФинЭкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Раздел 2

**Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах**

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____ Всего листов: _____
14.10.2021 № 99/2021/423604206			
Кадастровый номер:		56:37:0105009:252	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью Многопрофильная фирма "Южуралгазстрой", ИНН: 5602001265
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 56-56-08/001/2009-112 от 10.02.2009
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственное унитарное предприятие Оренбургской
области «Областной центр инвентаризации и оценки
недвижимости» Бугурусланский филиал

Технический паспорт

На здание В⁴ В⁵ - склад

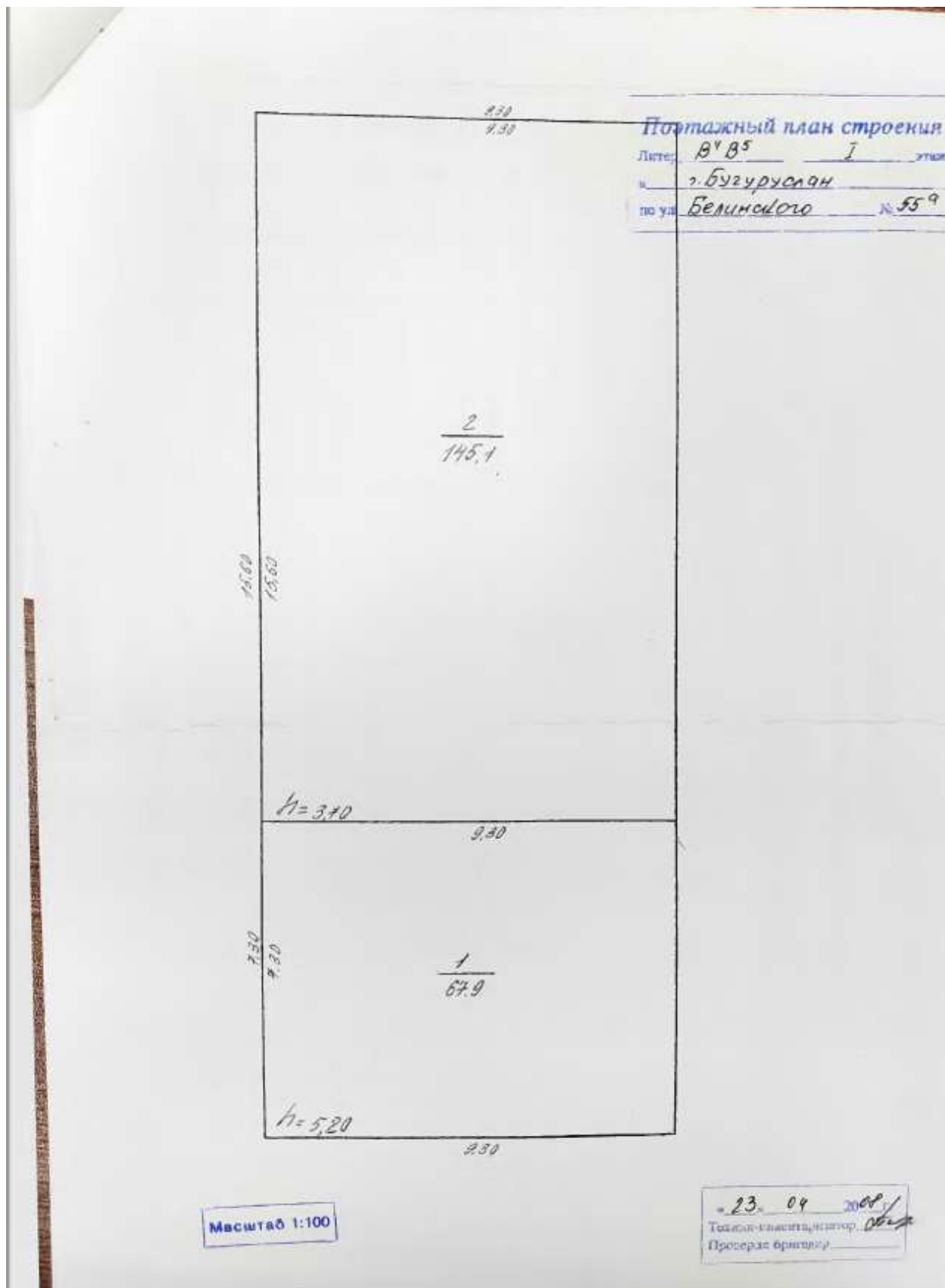
Район _____

Город Бугуруслан

Улица Белинского 55⁹

Квартал № _____

Инвентарный № _____



ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Примечание к графе № 2
Помещения подвалов и жилых этажей
учитываются в экспликации после
надлежащих этажей

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Бугуруслане

по улице *Григорьевской*

№ *559*

квар. №

район №

Дата записи и литера по плану	Этаж (на каком с/п. этаже в здании находится)	Номер помещения (наименование, подсобн., складского и т.п.)	Номер по плану строения, комнаты, кухни, коридоров и т.п.	Наименование частей помещения: жилой комнаты, канцелярское помещение, классовая комната, бытовая комната, кухня, коридор, и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения														Итого (по квар- тире, этажу, строению)	Высота помеще- ния по внутрен- нему обмеру
						Склад															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
18.04.2006	1		1	Склад		67.9												67.9	5.20		
			2	Склад		145.1												145.1	3.20		
				Итого:		213.0												213.0			

Кадастровый паспорт
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания
(как объект недвижимого имущества)

Лист № 1 Всего листов 2

Дата 22.07.08

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 5999

1. Описание объекта недвижимого имущества _____

1.1. Наименование склад

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Оренбургская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	муниципальное образование
	Наименование	город Бугуруслан Оренбургской области
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Бугуруслан
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Белинского
Номер дома	55а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В4В5	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общ.пл. 213 кв.м
(кв.м) (кв.м) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:
Количество этажей 1 количество подземных этажей: _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) _____

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


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

1.9. Примечание Арестов, запретов нет

1.10. Государственное унитарное предприятие Оренбургской области "Областной центр инвентаризации и кадастрового учета объектов недвижимости" (наименование органа или организации)
Бугурусланский филиал

реквизиты свидетельства об аккредитации: 15.12.2005 г., серия РН-1, № 000080
(дата и номер свидетельства об аккредитации организации)

Директор _____ (подпись) А.Н.Муравьев



г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Оценка стоимости имущества, принадлежащего ООО МПФ «ЮУГС»

Государственное унитарное предприятие Оренбургской
области «Областной центр инвентаризации и оценки
недвижимости» Бугурусланский филиал

Технический паспорт

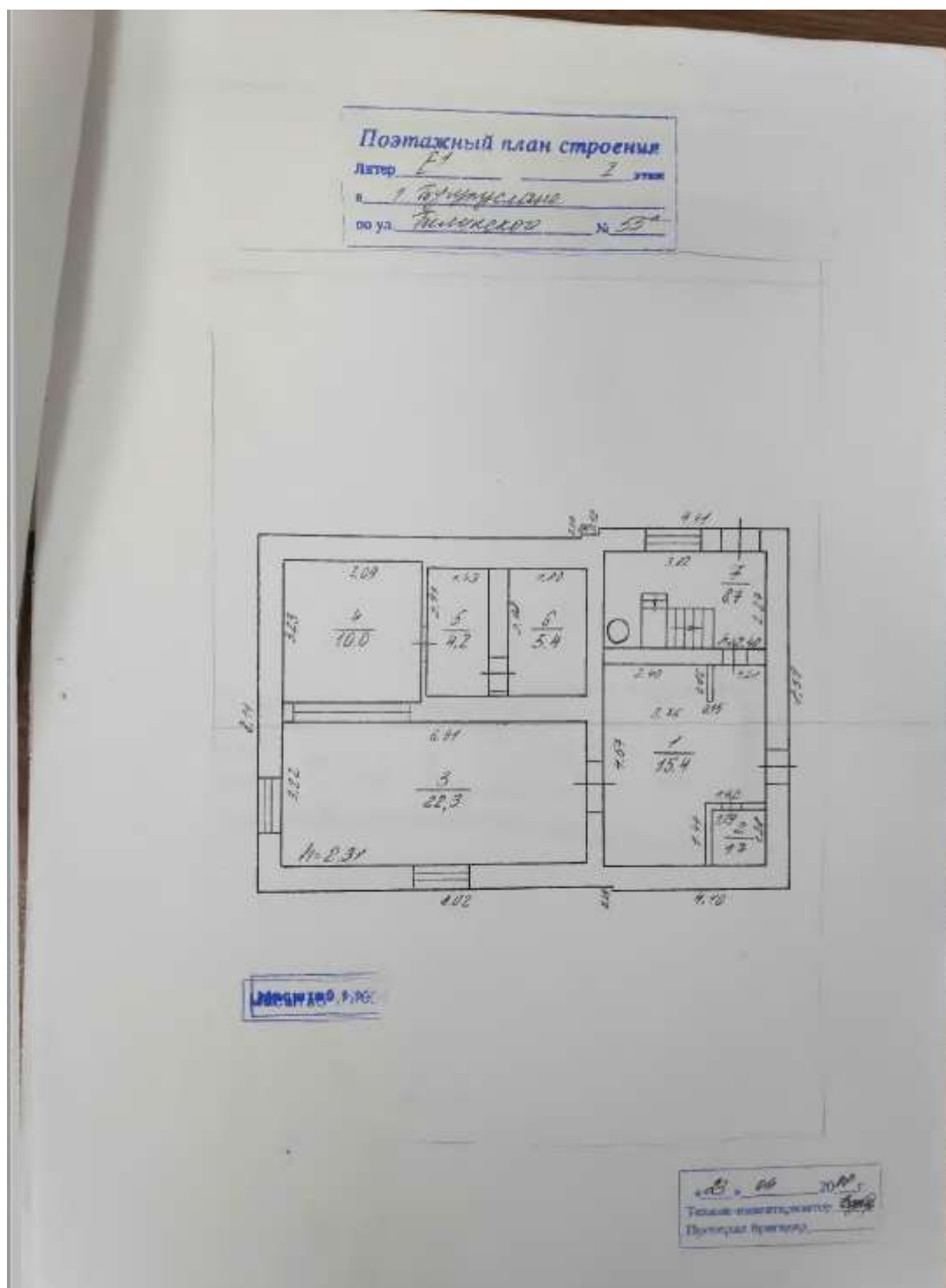
На здание Е' - Лаборатория
Район _____
Город Бугуруслан
Улица Белинского 65^ч

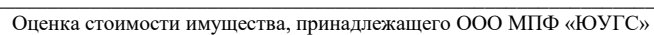
Квартал № _____

Инвентарный № _____

© 2011 «Информационно-технический центр» № 1011. Тираж 1000 экз. 100 г.

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50





Примечание к графе № 2
Помещения, подвалов и цокольных этажей учитываются в экспликацию после наданных этажей

На нежилые и жилые строения, имеющие существующие помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану строения, расположенного в г. Бугуруслане

по улице Трудовая № 25 кв. район № 1

Дата записи и поэтажного плана	Этаж, начисляемый с 1-го этажа в кон- чав меzonном	№ помещения, (квартиры, торго- вого, складского и т.п.)	№ по плану строения; ком- наты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей по- мещения; жилая комна- та, кабинет, кор- поративное помеще- ние, классная комна- та, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутрен- нему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, и т.п. предназначенная под помещения										Итого по эта- жу	Высота помес- щения по внут- реннему обмеру
						основная	вспомогател- ная (посред- ная)	основная	вспомогател- ная	основная	вспомогател- ная	основная	вспомогател- ная	основная	вспомогател- ная		
23.04.2008			1	кабинет		15,4										15,4	2,31
			2	туалет		1,3										1,3	2,31
			3	коридор		8,3										8,3	2,31
			4	коридор		10,0										10,0	2,31
			5	коридор		4,2										4,2	2,31
			6	коридор		5,4										5,4	2,31
			4	коридор		8,3										8,3	2,31
						43,3										43,3	2,31
			1	кабинет		13,0										13,0	2,31
			2	коридор		1,8										1,8	2,31
			3	коридор		13,7										13,7	2,31
			4	коридор		1,2										1,2	2,31
						16,7										16,7	2,31

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Оценка стоимости имущества, принадлежащего ООО МПФ «ЮУГС»

Кадастровый паспорт
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 Всего листов 3

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 22.07.08

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 5999

1. Описание объекта недвижимого имущества _____

1.1. Наименование лаборатория

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Оренбургская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	муниципальное образование
	Наименование	город Бугуруслан Оренбургской области
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Бугуруслан
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Белинского
Номер дома	55а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Е1	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общ.пл. 97,4 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:
Количество этажей 1 с мансардой количество подземных этажей: _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 2001

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

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

1.9. Примечание Арестов, запретов нет

1.10. Государственное унитарное предприятие Оренбургской области "Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости" (полное наименование)
оценки недвижимости, Бугурусланский филиал
реквизиты свидетельства об аккредитации: 15.12.2005 г., серия РН-1, № 000080
(дата, номер свидетельства об аккредитации организации)

Директор _____ М.П. _____ А.Н.Муравьев

Кадастровый паспорт
(для объектов недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов 3

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 53 99

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:100

Директор _____

М.П.

А. Н. Муравьев.

● ГИТИ «Курсовый» картографический лист № 1121, Тираж 1000 экз. 2001 г.

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Оценка стоимости имущества, принадлежащего ООО МПФ «ЮУГС»

Государственное унитарное предприятие Оренбургской
области «Областной центр инвентаризации и оценки
недвижимости» Бугурусланский филиал

Технический паспорт

На здание _____

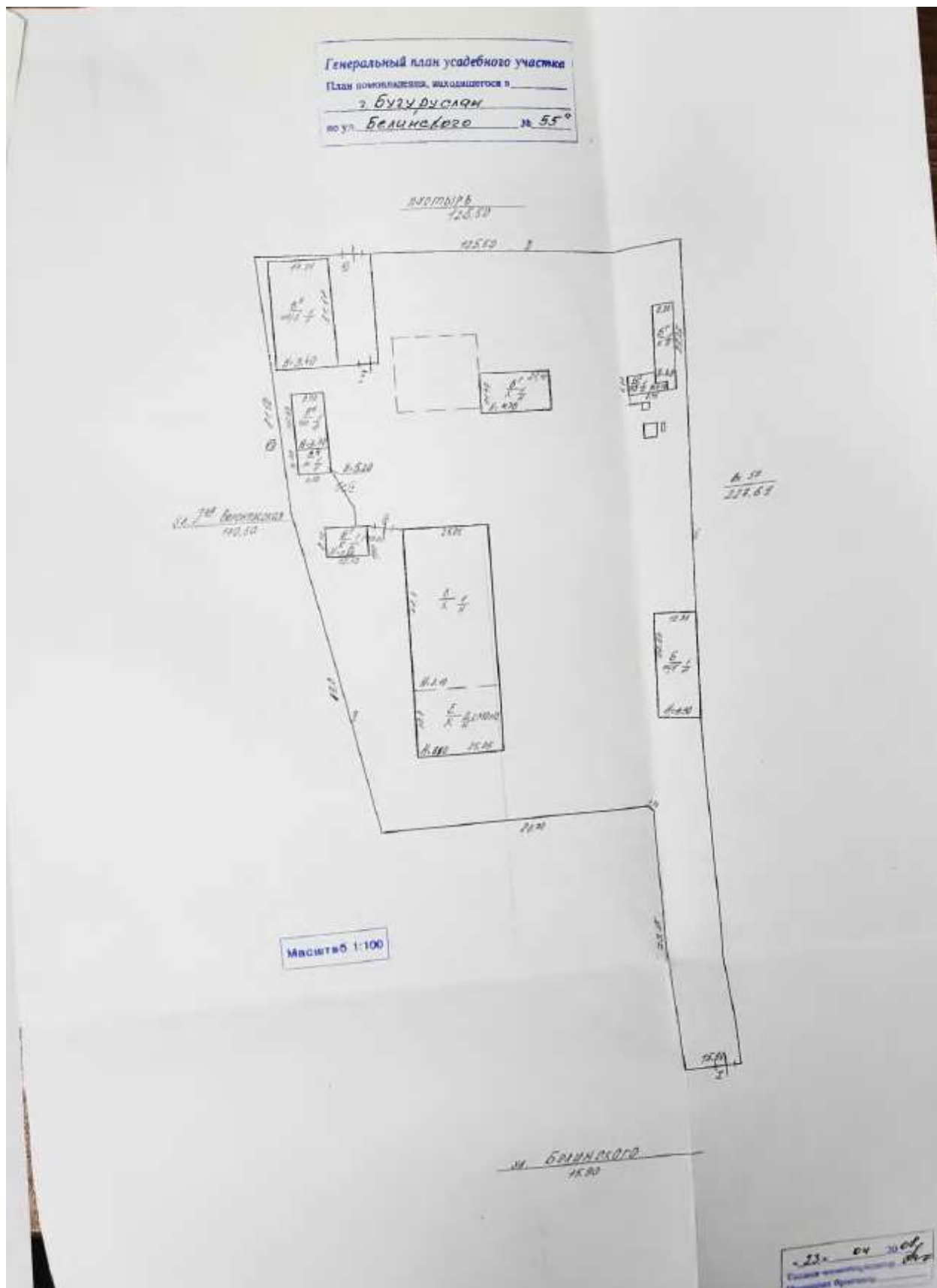
Район _____

Город Бугуруслан

Улица Белинского 15^а

Квартал № _____

Инвентарный № _____



Государственное унитарное предприятие Оренбургской
области «Областной центр инвентаризации и оценки
недвижимости» Бугурусланский филиал

Технический паспорт

На здание Б'В² - производственный цех

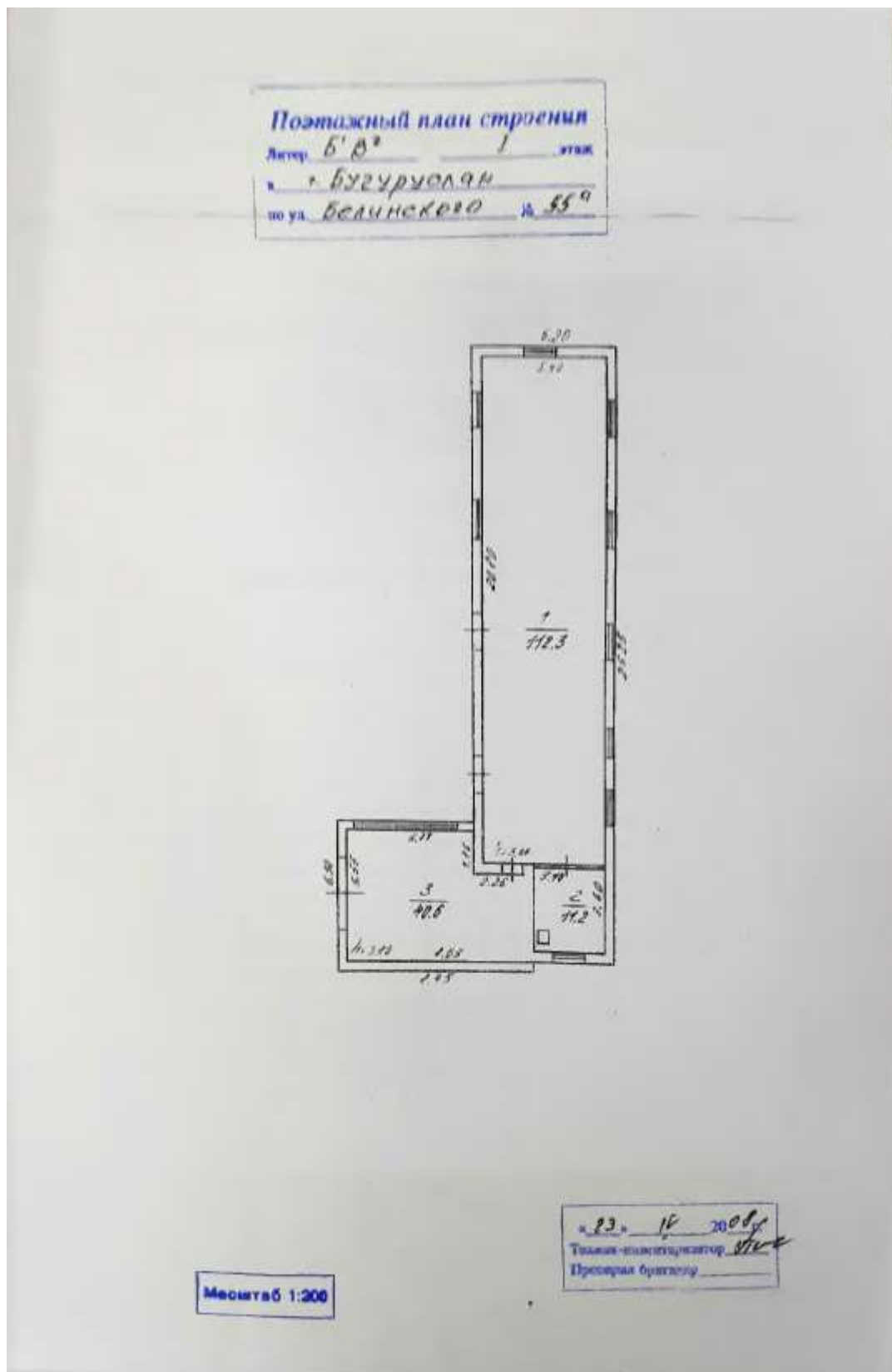
Район _____

Город Бугуруслан

Улица Белчнского 55⁹

Квартал № _____

Инвентарный № _____



ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Жилищный паспорт
Здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Примечание к криту № 2
Пожелания владельца и необходимые этажи и
участки в эксплуатации после
подписания актов

ЭКСПЛИКАЦИЯ
к поэтажному плану строения, расположенного в г. Бутуруслане
по улице Башинского № 55 а квар. № _____ Район № _____

Назначение частей помещений: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор, и т.д.

Формула подсчета площади по внутреннему обмеру

Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

Дата записи в паспорт по плану	Лист	Этаж	Назначение помещений	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения										Итого (по квадр. этажу, строению)	Высота помещений по внутреннему обмеру			
					основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная					
1990	I	1	Кухня	112.3														112.3	3.62
		2	Классная комната	11.2														11.2	3.62
		3	Классная комната	40.6														40.6	3.62
			Итого	164.1														164.1	

Кадастровый паспорт
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания Лист № 1 Всего листов 2
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 22.07.08

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 5999

1. Описание объекта недвижимого имущества _____

1.1. Наименование производственный цех

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Оренбургская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	муниципальное образование
	Наименование	город Бугуруслан Оренбургской области
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Бугуруслан
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Беллинского
Номер дома	55а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б1В2	
Иное описание местоположения		

1.3. Основные характеристики: общ.пл. 164,1 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:
Количество этажей 1 количество подземных этажей: _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1976

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

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

1.9. Примечание Арестов, запретов нет

1.10. Государственное унитарное предприятие Оренбургской области "Областной центр инвентаризации и кадастрового учета недвижимости", Бугурусланский филиал
(полное наименование органа или организации)
реквизиты свидетельства об аккредитации 15.12.2005 г., серия РН-1, № 090080
(дата и номер свидетельства об аккредитации организации)

Директор _____ А.Н.Муральев
М.П. _____ (подпись)

Кадастровый паспорт

(объект недвижимого имущества)

Лист № 1 Всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 5999

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1:200

Директор _____

М.П.  (подпись) _____

А. Н. Муравьев

* РМТ «Юридическая информация» Серия № 003. Тираж 1000 экз. АИ-1

Государственное унитарное предприятие Оренбургской
области «Областной центр инвентаризации и оценки
недвижимости» Бугурусланский филиал

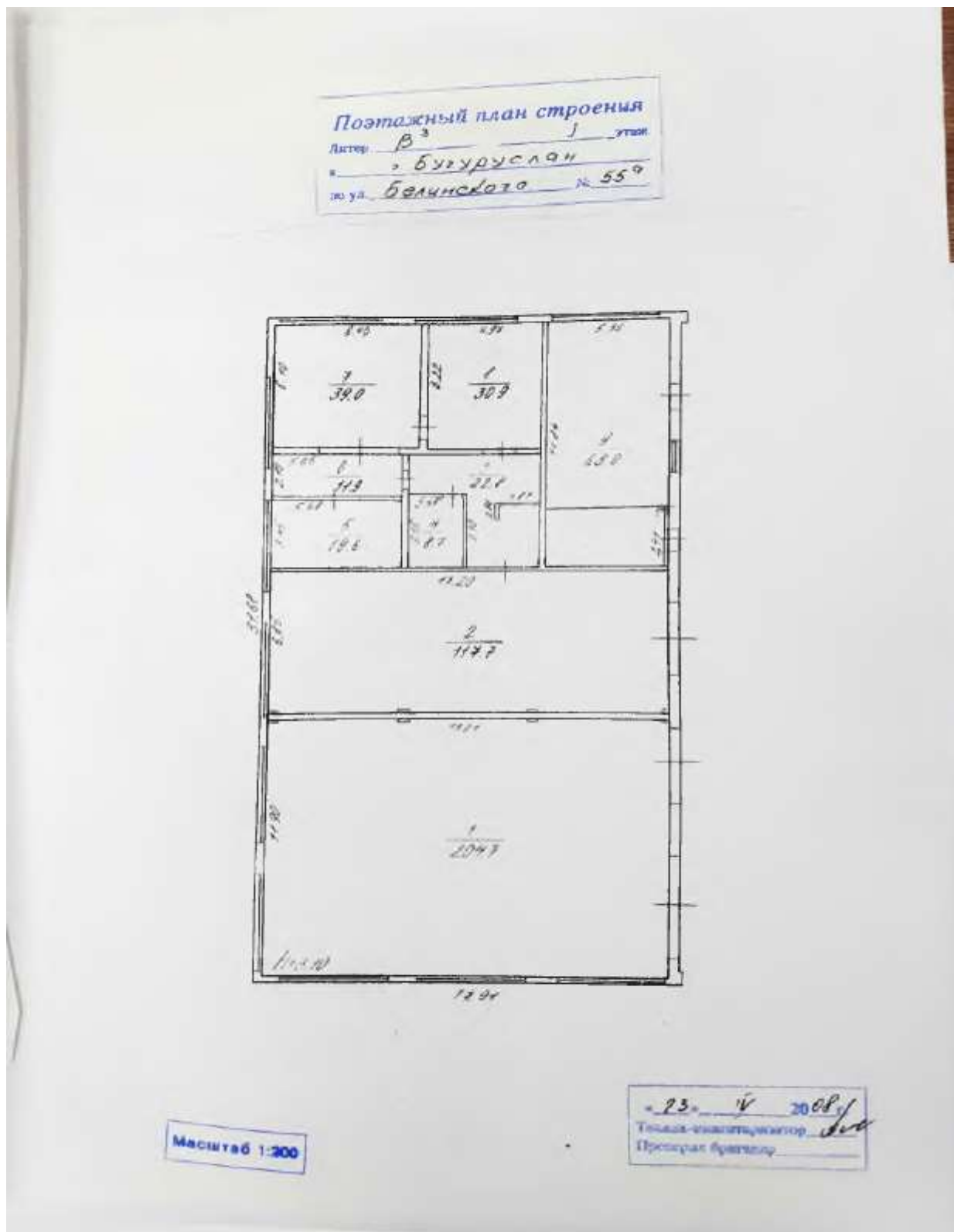
Технический паспорт

На здание В³-Производственный цех
Район _____
Город Бугуруслан
Улица Белынского 55⁹

Квартал № _____

Инвентарный № _____

© ГУП «Бугурусланская контора» Заказ № 1335 Тираж 1000 2007 г. «ОС»



Приложение к графе № 2
Помещения, подлежащие и подлежащих, а также
участков, подлежащих и подлежащих, а также
подлежащих, подлежащих, а также

На территории в границах строения, имеющего встроенные или пристроенные помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Бугуруслане

по улице Башенного № 55⁹ квар. № _____ район № _____

Дата записи и лирического плана	Этажи строения с 1-го этажа и далее вверх	Номер помещения (квартиры, комнаты, спальни и т.п.)	Назначение частей помещения, жилого помещения, квартиры, комнаты, спальни, кухни, коридора и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения														Итого (по квар- тире, этажу, строению)	Высота помеще- ния по внутрен- нему обмеру
					основ- ная	вспомогатель- ная (подоб- ная)	основ- ная	вспомогатель- ная	основ- ная	вспомогатель- ная	основ- ная	вспомогатель- ная	основ- ная	вспомогатель- ная	основ- ная	вспомогатель- ная	основ- ная	вспомогатель- ная		
13.09.2008		1	Спальня		809.7														809.7	3.10
		2	-		117.7														117.7	
		3	Коридор			22.8													22.8	
		4	Спальня		8.7														8.7	
		5	-		18.6														18.6	
		6	-		11.8														11.8	
		7	-		38.0														38.0	
		8	-		30.9														30.9	
		9	Комната			63.0													63.0	
			Итого:		438.5	85.8													524.3	

Кадастровый паспорт
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 Всего листов 2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 22.07.08

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 5999

1. Описание объекта недвижимого имущества _____

1.1. Наименование производственный цех

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Оренбургская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	муниципальное образование
	Наименование	город Бугуруслан Оренбургской области
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Бугуруслан
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Белинского
Номер дома	55а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В3	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общ.пл. 518,3 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:
Количество этажей 1 количество подземных этажей: _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1980

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


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

1.9. Примечание Арестов, запретов нет

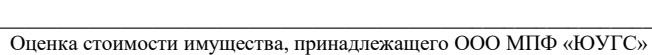
1.10. Государственное унитарное предприятие Оренбургской области "Областной центр инвентаризации и
(наименование органа или организации)
оценки недвижимости", Бугурусланский филиал

реквизиты свидетельства об аккредитации 15.12.2005 г., серия РН-1, № 000080
(тип и номер свидетельства об аккредитации организации)

Директор _____ (подпись) А.Н.Муравьев



г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50



Государственное унитарное предприятие Оренбургской
области «Областной центр инвентаризации и оценки
недвижимости» Бугурусланский филиал

Технический паспорт

На здание Б - склад

Район _____

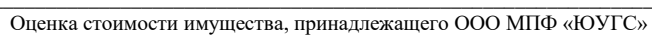
Город Бугуруслан

Улица Белинского 55⁹

Квартал № _____

Инвентарный № _____

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50



Примечание к графе № 2:
Помещения подвалов и цокольных этажей
учитываются в вычислениях только
подземных этажей

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Бугруслане

по улице Белгородского № 55^а квар. № _____ район № _____

Дата записи и аннотации к плану	Этаж (подвал, цокольный, 1-й, 2-й, 3-й и 4-й)	Наименование помещения (квартира, торговый, эксплуатационный и т.д.)	Наименование частей помещения: жилой комнаты, канцелярское помещение, кладовая комната, бытовая палата, кухня, коридор, и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения														Итого (по квар- тире, этажу, строению)	Высот помеще- ния по внутрен- нему обмеру
					Служб.	основ- ная	вспомо- гатель- ная (подсоб- ная)	основ- ная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
23/08/2009	1		1	Служб.		398.6												398.6	4.0	
			2	Служб.		11.2												11.2		
			3	Бытовая			11.7											11.7		
				Итого:		398.8	11.7											371.5		

Кадастровый паспорт
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания Лист № 1 Всего листов 2

(код объекта недвижимого имущества)

Дата 22.07.08

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 5090

1. Описание объекта недвижимого имущества _____

1.1. Наименование склад

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Оренбургская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	муниципальное образование
	Наименование	город Бугуруслан Оренбургской области
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Бугуруслан
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Белинского
Номер дома	55а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общ.пл. 371,5 кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое

1.5. Этажность:
Количество этажей 1 количество подземных этажей: _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1970

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

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

1.9. Примечание Арестов, запретов нет

1.10. Государственное унитарное предприятие Оренбургской области "Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости" (наименование органа или организации)
Оценки недвижимости, Бугурусланский филиал

реквизиты свидетельства об аккредитации: 15.12.2005 г., серия РН-1, № 000080
(дата и номер свидетельства об аккредитации организации)

Директор _____ А.Н.Муравьев
(подпись)



Кадастровый паспорт

(для объектов недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 5999

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1: 200

Директор _____

М.П. _____

А. Н. Муравьев

* 7/01 «Ситуационный план» - Форма № 02/01. Принят 001. 1999 г. - 02/01

Государственное унитарное предприятие Оренбургской
области «Областной центр инвентаризации и оценки
недвижимости» Бугурусланский филиал

Технический паспорт

На здание В' - Производственный цех
Район _____
Город Бугуруслан
Улица Белчнского 55 9

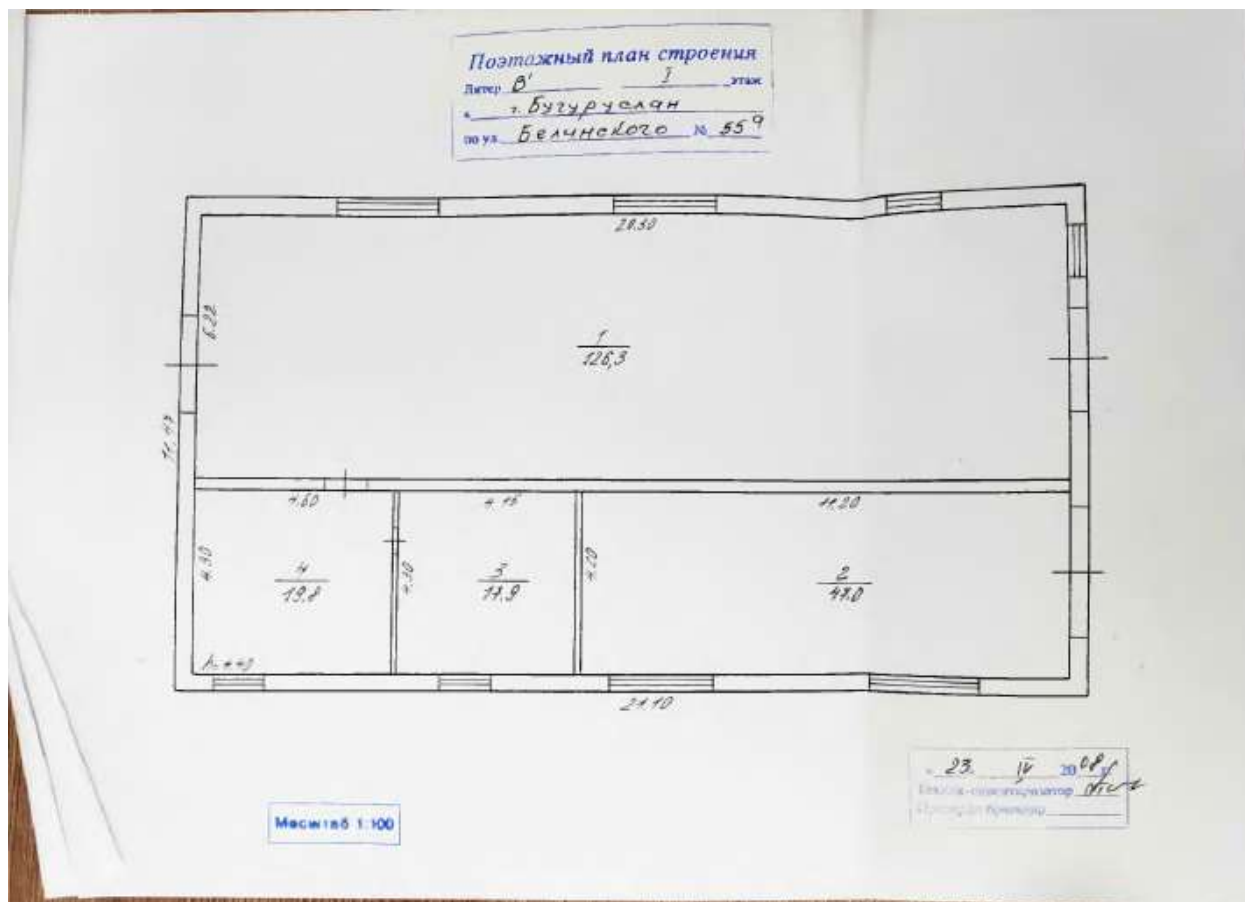
Квартал № _____

Инвентарный № _____

© 1997 «Бугурусланская таможница». Заказ № 1512. Тираж 1000. 2007 г. АБХ

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50



Примечание к графе № 2
Помещения подвала и чердачные этажей
учитываются в экспликации после
надземных этажей

На нежилые и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в г. Бугуруслане

по улице Белчанского № 559 квар. № _____ район № _____

Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая чердаком)	Номер помещения (квартиры, торгового, офисного и т.д.)	Номер по плану строения: комнаты, кухни, коридора и т.д.	Назначение частей помещения: жилого, комнаты, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор, и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площади по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения												Итого (по квар- тире, этажу, строению)	Высота помеще- ния по внутрен- нему обмеру
						основ- ная	вспомо- гатель- ная (подсоб- ная)	основ- ная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная	основ- ная	вспомо- гатель- ная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
4304 А	0'	1	1	наименование			126,3											126,3	4,40
		2	2	-			44,0											44,0	
		3	3	наименование			17,9											17,9	
		4	4	наименование			19,8											19,8	
					Итого:	126,3	37,7											164,0	

Кадастровый паспорт
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 Всего листов 2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 22.07.08

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 5999

1. Описание объекта недвижимого имущества _____

1.1. Наименование производственный цех изоляции труб

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Оренбургская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	муниципальное образование
	Наименование	город Бугуруслан Оренбургской области
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Бугуруслан
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Белинского
Номер дома	55а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	В1	
Иное описание местоположения		

1.3. Основная характеристика: общ.пл. 211 кв.м
(тип) (этажность) (станция изоляции)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: жилое

1.5. Этажность:
Количество этажей 1 количество подземных этажей: _____

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1989

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

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

1.9. Примечание Арестов, запрещений нет

1.10. Государственное унитарное предприятие Оренбургской области "Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости"
Оценщик недвижимости Бугурусланский филиал
реквизиты свидетельства об аккредитации 15.12.2005 г., серия РН-1, № 000080
(дата и номер свидетельства об аккредитации организации)

Директор _____ А.Н.Муравьев
М.П. _____ (подпись)

Кадастровый паспорт

(вид объекта недвижимого имущества) Земельный участок

Лист № 2 Всего листов 2

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 5999

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

The situational plan shows a rectangular land plot with the following dimensions and area calculations:

- Top boundary: 28.30
- Left boundary: 14.30
- Bottom boundary: 14.30
- Right boundary: 14.30
- Internal vertical division: 14.30
- Internal horizontal division: 14.30
- Area calculations:
 - Top section: $\frac{1}{126.3}$
 - Bottom-left section: $\frac{4}{19.8}$
 - Bottom-middle section: $\frac{5}{14.9}$
 - Bottom-right section: $\frac{2}{11.0}$

Масштаб 1: 100

Директор _____

М.П. _____

А. Н. Муравьев.

(Official stamp and signature)

■ 1997 «Бухгалтерский учет» (Финансы). Книга № 1021. Таблица 1/000 2008 г. 322»

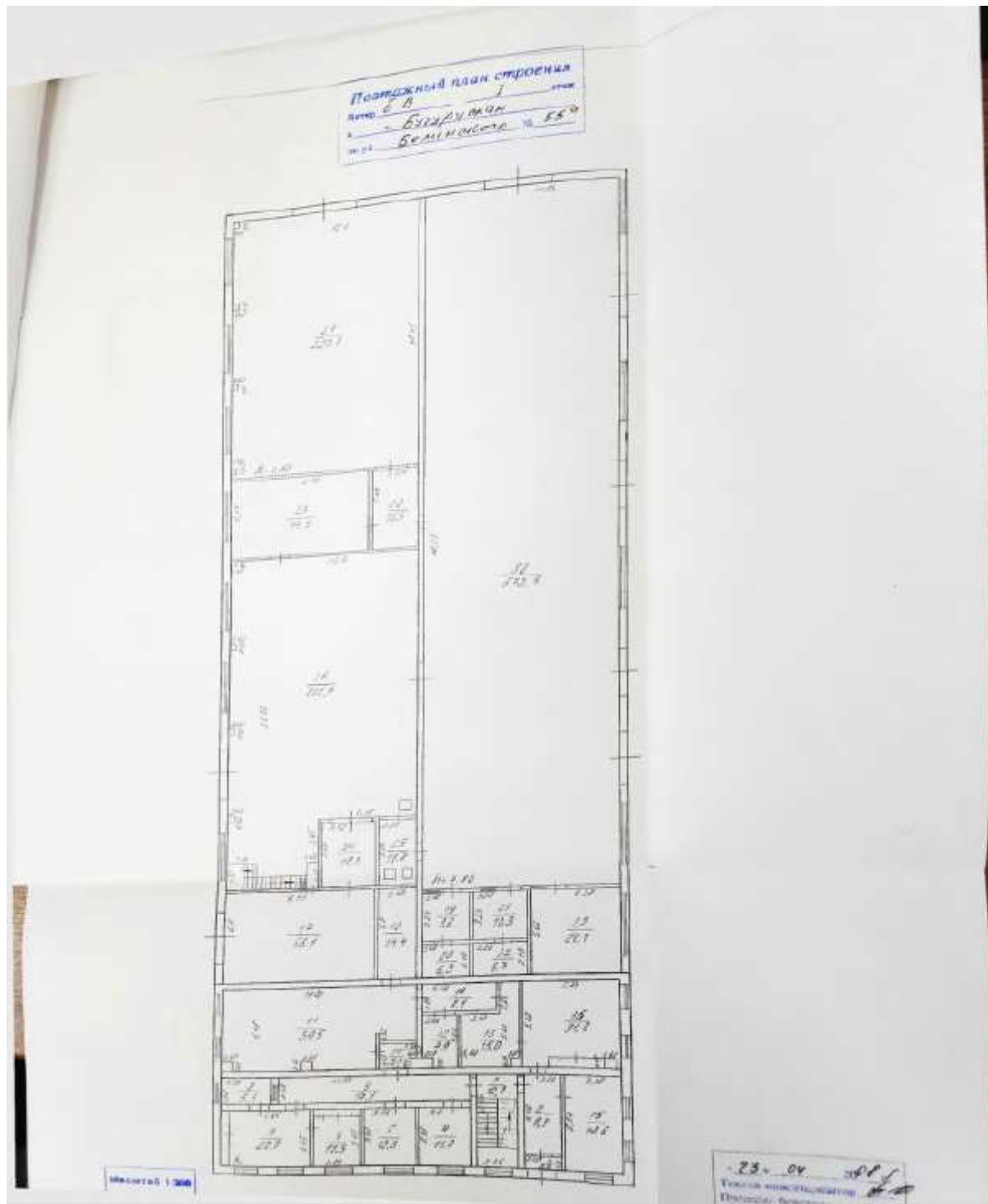
Государственное унитарное предприятие Оренбургской
области «Областной центр инвентаризации и оценки
недвижимости» Бугурусланский филиал

Технический паспорт

На здание ЕВ - Административно-бытовой корпус
Район _____
Город Бугуруслан
Улица Белинского 55^А

Квартал № _____

Инвентарный № _____



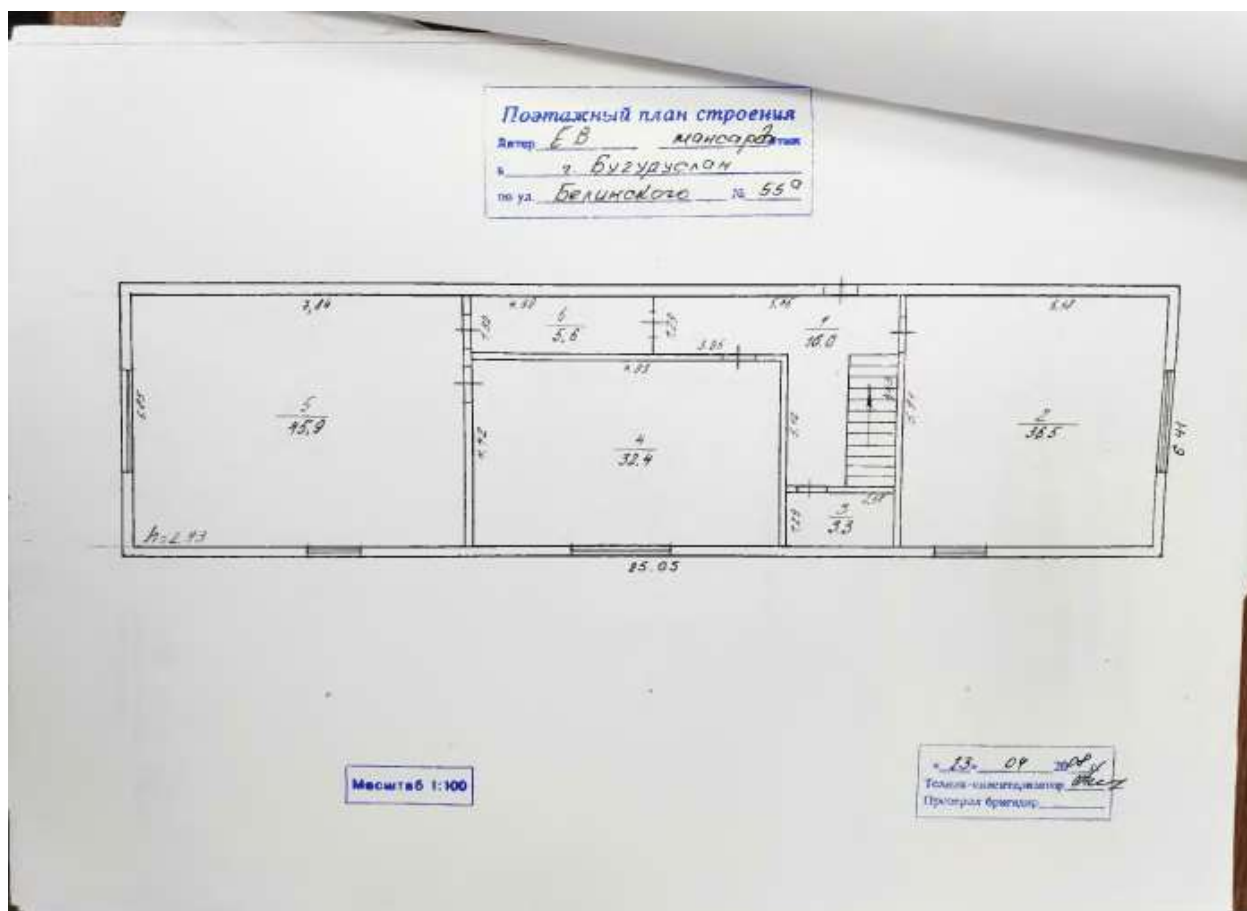
Поэтажный план строения
 Литер. ЕВ II этаж
 в г. Бугуруслан
 по ул. Белинского № 55⁹

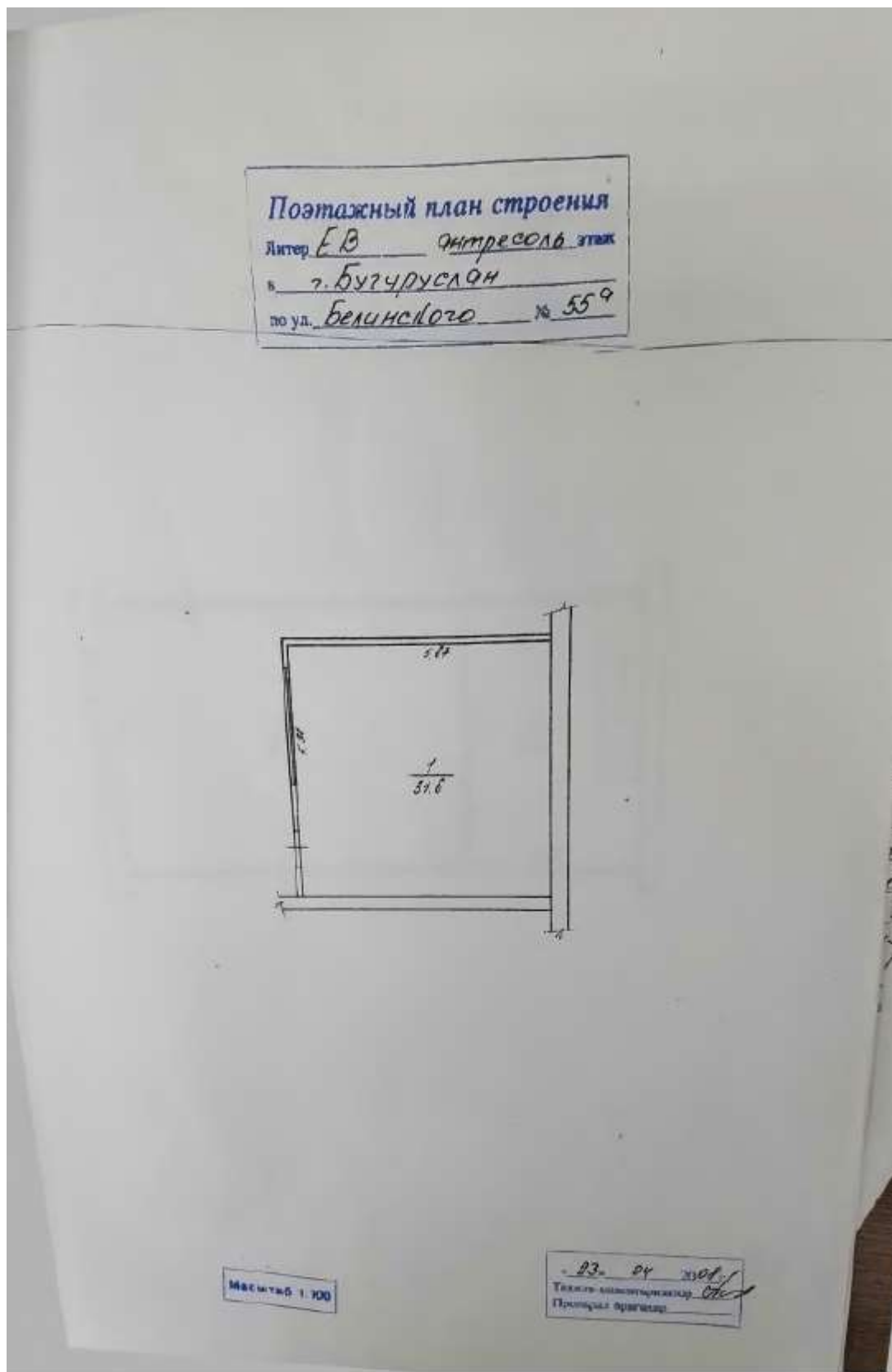


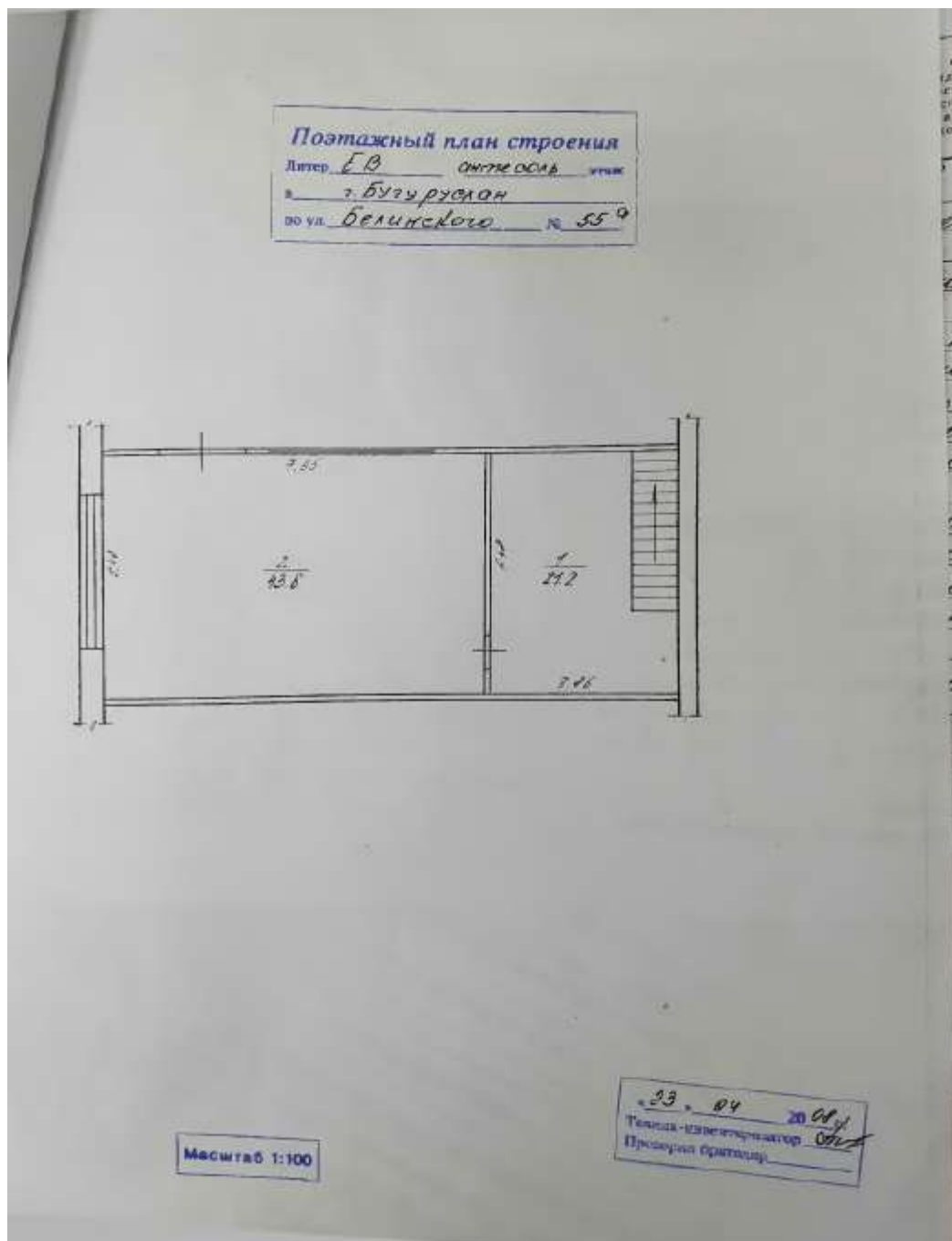
Масштаб 1:200

« 23 » 04 2008 г.
 Техник-инженер А.С.С.
 Препоряд. бригады

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50







приложение к графе № 2
для подсчета и ценовых
оценок помещений и экспликации
этажей

к поэтажному плану
по улице Башицкого № 55/9

1	2	3	4	5	6	7
Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения; жилой комната, канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь	Итого	Освоено
1	1	мансбур				
1	2	коридор				
1	3	кост. клетчат				
1	4	кабинет				
1	5	"				
1	6	"				
1	7	"				
1	8	касса				
1	9	коридор				
1	10	мансбур				
1	11	столовая				
1	12	персонал				
1	13	кабинет				
1	14	персонал				
1	15	кабинет				
1	16	"				

На нежилые здания строения, имеющие встроенные или пристроенные помещения

К С П Л И К А Ц И Я

строения, расположенного в г. Бугуруслане

кварт. №

район №

содержание по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенный под размещение

куб. метр	угреши	ворота	Виде монтаж	Крыша Крыша	Крыша	Итого по квадр. типу, этаж, строение	Высота по высоте строения по высоте строения, измеренная	
вспомог. техническая (подсобная)	основная	вспомог. техническая	основная	вспомог. техническая	основная	вспомог. техническая	основная	
2	3	10	11	12	13	14	15	
		1.3						1.3
		9.9						9.9
		12.9						12.9
	11.9							11.9
	12.3							12.3
	11.3							11.3
	12.3							12.3
	5.1							5.1
	17.1							17.1
	9.3				59.5			2.3
								59.5
					7.9			7.9
								15.0
15.0					8.1			8.1
								31.6
	31.6							18.6
	18.6							

ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

Дата записи даты по плану	Этаж, плановый 1-го этажа и номер этажа	№ помещения (квартиры, торго- вого, складского и т.п.)	№ по плану строения: комна- та, кухня, коридор, и т.п.	Назначение части по- мещения: жилой комна- та, ванная, спальня, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутрен- нему обмеру	Площадь по п.п.	
						основная	вспомогательная (подсобная)
			17	Коридор		56.1	
			18	Ванная		9.6	
			19	Спальня		6.3	
			20	—		10.3	
			21	Спальня		6.7	
			22	—		29.7	
			23	Мотрительный зал		18.3	
			24	Спальня		14.8	
			25	Комната		151.7	
			26	Коридор			47.3
			27	Ванная			16.5
			28	Коридор		120.7	
			29	Спальня			
			30	Гараж			
				Итого по	1 этаж	621.2	63.8
			1	Подсобная			31.6
			2	—			11.2
			3	—			43.6
				Итого антрес.			86.4
				Всего по проекту		621.2	160.2

Составил


ЛПН, Бухгалтерская типография, Знание № 1900

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50

November 1966

Оценка стоимости имущества, принадлежащего ООО МПФ «ЮУГС»

Дата записи	Этаж, начиная с 1-го этажа и кончая мезонином	№ помещения (квартиры, торгового, складского и т. п.)	№ по плану строения, комнаты, кухни, коридора и т. п.	Назначение помещений, жилых, складских, торговых, производственных, коммунальных, складов, бойлерной, кухни, коридора и т. п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т. ч. предназначенная под помещения по внутреннему обмеру													
						основная тепловая (подсоветная)	догр. тепловая	основная тепловая	догр. тепловая	основная тепловая	догр. тепловая	основная тепловая	догр. тепловая	основная тепловая	догр. тепловая				
		5			0	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		17	Кабина					170										170	
		18	—					103										10.3	
		19	Коридор						6.9									5.9	
		20	—						1.4									2.4	
		21	Санузел						3.8									3.8	
		22	Подсобная						4.3									4.3	
		23	Коридор						4.9									4.9	
		24	Кабина					31.8						56.1				31.8	
			Итого по 1 этажу					37.1	66.4									388.7	
	Маяков	1	Коридор						16.0									16.0	
		2	Кабина					36.5										36.5	
		3	Санузел						3.3									3.3	
		4	Кабина					32.4										32.4	
		5	—					45.9										45.9	2.83
		6	Коридор						5.6									5.6	
			Итого:					114.8	24.2									139.7	
			Итого по 3 этажу											56.1	58.3	9.4		2116.6	
			Итого по 3 этажу											56.1	58.3	9.4		2116.6	

Составил: 

Проверил: _____

ГПН, БУДУЩЕГОГО ТИПОГРАФИЯ, Завод № 1000

Кадастровый паспорт
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания Лист № 1 Всего листов 7
(код объекта недвижимого имущества)

Дата 22.07.08

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 5999

1. Описание объекта недвижимого имущества _____

1.1. Наименование Административно-бытовой корпус

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Оренбургская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	муниципальное образование
	Наименование	город Бугуруслан Оренбургской области
Населенный пункт	Тип	город
	Наименование	Бугуруслан
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	улица
	Наименование	Бедянского
Номер дома	55а	
Номер корпуса		
Номер строения		
Лотера	ЕВ	
Прое описание местоположения		

Основные характеристики: общ.пл. 2146,6 кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1. Назначение: жилищное

2. Этажность:

Количество этажей 2 с мансардой количество подземных этажей _____

3. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1978-73


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

5. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

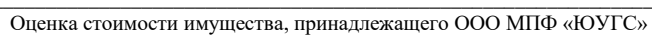
6. Примечание Арестов, запретов нет

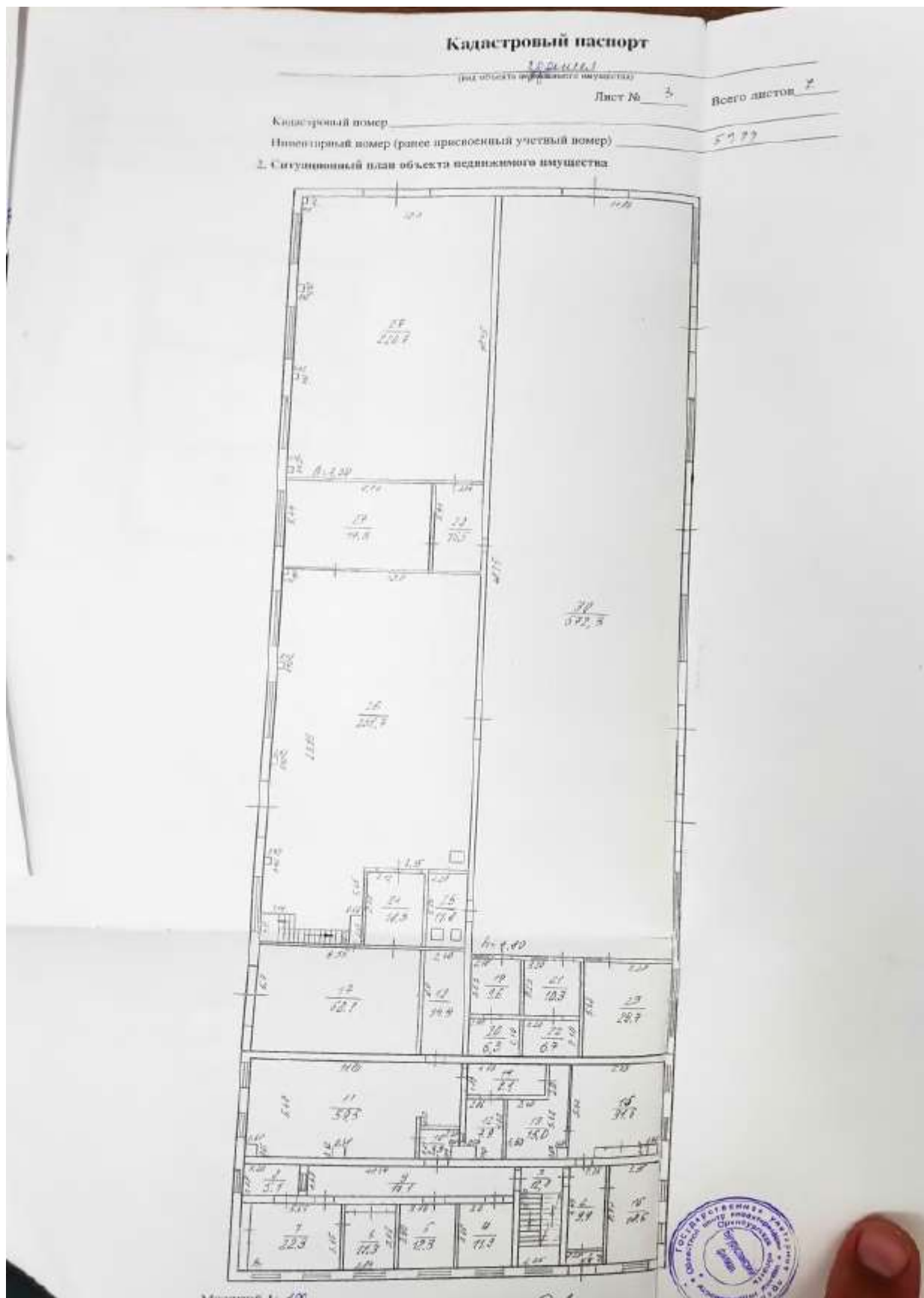
7. Государственное унитарное предприятие Оренбургской области "Областной центр инвентаризации и кадастрового учета объектов недвижимости" (инвентаризационный орган или организация)

рецензенты свидетельства об оценке: 15.12.2005 г., серия РН-1, № 000080
(подпись рецензента свидетельства об оценке организации)

Директор  А.Н.Муравьев
(подпись)

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50





Кадастровый паспорт

(объект недвижимого имущества)

Лист № 4 Всего листов 7

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 5999

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1: 400

Директор _____ М.П. _____

А. Н. Мурашнев

* ЦПИ «Удмуртская картография» Лист № 025. Город: Ижевск. 2007 г. 100%

Кадастровый паспорт

(или объекта недвижимого имущества)

Лист № 5 Всего листов 7

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 5999

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1: 100

Директор _____ М.П. _____

А. Н. Муравьев.

№ 070 «Федеральная кадастровая палата» Дата № 1021 Серия 000 2009 г. 207

Кадастровый паспорт

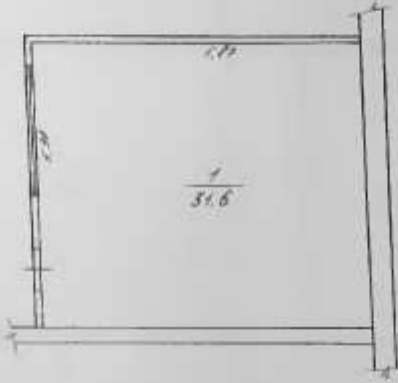
(вид объекта недвижимого имущества) Земельный участок

Лист № 6 Всего листов 2

Кадастровый номер _____


Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 5999

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1: 400

Директор _____ М.П. _____



_____ А. Н. Муравьев.

* ГЭИ «Учтуджоникон понифика» Лист № 1825, Герб 1990, 2000 г. «88.8»

Кадастровый паспорт
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 Всего листов 2

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 5999

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1: 100

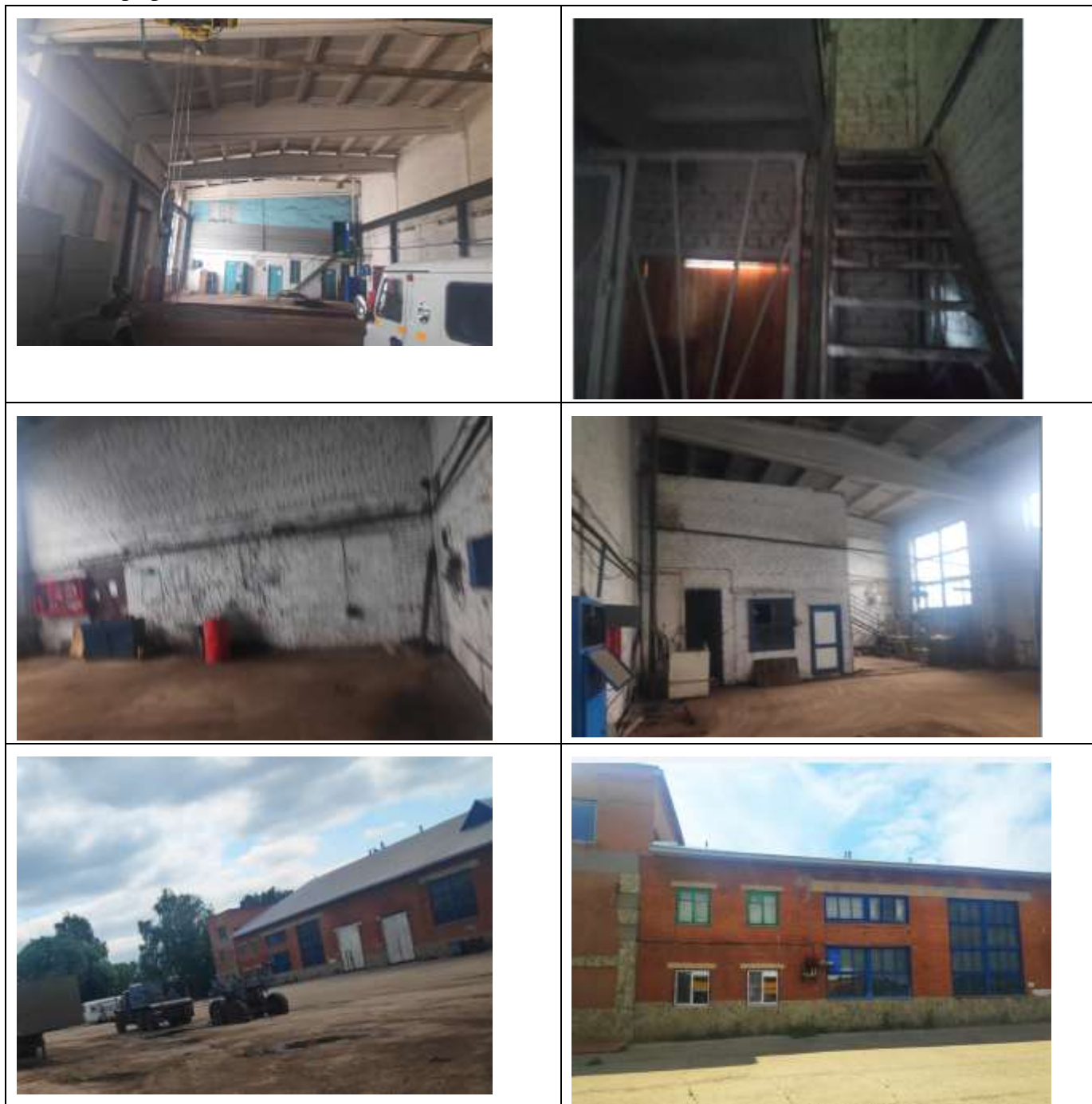
Директор _____ М.П. _____

А. Н. Муравьев.

● ГУП «Восточнолиповская конструкторская фирма» Лист № 1623. Тираж 1000. 2008 г. А8.1

Приложение 3.

Фотографии объектов оценки











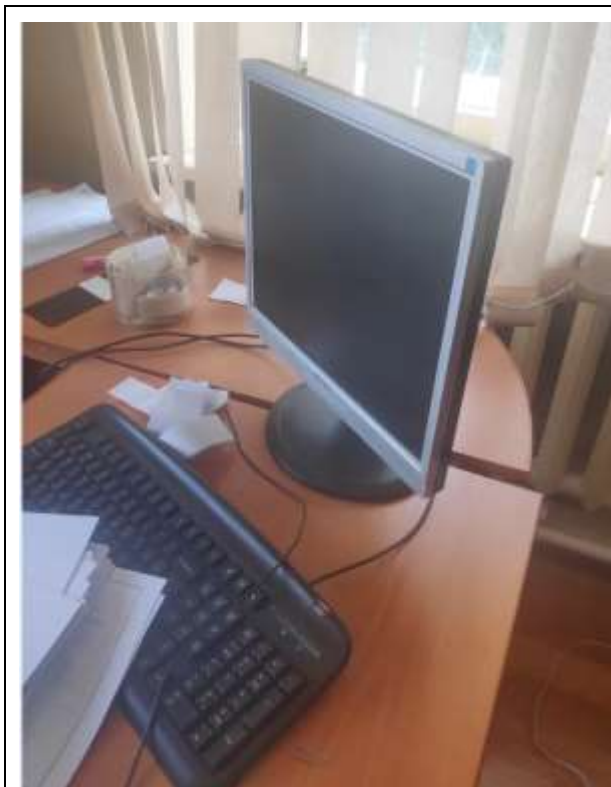




















ООО «Финэкс»

г. Воронеж, ул. Дорожная, 18, оф.7 тел/факс: (473) 263-16-16 (473) 272-51-50