

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор

_____ А. Ю. Исаева
"25" апреля _____ 2019 г.

ОТЧЕТ № НД-19-280134
об оценке рыночной
стоимости недвижимого и движимого
имущества, принадлежащие ОАО Кировский
завод»

Москва, 2019 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Настоящее заключение подготовлено ООО «Профессиональная Группа Оценки» в соответствии с Договором № НД-19-280134 от «28» января 2019 года на выполнение работ по оценке рыночной стоимости имущества.

Заключение составлено на основании прилагаемого Отчета об оценке, подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Исаевой Анной Юрьевной.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объектов оценки. Результат оценки предполагается использовать для реализации имущества на торгах в процедуре банкротства.¹

Для указанных целей в отношении объектов недвижимого и движимого имущества, в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 28 января 2019 года, была установлена рыночная стоимость в размере:

| № п/п | Наименование объекта оценки в соответствии с Задаaniem на оценку | Инв. № | Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС) |
|-------|--|--------|--|
| 1 | Погрузчик Dallan CPCD30CB | 44459 | 225 000 |
| 2 | Погрузчик Dallan CPCD30CB | 44460 | 225 000 |
| 3 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | 44456 | 43 800 |
| 4 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | 44457 | 43 800 |
| 5 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | 44458 | 43 800 |
| 6 | Сервер DEPO Storm 1480 №5 | 70416 | 37 200 |
| 7 | ПРОХОДНОЙ ПУНКТ 1/К СКЛАДУ ГОТ.ПРОДУКЦИИ | 10041 | 464 000 |
| 8 | Встроенное жилое помещение(кв №4, Пролетарская 7А | 10117П | 1 234 000 |
| 9 | Встроенное жилое помещение(кв №5, Пролетарская 7А | 10117Р | 1 722 000 |
| 10 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:16) | 10145 | 149 800 |
| 11 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:18) | 10147 | 320 800 |
| 12 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАДАСТР. №40:29:010442:316 | 10168 | 81 000 |
| 13 | КВАРТИРА | 11132 | 888 000 |
| 14 | МОДУЛЬ ЛИТЕЙНОГО №4 ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ПОЛУФАБРИКАТОВ | 10128 | 5 642 100 |
| 15 | ЗДАНИЕ СКЛАДА ЭЛЕКТРОМАТЕРИАЛОВ | 10091А | 819 500 |
| 16 | ЗДАНИЕ ГАРАЖА (1-ЭТАЖНОЕ) | 10120 | 161 600 |
| 17 | ЗДАНИЕ ГРП №1 ЗАВОДА | 10082 | 334 000 |
| 18 | 5/10 Жилого дома по ул. Красная Заря 6 | - | 0 |
| 19 | Здание гаража одноэтажное на 7 автомашин | - | 2 312 600 |
| 20 | Нежилое помещение на первом этаже четырехэтажного административно-производственного здания | - | 8 140 500 |
| 21 | Гараж | - | 411 800 |

¹ В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задаании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

| № п/п | Наименование объекта оценки в соответствии с Задаaniem на оценку | Инв. № | Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС) |
|-------|--|--------|--|
| 22 | Бытовые помещения литейного цеха №2 | - | 6 255 200 |
| 23 | СБОРНЫЙ МОДУЛЬ ПОД СКЛАД | 10158 | 1 362 700 |
| | Итого: | | 30 918 200 |

30 918 200 (Тридцать миллионов девятьсот восемнадцать тысяч двести) рублей без учета НДС

Итоговая стоимость объектов оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями, изложенными в разделе «Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения».

Генеральный Директор
Исаева А.Ю.

Оценщик I категории, MRICS:

- Член Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (ФСО). Регистрационный номер согласно реестру: № 407 от 03.02.2017 г.
- Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП № 517065).
- Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №005692-1 от 16.03.2018г.
- Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №009405-2 от 12.04.2018г.
- Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» №016236-3 от 21.12.2018 г.

Исаева А.Ю.

СОДЕРЖАНИЕ

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ..... | 6 |
| 2. | ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ | 9 |
| 3. | ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ..... | 10 |
| 4. | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 12 |
| 5. | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 14 |
| 5.1 | ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 14 |
| 5.2 | ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ..... | 14 |
| 5.3 | РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 14 |
| 5.4 | ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 15 |
| 5.5 | ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .. | 16 |
| 6. | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | 17 |
| 6.1. | ЮРИДИЧЕСКОЕ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 17 |
| 6.2. | КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 20 |
| 6.3. | ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 29 |
| 6.4. | ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..... | 32 |
| 6.5. | ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 33 |
| 6.6. | АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ | 34 |
| 7. | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 35 |
| 8. | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ | 36 |
| 8.1. | АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ | 36 |
| 8.2. | ОБЩАЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ... | 44 |
| 8.3. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ..... | 50 |
| 8.4. | ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ..... | 50 |
| 8.5. | ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ | 54 |
| 8.5.1. | Обзор рынка земельных участков промышленного назначения | 54 |
| 8.5.2. | Обзор рынка производственно-складской недвижимости..... | 59 |
| 9. | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ | 65 |
| 9.1. | ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ | 65 |
| 9.2. | ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ | 66 |
| 9.3. | ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ | 67 |
| 9.4. | ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | 68 |
| 9.5. | ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ В РАМКАХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА | 71 |
| 9.6. | ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ В РАМКАХ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА | 73 |
| 9.7. | ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА | 78 |

| | |
|--|------------|
| 9.8. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА | 80 |
| 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА..... | 82 |
| 10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА | 82 |
| 10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА..... | 115 |
| 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА..... | 108 |
| 11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА..... | 108 |
| 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 114 |
| 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ..... | 115 |
| 14. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ..... | 117 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1 | 118 |
| КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ | 118 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2 | 120 |
| КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА | 120 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 3 | 133 |
| КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ | 133 |

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

| | |
|---|--|
| Объекты оценки | Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие ОАО «Кировский завод» |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | Приведен в Приложении №1 к Договору №НД-19-280134 на проведение оценки от «28» января 2019 года |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики | Приведены в п. 6 настоящего Отчета |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки | Право собственности |
| Владелец имущества/обременения этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки | ОАО «Кировский завод» |
| Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки | Оценка рыночной стоимости Объектов оценки проводилась без учета ограничений (обременений) прав |
| Балансовая (остаточная) стоимость объектов на дату проведения оценки | Данные не предоставлены |
| Цель оценки | Определение стоимости объектов оценки, виды которой определяются в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (п. 3 ФСО №2) |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результатом оценки является итоговая величина стоимости Объекта оценки. Результат оценки предполагается использовать для реализации имущества на торгах в процедуре банкротства. В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать. |
| Вид определяемой стоимости объекта оценки | Рыночная стоимость Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями). |
| Дата оценки | 28 января 2019 года |
| Дата проведения осмотра | Осмотр не проводился. Оценка проводилась с учетом допущения о том, что все качественные и количественные характеристики объектов оценки на дату оценки соответствуют данным, указанным в соответствующих документах, и фотоматериалу, предоставленным Заказчиком |
| Денежная единица для измерения стоимости | Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации (п. 27 ФСО №1) |
| Требования к отчету об оценке: | Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) и федеральными стандартами оценки: |

| | |
|--|---|
| <p>Используемые в Отчете стандарты оценки</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; 2. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298; 3. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 (с изменениями от 06.12.2016 г.); 4. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; 5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 328). |
| <p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Отчет об оценке объекта оценки достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. • Оценщик гарантирует должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно для цели и на дату, указанные в Отчете об оценке. • Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами. • Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. • Оценщики основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки. • Оценщики исходили из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и правдивыми. Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. • Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. • Используя информацию, предоставленную Заказчиком, оценщики применяли предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, оценщиками делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих. • Перед оценщиками не ставилась задача, и они не проводили как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу. • От оценщиков не требовалось, и мы не принимаем на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности. • Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. • Оценщики исходили из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения |

| | |
|--|---|
| | <p>любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.</p> <ul style="list-style-type: none">• Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.• Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.• При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки.• При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.• Мнение оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки, и, таким образом, повлиять на его стоимость.• От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.• Помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (п. 26. ФСО №1 и п. 30 ФСО №7).• В связи с отсутствием документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.• Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке. |
|--|---|

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты Саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков».

Федеральные стандарты оценочной деятельности:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 328).

Свод стандартов и правил оценки саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», утвержденные Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.
- ✓ Правила профессиональной этики оценщиков Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценки», утвержденные Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете, ограничиваются следующими допущениями:

1. Оценщик гарантирует должную достоверность и точность результатов настоящей оценки исключительно для цели и на дату, указанные в Отчете об оценке.

2. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Оценщики основывались на информации, включающей в себя, но не ограниченной: предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.

5. Оценщики исходили из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и правдивыми. Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности.

6. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

7. Используя информацию, предоставленную Заказчиком, оценщики применяли предоставленные данные только в рамках имеющегося объема информации, не делая необоснованных выводов и дополнений. В случае если о каких-либо характеристиках или составляющих объекта оценки данные предоставлены не были, оценщиками делался вывод об отсутствии данных характеристик или составляющих.

8. Перед оценщиками не ставилась задача, и они не проводили как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

9. От оценщиков не требовалось, и мы не принимаем на себя ответственности за описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.

10. Предполагается, что существует полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

11. Оценщики исходили из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

12. Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговорены в Отчете.

13. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

14. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Не учитывалось возможное присутствие в объекте токсичных и иных вредоносных материалов, а также стоимость их удаления. Настоящий анализ исходит из того, что на территории объекта нет вредоносных почв, ограничивающих оптимальное использование объекта. Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта оценки.

15. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.

16. Мнение оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные изменения, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки, и, таким образом, повлиять на его стоимость.

17. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

19. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в Отчете.

20. Помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости, Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость (п. 26. ФСО №1 и п. 30 ФСО №7).

21. В связи с отсутствием документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

22. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.

Специальные попущения:

1. При отсутствии правоподтверждающих документов на объекты оценки, расчет производится из допущения, что данные объекты принадлежат на правах собственности ОАО «Кировский завод». Для оцениваемых объектов недвижимости, по которым отсутствуют правоустанавливающие / правоподтверждающие документы (не предоставлены Оценщику), определение рыночной стоимости производилось из допущения, что на данные объекты оформлено / может быть оформлено право собственности. В соответствии с информацией, предоставленной конкурсным управляющим ОАО «Кировский завод» (приведена в Приложении 3 к настоящему Отчету), данные объекты расположены на земельных участках, принадлежащих ОАО «Кировский завод». Таким образом, расчет стоимости таких объектов производится из допущения, что на данные объекты оформлено или будет оформлено право собственности, т.к. при наличии прав собственности или аренды на земельный участок, на котором возведен объект недвижимости, на объект самовольного строительства может быть оформлено право собственности (в соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ).

2. Осмотр объектов не проводился. Оценка проводилась с учетом допущения о том, что все качественные характеристики объектов оценки на дату оценки соответствуют данным фотоматериала, предоставленного Заказчиком, или данным, указанным в соответствующих документах на объекты оценки, предоставленных Заказчиком. При отсутствии фотоматериала или документально подтвержденной информации о количественных и качественных характеристиках объектов оценки, расчет производился на основании информации об объектах оценки, предоставленной Заказчиком (приведена в Приложении 3 к настоящему Отчету).

3. При отсутствии данных о состоянии помещений объекта оценки, расчет производился из допущения, что состояние объекта удовлетворительное, рабочее.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| | |
|--|--|
| <p>Сведения о Заказчике оценки</p> | <p>ОАО «Кировский завод» Место нахождения: 249440, Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, пл. Заводская, д. 2 Почтовый адрес: 249440, Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, пл. Заводская, д. 2 ОГРН 1024000896171 от 02.09.2002 г. ИНН/КПП 4023002403 / 402301001 р/с 40702810122120100084 КАЛУЖСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8608 ПАО СБЕРБАНК, Г. КАЛУГА К/с: 30101810100000000612 БИК 042908612 Конкурсный управляющий Васечкин Виктор Владимирович, действующий на основании Решения Арбитражного суда Калужской области от 31.08.2018г. по делу № А23-2007/2016</p> |
| <p>Сведения об оценщике, подписавшем Отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> | <p><u>Фамилия, имя, отчество:</u> Исаева Анна Юрьевна <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</u> Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»). Номер по реестру 407 от 03.02.2017 г.; <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> Диплом о профессиональной переподготовке ПП№ 517065, регистрационный номер 72, от 28 июня 2002г., Московский государственный строительный университет. Свидетельство о повышении квалификации НОУ «Институт профессиональной оценки», рег. Номер 0013/2005, 20 марта 2005 г. Свидетельство о повышении квалификации Московский государственный строительный университет, рег. Номер 486, 26 февраля 2008 г. Удостоверение о повышении квалификации Московский государственный строительный университет, рег. Номер У-278/11, 10 февраля 2011 г. Удостоверение о повышении квалификации, Московский государственный строительный университет, регистрационный номер У-2066/14, 15 сентября 2014 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №005692-1 от 16.03.2018г. Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №009405-2 от 12.04.2018г. Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» №016236-3 от 21.12.2018 г. <u>Сведения о страховании гражданской ответственности Эксперта:</u> Полис обязательного страхования ответственности оценщика выдан Страховое акционерное общество при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховое акционерное общество «ВСК»: полис № 180D0B40R2052 от 16 мая 2018 г., срок действия с 01 июня 2018 г. по 31 мая 2019 г., размер страховой суммы 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, франшиза – не установлена. <u>Стаж работы в оценочной деятельности:</u> 16 лет (с 2002 г.); <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор:</u> (договор №2 от 17.02.2004г. бессрочный) – общество с ограниченной ответственностью. <u>Полное наименование юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор:</u> ООО «Профессиональная Группа Оценки». <u>ОГРН юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор:</u> 1047796059827 <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 04 февраля 2004 г. <u>Место нахождения юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор:</u> 121087, Россия, г. Москва, ул. Барклая, д. 6, стр. 3, 6 этаж, офис 606; <u>Почтовый адрес:</u> 121087, Россия, г. Москва, ул. Барклая, д. 6, стр. 3, 6 этаж, офис 606; <u>Адрес местоположения офиса:</u> 121087, Россия, г. Москва, ул. Барклая, д. 6, стр. 3, 6 этаж, офис 606 <u>Телефон, факс:</u> 8(495)639-93-78 <u>Адрес электронной почты:</u> a.isaeva@pgo.ru</p> |



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | |
|--|--|
| Сведения о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах | Не привлекались |
| Страховка гражданской (профессиональной) ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | САО «ВСК» (полис страхования гражданской ответственности оценщиков №180D0B40R1528 от 12.04.2018г., выдан страхователю ООО «Профессиональная Группа Оценки», страховая сумма 551 000 000 руб. (Пятьсот пятьдесят один миллион рублей), срок страхования с 24.06.2018г. по 23.06.2019г., франшиза не установлена). |

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

| | |
|---------------------------------|--|
| Основание для проведения оценки | Договор №НД-19-280134 от «28» января 2019 года |
|---------------------------------|--|

5.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

| | |
|---|--|
| Объекты оценки | Объекты движимого и недвижимого имущества, принадлежащие ОАО «Кировский завод» |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки | Право собственности |
| Балансовая (остаточная) стоимость объектов оценки на дату проведения оценки | Данные не предоставлены |
| Ограничения и обременения | Оценка рыночной стоимости Объектов оценки проводилась без учета ограничений (обременений) прав |

5.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

| Объект оценки | Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках затратного подхода, руб. с НДС | Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС | Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб. с НДС | Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб. (без НДС) |
|--|--|--|---|--|
| Погрузчик Dallan CPCD30CB | 225 000 | Не применялся | Не применялся | 225 000 |
| Погрузчик Dallan CPCD30CB | 225 000 | Не применялся | Не применялся | 225 000 |
| Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | 43 800 | Не применялся | Не применялся | 43 800 |
| Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | 43 800 | Не применялся | Не применялся | 43 800 |
| Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | 43 800 | Не применялся | Не применялся | 43 800 |
| Сервер DEPO Storm 1480 №5 | 37 200 | Не применялся | Не применялся | 37 200 |
| ПРОХОДНОЙ ПУНКТ 1/К СКЛАДУ ГОТ.ПРОДУКЦИИ | 464 000 | Не применялся | Не применялся | 464 000 |
| Встроенное жилое помещение(кв №4, Пролетарская 7А | Не применялся | 1 234 000 | Не применялся | 1 234 000 |
| Встроенное жилое помещение(кв №5, Пролетарская 7А | Не применялся | 1 722 000 | Не применялся | 1 722 000 |
| ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:16) | Не применялся | 149 800 | Не применялся | 149 800 |
| ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:18) | Не применялся | 320 800 | Не применялся | 320 800 |
| ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАДАСТР. №40:29:010442:316 | Не применялся | 81 000 | Не применялся | 81 000 |
| КВАРТИРА | Не применялся | 888 000 | Не применялся | 888 000 |
| МОДУЛЬ ЛИТЕЙНОГО №4 ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ПОЛУФАБРИКАТОВ | Не применялся | 5 642 100 | Не применялся | 5 642 100 |
| ЗДАНИЕ СКЛАДА ЭЛЕКТРОМАТЕРИАЛОВ | Не применялся | 819 500 | Не применялся | 819 500 |
| ЗДАНИЕ ГАРАЖА (1-ЭТАЖНОЕ) | Не применялся | 161 600 | Не применялся | 161 600 |

| Объект оценки | Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках затратного подхода, руб. с НДС | Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках сравнительного подхода, руб. с НДС | Рыночная стоимость объектов оценки, определенная в рамках доходного подхода, руб. с НДС | Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, руб. (без НДС) |
|--|--|--|---|--|
| ЗДАНИЕ ГРП №1 ЗАВОДА | 334 000 | Не применялся | Не применялся | 334 000 |
| 5/10 Жилого дома по ул. Красная Заря 6 | Не применялся | Не применялся | Не применялся | 0 |
| Здание гаража одноэтажное на 7 автомашин | Не применялся | 2 312 600 | Не применялся | 2 312 600 |
| Нежилое помещение на первом этаже четырехэтажного административно-производственного здания | Не применялся | 8 140 500 | Не применялся | 8 140 500 |
| Гараж | Не применялся | 411 800 | Не применялся | 411 800 |
| Бытовые помещения литейного цеха №2 | Не применялся | 6 255 200 | Не применялся | 6 255 200 |
| СБОРНЫЙ МОДУЛЬ ПОД СКЛАД | Не применялся | 1 362 700 | Не применялся | 1 362 700 |
| Итого: | | | | 30 918 200 |

5.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы.

По мнению Оценщика, **рыночная стоимость** объектов оценки, по состоянию на 28 января 2019 года составляет:

| № п/п | Наименование объекта оценки в соответствии с Задаaniem на оценку | Инв. № | Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС) |
|-------|--|--------|--|
| 1 | Погрузчик Dallan CPCD30CB | 44459 | 225 000 |
| 2 | Погрузчик Dallan CPCD30CB | 44460 | 225 000 |
| 3 | Таль электрическая ТЭ320-511(р/п 3,2т) | 44456 | 43 800 |
| 4 | Таль электрическая ТЭ320-511(р/п 3,2т) | 44457 | 43 800 |
| 5 | Таль электрическая ТЭ320-511(р/п 3,2т) | 44458 | 43 800 |
| 6 | Сервер DEPO Storm 1480 №5 | 70416 | 37 200 |
| 7 | ПРОХОДНОЙ ПУНКТ 1/К СКЛАДУ ГОТ.ПРОДУКЦИИ | 10041 | 464 000 |
| 8 | Встроенное жилое помещение(кв №4, Пролетарская 7А | 10117П | 1 234 000 |
| 9 | Встроенное жилое помещение(кв №5, Пролетарская 7А | 10117Р | 1 722 000 |
| 10 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:16) | 10145 | 149 800 |
| 11 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:18) | 10147 | 320 800 |
| 12 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАДАСТР. №40:29:010442:316 | 10168 | 81 000 |
| 13 | КВАРТИРА | 11132 | 888 000 |
| 14 | МОДУЛЬ ЛИТЕЙНОГО №4 ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ПОЛУФАБРИКАТОВ | 10128 | 5 642 100 |
| 15 | ЗДАНИЕ СКЛАДА ЭЛЕКТРОМАТЕРИАЛОВ | 10091А | 819 500 |
| 16 | ЗДАНИЕ ГАРАЖА (1-ЭТАЖНОЕ) | 10120 | 161 600 |
| 17 | ЗДАНИЕ ГРП №1 ЗАВОДА | 10082 | 334 000 |
| 18 | 5/10 Жилого дома по ул. Красная Заря 6 | - | 0 |
| 19 | Здание гаража одноэтажное на 7 автомашин | - | 2 312 600 |
| 20 | Нежилое помещение на первом этаже четырехэтажного административно-производственного здания | - | 8 140 500 |
| 21 | Гараж | - | 411 800 |
| 22 | Бытовые помещения литейного цеха №2 | - | 6 255 200 |
| 23 | СБОРНЫЙ МОДУЛЬ ПОД СКЛАД | 10158 | 1 362 700 |
| | Итого: | | 30 918 200 |

30 918 200 (Тридцать миллионов девятьсот восемнадцать тысяч двести) рублей без учета НДС

Итоговая стоимость объектов оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями, изложенными в разделе «Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения».

5.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Результат оценки предполагается использовать для реализации имущества на торгах в процедуре банкротства. Использование результата в других целях недопустимо. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объектов действительно только на дату проведения оценки.

Оценка рыночной стоимости Объектов оценки проводилась без учета ограничений (обременений) прав.

Номер отчета – №НД-19-280134.

Дата составления отчета – 25 апреля 2019 года.

Срок действия Отчета – до 24 октября 2019 года (включительно).²

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями.
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе.
4. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
5. Оценщик не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
6. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.
8. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Исаева А.Ю.

² Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

6.1. ЮРИДИЧЕСКОЕ И ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценке подлежат права собственности ОАО «Кировский завод» на объекты недвижимого и движимого имущества. Реквизиты собственника приведены в таблице ниже.

Табл. 6.1

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|--|--|
| Полное наименование юридического лица | Открытое акционерное общество «Кировский завод» |
| Сокращенное наименование юридического лица | ОАО «Кировский завод» |
| ИНН | 4023002403 |
| ОГРН | 1024000896171 |
| Дата присвоения ОГРН | 02.09.2002 |
| КПП | 402301001 |
| Юридический адрес | 249440, Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, пл. Заводская, д. 2 |
| Почтовый адрес | 249440, Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, пл. Заводская, д. 2 |

В соответствии с техническим заданием, Объекты оценки рассматриваются свободным от каких-либо ограничений (обременений).

Юридическое и экономическое описание объектов оценки приведено в таблице ниже.

Табл. 6.2

| № п/п | Инв. № | Наименование объекта оценки | Кадастровый № | Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки | Правоустанавливающий/правоподтверждающий документ | Сведения о балансовой (первоначальной стоимости)** | |
|-------|--------|--|-----------------|--|---|--|---|
| | | | | | | Стоимость, руб. | Документ |
| 1 | 44459 | Погрузчик Dallan CPCD30CB | - | Право собственности | - | 1 336 045,76 | Инвентарная опись № 52 от 20.11.2018 г. |
| 2 | 44460 | Погрузчик Dallan CPCD30CB | -- | Право собственности | - | 1 336 045,76 | Инвентарная опись № 46 от 20.11.2018 г |
| 3 | 44456 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | | Право собственности | - | 120 300,18 | Инвентарная опись № 46 от 20.11.2018 г |
| 4 | 44457 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | | Право собственности | - | 120 300,18 | Инвентарная опись № 46 от 20.11.2018 г |
| 5 | 44458 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | - | Право собственности | - | 120 300,18 | Инвентарная опись № 46 от 20.11.2018 г |
| 6 | 70416 | Сервер DEPO Storm 1480 №5 | - | Право собственности | - | 220 271,19 | Инвентарная опись № 42 от 20.11.2018 г |
| 7 | 10041 | ПРОХОДНОЙ ПУНКТ 1/К СКЛАДУ ГОТ.ПРОДУКЦИИ | - | Право собственности | Отсутствуют* | 636 356,30 | Инвентарная опись № 40 от 20.11.2018 г |
| 8 | 10117П | Встроенное жилое помещение(кв №4, Пролетарская 7А | 40:29:010442:82 | Право собственности | Свидетельство о государственной регистрации права от 18.12.2009 (серия 40 КЯ №556893); Выписка из ЕГРН от 05.03.2018 №40-00-4001/5001/2018-1409 | 460 762,12 | Инвентарная опись № 56 от 20.11.2018 г |
| 9 | 10117Р | Встроенное жилое помещение(кв №5, Пролетарская 7А | 40:29:010442:86 | Право собственности | Свидетельство о государственной регистрации права от 18.12.2009 (серия 40 КЯ №556894); Выписка из ЕГРН от 05.03.2018 №40-00-4001/5001/2018-1409 | 568 472,82 | Инвентарная опись № 56 от 20.11.2018 г |
| 10 | 10145 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:16) | 40:29:010334:16 | Право собственности | Свидетельство о государственной регистрации права от 13.10.2011 (серия 40 КЛ №252039); Выписка из ЕГРН от 05.03.2018 №40-00-4001/5001/2018-1409 | 51 728,40 | Инвентарная опись № 56 от 20.11.2018 г |
| 11 | 10147 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:18) | 40:29:010334:18 | Право собственности | Свидетельство о государственной регистрации права от 13.10.2011 (серия 40 КЛ №252042); Выписка из ЕГРН от 05.03.2018 №40-00-4001/5001/2018-1409 | 110 784,99 | Инвентарная опись № 56 от 20.11.2018 г |

| № п/п | Инв. № | Наименование объекта оценки | Кадастровый № | Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки | Правоустанавливающий/правоподтверждающий документ | Сведения о балансовой (первоначальной стоимости)** | |
|-------|--------|--|------------------|--|---|--|--|
| | | | | | | Стоимость, руб. | Документ |
| 12 | 10168 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАДАСТР. №40:29:010442:316 | 40:29:010442:316 | Право собственности | Свидетельство о государственной регистрации права от 16.09.2014 (серия 40 КЛ №767487); Выписка из ЕГРН от 05.03.2018 №40-00-4001/5001/2018-1409 | 7 627,35 | Инвентарная опись № 56 от 20.11.2018 г |
| 13 | 11132 | КВАРТИРА | 40:29:010341:45 | Право собственности | Свидетельство о государственной регистрации права от 25.02.2003 (серия 40 ЕР №091244); Выписка из ЕГРН от 05.03.2018 №40-00-4001/5001/2018-1409 | 209 829,56 | Инвентарная опись № 56 от 20.11.2018 г |
| 14 | 10128 | МОДУЛЬ ЛИТЕЙНОГО №4 ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ПОЛУФАБРИКАТОВ | - | Право собственности | Отсутствуют* | 6 276 929,66 | Инвентарная опись № 56 от 20.11.2018 г |
| 15 | 10091А | ЗДАНИЕ СКЛАДА ЭЛЕКТРОМАТЕРИАЛОВ | - | Право собственности | Отсутствуют* | 736 630,11 | Инвентарная опись № 56 от 20.11.2018 г |
| 16 | 10120 | ЗДАНИЕ ГАРАЖА (1-ЭТАЖНОЕ) | 40:29:010442:242 | Право собственности | Свидетельство о государственной регистрации права от 25.03.2014 (серия 40 КЛ №696489); Выписка из ЕГРН от 05.03.2018 №40-00-4001/5001/2018-1409 | 445 307,14 | Инвентарная опись № 56 от 20.11.2018 г |
| 17 | 10082 | ЗДАНИЕ ГРП №1 ЗАВОДА | - | Право собственности | Отсутствуют* | 84 062,74 | Инвентарная опись № 56 от 20.11.2018 г |
| 18 | - | 5/10 Жилого дома по ул. Красная Заря 6 | - | Право собственности | По данным справки БТИ от 02.12.2014 №1446, правоустанавливающим документом является Свидетельство о праве на наследство по завещанию от 08.07.1996 г. р-р 900 | 275 184,32 | - |
| 19 | - | Здание гаража одноэтажное на 7 автомашин | 40:29:010418:133 | Право собственности | Свидетельство о государственной регистрации права от 10.07.2003 (серия 40 ЕР №113878) | Н/д | - |
| 20 | - | Нежилое помещение на первом этаже четырехэтажного административно-производственного здания | 40:29:010338:208 | Право собственности | Свидетельство о государственной регистрации права от 24.03.2015 (серия 40 КЛ №889325); Выписка из ЕГРН от 05.03.2018 №40-00-4001/5001/2018-1409 | Н/д | - |



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| № п/п | Инв. № | Наименование объекта оценки | Кадастровый № | Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки | Правоустанавливающий/правоподтверждающий документ | Сведения о балансовой (первоначальной стоимости)** | |
|-------|--------|-------------------------------------|----------------------|--|---|--|----------|
| | | | | | | Стоимость, руб. | Документ |
| 21 | - | Гараж | 40:29:010338:209 | Право собственности | Свидетельство о государственной регистрации права от 31.07.2007 (серия 40 КЯ №121952); Выписка из ЕГРН от 05.03.2018 №40-00-4001/5001/2018-1409 | Н/д | - |
| 22 | - | Бытовые помещения литейного цеха №2 | 40:29:010418:49 | Право собственности | Свидетельство о государственной регистрации права от 26.02.2011 (серия 40 КЛ №133970); Выписка из ЕГРН от 05.03.2018 №40-00-4001/5001/2018-1409 | Н/д | - |
| 23 | 10158 | СБОРНЫЙ МОДУЛЬ ПОД СКЛАД | 40-40-09/013/2007-00 | Право собственности | Свидетельство о государственной регистрации права от 20.09.2007 (серия 40 КЯ №134800) | Н/д | - |

Примечание: *расчет стоимости объектов производится из допущения, что на данные объекты оформлено или будет оформлено право собственности;

**в соответствии с данными от Заказчика.

6.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Данные о количественных и качественных характеристиках объектов оценки, расположенных в г. Кирове Калужской области приведены в таблицах ниже.

Движимое имущество

Табл. 6.3. Сведения об объектах движимого имущества*

| № п/п | Инв. № | Наименование объекта оценки | Год выпуска | Сведения о балансовой (первоначальной стоимости), руб. | Характеристика состояния |
|-------|--------|--|-------------|--|---|
| 1 | 44459 | Погрузчик Dallan CPCD30CB | Н/д | 1 336 045,76 | Не работает, отсутствуют колеса, не работает топливная система, ремонт возможен |
| 2 | 44460 | Погрузчик Dallan CPCD30CB | Н/д | 1 336 045,76 | Не работает, отсутствуют колеса, не работает топливная система, ремонт возможен |
| 3 | 44456 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | Н/д | 120 300,18 | Состояние рабочее, удовлетворительное, |
| 4 | 44457 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | Н/д | 120 300,18 | Состояние рабочее, удовлетворительное, |
| 5 | 44458 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | Н/д | 120 300,18 | Состояние рабочее, удовлетворительное, |
| 6 | 70416 | Сервер DEPO Storm 1480 №5 | 2014 | 220 271,19 | Состояние рабочее |

*Примечание: информация предоставлена Заказчиком.

Фотографии оцениваемых объектов движимого имущества, предоставленные Заказчиком, приведены ниже. Определение рыночной стоимости производится из допущения, что состояние объектов оценки, отраженное в фотоматериале, актуально на дату оценки.

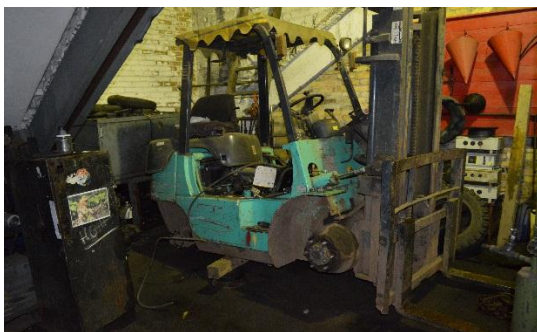


Фото 1. Погрузчик Dallan CPCD30CB (инв. №44459)



Фото 2. Погрузчик Dallan CPCD30CB (инв. №44460)



Фото 3. Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т)
(инв. №44456)



Фото 4. Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т)
(инв. №44457)



Фото 5. Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т)
(инв. №44458)



Фото 6. Сервер DEPO Storm 1480 №5 (инв. №70416)

Недвижимое имущество

Общие сведения об оцениваемых нежилых зданиях / помещениях, предоставленные Заказчиком, приведены в таблице ниже.

Табл. 6.4. Сведения об оцениваемых нежилых зданиях / помещениях*

| № п/п | Инв. № | Наименование объекта оценки | Адрес / местоположение | Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Характеристика |
|-------|---------|---|--|-------------------|---|---|
| 1 | 1004 1 | ПРОХОДНОЙ ПУНКТ 1/К СКЛАДУ ГОТ.ПРОДУКЦИИ | На территории земельного участка, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская | - | 40* | Подведено электричество, иные коммуникации отсутствуют. Объект расположен на земельном участке с кадастровым №40:29:010334:32. Участок принадлежит ОАО «Кировский завод» |
| 2 | 1012 8 | МОДУЛЬ ЛИТЕЙНОГО №4 ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ПОЛУФАБРИКАТОВ | На территории земельного участка, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская, д. 2 | - | 1 600* | Кирпичное здание. Подведено электричество, иные коммуникации отсутствуют. Объект расположен на земельном участке с кадастровым №40:29:010418:116. Участок принадлежит ОАО «Кировский завод» |
| 3 | 1009 1А | ЗДАНИЕ СКЛАДА ЭЛЕКТРОМАТЕРИАЛОВ | На территории земельного участка, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская | - | 510* | Крыша покрыта металлом, торцевые стороны кирпичные. Подведено электричество, иные коммуникации отсутствуют. Объект расположен на земельном участке с кадастровым №40:29:010418:116. Участок принадлежит ОАО «Кировский завод» |
| 4 | 1012 0 | ЗДАНИЕ ГАРАЖА (1-ЭТАЖНОЕ) | Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, ул. Пролетарская, район д. №7А (гараж инв. №12825) | 40:29:010442:242 | 37,9 | Подведено электричество, иные коммуникации отсутствуют. Объект расположен на земельном участке с кадастровым №40:29:010442:316. Участок принадлежит ОАО «Кировский завод» |
| 5 | 1008 2 | ЗДАНИЕ ГРП №1 ЗАВОДА | На территории земельного участка, расположенного по адресу: Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская, д. 2 | - | 49* | Подведено электричество, иные коммуникации отсутствуют. Объект расположен на земельном участке с кадастровым №40:29:010418:116. Участок принадлежит ОАО «Кировский завод» |
| 6 | - | 5/10 Жилого дома по ул. Красная Заря 6 | Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, ул. Красная Заря, д.6 | - | Общая площадь 249,1. Права на 5/10 доли (т.е. 124,55 кв. м) | Здание находится в аварийном состоянии, использовать невозможно, подлежит сносу. Земельный участок не зарегистрирован, сведения о границах и правоустанавливающие документы отсутствуют. Год постройки до 1917 |

| № п/п | Инв. № | Наименование объекта оценки | Адрес / местоположение | Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Характеристика |
|-------|--------|--|--|-----------------------|----------------|---|
| 7 | - | Здание гаража одноэтажное на 7 автомашин | Калужская область, г. Киров, пл. Заводская | 40:29:010418:133 | 518,1 | Объект расположен на земельном участке с кадастровым №40:29:010418:116. Участок принадлежит ОАО «Кировский завод» |
| 8 | - | Нежилое помещение на первом этаже четырехэтажного административно-производственного здания | Калужская область, г. Киров, пл. Заводская | 40:29:010338:208 | 1 350 | Помещение кирпичное, в удовлетворительном состоянии. Первый этаж административного 4-х этажного здания. Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 40:29:010418:36. Участок принадлежит ОАО «Кировский завод» |
| 9 | - | Гараж | Калужская область, г. Киров, пл. Заводская | 40:29:010338:209 | 96,6 | Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 40:29:010334:18. Участок принадлежит ОАО «Кировский завод» |
| 10 | - | Бытовые помещения литейного цеха №2 | Калужская область, г. Киров, пл. Заводская | 40:29:010418:49 | 1 626,5 | Год постройки 1960. Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 40:29:010418:116. Участок принадлежит ОАО «Кировский завод» |
| 11 | 1015 8 | СБОРНЫЙ МОДУЛЬ ПОД СКЛАД | Калужская область, г. Киров, пл. Заводская | 40-40-09/013/2007-009 | 1 073,4 | Металлический модуль 1 этажный, задняя стена которого является бетонным основанием здания депо. Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 40:29:010418:116. Участок принадлежит ОАО «Кировский завод» |

**Примечание:* Правоустанавливающие документы на данные объекты отсутствуют (не предоставлены), сведения о площади приводятся на основании данных, полученных от Заказчика (Приведены в приложении 3 к настоящему Отчету).

Фотографии оцениваемых нежилых зданий / помещений, предоставленные Заказчиком, приведены ниже. Определение рыночной стоимости производится из допущения, что состояние объектов оценки, отраженное в фотоматериале, актуально на дату оценки. При отсутствии фотоматериала, отражающего внутренний вид помещений оцениваемых объектов, оценка проводится из допущения, что состояние помещений удовлетворительное.

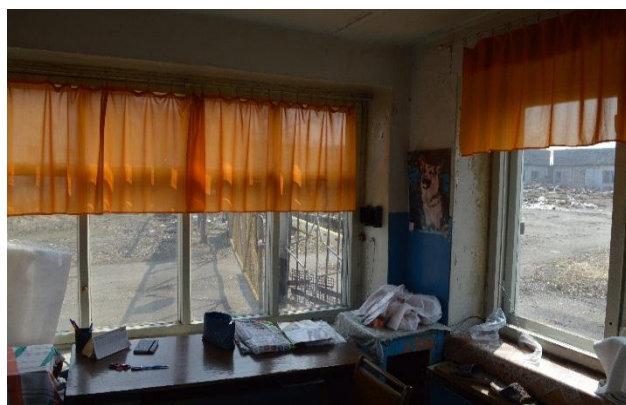


Фото 1, 2. ПРОХОДНОЙ ПУНКТ 1/К СКЛАДУ ГОТ.ПРОДУКЦИИ (Инв. №10041)



Фото 3, 4. МОДУЛЬ ЛИТЕЙНОГО №4 ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ПОЛУФАБРИКАТОВ (Инв. №10128) – внешний вид

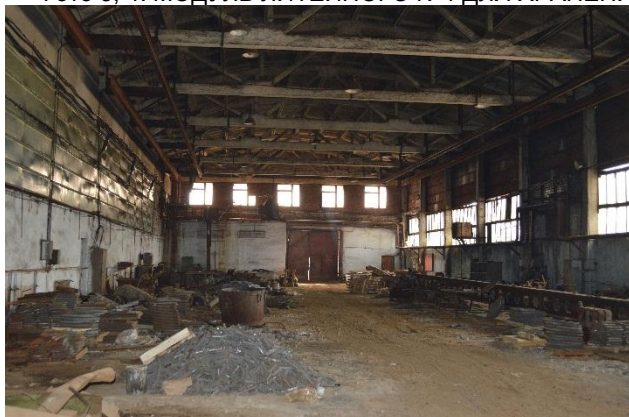


Фото 5, 6. МОДУЛЬ ЛИТЕЙНОГО №4 ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ПОЛУФАБРИКАТОВ (Инв. №10128) – помещения



Фото 7, 8. ЗДАНИЕ СКЛАДА ЭЛЕКТРОМАТЕРИАЛОВ (Инв. №10091А)

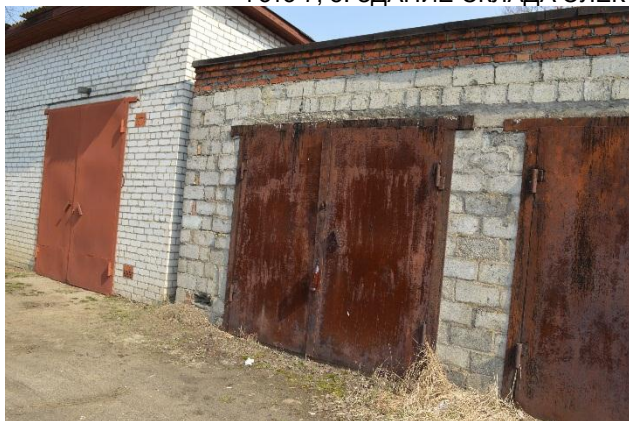


Фото 9, 10. ЗДАНИЕ ГАРАЖА (1-ЭТАЖНОЕ) (Инв. №10120)



Фото 11, 12. ЗДАНИЕ ГРП №1 ЗАВОДА (Инв. №10082)



Фото 13. Здание гаража одноэтажное на 7 автомашин
(Инв. №-)



Фото 14. СБОРНЫЙ МОДУЛЬ ПОД СКЛАД (Инв. №10158)






Фото 15, 16. Бытовые помещения литейного цеха №2 (Инв. №-)



Фото 17, 18. Гараж (Инв. №-)

Описание объектов жилого назначения, составленное в соответствии с предоставленными Заказчиком документами и информацией, приведено в таблице ниже.

Табл. 6.5. Сведения об оцениваемых жилых помещениях (квартирах)

| Описание объектов | | | |
|---|---|--|---|
| Наименование объекта оценки | Встроенное жилое помещение(кв №5, Пролетарская 7А | Встроенное жилое помещение(кв №4, Пролетарская 7А | КВАРТИРА |
| Инв. № | 10117Р | 10117П | 11132 |
| Кадастровый номер | 40:29:010442:86 | 40:29:010442:82 | 40:29:010341:45 |
| Адрес | Калужская область, г. Киров, ул. Пролетарская, д. 7А, кв. 5 | Калужская область, г. Киров, ул. Пролетарская, д. 7А, кв. 4 | Калужская область, г. Киров, ул. Гагарина, д. 23, кв. 16 |
| Описание дома, в котором расположено оцениваемое жилое помещение (квартира) | | | |
| Год постройки | 1994* | 1994* | 1965** |
| Этажность | 3 | 3 | 2 |
| Материал стен | Панель | Панель | Кирпич |
| Фото здания, в котором расположено оцениваемое жилое помещение |  |  |  |
| Описание квартиры | | | |
| № квартиры | 5 | 4 | 16 |
| Кол-во комнат | 3 | 2 | 2 |
| Этаж расположения | 2 | 1 | 2 |
| Общая площадь, кв.м | 66,5 | 53,9 | 44,2 |

Примечание: *по данным технического паспорта на нежилое строение со встроенными жилыми помещениям от 21.06.2001;

**по данным технического паспорта на квартиру от 05.04.2002 №3125.

Оценщику не был предоставлен фотоматериал, отображающий состояние оцениваемых жилых помещений. Оценка производится из допущения, что состояние квартир соответствует следующим параметрам: уровень отделки – стандартная отделка, состояние – удовлетворительное.

К оценке также представлен объект: 5/10 Жилого дома по ул. Красная Заря 6 (адрес: Калужская обл., р-н Кировский, г Киров, ул. Красная Заря, д. 6). По данным Заказчика, здание находится в аварийном состоянии и подлежит сносу, дальнейшее его использование невозможно. Данные подтверждаются предоставленным фотоматериалом.





Фото 1, 2, 3, 4, 5, 6. 5/10 Жилого дома по ул. Красная Заря 6 (Инв. №-)

По информации, предоставленной Заказчиком, земельный участок под зданием не зарегистрирован, сведения о границах и правоустанавливающие документы отсутствуют.

Земельные участки

Описание оцениваемых земельных участков приведено в таблице ниже.

Табл. 6.6. Сведения об оцениваемых земельных участках*

| Описание объектов | | | |
|--|--|--|--|
| Наименование объекта оценки | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:16) | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:18) | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАДАСТР. №40:29:010442:316 |
| Адрес / местоположение | Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская | Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская | Калужская обл., г. Киров, ул. Пролетарская, район д. № 7А |
| Площадь земельного участка, кв. м | 120,0 | 257,0 | 46,0 |
| Кадастровый номер | 40:29:010334:16 | 40:29:010334:18 | 40:29:010442:316 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование (данные Росреестра) | Для размещения промышленных объектов | Для размещения промышленных объектов | Для объектов общественно-делового значения |
| Разрешенное использование (по документу) | Для производственных целей | Для производственных целей | Под гаражом |
| Форма (конфигурация) земельного участка | Отражена на рисунке ниже | Отражена на рисунке ниже | Отражена на рисунке ниже |

| Описание объектов | | | |
|--|---------------------|---------------------|-----------|
| Существующие ограничения (обременения) права по данным свидетельства** | Не зарегистрировано | Не зарегистрировано | Ипотека |
| Кадастровая стоимость, руб. | 25 924,80 | 55 578,82 | 28 038,84 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв. м. | 216,04 | 216,26 | 609,54 |

Примечание: *в соответствии с данными правоудтверждающих документов на оцениваемые земельные участки и сведениями Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр» (www.rosreestr.ru);

**в соответствии с заданием на оценку, ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки, не учитываются.

Ниже приведены данные о конфигурации и границах оцениваемых земельных участков, в соответствии с данными Публичной кадастровой карты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

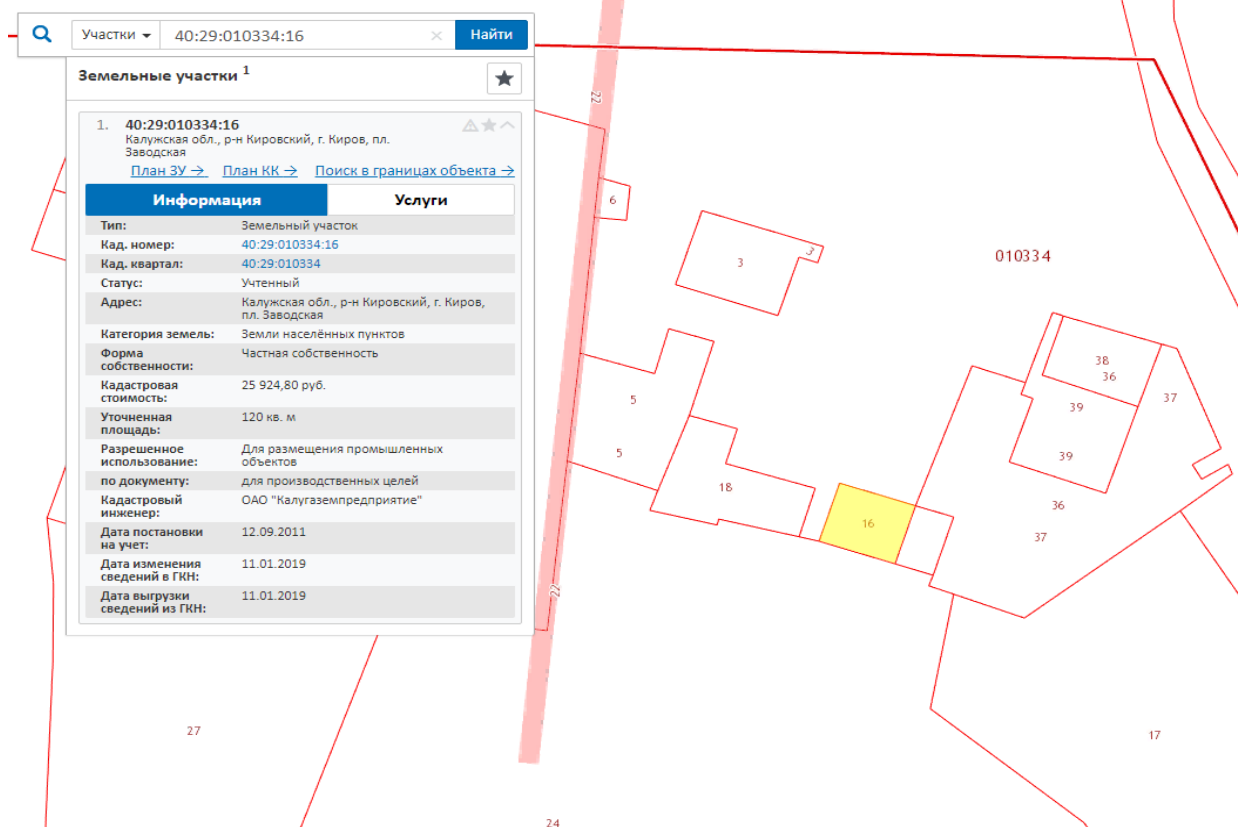


Рис. 6.1. Границы земельного участка с кадастровым № 40:29:010334:16

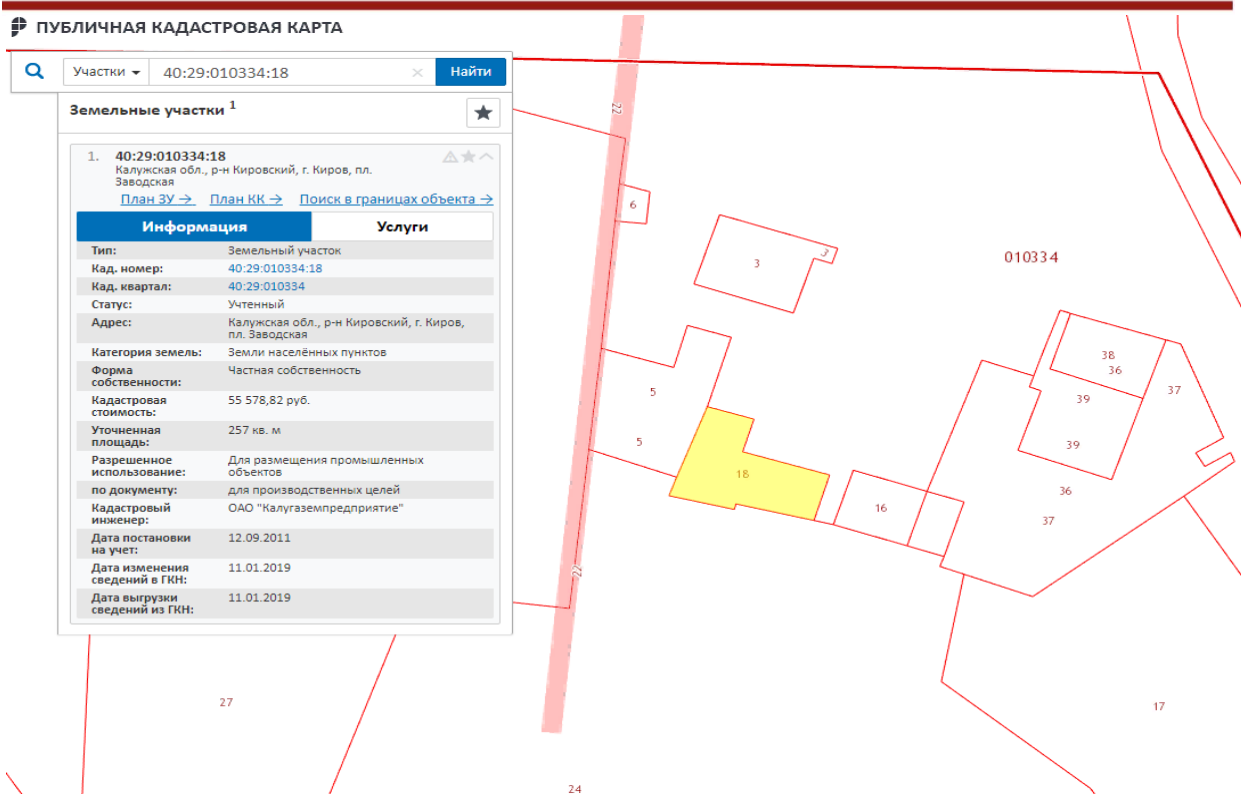


Рис. 6.2. Границы земельного участка с кадастровым № 40:29:010334:18

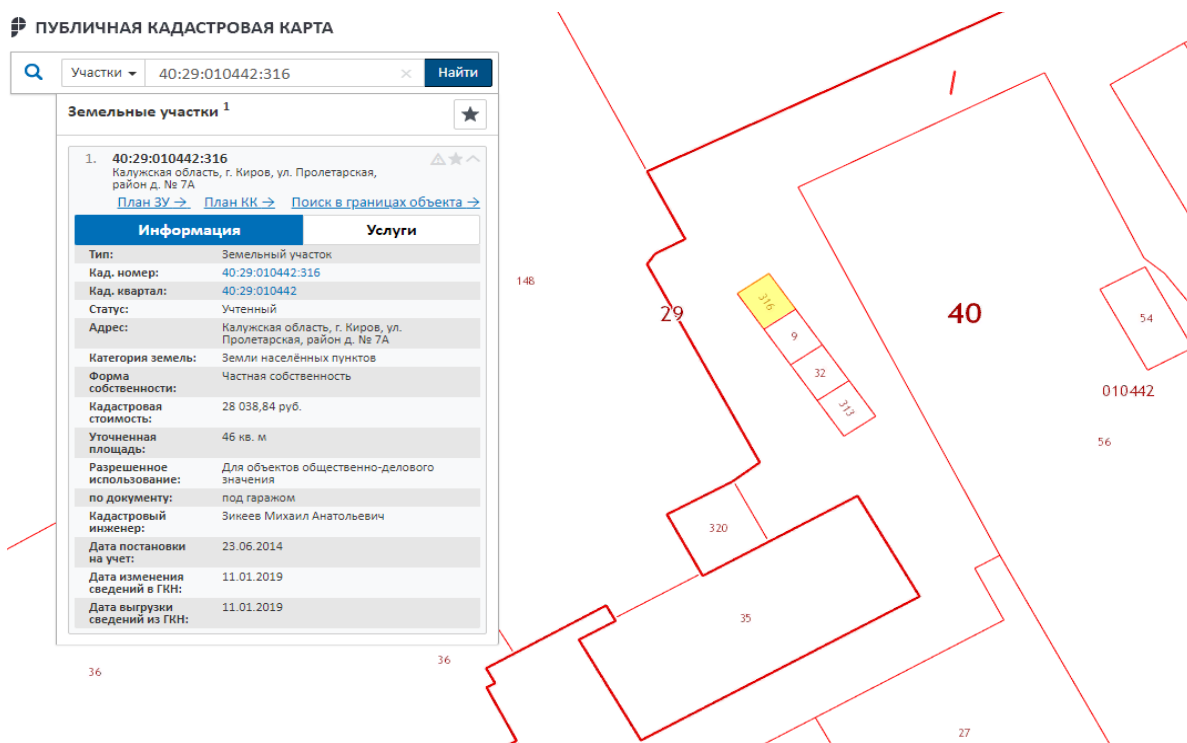
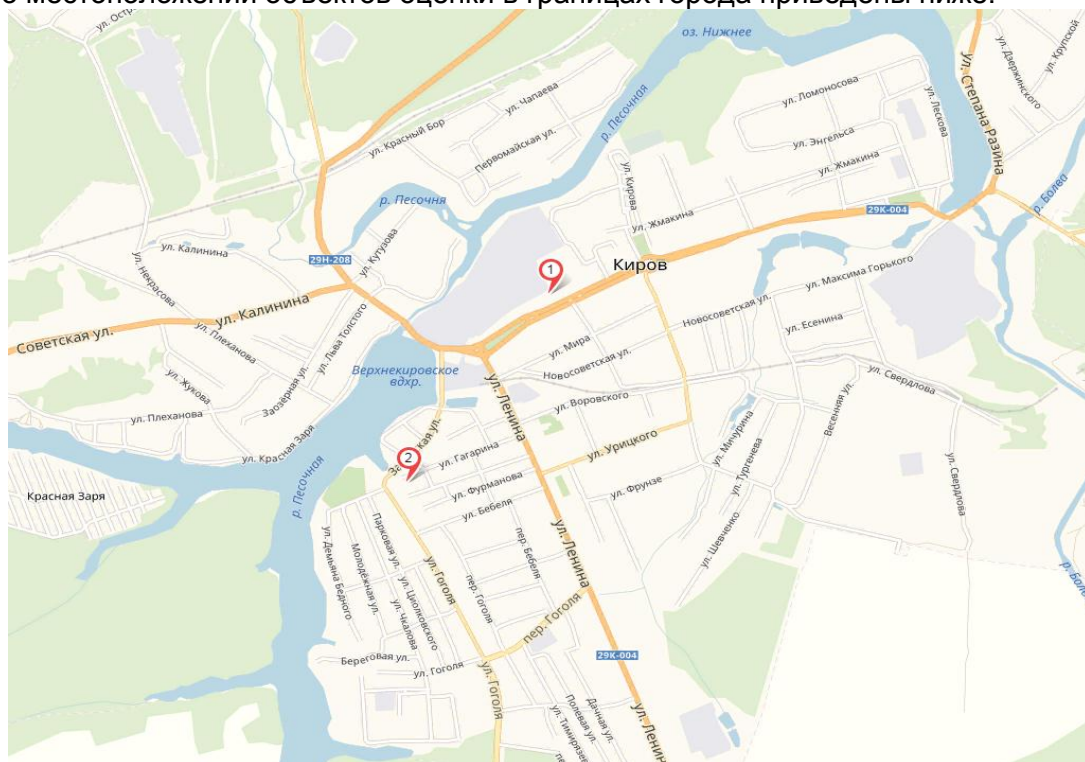


Рис. 6.3. Границы земельного участка с кадастровым № 40:29:010442:316

6.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты расположены на территории Калужской области в г. Кирове. Данные о местоположении объектов оценки в границах города приведены ниже.



① г. Киров, ул. Пролетарская, 7А

② г. Киров, ул. Гагарина, 23

Рис. 6.4. Расположение оцениваемых объектов жилой недвижимости (квартир) в г. Кирове

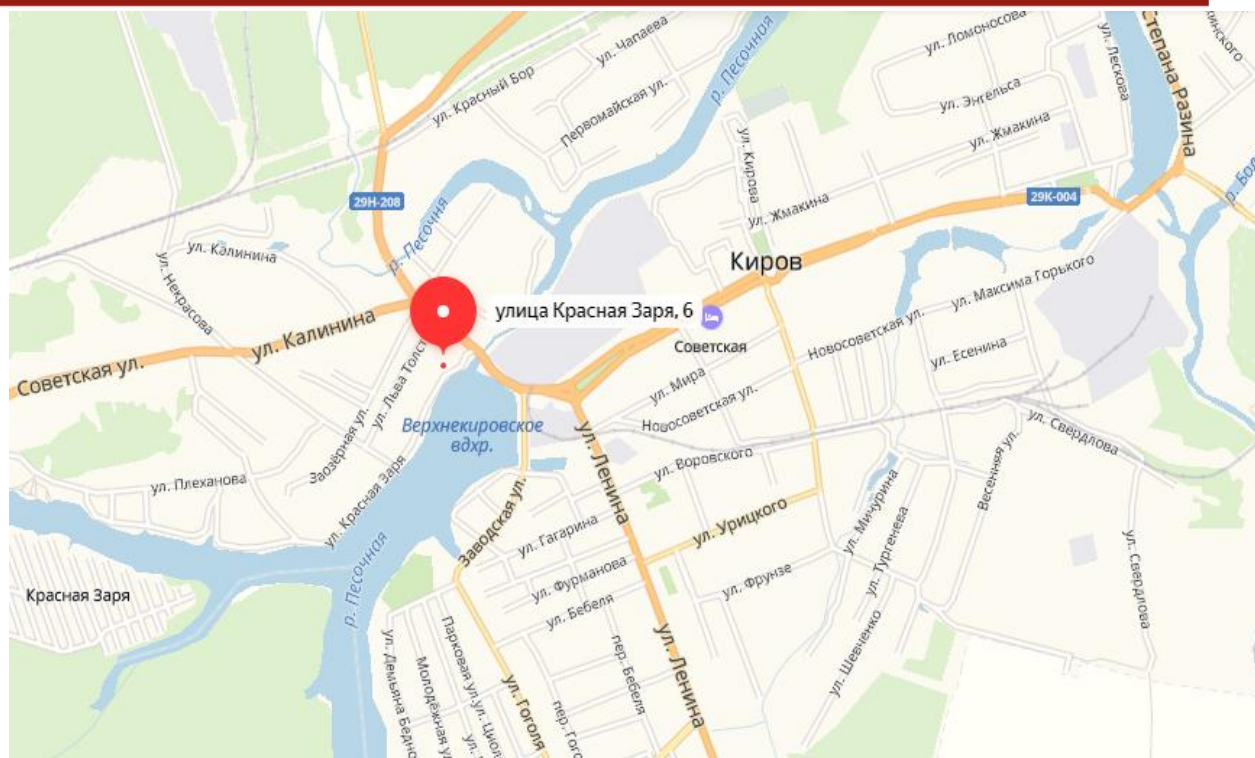
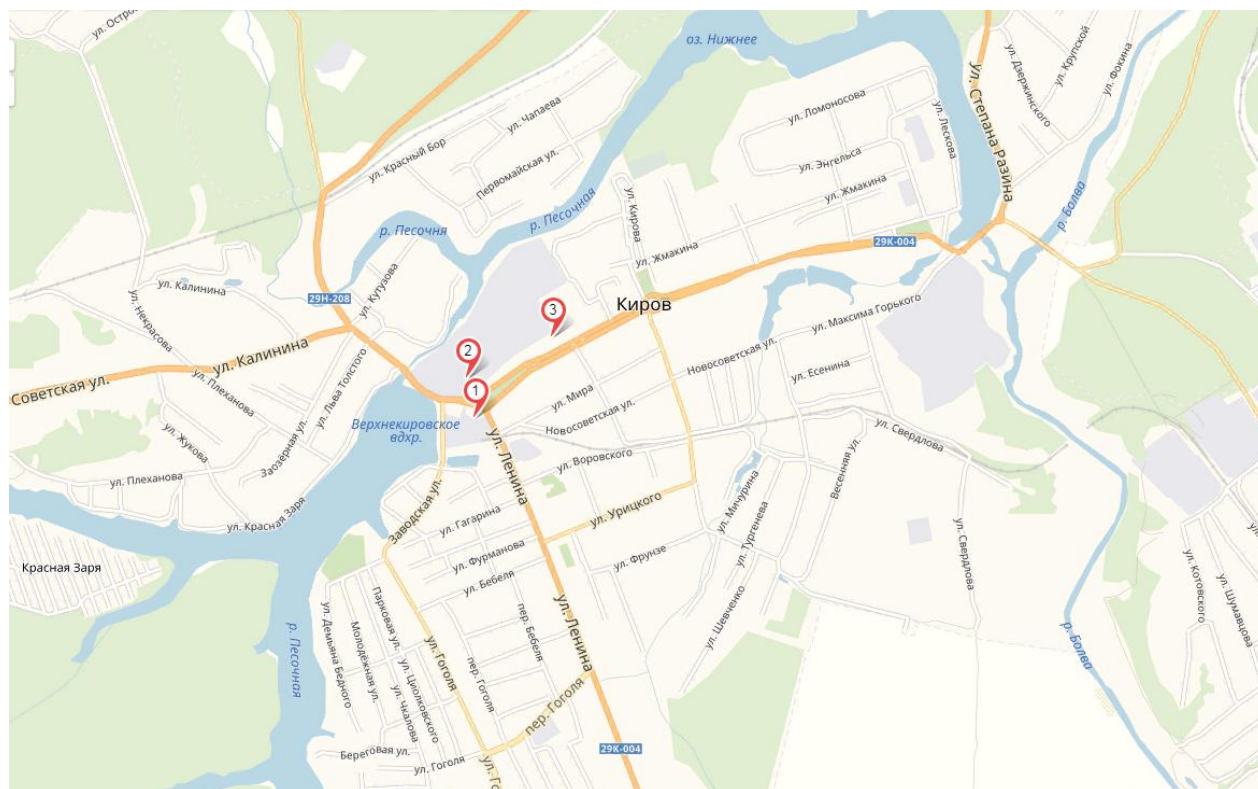


Рис. 6.5. Расположение жилого дома по адресу: г. Киров, ул. Красная Заря, д. 6



1 г. Киров, Заводская площадь

2 г. Киров, Заводская площадь, 2

3 г. Киров, ул. Пролетарская, район д.7А

Рис. 6.6. Расположение оцениваемых объектов нежилой недвижимости в г. Кирове

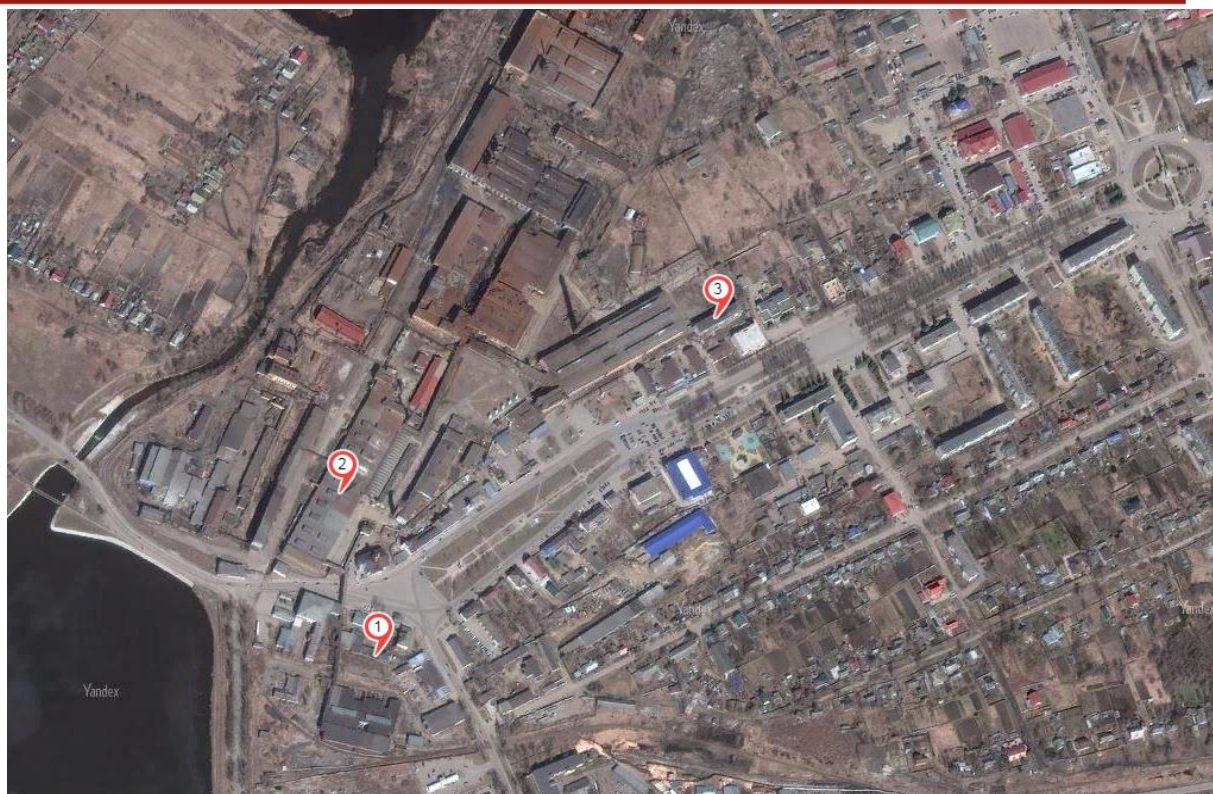
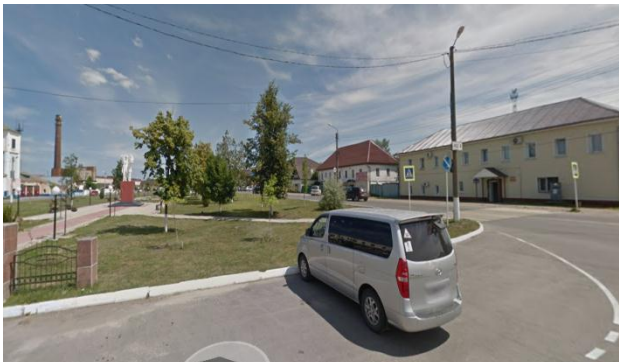
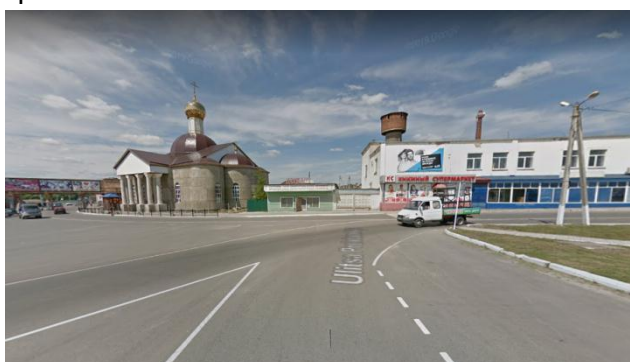


Рис. 6.7. Расположение оцениваемых объектов нежилой недвижимости в г. Кирове (данные аэрофотосъемки)

Оцениваемые объекты расположены на территории г. Кирова Калужской области.

Расстояние от г. Кирова до областного центра, г. Калуги, по автодороге составляет 176 км (по данным интернет-источников), до г. Брянска – 106 км (по данным интернет-источников). Территория г. Кирова составляет 3 648 га. Основная часть оцениваемых объектов расположена в районе Заводской площади, вблизи Верхнекировского водохранилища, в т.ч. непосредственно на территории Кировского завода.

В районе расположения объектов оценки (Заводская площадь в г. Кирове), расположены объекты различного назначения, в т.ч. производственно-складского, административно-делового и религиозного.



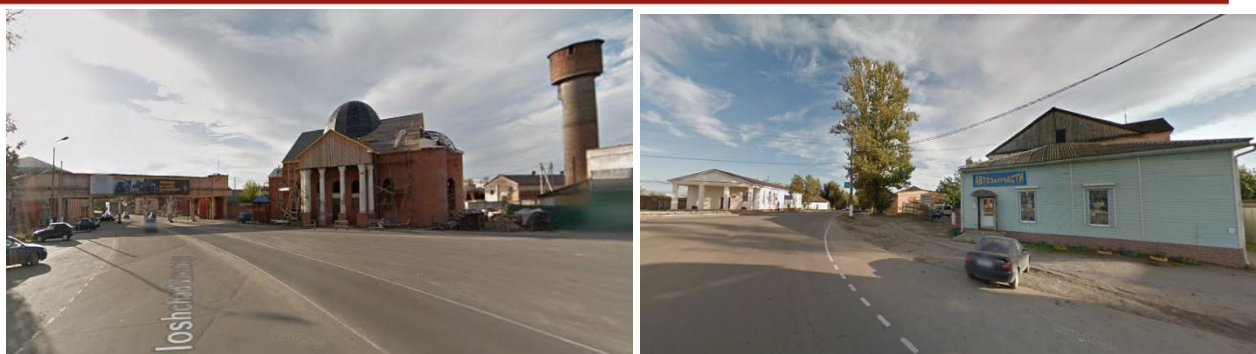


Рис. 6.8. Заводская площадь в г. Кирове (данные карты Google)

Оцениваемые объекты жилого назначения расположены также недалеко от территории Кировского завода, по ул. Пролетарской и ул. Гагарина.

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

Часть оцениваемых объектов относится к объектам производственно-складского назначения.

Классификация производственно-складской недвижимости

Существует общепринятая международная классификация производственно-складских объектов, разделяющая объекты по их качественным характеристикам на классы: «А+», «А», «В+», «В», «С», «Д». Указанная классификация действует в Московском регионе. Однако для регионального российского рынка, в том числе рынка Калужской области, данная классификация не подходит ввиду того, что очень малый процент из предлагаемых в регионе производственно-складских площадей отвечает по своим техническим характеристикам всем требованиям установленной международной классификации.

Специалисты рынка коммерческой и индустриальной недвижимости регионов обычно выделяют не классы, а два основных типа объектов производственно-складской недвижимости:

Специализированные комплексы:

- новые технологичные складские объекты, отвечающие всем требованиям современной логистики;
- усовершенствованные и модернизированные бывшие производственные и прочие объекты, изначально не приспособленные под складскую деятельность, но переоборудованные специально для данной деятельности или производственно-складские объекты советской постройки;

Помещения и комплексы, приспособленные под склады и производство:

- теплые производственные объекты, представленные залами, цехами, отдельно стоящими зданиями или базами, предназначенными для производственно-складской деятельности;
- холодные складские помещения, включающие приспособленные под складские нужды гаражи, подвалы, ангары, пригодные для хранения нетребовательных к условиям грузов.

С учетом описанного выше фактического использования оцениваемых объектов производственно-складского назначения, а также принимая во внимание выделенные типы объектов индустриального назначения в рассматриваемом регионе, оцениваемые объекты производственно-складской недвижимости были отнесены к типу: «помещения и комплексы, приспособленные под склады и производство».

6.5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

| № п/п | Наименование документа | Источник информации | Примечание |
|-------|---|--|--|
| 1 | Выписка из ЕГРН от 05.03.2018 №40-00-4001/5001/2018-1409 | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 2 | Свидетельство о государственной регистрации права от 18.12.2009 (серия 40 КЯ №556893) | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 3 | Свидетельство о государственной регистрации права от 18.12.2009 (серия 40 КЯ №556894) | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 4 | Свидетельство о государственной регистрации права от 13.10.2011 (серия 40 КЛ №252039) | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 5 | Свидетельство о государственной регистрации права от 13.10.2011 (серия 40 КЛ №252042) | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 6 | Свидетельство о государственной регистрации права от 16.09.2014 (серия 40 КЛ №767487) | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 7 | Свидетельство о государственной регистрации права от 25.02.2003 (серия 40 ЕР №091244) | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 8 | Свидетельство о государственной регистрации права от 25.03.2014 (серия 40 КЛ №696489) | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 9 | Справки БТИ от 02.12.2014 №1446 | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 10 | Свидетельство о государственной регистрации права от 10.07.2003 (серия 40 ЕР №113878) | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 11 | Свидетельство о государственной регистрации права от 24.03.2015 (серия 40 КЛ №889325) | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 12 | Свидетельство о государственной регистрации права от 31.07.2007 (серия 40 КЯ №121952) | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 13 | Свидетельство о государственной регистрации права от 26.02.2011 (серия 40 КЛ №133970) | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 14 | Свидетельство о государственной регистрации права от 20.09.2007 (серия 40 КЯ №134800) | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 15 | Технический паспорт от 21.06.2001 | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 16 | Технический паспорт от 05.04.2002 №3125 | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |
| 17 | Информация для оценки имущества принадлежащего ОАО «Кировский завод» | Копия документа предоставлена Заказчиком | Копия приведена в приложении к настоящему Отчету |

6.6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики Объектов оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика были применимы при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о рынке, к которому относятся объекты оценки;
- информацию об объектах оценки, включая имеющиеся правоустанавливающие документы, информацию о физических свойствах объектов оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объектов оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке.

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

Документы на объекты оценки и сведения о количественных и качественных характеристиках объектов оценки были предоставлены Оценщику Заказчиком. В Приложении к отчету имеются копии документов, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.

В процессе составления отчета Оценщик ссылается на публикации и материал, представленные в открытых источниках (журналах, справочниках, сайтах Интернет и т.д.), позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации.

По тем позициям, где Оценщик не располагал всей информацией, необходимой для проведения оценки стоимости Объекта оценки, Оценщик принял ряд допущений и ограничивающих условий (см. п. 3 Отчета).

В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наилучшего наиболее эффективного использования (ННЭИ) означает, что рыночная стоимость объекта зависит не только от его текущего использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования. Наилучшее наиболее эффективное использование (ННЭИ) определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

При определении наиболее эффективного использования Объекта оценки определяется использование Объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Юридическая допустимость подразумевает соответствие возможного варианта использования требованиям законодательства в области:

- земле - и недропользования;
- санитарии и эпидемиологии;
- пожарной безопасности;
- охраны окружающей среды;
- использования памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий;
- градостроения, строительства и зонирования территорий;
- с учетом наличия и характера публичных и частно-правовых сервитутов, а также иных обременений в отношении объекта.

Под физической осуществимостью понимается соответствие возможного варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности, относятся:

- местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и зданий/
- сооружений;
- рельеф поверхности;
- характер почв и подпочвенного слоя, несущие свойства грунта;
- наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород и т.д.;
- доступность объекта для нового строительства или реконструкции;
- наличие и доступность инженерных коммуникаций, возможность их прокладки.

Под экономической целесообразностью понимается возможность реализации потенциального варианта использования в течение разумного времени с получением достаточной отдачи на инвестиции.

Из всех физически осуществимых, юридически допустимых и экономически целесообразных вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости наилучшим признается тот, который обеспечивает максимальную стоимость (то есть максимальную доходность при минимальных рисках).

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной. Когда земельный участок с улучшениями создает стоимость, большую, чем стоимость земли без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным будет использование земельного участка с улучшениями. Исходя из этого, необходимо рассматривать два варианта состояния объекта:

- анализ участка земли как незастроенного;
- анализ земли с существующими улучшениями.

В рамках настоящего Отчета оцениваются застроенные земельные участки (40:29:010334:16, 40:29:010334:18, 40:29:010442:316), с имеющимися улучшениями в виде зданий производственно-складского назначения и гаража.

Здания, расположенные на земельных участках, находятся в пригодном для дальнейшего использования состоянии, поэтому снос объектов с точки зрения юридической допустимости, физической возможности и экономической осуществимости нецелесообразен. Таким образом, в рамках данного Отчета возможность использования оцениваемых земельных участков как свободных от застройки не рассматривается.

Оцениваемые объекты входят в состав имущества ОАО «Кировский завод». Принимая во внимание сложившийся вариант использования, расположение, конструктивные особенности объектов, предоставленные правоудостоверяющие документы, оптимальным использованием оцениваемого имущества является его использование по прямому назначению, в соответствии со сложившимся вариантом использования.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

Согласно п. 8 Федеральных стандартов оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) в отчете должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Согласно п. 6 Федеральных стандартов «оценка бизнеса» (ФСО №8) Оценщики анализируют и представляют в отчете об оценке информацию о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информацию о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки.

Согласно п. V Федеральных стандартов оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7) для определения стоимости недвижимости Оценщики исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ³

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В 2019 г. ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

³ Источник информации: доклад «Картина экономики. Январь 2019 года», опубликованный на сайте Министерства экономического развития Российской Федерации), http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддерживали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Производственная активность

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее. Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8.1. Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8.2. Темпы роста по основным видам экономической деятельности

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

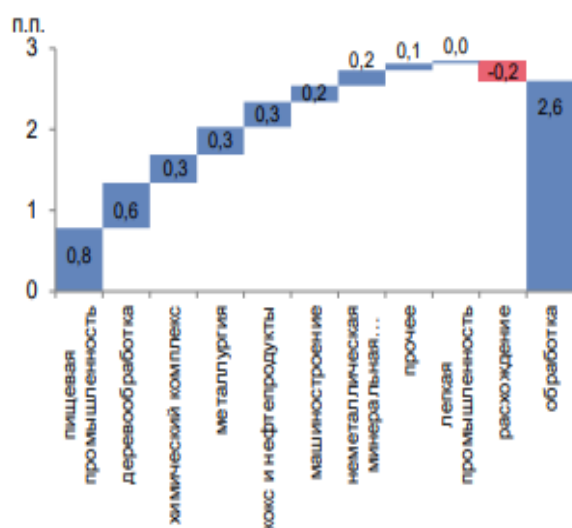
По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3 кв. 18 и 4 кв. 18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участниками соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

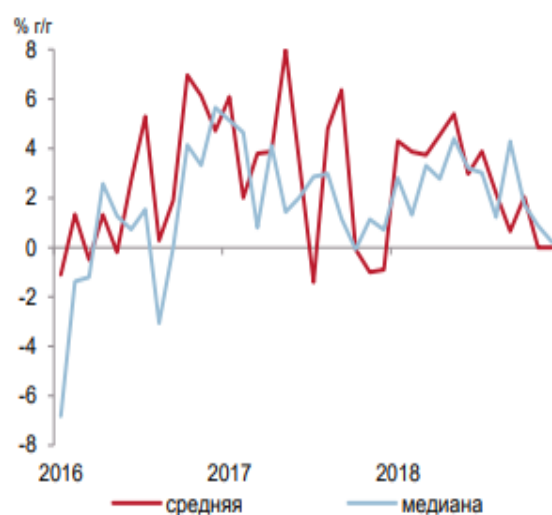
Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8.3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

Рис. 8.4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться

По итогам 2018 г. небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Табл. 8.1. Показатели производственной активности

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2018 | 4кв18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 3кв18 | 2кв18 | 1кв18 | 2017 |
|---|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ВВП | 2,3 | 2,5* | 2,2* | 2,0* | 3,4* | 2,2* | 2,5* | 1,8* | 1,6 |
| Сельское хозяйство | -0,6 | 4,1 | -0,1 | -6,1 | 12,1 | -5,1 | 1,8 | 2,4 | 3,1 |
| Строительство | 5,3 | 4,1 | 2,6 | 4,3 | 5,7 | 5,6 | 6,9 | 5,2 | -1,2 |
| Розничная торговля | 2,6 | 2,7 | 2,3 | 3,0 | 2,0 | 2,6 | 2,9 | 2,4 | 1,3 |
| Грузооборот транспорта | 2,9 | 2,6 | 3,2 | 3,0 | 1,6 | 3,0 | 3,4 | 2,5 | 5,5 |
| Промышленное производство | 2,9 | 2,7 | 2,0 | 2,4 | 3,7 | 2,9 | 3,2 | 2,8 | 2,1 |
| <i>Добыча полезных ископаемых</i> | <i>4,1</i> | <i>7,2</i> | <i>6,3</i> | <i>7,8</i> | <i>7,4</i> | <i>4,9</i> | <i>2,2</i> | <i>1,5</i> | <i>2,1</i> |
| добыча угля | 4,2 | 7,4 | 8,8 | 8,0 | 5,5 | 4,6 | 3,9 | 0,7 | 3,7 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 2,8 | 5,7 | 5,8 | 5,6 | 6,1 | 4,2 | 1,6 | -0,4 | 0,4 |
| добыча металлических руд | 4,6 | 7,3 | 7,2 | 8,4 | 6,3 | 5,4 | 1,6 | 3,7 | 3,5 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 4,0 | 7,3 | 4,0 | 16,9 | 1,0 | 0,6 | -0,6 | 10,7 | 15,6 |
| <i>Обрабатывающие производства</i> | <i>2,6</i> | <i>0,9</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> | <i>2,7</i> | <i>2,2</i> | <i>4,3</i> | <i>3,7</i> | <i>2,5</i> |
| пищевая промышленность | 4,4 | 4,9 | 5,3 | 5,9 | 3,6 | 4,9 | 6,3 | 0,7 | 1,5 |
| легкая промышленность | 2,3 | -2,1 | 0,0 | -5,6 | -0,5 | 3,6 | 3,5 | 4,5 | 5,4 |
| деревообработка | 11,7 | 13,3 | 10,5 | 12,8 | 16,8 | 14,6 | 10,9 | 5,9 | 3,9 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 1,8 | 0,7 | 0,2 | 0,3 | 1,5 | 1,9 | 2,6 | 2,2 | 1,1 |
| химический комплекс | 3,3 | 3,3 | 5,1 | 2,5 | 1,8 | 4,1 | 3,2 | 4,2 | 5,8 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 4,4 | 3,3 | 2,0 | 2,8 | 5,1 | 11,1 | 4,9 | -0,8 | 11,2 |
| металлургия | 1,6 | 5,6 | -4,8 | 6,4 | 15,0 | -2,5 | -0,8 | 5,9 | 0,8 |
| машиностроение | 1,2 | -4,1 | 5,9 | -11,2 | -6,8 | 3,7 | 7,6 | 3,3 | 5,6 |
| прочие производства | 1,4 | -3,0 | -11,8 | -2,2 | 8,5 | 4,6 | 3,4 | 5,7 | -2,3 |
| <i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i> | <i>1,6</i> | <i>1,2</i> | <i>4,5</i> | <i>2,4</i> | <i>-3,2</i> | <i>0,5</i> | <i>0,5</i> | <i>2,9</i> | <i>-0,4</i> |
| <i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i> | <i>2,0</i> | <i>5,2</i> | <i>3,8</i> | <i>7,0</i> | <i>4,8</i> | <i>4,1</i> | <i>-1,9</i> | <i>-2,3</i> | <i>-2,1</i> |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему.

Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1 кв. 2017.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

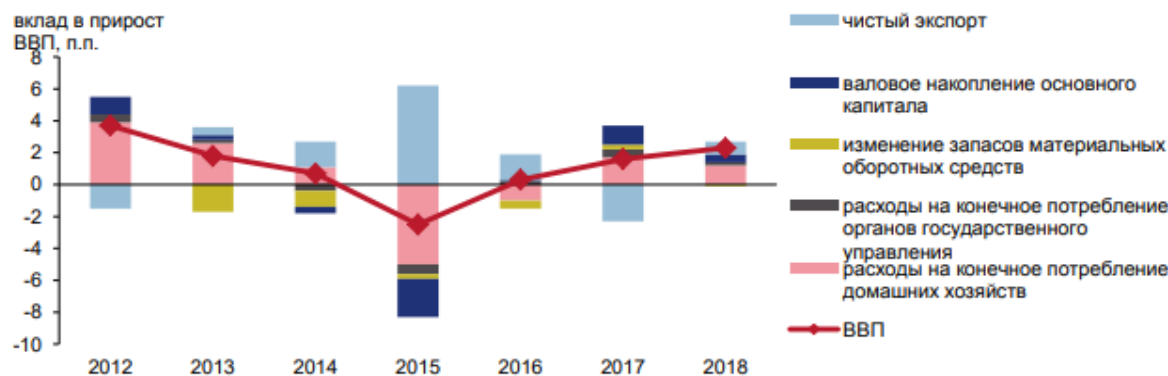
Рис. 8.5. Темпы роста продаж новых легковых автомобилей в течение года снижались



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8.6. Рост покупок товаров в иностранных Интернет-магазинах также замедлился

Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6 % с 18,6 % годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 г. (в рублевом эквиваленте – 17,9% г/г против 63,7% соответственно).



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8.7. Основной вклад в ускорение ВВП в 2018 г. внес внешний спрос

Рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении инвестиционной активности приблизительно на уровне прошлого года (4,1 % г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь-сентябрь 2018 г.). По информации Росстата, опубликованной на официальном сайте, это обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав инвестиций в основной капитал, по предварительной оценке, сократилось.

На фоне ослабления рубля темпы роста импорта товаров и услуг снизились до 3,8 % в 2018 г. после 17,4 % годом ранее. При этом экспорт товаров и услуг продолжал уверенно расти (на 6,3 % в реальном выражении после 5,0 % годом ранее). В результате вклад чистого экспорта в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление внутреннего спроса и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.

Табл. 8.2. Показатели потребительской активности

| | 2018 | 4кв18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 3кв18 | 2кв18 | 1кв18 | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|------|------|
| Оборот розничной торговли | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,6 | 2,7 | 2,3 | 3,0 | 2,0 | 2,6 | 2,9 | 2,4 | 1,3 | -4,6 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | | 0,5 | -0,1 | 0,5 | 0,1 | 0,5 | 0,8 | 0,5 | | |
| Продовольственные товары | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,7 | 1,9 | 1,8 | 1,6 | 0,4 | 1,0 | 2,6 | 1,9 | 1,1 | -5,0 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | | 0,5 | 0,2 | 0,5 | 0,2 | 0,0 | 0,7 | 0,0 | | |
| Непродовольственные товары | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,4 | 3,4 | 2,8 | 4,3 | 3,4 | 4,1 | 3,3 | 2,8 | 1,5 | -4,2 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | | 0,6 | -0,2 | 0,5 | 0,0 | 1,0 | 0,8 | 1,0 | | |
| Платные услуги | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,5 | 1,9 | 1,6 | 2,3 | 1,8 | 2,8 | 4,0 | 2,0 | 1,4 | 0,7 |
| в % к предыдущему периоду (SA) | | 0,1 | 0,0 | 0,7 | -0,4 | 0,1 | 1,0 | 0,8 | | |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Табл. 8.3. Показатели инвестиционной активности

| | 2018 | 4кв18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 3кв18 | 2кв18 | 1кв18 | 2017 |
|---|------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|------|
| Инвестиции в основной капитал | | | | | | | | | |
| % к соответствующему периоду предыдущего года | | | | | | 5,2 | 2,8 | 3,6 | 4,8 |
| % к предыдущему периоду (SA) | | | | | | 1,5 | 1,0 | 0,8 | |
| Строительство | | | | | | | | | |
| % к соответствующему периоду предыдущего года | 5,3 | 4,1 | 2,6 | 4,3 | 5,7 | 5,6 | 6,9 | 5,2 | -1,2 |
| % к предыдущему периоду (SA) | | 0,9 | 0,4 | 0,6 | 0,2 | 0,9 | 1,3 | 3,3 | |
| Производство инвестоваров¹ | | | | | | | | | |
| % к соответствующему периоду предыдущего года | 8,4 | 3,9 | 3,6 | 2,3 | 5,6 | 13,7 | 8,9 | 6,7 | 13,2 |
| % к предыдущему периоду (SA) | | 0,6 | 1,3 | 1,0 | -9,4 | 0,9 | 2,0 | 0,9 | |
| Импорт инвестоваров из дальнего зарубежья | | | | | | | | | |
| % к соответствующему периоду предыдущего года | 9,0 | -1,6 | -8,3 | 0,3 | 3,9 | -0,5 | 14,7 | 32,3 | 28,5 |
| % к предыдущему периоду (SA) | | -3,8 | -3,4 | 1,7 | -2,3 | -4,3 | -0,9 | 2,9 | |
| Импорт инвестиционных товаров² | | | | | | | | | |
| % к соответствующему периоду предыдущего года | | | | -11,6 | -34,6 | -29,8 | -0,2 | 29,9 | 40,7 |
| % к предыдущему периоду (SA) | | | | 8,9 | -6,1 | -16,4 | -11,3 | -9,8 | |
| Грузоперевозки инвест. товаров³ | | | | | | | | | |
| % к соответствующему периоду предыдущего года | -6,7 | -8,3 | -6,6 | -8,2 | -9,8 | -11,3 | -7,3 | 2,4 | -4,8 |
| % к предыдущему периоду (SA) | | 1,0 | 0,9 | 1,6 | 0,6 | -5,2 | -7,5 | -1,9 | |

Примечание: 1 Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки по каждому виду деятельности. 2 Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару. 3 Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента, машин и оборудования.

Инфляция

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

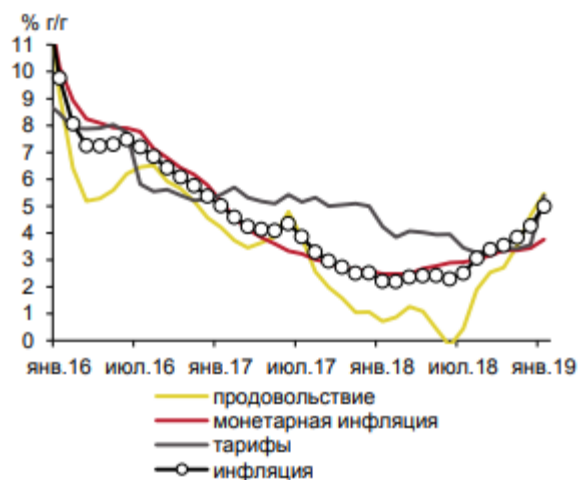
Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее).

Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

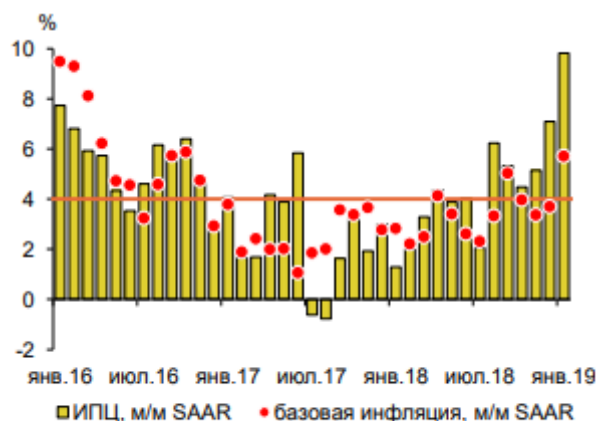
Монетарная⁴ инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным

В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5-0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте-мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8.8. Потребительская инфляция ускорилась...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8.9. в том числе за счет монетарного компонента

⁴ Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

Табл. 8.4. Индикаторы инфляции

| | янв.18 | дек.18 | ноя.18 | окт.18 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|--------|--------|--------|--------|------|------|------|
| Инфляция | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,0 | 4,3 | 3,8 | 3,5 | 2,5 | 5,4 | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу | 1,0 | 0,8 | 0,5 | 0,4 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,8 | 0,6 | 0,4 | 0,4 | - | - | - |
| Продовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,5 | 4,7 | 3,5 | 2,7 | 1,1 | 4,6 | 14,0 |
| в % к предыдущему месяцу | 1,3 | 1,7 | 1,0 | 0,6 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,6 | 1,0 | 0,6 | 0,4 | - | - | - |
| Непродовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,5 | 4,1 | 4,2 | 4,1 | 2,8 | 6,5 | 13,7 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,6 | 0,2 | 0,4 | 0,5 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,6 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| Услуги | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,0 | 3,9 | 3,8 | 4,0 | 4,4 | 4,9 | 10,2 |
| в % к предыдущему месяцу | 1,1 | 0,4 | 0,0 | -0,1 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 1,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| Базовая инфляция (Росстат) | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,1 | 3,7 | 3,4 | 3,1 | 2,1 | 6,0 | 13,7 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,6 | 0,5 | 0,4 | 0,4 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | - | - | - |
| Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,8 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 2,6 | 5,8 | 12,9 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,6 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,5 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | - | - | - |

Краткие выводы

Экономическая ситуация на дату оценки характеризуется:

- сохранением высоких геополитических рисков и влиянием негативных последствий санкций и контрсанкций;
- снижением кредитного рейтинга страны;
- сохранением высокого уровня неопределенности, сокращением доходов и ухудшением экономических ожиданий;
- снижением активности инвестиционных процессов и замедлением роста промышленного производства;
- сохранением высокой стоимости кредитных ресурсов, ограничений доступа компаний к заимствованию на мировых финансовых рынках;
- сокращением потребительского спроса;
- падением деловой активности.

Источник информации: <http://economy.gov.ru/>

8.2. ОБЩАЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ⁵



Калужская область – субъект Российской Федерации. Входит в состав Центрального федерального округа.

Калужская область расположена в центре Европейской части России. Граничит с Москвой, Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями.

Областной центр – город Калуга, расположен в 143 км от МКАД.

⁵ Источник информации: Википедия (https://ru.wikipedia.org/wiki/Калужская_область). Портал органов власти Калужской области, Мониторинг социально-экономического развития Калужской области за январь-декабрь 2018 года (https://admblkaluga.ru/sub/econom/analitik/monitoring_soc_econom_razv.php#/upload/mineconom/MonitoringKO/2018-12.rtf)

Площадь Калужской области – 29 777 кв. км. Население – 1 009 377 чел. (2019), плотность населения 33,90 чел./кв. км (2019), удельный вес городского населения: 76,21 % (2018).

Начисленная средняя заработная плата работающих в организациях и на предприятиях области в январе-декабре 2018 года, по оценке, составила 37 450 рублей, что на 9,1 % больше уровня соответствующего периода 2017 года. Реальная зарплата составила 105,7 %.

Административно-территориальное деление

Административно-территориальное устройство:

- 24 района,
- 2 города областного значения.

Муниципальное устройство

Количество муниципальных образований (на 1 января 2018 года) – 310, в том числе:

- городских округов – 2,
- муниципальных районов – 24,
- городских поселений – 28,
- сельских поселений – 258.

Индекс потребительских цен

Индекс потребительских цен (ИПЦ) в январе-декабре 2018 года по отношению к январю-декабрю 2017 года составил 103,2 %, к декабрю 2017 года – 104,6 %, по отношению к ноябрю 2018 года – 101 %.

По сравнению с декабрем 2017 года в декабре 2018 года ИПЦ на продовольственные товары увеличился на 4,8 %, непродовольственные – на 5,2 %, платные услуги – на 3,4 %.

Промышленность

Экономическая политика, которая проводится в Калужской области, изменила структуру промышленного комплекса, создала условия для появления высокотехнологичных производств.

В области сконцентрировано 2 900 крупных промышленных производств. В промышленности работает почти треть населения области.

Машиностроение и металлообработка

Основу промышленного производства Калужской области составляет машиностроение и металлообработка. Отличительной особенностью машиностроительного комплекса Калужской области является широкая диверсификация выпускаемой продукции:

- легковые и грузовые автомобили (ООО «Фольксваген Груп Рус», ООО «ПСМА Рус», ЗАО «Вольво Восток»);
- электрооборудование для транспортных средств (ОАО «КЗАЭ», ОАО «Автоэлектроника», ООО «Континентал Аутомотив Системс Рус»);
- арматурный прокат, уголок, швеллер (ООО «НЛМК-Калуга»);
- газотурбинные двигатели и мотоблоки (ОАО «КАДВИ»);
- силикатный камень, пазогребневые перегородки и силикатный кирпич (ЗАО «КЗСМ»);
- телевизоры и бытовые стиральные машины (ООО «Самсунг Электроникс Рус Калуга»);
- радиоэлектронная и коммутационная аппаратура связи, средства связи специального назначения (ОАО «Калугаприбор», ОАО «КЭМЗ», ОАО «КНИИТМУ»);
- изделия для оборонно-промышленного комплекса (ОАО «Тайфун», АО «ОНПП «Технология им. А. Г. Ромашина», ОАО «КНИРТИ», ОАО «КЗРТА», ОАО «КЗТА»);

- электронные лампы и изделия квантовой техники (ОАО «Восход-КРЛЗ»);
- аппаратура и оборудование для АЭС и радиохимических производств (ОАО «ПЗ «Сигнал»);
- тепловозы, машины и механизированный инструмент для ремонта и эксплуатации железнодорожных путей (ОАО «Людиновский тепловозостроительный завод», ОАО «Калугапутьмаш», ОАО КЗ «Ремпутьмаш», ОАО «Калугатрансмаш»);
- измерительные приборы (ЗАО "НПО «Промприбор», ООО «НПП Метра»);
- кухонные вытяжки (ОАО «Элмат»);
- стальные трубы, алюминиевый профиль, теплицы (ООО «Агрисовгаз»);
- металлоконструкции и здания из сэндвич-панелей (ООО «Руукки Рус»);
- изделия из чугуна, стального и цветного литья (ЗАО «Кронтиф-Центр», ОАО «Кировский завод», ОАО «Спецлит»);
- кабельная продукция (ЗАО «Завод «Людиновкабель», ЗАО «Трансвок»).

Химическая промышленность

Перспективным направлением в развитии промышленного комплекса Калужской области является химическая промышленность, в частности фармацевтика. В «Стратегии развития фармацевтической промышленности РФ на период до 2020 года» Калужская область определена в качестве одного из субъектов Российской Федерации, где сочетание совокупности научных, образовательных центров и производства является наиболее эффективным для развития фармацевтической отрасли.

Пищевая промышленность

- ООО «Nestle Россия»;
- ЗАО «Пивоварня Москва-Эфес» (до 01.10.2013 – ЗАО «САБМиллер Рус»);
- ОАО «Обнинский мясокомбинат»;
- ООО «Инвест Альянс»;
- ООО «Цуегг РУССИЯ»;
- «Обнинский молочный завод» – филиал ОАО «Вимм-Билль-Данн»;
- ОАО «МосМедыньАгропром – производство молочных продуктов»;
- ООО «Агро-Инвест» – круглогодичное выращивание овощной продукции;
- ООО «Ф-ТРАУТ» – рыбоводческий комплекс по выращиванию рыбы лососевых пород;
- ООО «ЭкоНива-АПК Холдинг» – молочное и мясное животноводство, растениеводство, профессиональное семеноводство;
- ООО «Верный путь» – грибоводческий комплекс.

Легкая промышленность

Легкая промышленность Калужской области объединяет около 250 предприятий и организаций различной формы собственности, 11 из них – крупные и средние. Основные виды производств легкой промышленности области представлены следующими крупными предприятиями:

- ОАО «Ермолино», текстильное производство;
- ОАО «Руно», текстильное производство;
- ОАО «Сухиничская швейная фабрика», производство одежды;
- ООО «Людиновская швейная компания», производство одежды;
- ООО «Юхновская швейная фабрика», производство одежды;
- ОАО «КАЛИТА», обувное производство;
- ООО «Калужская обувь»;
- ООО «Форио», обувное производство.

При диверсификации экономики огромное внимание в регионе уделяется развитию

различных отраслей промышленности. Предприятия Калужской области производят бумагу, картонную тару, древесно-стружечные и древесно-волоконные плиты, пакетную доску, кирпич, керамические санитарно-технические изделия, железобетонные конструкции, резиновые и пластмассовые изделия, трубы, профили и многое другое.

Индекс промышленного производства в Калужской области в январе-декабре 2018 года по сравнению с январем-декабром 2017 года составил 104,5 %, в декабре 2018 года к ноябрю 2018 года составил 104,7 %.

В январе-декабре 2018 года к соответствующему периоду 2017 года значительно выросло производство нефтепродуктов (725,6 %), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (133,9 %), производство прочих транспортных средств и оборудования (130,5 %), производство электрического оборудования (122,6 %), производство прочей неметаллической минеральной продукции (120,7 %), водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов (113,9 %), производство пищевых продуктов (111,2 %), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (110,9 %), производство химических веществ (109 %). Снижение индекса наблюдалось в обработке древесины и производстве изделий из дерева (–25,7 %), в производстве машин и оборудования (–17,7 %), в производстве готовых металлических изделий (– 5,7 %), в производстве бумаги и бумажных изделий (– 2,9 %).

Индекс цен предприятий-производителей промышленной продукции в январе-декабре 2018 года по отношению к январю-декабрю 2017 года составил 104,9 %, в том числе: «добыча полезных ископаемых» – 119,7 %, «обрабатывающие производства» – 104,8 %, «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 102,8 %, «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 104,1 %.

По виду экономической деятельности «добыча полезных ископаемых» индекс производства за январь-декабрь 2018 года в сравнении с январем-декабром 2017 года составил 121,2 %. Удельный вес данного вида деятельности в промышленном производстве области – 0,5 %. Рост индекса производства по добыче полезных ископаемых в январе-декабре 2018 года к январю-декабрю 2017 года обусловлен ростом добычи щебня.

Индекс производства по виду деятельности «обрабатывающие производства» за январь-декабрь 2018 года к уровню января-декабря 2017 года составил 104,4 %. Удельный вес обрабатывающих производств в промышленном производстве области – 95,4 %.

**Табл. 8.5. Структура обрабатывающих производств
в общем объеме промышленного производства на 01.01.2019**

| Наименование вида деятельности | Удельный вес в объеме промышленного производства области, в % |
|---|---|
| Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов | 35,6 |
| Производство пищевых продуктов | 11,6 |
| Производство компьютеров, электронных и оптических изделий | 9,9 |
| Производство металлургическое | 7,1 |
| Производство прочей неметаллической минеральной продукции (в т. ч. строительных материалов) | 4,1 |
| Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования | 3,6 |
| Производство кокса и нефтепродуктов | 3,1 |
| Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях | 3,3 |
| Производство прочих транспортных средств и оборудования (в т. ч. ж/д состава) | 2,8 |
| Производство резиновых и пластмассовых изделий | 2,5 |
| Производство электрического оборудования | 2,3 |

| Наименование вида деятельности | Удельный вес в объеме промышленного производства области, в % |
|---|---|
| Производство бумаги и бумажных изделий | 1,9 |
| Производство напитков | 1,6 |
| Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки | 1,6 |
| Производство химических веществ и химических продуктов | 1,5 |
| Прочее | 2,4 |

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по промышленным видам деятельности за январь-декабрь 2018 года составил 836,9 млрд. рублей, темп роста 116,3 % в фактических ценах к январю-декабрю 2017 года.

Сельское хозяйство

За 2018 год объем производства валовой сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий составил 41,3 млрд. рублей, индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года – 109,9 %, в том числе в сельскохозяйственных организациях – 113, %.

В хозяйствах всех категорий производство молока составило 345,8 тыс. тонн или 116,9 % к соответствующему периоду 2017 года, мяса скота и птицы (в живом весе) 127,1 тыс. тонн (114,5 %), яйца 167,5 млн. штук (112,4 %).

По состоянию на конец декабря в хозяйствах всех категорий общая численность крупного рогатого скота составила 168,3 тыс. голов, или 107,4 % к соответствующему периоду 2017 года, в том числе поголовье коров – 74,0 тыс. голов (111,8 %). Численность овец и коз – 36,8 тыс. голов (96,4 %), поголовье свиней – 102,8 тыс. голов (94,4 %) и птицы – 5 431,7 тыс. голов (110,1 %).

Инвестиции

В январе-сентябре 2018 года общий объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования составил 48,6 млрд. рублей, или 87,5 % к соответствующему периоду 2017 года.

Значительную часть инвестиций по организациям (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили собственные средства (52,0 %).

Ведущее место по объему освоенных инвестиций по видам экономической деятельности по крупным и средним организациям в январе-сентябре 2018 года занимали обрабатывающие производства, доля которых составила 41,3 % в общем объеме инвестиций.

Наиболее значительные объемы инвестиций в обрабатывающих производствах вкладывались в «производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов» (8,0 % в общем объеме инвестиций или 19,4 % в обрабатывающих производствах), «производство пищевых продуктов» (5,2% или 12,5 %), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования» (4,9 % или 11,8 %), «производство бумаги и бумажных изделий» (3,9 % или 9,5 %), «производство компьютеров, электронных и оптических изделий» (3,8 % или 8,0 %), «производство прочей неметаллической минеральной продукции» (3,4 % или 8,2 %).

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» организациями всех форм собственности, за январь-декабрь 2018 года составил 58,5 млрд. рублей, или 69,7 % от уровня соответствующего периода 2017 года.

В январе-декабре 2018 года на территории области построено 10 763 новые квартиры общей площадью 787,1 тыс. кв. м, что составляет 89,2 % к уровню января-декабря 2017 года. Из них 3 031 жилой дом площадью 378,4 тыс. кв. м (48,1 % всего введенного жилья по области) построено индивидуальными застройщиками.

Ввод жилых домов в январе-декабре 2018 года осуществлялся во всех муниципальных районах и городских округах области.

Транспорт

Основные транспортные узлы региона – Калуга, Обнинск и Сухиничи. Основной автомобильной магистралью является М3 «Украина», с интенсивностью движения до 13 800 автомобилей в сутки (эту трассу с недавнего времени сделали платной), проходящая через города Балабаново, Обнинск, вблизи Малоярославца, Калуги, Сухиничи и города Жиздра. Важное значение имеет и федеральная автодорога А130 Москва – Варшава («Варшавка»), с интенсивностью движения до 11 500 автомобилей в сутки, проходящая через Белоусово, Обнинск, Малоярославец, Медынь, Юхнов, около Спас-Деменска. Кроме того региональное значение имеет автодорога Р132 Вязьма – Калуга – Тула – Рязань с интенсивностью движения до 6 750 автомобилей в сутки, и участок А108 «МБК» проходящий через город Балабаново. Протяженность автомобильных дорог с твердым покрытием составляет 6 564 км.

Основная железнодорожная магистраль – Москва – Киев, проходящая через Балабаново, Обнинск, Малоярославец, Сухиничи. Кроме того важны однопутные тепловозные линии Вязьма – Калуга – Тула (через Мятлево, Полотняный Завод, Пятковский), Сухиничи – Смоленск (через Спас-Деменск), Сухиничи – Рославль (через Киров), Сухиничи – Тула (через Козельск), Козельск – Белев, Вязьма – Брянск (через Киров и Людиново) а также ветка Брянск – Дудоровский. В Калуге размещено крупное локомотивное и моторвагонное депо. Протяженность железных дорог общего пользования составляет 872 км.

В области размещено четыре аэродрома среди них один гражданский – вблизи Калуги международный аэропорт «Калуга», военные в городе Ермолино и крупный военный аэродром Шайковка.

Краткая характеристика г. Кирова⁶

Город Киров – административный центр Кировского района Калужской области.

Численность населения – 30 520 чел. (2018). На 1 января 2018 года по численности населения город находился на 496 месте из 1 113 городов Российской Федерации.

Образует одноименное муниципальное образование город Киров со статусом городского поселения как единственный населенный пункт в его составе.

Киров имеет три района – Верхний, Нижний, Фаянсовая. Территория города составляет 3 648 га, на одноэтажную застройку приходится 62 % площади, площадь зеленых насаждений на 1 жителя с учетом лесопарковой зоны составляет 101 кв. м.

В городе функционируют 9 муниципальных детских садов, дошкольные группы в двух общеобразовательных учреждениях, дошкольное отделение при коррекционной школе-интернате, 8 общеобразовательных школ. Дополнительное образование представлено двумя детскими школами искусств, детской юношеской спортивной школой «Лидер», домом детского творчества.

Экономика

Ведущие предприятия района ЗАО «Кировская керамика» и ОАО «Кировский завод» являются старейшими представителями промышленности. В 2017 г. ОАО «Кировский завод» практически прекратил свое существование. Работают мясокомбинат, хлебокомбинат, швейная фабрика, завод железобетонных конструкций и строительных деталей. Ведется производство посуды и сувениров из майолики.

Ведущие предприятия в сельском хозяйстве: ООО «Агроферма Лосинская», ООО «Керамик-Агро», ООО «ТЕВ», ООО «Силена».

⁶ Источник информации: «Википедия» ([https://ru.wikipedia.org/wiki/Киров_\(Калужская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Киров_(Калужская_область))).

Год назад, в городе открылась первая в районе соляная пещера Вита-Бриз, для профилактики самых различных заболеваний.

В 17 километрах к северу от города находится авиабаза Шайковка.

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Основная доля оцениваемого имущества ОАО «Кировский завод» представлена объектами недвижимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимого имущества в составе объектов оценки показал, что их целесообразнее всего использовать по текущему назначению, т.е. под объекты коммерческого назначения в составе производственных площадок, для объектов, расположенных на территории Кировского завода, а также под объекты жилого назначения – для жилых помещений (квартир).

Таким образом, в данном разделе приводится анализ следующих сегментов рынка недвижимости Калужской области:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок производственно-складской недвижимости.

8.4. ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ⁷

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

Анализ рынка недвижимости Калужской области позволяет утверждать, что затянувшийся с конца 2015 года кризис ликвидности преодолен.

Строительные компании в основном либо обанкротились, либо сняли квартиры с продаж до лучших времен или приостановили строительство, поэтому в перспективе на рынке ожидается оживление. В 2018 г. это действительно стало заметно. Люди снова начали покупать жилье – в основном, в ипотеку. В области на 25% (по сравнению с 2016–17 гг.) выросло количество ипотечных кредитов на покупку квартир в готовых домах, и при этом снизилось в секторе долевого строительства.

На данный момент в Калужской области строится 139 жилых многоквартирных объектов – дома, жилые комплексы и жилые кварталы. Официально приостановлены работы на 6 объектах. Большая часть строящихся домов располагается в Калуге, на втором месте – Обнинск. Наибольший интерес люди по-прежнему проявляют именно к квартирам в новостройках – более 99%.

Средняя площадь жилого помещения, строящегося в регионе, равняется 50,3 кв.м. По России представленный показатель равен 49,2 кв.м.

Средняя стоимость квадратного метра жилья составляет 47–50 тыс. рублей, а максимальная – 91 тыс. руб. Разбег огромный, что, в целом, позволяет людям делать выбор, опираясь в первую очередь на собственный достаток и имеющиеся возможности.

На основании опросов в 2019 году планируется падение ставок по ипотекам. Таким образом, представляется возможным увеличение спроса на квартиры. При учете больших объемов застройки в регионе и льгот на рынке первичного жилья, большой спрос запланирован именно в данном сегменте.

С точки зрения данных ИА REGNUM, в ближайшей перспективе в Калужской области планируется строительство более 800 000 квадратных метров квартир. Стройка запланирована

⁷ Источники информации: данные информационного агентства REGNUM, статья «Калужский рынок жилья покидает «дно»: стоимость и прогнозы (<https://regnum.ru/news/2367584.html>); данные предложений открытых интернет-источников; Проект о недвижимости «Informetr», Статья от 12.11.2018 «Подводим итоги жилищного строительства в калужской области на 2018 год» (<https://www.informetr.ru/journal/analitics/prices/7217/>).

на основании приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

Объем вторичного рынка Калуги составляет 6,9 тысяч квартир совокупной площадью 360,9 тыс. кв.м. и общей стоимостью 19,8 млрд. рублей. При этом наибольший объем предложения приходится на двухкомнатные квартиры – 38,8%.

Табл. 8.6.

| | | | | |
|-------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------|---------------------------------|
| ОДНОКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ | 33,5% | 2,3 тыс. | 4,7 млрд. руб. | 83,5 тыс. м² |
| ДВУХКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ | 38,8% | 2,7 тыс. | 7,5 млрд. руб. | 138,2 тыс. м² |
| ТРЕХКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ | 23,2% | 1,6 тыс. | 6,1 млрд. руб. | 112,1 тыс. м² |
| МНОГОКОМНАТНЫЕ КВАТИРЫ | 4,4% | 307 | 1,4 млрд. руб. | 27,2 тыс. м² |

Средняя стоимость жилой недвижимости на первичном рынке составляет –47,2 тыс. рублей за кв. м, на вторичном – 54,4 тыс. рублей за кв. м. Устанавливая цены на квартиры в новостройках, застройщики, как правило, руководствуются принципом – чем выше комнатность квартиры, тем меньше стоимость 1 кв. м. Исключение составляют многокомнатные квартиры локального рынка. Предложение 3-х и 4-х комнатных лотов на

Оцениваемые объекты жилой недвижимости представлены 2-х и 3-х комнатными квартирами вторичного рынка, расположены в г. Кирове Калужской области.

Оценщиком был проведен анализ цен предложений на вторичном рынке жилой недвижимости г. Кирова Калужской области, преимущественно в районах расположения оцениваемых объектов. Результаты приведены в таблице ниже.

Табл. 8.7. Цены предложений на рынке жилой недвижимости
г. Кирова Калужской области

| Тип объекта недвижимости | Адрес местоположения | Цена предложения, руб. | Площадь, кв. м. | Цена предложения, руб./кв. м. | Полная ссылка на предложение |
|-------------------------------|---|------------------------|-----------------|-------------------------------|---|
| 2-х комнатные квартиры | | | | | |
| 2-х комнатная квартира | Киров, Калужская область, Пролетарская улица, 44 А | 1 100 000 | 47,0 | 23 404 | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/2-k_kvartira_47_m_15_et_1678524167 |
| 2-х комнатная квартира | Киров, Калужская область, улица Мира, 26, подъезд 2 | 2 100 000 | 53,0 | 39 623 | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/2-k_kvartira_53_m_13_et_979606336 |
| 2-х комнатная квартира | Калужская область, г. Киров, ул. Пролетарская д. 72 | 1 350 000 | 46,2 | 29 221 | https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-194027898 |
| 2-х комнатная квартира | Киров, Калужская область, Строительная улица, 16 | 1 400 000 | 51,0 | 27 451 | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/2-k_kvartira_51_m_15_et_1404089633 |
| 2-х комнатная квартира | Калужская область, г. Киров, ул. Пролетарская д. 17 | 1 550 000 | 45,0 | 34 444 | https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-1182387841 |
| 2-х комнатная квартира | Калужская область, г. Киров, ул. Пролетарская, 56 | 1 300 000 | 52,0 | 25 000 | https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-266402638 |
| 2-х комнатная квартира | Калужская область, Киров, улица Гагарина, 28А | 1 550 000 | 44,3 | 34 989 | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/2-k_kvartira_44.3_m_22_et_1530765104 |
| 2-х комнатная квартира | Калужская область, Киров, улица Фурманова, 12 | 1 000 000 | 47,0 | 21 277 | https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-261546093 |
| 2-х комнатная квартира | Калужская область, Киров, улица Гагарина, 22 | 1 500 000 | 44,0 | 34 091 | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_22_et_1418434383 |
| 2-х комнатная квартира | г. Киров, Калужская область, улица Шелаева, 10, | 1 200 000 | 47,0 | 25 532 | https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-1173117093 |

| Тип объекта недвижимости | Адрес местоположения | Цена предложения, руб. | Площадь, кв. м. | Цена предложения, руб./кв. м. | Полная ссылка на предложение |
|---|--|------------------------|-----------------|-------------------------------|---|
| 2-х комнатная квартира | Калужская область, г. Киров, ул. Фурманова дом 7 | 1 000 000 | 43,6 | 22 936 | https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-183587462 |
| 2-х комнатная квартира | Киров, Калужская область, улица Фурманова, 5, | 980 000 | 44,0 | 22 273 | https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-256592528 |
| Мин цена предложения (округленно) | | | | 21 300 | |
| Макс цена предложения (округленно) | | | | 39 600 | |
| 3-х комнатные квартиры | | | | | |
| 3-х комнатная квартира | Калужская область, г. Киров, ул. Чурилина, д. 2а кв.33 | 1 800 000 | 57,1 | 31 524 | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/3-k_kvartira_57_m_15_et_780235241 |
| 3-х комнатная квартира | Калужская область, г. Киров, ул. Жмакина, 1Г | 1 800 000 | 59,4 | 30 303 | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/3-k_kvartira_59.4_m_25_et_1673367164 |
| 3-х комнатная квартира | Калужская область, г. Киров, ул. Пролетарская, 27а | 1 700 000 | 58,3 | 29 160 | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/4-k_kvartira_58.3_m_25_et_841719449 |
| 3-х комнатная квартира | Калужская область, г. Киров, ул. Пролетарская, 35 | 2 100 000 | 60,0 | 35 000 | https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-264729081 |
| 3-х комнатная квартира | Калужская область, г. Киров | 2 300 000 | 62,3 | 36 918 | https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-261312145 |
| 3-х комнатная квартира | Калужская область, г. Киров, Пролетарская ул., 52 | 1 555 000 | 70,0 | 22 214 | https://kaluga.cian.ru/sale/flat/195946079/ |
| 3-х комнатная квартира | Калужская область, г. Киров, ул. Пушкина | 1 200 000 | 57,0 | 21 053 | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/3-k_kvartira_57_m_12_et_1682260084 |
| Мин цена предложения (округленно) | | | | 21 100 | |
| Макс цена предложения (округленно) | | | | 36 900 | |

По данным анализа предложений о продаже квартир на вторичном рынке жилья в г. Кирове Калужской области выявлено:

- Цены предложений о продаже 2-х комнатных квартир находятся в диапазоне 21 300 – 39 600 руб./кв. м (указанные цены не учитывают возможную скидку на торг);
- Цены предложений о продаже 3-х комнатных квартир находятся в диапазоне 21 100 – 36 900 руб./кв. м (указанные цены не учитывают возможную скидку на торг).

Цены на объекты жилой недвижимости варьируются в зависимости от района расположения, типа дома, этажа расположения квартиры, состояния квартиры и др. характеристик.

Традиционно жилые помещения на первом и последнем этажах пользуются сниженным спросом. Так, покупатель может приобрести их со скидкой (исключением является пентхаус и квартира с красивым видом). С точки зрения аналитических данных, дисконты для жилого помещения на первом этаже дома находятся в диапазоне от 3% до 10% от цен аналогичных на средних. Скидки для квартир на последнем этаже могут варьироваться 3–9%.

Анализ основных групп факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости

Ниже представлены основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость квартиры:

1. Местоположение:

- округ, микрорайон;
- местоположение в микрорайоне;
- удаленность дома от основных транспортных пунктов;

- транспортная доступность;
- обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка).

Профессиональные участники рынка недвижимости утверждают, что «цена на недвижимость больше всего зависит от местоположения. Это не единственный, но очень важный фактор. Даже в случае с квартирой в типовом доме ее цена может сильно меняться и зависеть: от района, от квартала, от расположения дома внутри квартала, от этажа, от наличия детской площадки, автостоянки возле дома, от вида из окна (во двор, на улицу, на лес, на реку), от близости учебных и культурных учреждений, магазинов, транспорта, мест отдыха и многих других обстоятельств.

2. Характеристика района:

- наличие парков, водоемов, промышленных предприятий;
- развитость инфраструктуры;
- преобладающая застройка микрорайона.

3. Характеристика жилого дома, в котором расположена квартира:

- тип здания;
- год постройки;
- материал наружных стен;
- материал перекрытий;
- состояние здания (субъективная оценка);
- техническое обеспечение здания;
- организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж;
- количество этажей в здании;
- состояние подъезда (субъективная оценка).

4. Благоустроенность двора, наличие лифта и мусоропровода

5. Характеристика квартиры:

- этаж расположения;
- площадь, кв. м: общая / жилая;
- количество комнат, их площадь, кв. м;
- площадь кухни, кв. м;
- высота потолков, м;
- санузел;
- лоджия (балкон);
- вид из окон;
- дополнительные системы безопасности;
- состояние объекта (субъективная оценка);
- видимые дефекты внутренней отделки;
- данные о перепланировке.

Основные выводы

- Анализ рынка недвижимости Калужской области позволяет утверждать, что затянувшийся с конца 2015 года кризис ликвидности преодолен.

- В 2019 году планируется падение ставок по ипотекам. Таким образом, представляется возможным увеличение спроса на квартиры. При учете больших объемов застройки в регионе и льгот на рынке первичного жилья, большой спрос запланирован именно в данном сегменте.
- В ближайшей перспективе в Калужской области планируется строительство более 800 000 квадратных метров квартир.
- Средняя стоимость жилой недвижимости на первичном рынке составляет – 47,2 тыс. рублей за кв. м, на вторичном – 54,4 тыс. рублей за кв. м.
- По данным анализа предложений о продаже квартир на вторичном рынке жилья в г. Кирове Калужской области выявлено:
 - ✓ Цены предложений о продаже 2-х комнатных квартир находятся в диапазоне 21 300 – 39 600 руб./кв. м (указанные цены не учитывают возможную скидку на торг);
 - ✓ Цены предложений о продаже 3-х комнатных квартир находятся в диапазоне 21 100 – 36 900 руб./кв. м (указанные цены не учитывают возможную скидку на торг).
- Цены на объекты жилой недвижимости варьируются в зависимости от района расположения, типа дома, этажа расположения квартиры, состояния квартиры и др. характеристик.

8.5. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

8.5.1. Обзор рынка земельных участков промышленного назначения

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

Оцениваемые земельные участки расположены на территории г. Кирова Калужской области. Площадь оцениваемых земельных участков для размещения промышленных объектов составляет 120 кв. м (земельного участка с кадастровым №40:29:010334:16), 257 кв. м (земельный участок с кадастровым №40:29:010334:18). Число земельных участков таких площадей под промышленные цели на рынке Калужской области ограничено. При этом их стоимость за единицу измерения существенно выше чем для земельных участков промышленного назначения больших площадей.

В рамках анализа рынка были рассмотрены цены предложений открытых интернет-источников на земельные участки промышленного назначения площадью до 30 соток, расположенные на территории Калужской области. Данные предложений о продаже земельных участков приведены в таблице ниже.

Табл. 8.8 Анализ фактических данных о ценах предложений на земельные участки площадью до 30 соток под промышленные цели на территории Калужской области

| Тип объекта недвижимости | Адрес местоположения | Цена предложения, руб. | Площадь, сот. | Цена предложения, руб./сот. | Полная ссылка на предложение |
|---|--|------------------------|---------------|-----------------------------|---|
| Земельный участок под промышленные цели | Калужская область, г. Киров, ул. Воровского, 11А | 2 950 000 | 15,00 | 196 667 | https://100real.ru/kirov-1/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ulitsa-vorovskogo-11a-3511733 |
| Земельный участок под промышленные цели | Калужская область, п. Воротынский | 2 200 000 | 12,00 | 183 333 | https://kaluga.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12_kvm_ploschadyu_12_sotok_kaluzskaya_oblast_vorotynsk_poselok_gorodskoe_poselenie_poselok_vorotynsk_6815303592/ |
| Земельный участок под промышленные цели | Калужская область, г. Боровск | 3 300 000 | 20,00 | 165 000 | http://www.unibo.ru/m3512580/zemelnyy-uchastok-prom-naznacheniya-v-g-borovsk.htm |
| Земельный участок под промышленные цели | Калужская область, г. Боровск | 2 500 000 | 10,00 | 250 000 | https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1202077681 |

| Тип объекта недвижимости | Адрес местоположения | Цена предложения, руб. | Площадь, сот. | Цена предложения, руб./сот. | Полная ссылка на предложение |
|---|---|------------------------|---------------|-----------------------------|---|
| Земельный участок под промышленные цели | Калужская область, г. Малоярославец, Станционный проезд | 4 500 000 | 30,00 | 150 000 | https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/199578176/ |
| Земельный участок под промышленные цели | Калужская область, г. Малоярославец, ул. Дружбы | 1 400 000 | 9,70 | 144 330 | https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1298188019 |
| Мин цена предложения (округленно) | | | | 144 300 | |
| Макс цена предложения (округленно) | | | | 250 000 | |

По данным анализа предложений о продаже земельных участков под промышленные цели площадью от 9,7 до 30,0 соток на территории Калужской области выявлено:

- цены предложений находятся в диапазоне от 144 300 до 250 000 руб./сот. (указанные цены не учитывают возможную скидку на торг).

Цены на земельные участки варьируются в зависимости от местоположения, площади участков, предлагаемых к продаже, и др. физических характеристик.

В рамках анализа рынка были рассмотрены цены предложений открытых интернет-источников на земельные участки промышленного назначения площадью более 50 соток, расположенные на территории Калужской области в районах, наиболее близких по расположению к оцениваемым объектам. Данные предложений о продаже земельных участков приведены в таблице ниже.

Табл. 8.9 Анализ фактических данных о ценах предложений на земельные участки площадью более 50 соток под промышленные цели на территории Калужской области

| Тип объекта недвижимости | Адрес местоположения | Цена предложения, руб. | Площадь, сот. | Цена предложения, руб./сот. | Полная ссылка на предложение |
|---|--|------------------------|---------------|-----------------------------|---|
| Земельный участок под промышленные цели | Калужская область, Юхновский район, д. Барановка | 950 000 | 62,00 | 15 323 | https://kaluga.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_62_kvm_ploschadyu_62_sotok_k_alujskaya_oblast_yuhnov_yuhnov_6817571895/ |
| Земельный участок под промышленные цели | Калужская область, Жиздринский район, д. Мурачевка | 2 500 000 | 150,00 | 16 667 | https://www.avito.ru/zhizdra/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_589489690 |
| Земельный участок под промышленные цели | Калужская область, г. Кондрово, ул. Чапаева | 2 800 000 | 118,00 | 23 729 | https://www.avito.ru/kondrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.18_ga_promnaznacheniya_1022741946 |
| Мин цена предложения (округленно) | | | | 15 300 | |
| Макс цена предложения (округленно) | | | | 23 700 | |

По данным анализа предложений о продаже земельных участков под промышленные цели площадью более 50,0 соток на территории Калужской области, в районах, наиболее близких к расположению оцениваемых земельных участков, выявлено:

- цены предложений находятся в диапазоне от 15 300 до 23 700 руб./сот. (указанные цены не учитывают возможную скидку на торг).

Цены на земельные участки варьируются в зависимости от местоположения, площади объектов, предлагаемых к продаже, и др. физических характеристик.

Анализ основных групп факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков

Говоря о принципах ценообразования, эксперты всякий раз подчеркивают, что цена каждого конкретного участка земли определяется индивидуально в зависимости от множества характеристик: местоположения, расстояния от федеральных трасс, ландшафта и рельефа

местности, наличия коммуникаций, статуса участка и перспективности его использования, загруженности трассы. Ниже приведены основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков.

1. Категория земель:
 - земли сельскохозяйственного назначения;
 - земли населенных пунктов;
 - земли промышленности и иного назначения;
 - земли особо охраняемых территорий;
 - земли лесного фонда;
 - земли водного фонда;
 - земли запаса.
2. Целевое назначение земель:
 - под индивидуальное жилищное строительство;
 - под промышленные цели;
 - под дачное строительство;
 - под сельскохозяйственное производство;
 - под садово-огородническое хозяйство;
 - под фермерское хозяйство;
 - под административно-производственные цели;
 - прочее.
3. Вид права на земельный участок:
 - собственность;
 - аренда;
 - постоянное (бессрочное) пользование.
4. Размер земельного участка.
5. Наличие подъездных путей.
6. Местоположение и окружение.
7. Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций:
 - газоснабжение;
 - электроснабжение;
 - водоснабжение;
 - канализация.

Для земельных участков под промышленные цели основными ценообразующими факторами являются:

1. Имущественные права

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки», 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А. корректировки на имущественные права составляют:

Табл. 8.10

| Таблица 12 | | | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,84 | 0,83 | 0,85 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,75 | 0,73 | 0,76 |

2. Местоположение

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки», 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., корректировки на местоположение в зависимости от статуса населенного пункта составляют:

Табл. 8.11

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 14

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|---------------------|---------------------------|------|
| Под индустриальную застройку | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,81 | 0,79 | 0,83 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,73 | 0,71 | 0,75 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,61 | 0,58 | 0,63 |
| Прочие населенные пункты | 0,51 | 0,48 | 0,54 |

3. Общая площадь

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018. «Земельные участки», 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А., зависимость цены земельного участка от его площади представлена матрицей коэффициентов.

Таблица 33

| Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России | | | | | | |
|---|-------|--------|-------|-------|------|------|
| Площадь, га | | аналог | | | | |
| | | <1 | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | >10 |
| объект оценки | <1 | 1,00 | 1,11 | 1,28 | 1,46 | 1,54 |
| | 1-2,5 | 0,90 | 1,00 | 1,15 | 1,31 | 1,39 |
| | 2,5-5 | 0,78 | 0,87 | 1,00 | 1,14 | 1,20 |
| | 5-10 | 0,68 | 0,76 | 0,88 | 1,00 | 1,06 |
| | >10 | 0,65 | 0,72 | 0,83 | 0,95 | 1,00 |

Также зависимость цены земельного участка от его площади может быть представлена в виде степенной функции:

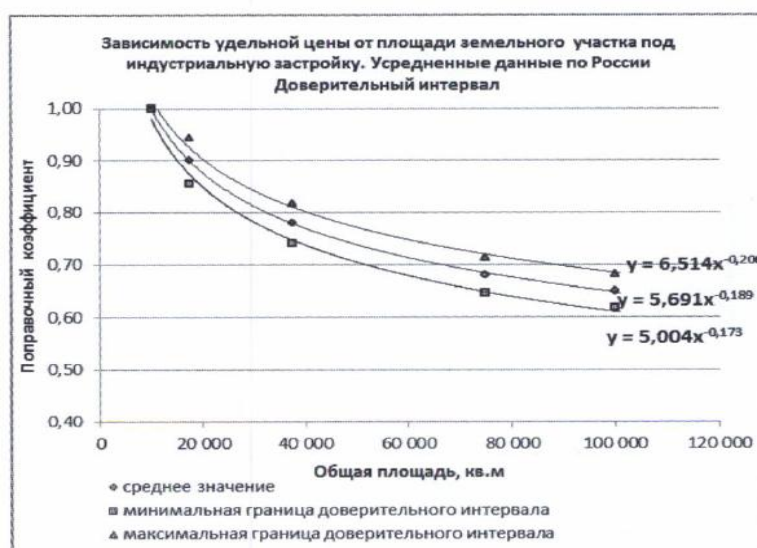


Рис. 17

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

4. Наличие инженерных коммуникаций

По данным электронного аналитического справочника «Статриэлт»⁸, корректировки на инженерные коммуникации составляют:

⁸ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1343-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

| № | 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 при наличии только одного вида коммуникаций: | | | 1,00 |
| 2 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы) | 1,07 | 1,16 | 1,11 |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза) | 1,04 | 1,11 | 1,07 |
| 4 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,05 | 1,12 | 1,08 |
| 5 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,05 | 1,10 | 1,07 |
| 6 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом | 1,08 | 1,21 | 1,14 |
| 7 | Обеспеченные центральным теплоснабжением | 1,06 | 1,19 | 1,12 |

Примечание «Статриэлт»: Различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней грани.

5. Наличие построек на участке

По данным электронного аналитического справочника «Статриэлт»⁹, корректировки на наличие строений «под снос» составляют:

Табл. 8.14

| № | Земельный участок для строительства | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Свободный (незастроенный) | | | 1,00 |
| 2 | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов) | 0,87 | 1,02 | 0,94 |

Основные выводы

По данным анализа предложений о продаже земельных участков под промышленные цели площадью от 9,7 до 30,0 соток на территории Калужской области выявлено:

- цены предложений находятся в диапазоне от 144 300 до 250 000 руб./сот. (указанные цены не учитывают возможную скидку на торг).

По данным анализа предложений о продаже земельных участков под промышленные цели площадью более 50,0 соток на территории Калужской области, в районах, наиболее близких к расположению оцениваемых объектов, выявлено:

- цены предложений находятся в диапазоне от 15 300 до 23 700 руб./сот. (указанные цены не учитывают возможную скидку на торг).

Цены на земельные участки варьируются в зависимости от местоположения, площади объектов, предлагаемых к продаже, и др. физических характеристик.

8.5.2. Обзор рынка производственно-складской недвижимости

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

Анализ рынка коммерческой недвижимости Калужской области говорит о том, что в области отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различного назначения. На начало 2019 года в

⁹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1343-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

области предложено к реализации более 285 объектов свободного назначения, офисной, торговой и производственно-складской недвижимости.

Больше всего предлагаются к реализации объекты свободного назначения – 51%, на втором месте производственно-складская недвижимость – 19%, далее следует офисная недвижимость – 18%, на торговую недвижимость приходится 12%.

В ходе проведения анализа рынка производственно-складской недвижимости были рассмотрены объекты производственно-складского назначения, помещения и комплексы, приспособленные под склады и производство, расположенные на территории населенных пунктов Калужской области.

Данные предложений о продаже объектов производственно-складского назначения приведены в таблице ниже.

Табл. 8.15 Анализ фактических данных о ценах предложений на объекты производственно-складского назначения, расположенные в Калужской области

| Фото | Адрес | Цена предложения, руб. | Общая площадь зданий, кв. м. | Цена предложения*, руб./кв. м. | Ссылка на источник информации |
|---|---|------------------------|------------------------------|--------------------------------|---|
|  | Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово | 20 000 000 | 2 120,00 | 9 434 | https://www.avito.ru/kondrovo/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_2120_kv.m._-_25ga_1382415492 |
|  | Калужская область, г. Балабаново (промзона) | 29 900 000 | 3 000,00 | 9 967 | https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3000_m_1267287103 |
|  | Калужская область, Жиздра | 15 000 000 | 1 329,00 | 11 287 | https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/203980912/ |
|  | Калужская область, г. Мещовск | 5 200 000 | 1 314,00 | 3 957 | https://rosrealt.ru/meshchovskij-rajon/kommercheskaja/382458 |
|  | Калужская область, г. Юхнов | 14 800 000 | 2 384,00 | 6 208 | http://fkn-kaluga.ru/b-0277/ |
|  | Калужская область, г. Медынь | 19 000 000 | 1 499,50 | 12 671 | https://kaluzhskaya-obl.irr.ru/real-estate/commercial-sale/production-warehouses/pomeschenie-1500-kv-m-advert705074364.html |
|  | Калужская область, г. Сухиничи, ул. Тявкина, 12 | 3 600 000 | 739,80 | 4 866 | https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/201178203/ |
|  | г. Боровск, ул. Ленина, 76 | 70 000 000 | 9 500,0 | 7 368 | https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/190412891/ |
|  | д. Маклино | 63 000 000 | 7 500,0 | 8 400 | https://www.beboss.ru/kn/kaluga-obl/1094889 |
| Мин цена предложения (округленно) | | | | 3 900 | |

| Фото | Адрес | Цена предложения, руб. | Общая площадь зданий, кв. м. | Цена предложения*, руб./кв. м. | Ссылка на источник информации |
|------------------------------------|-------|------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Макс цена предложения (округленно) | | | | 12 700 | |

**Примечание: цена указана с учетом стоимости земельного участка в составе единого объекта недвижимости.*

По данным анализа предложений о продаже объектов производственно-складского назначения в Калужской области выявлено:

- Площади предлагаемых к продаже объектов производственно-складского назначения (улучшений) находятся в диапазоне от 739,80 до 9 500 кв. м.
- Средняя цена предложения производственно-складской недвижимости (с учетом стоимости земельного участка) составляет 8 240 руб./кв.м. При этом минимальная цена предложения – 3 900 руб./кв.м., максимальная цена предложения – 12 700 руб./кв.м. Указанные цены на объекты производственно-складского назначения не учитывают возможную скидку на торг, а также корректировку на наличие/отсутствие в цене предложения НДС и стоимости земельного участка.

Цены на объекты производственно-складского назначения варьируются в зависимости от местоположения, площади объектов, предлагаемых к продаже, и др. физических характеристик.

Анализ основных групп факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Для объектов производственно-складского назначения основными ценообразующими факторами являются:

1. Общая площадь

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А. зависимость цены объекта недвижимости от его площади может быть представлена в виде матрицы:

Табл. 8.16

Таблица 56

| усредненные данные по России | | аналог | | | | | |
|------------------------------|------------|--------|---------|----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м | | 0-300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | >10000 |
| объект оценки | 0-300 | 1,00 | 1,17 | 1,30 | 1,61 | 1,84 | 1,93 |
| | 300-500 | 0,84 | 1,00 | 1,11 | 1,39 | 1,60 | 1,67 |
| | 500-1000 | 0,76 | 0,90 | 1,00 | 1,26 | 1,46 | 1,51 |
| | 1000-5000 | 0,57 | 0,70 | 0,79 | 1,00 | 1,17 | 1,21 |
| | 5000-10000 | 0,47 | 0,59 | 0,66 | 0,86 | 1,00 | 1,04 |
| | >10000 | 0,44 | 0,54 | 0,61 | 0,81 | 0,96 | 1,00 |
| | >10000 | 0,40 | 0,51 | 0,59 | 0,80 | 0,94 | 1,00 |

2. Назначение частей производственной базы и наличие отопления в производственно-складских помещениях

Корректировки на назначение частей производственной базы и наличие отопления в производственно-складских помещениях представлены в Справочнике оценщика недвижимости – 2018, «Объекты капитального строительства», 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Табл. 8.17. Данные для расчета корректировки на наличие отопления

Таблица 57

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта | 0,66 | 0,64 | 0,67 |

Табл. 8.18. Данные для расчета корректировки на функциональное назначение частей объекта

Таблица 75

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,71 | 1,66 | 1,76 |
| Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,33 | 1,30 | 1,35 |

4. Физическое состояние объекта

Корректировки на физическое состояние производственно-складских объектов представлены в Справочнике оценщика недвижимости – 2018, «Объекты капитального строительства», 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 8.19.

Таблица 71

| Наименование коэффицента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,33 | 1,31 | 1,35 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,59 | 0,57 | 0,59 |

5. Состояние отделки

Корректировки на состояние отделки производственно-складских объектов представлены в Справочнике оценщика недвижимости – 2017. «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 8.20.

**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 129

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой | 1,17 | 1,16 | 1,18 |
| Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой | 1,17 | 1,16 | 1,18 |
| Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой | 0,81 | 0,80 | 0,83 |

217

6. Материал стен

Корректировки на материал стен производственно-складских объектов представлены в Справочнике оценщика недвижимости – 2018, «Объекты капитального строительства», 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 8.21.

Таблица 59

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,69 | 0,68 | 0,69 |
| Отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,36 | 0,34 | 0,36 |

Основные выводы

- Анализ рынка коммерческой недвижимости Калужской области говорит о том, что в области отсутствует дефицит предложения коммерческих объектов: на рынке представлен весь спектр объектов коммерческой недвижимости различного назначения.

- Больше всего предлагаются к реализации объекты свободного назначения – 51%, на втором месте производственно-складская недвижимость – 19%, далее следует офисная недвижимость – 18%, на торговую недвижимость приходится 12%.
- По данным рассмотренных предложений к продаже объектов производственно-складского назначения в Калужской области, площади предлагаемых к продаже объектов находятся в диапазоне от 739,80 до 9 500 кв. м.
- Средняя цена предложения производственно-складской недвижимости (с учетом стоимости земельного участка) составляет 8 240 руб./кв.м. При этом минимальная цена предложения – 3 900 руб./кв.м., максимальная цена предложения – 12 700 руб./кв.м. Указанные цены на объекты производственно-складского назначения не учитывают возможную скидку на торг, а также корректировку на наличие/отсутствие в цене предложения НДС и стоимости земельного участка.
- Цены на объекты производственно-складского назначения варьируются в зависимости от местоположения, площади объектов, предлагаемых к продаже, и др. физических характеристик.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

9.1. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками в результате совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - 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 – 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 – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подходы к оценке:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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.

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

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. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

При определении **рыночной стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (**недвижимое имущество, недвижимость**) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Право собственности, согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

9.2. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ

В соответствии с требованиями п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки включает следующие этапы:

- 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 (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Выбор методов Оценщик осуществлял с учетом специфики Объекта оценки, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки (п. 24 ФСО №1).

При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату оценки редакции) и федеральными стандартами оценки (п. 28 ФСО №1).

9.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с требованиями п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

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

При выборе используемых подходов следует учитывать не только возможность применения каждого, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиками.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 ФСО №1).

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 (п.13 ФСО №1).

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 (п.14 ФСО №1).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 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 (п.16 ФСО №1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1).

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 (п.18 ФСО №1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п.19 ФСО №1).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (п.20 ФСО №1).

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (абзац 2, ст. 12, Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в последней действующей на дату оценки редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)).

Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

В Отчете явным образом должно быть указано, включает ли итоговая величина стоимости налог на добавленную стоимость (НДС).

9.4. ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

При оценке рыночной стоимости земельного участка применение затратного подхода невозможно в силу следующих причин:

1. Модель построения расчета рыночной стоимости по затратному подходу не применима для оценки земельных участков, т.к. отсутствуют затраты на создание (воспроизводство) земельного участка, земельный участок априорно существует в овеществленном виде. Земельный участок не подвержен износу.

2. Величина рыночной стоимости земельных участков, представленных на первичном и вторичном рынках, практически полностью зависит от сложившейся на нем конъюнктуры, т.е. сложившегося уровня цен на сопоставимые по местоположению и прочим потребительским качествам земельные участки. Поэтому, даже в случае адекватного построения модели оценки стоимости земельного участка по затратному подходу, полученное значение будет в минимальной степени влиять на итоговую величину рыночной стоимости.

Условиями применения сравнительного подхода является наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы:

1. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

2. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

3. Метод сравнения продаж (сделок).

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

В рамках сравнительного подхода Оценщик счел наиболее целесообразным применить метод сравнения продаж (сделок), достаточное количество предложений объектов, аналогичных оцениваемому, позволяет применить сравнительный подход при оценке рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Среди стандартных оценочных подходов в каждом конкретном случае выбираются те методы и процедуры, которые наилучшим образом отражают подходы, применяемые для определения цены купли-продажи участниками рынка, с учетом особенностей, характерных для данного типа недвижимости и текущего состояния рынка.

В рамках доходного подхода применяются следующие методы:

1. Метод капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

2. Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

3. Метод предполагаемого использования.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Вторичный рынок аренды земельных участков Калужской области не развит. В связи с этим, не представляется возможным определение земельной ренты, которую возможно получить от сдачи в аренду оцениваемого земельного участка. Поэтому, в рамках настоящего отчета метод капитализации земельной ренты не применялся.

В связи с отсутствием информации о сдаче в аренду единых объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, и, соответственно, рыночных ставках арендной платы за подобные объекты, не представляется возможным определение чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости (в данном случае от земельного участка с улучшениями), что делает невозможным применение метода остатка.

В соответствии с Распоряжением от 6 марта 2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», условием применения метода предполагаемого использования является возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Для этого необходимо определить величины и временную структуру доходов.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Учитывая вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как использование для размещения объектов производственно-складского назначения, возможным вариантом получения дохода может быть сдача в аренду, хозяйственное использование

объекта, либо продажа объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Как было сказано выше, вторичный рынок аренды земельных участков Калужской области не развит. В связи с этим, не представляется возможным определение арендной платы и вариант получения дохода от сдачи объекта в аренду.

Для реализации варианта получения дохода от хозяйственного использования объекта, необходимо определение величины и временной структуры доходов и операционных расходов, необходимых для получения доходов. Оценщику не были предоставлены ретроспективные данные о полученных доходах и расходах и прогнозные показатели деятельности (бизнес-план), в связи с чем не представляется возможным определение доходов и расходов и реализация метода предполагаемого использования в варианте получения дохода от хозяйственного использования объекта.

Учет дохода от продажи объекта недвижимости предусматривается в конце прогнозного периода при расчете доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду или по окончании предполагаемого прогнозного периода хозяйственного использования объекта, однако, учитывая приведенные выше обстоятельства невозможности определения арендной платы и дохода от хозяйственного использования объекта, данный вариант получения дохода не рассматривается.

Таким образом, в силу причин, указанных выше, невозможно применить метод предполагаемого использования.

Вывод: Таким образом, учитывая вышеизложенное, в рамках настоящего Приложения Оценщик применил только сравнительный подход (метод сравнения продаж (сделок)) для определения рыночной стоимости земельных участков.

9.5. ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ В РАМКАХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения (п.22 а,б,в,г,д,е ФСО №7):

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом

корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Для 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.

При применении методов регрессионного анализа в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать данные сегмента рынка оцениваемого объекта, сконструировать модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение рыночной стоимости.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (п.23 ФСО №7):

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом 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;

- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (п.24а, б, в ФСО №7):

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

9.6. ОСНОВНЫЕ МЕТОДЫ В РАМКАХ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

При определении стоимости движимого имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Эксперт опирается на п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (или предложений) с объектами-аналогами, т.е. машинами и оборудованием со сходными с оцениваемыми назначением, конструкцией и имеющими близкие значения основных параметров. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке машин и оборудования, Эксперт должен руководствоваться пунктом 22 ФСО №1.

При оценке машин и оборудования с использованием сравнительного подхода Эксперт должен выполнить следующую последовательность действий:

- провести анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и отбор заслуживающей доверия ценовой и другой информации об объектах-аналогах для последующего анализа;
- определить подходящие единицы и элементы сравнения;
- определить содержание и порядок внесения коммерческих корректировок;
- определить цены для единиц параметров, по которым выполняются корректировки;
- наметить порядок внесения корректировок на различие параметров у оцениваемого объекта и аналогов.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является их принадлежность к одному классу продуктов (единство кода ОКОФ или кода по отраслевому классификатору).

К элементам сравнения относят характеристики (параметры) объектов и ценовые факторы, от которых зависят уровни цен (динамика цен, условия продаж, гарантийные сроки и др.).

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);
- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;
- технические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта;
- стоимость сопутствующих работ (монтаж-демонтаж, подготовка к продаже, доставка к месту эксплуатации).

Самыми распространенными методами оценки машин и оборудования в рамках сравнительного подхода являются:

- метод прямого сравнения с аналогичным объектом;
- метод направленных качественных корректировок;
- метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Метод сравнения с аналогичным объектом включает два случая:

- сравнение с близким аналогом, не имеющим параметрических отличий от объекта оценки;
- сравнение с аналогом, имеющим параметрические и небольшие конструктивные отличия от объекта оценки.

При сравнении с близким аналогом в цену аналога вносят только коммерческие корректировки, которые подразделяются на три группы:

- корректировки по фактору времени (индексация);
- корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи;
- корректировки, связанные с учетом НДС.

Коммерческие корректировки чаще всего вносят с помощью соответствующих коэффициентов (индексов-дефляторов и др.). Последовательность их внесения практически не влияет на результат.

При сравнении с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия, в цену аналога вносят кроме коммерческих корректировок параметрические корректировки на отличия.

Параметрические корректировки по способу их внесения подразделяются на коэффициентные и поправочные. Коэффициентные корректировки наиболее распространены и применяются для учета различий по главным параметрам, изменение которых сопровождается изменением многих других параметров. Предполагается, что связь между данным параметром и ценой носит нелинейный характер. Поправочные корректировки применяются обычно для размерных параметров, изменение которых не вызывает существенного изменения других

параметров. Допускается, что связь между параметром и ценой носит линейный характер. Поправочная корректировка применяется также для учета наличия или отсутствия дополнительных устройств у оцениваемого объекта и аналога.

Корректировки при методе прямого сравнения вносят в следующей последовательности:

- вначале вносят коммерческие корректировки с целью приведения цены аналога к условиям оценки;
- если у аналога есть дополнительные устройства, которых нет у оцениваемого объекта, то вносится корректировка вычитанием стоимости этих дополнительных устройств;
- если у аналога и оцениваемого объекта есть различия по влияющим на цену параметрам, то вначале выбирают вид корректировки для каждого параметра. Если намечаются и коэффициентные и поправочные корректировки, то определяют последовательность их введения, руководствуясь следующими соображениями. Поскольку коэффициентные корректировки связаны с главными параметрами (производительностью, мощностью, точностью функционирования и т.д.), а поправочные – с линейными размерами, то вносимые после коэффициентных, поправочные корректировки должны быть согласованы со значениями ранее учтенных главных параметров;
- если у оцениваемого объекта есть дополнительные устройства, которых нет у аналога, то вносится корректировка прибавлением стоимости этих дополнительных устройств, приведенной к дате оценки.

Метод направленных качественных корректировок применяется в случае, когда при оценке нужно внести много корректировок на различие параметров или характеристик, а «цены» параметров и коэффициенты торможения трудно или невозможно определить из-за недостатка информации. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость (цену), подразделяя все корректировки на два вида: повышающие и понижающие стоимость (цену). Данный метод позволяет учесть также корректировки, связанные с различием сравниваемых объектов по качественным характеристикам, не поддающимся количественному выражению, и по наличию дополнительных устройств.

Метод может быть применен тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать, как минимум, два аналога. Причем оцениваемый объект по своим техническим параметрам и характеристикам, а, следовательно, и по стоимости занимает промежуточное положение между двумя аналогами.

Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям предполагает построение регрессионной модели, показывающей зависимость стоимости (цены) от одного или нескольких параметров, которые отражают факторы полезности: назначение, качество, производительность, конструктивные особенности и наличие дооснащения, у объектов одного класса. С учетом особенностей объекта оценки могут разрабатываться регрессионные модели: однофакторные и многофакторные, линейные и нелинейные.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемый объект способен приносить, а также связанные с оцениваемым объектом расходы.

Применяя доходный подход к оценке, эксперт должен руководствоваться пунктом 21 ФСО №1.

При использовании доходного подхода стоимость оцениваемого объекта определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект в процессе эксплуатации.

При оценке машин и оборудования с использованием доходного подхода Эксперт должен выполнить следующую последовательность действий:

- прогнозирование будущих чистых операционных доходов (ЧОД) от имущественного комплекса, соответствующих наиболее эффективному использованию имущества;

- определение части ЧОД, относимой к имущественному комплексу, вычитанием из общего ЧОД от системы части ЧОД, относимой к недвижимости;
- выбор метода оценки;
- конвертация ЧОД от имущественного комплекса в текущую стоимость имущественного комплекса с помощью выбранного метода;
- выделение из стоимости имущественного комплекса стоимости объекта оценки, входящего в данный имущественный комплекс.

Самыми распространенными методами оценки машин и оборудования в рамках доходного подхода являются:

- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод прямой капитализации;
- метод равноэффективного функционального аналога.

Метод дисконтированных денежных потоков может предусматривать использование либо переменного ЧОД по годам срока полезного использования (динамический расчет), либо постоянного ЧОД, взятого на среднегодовом уровне. Модель динамического расчета построена на суммировании продисконтированных годовых ЧОД за срок полезного использования либо за остающийся срок жизни объекта (имущественного комплекса в целом). Модель статического расчета использует формулу суммарной стоимости годового аннуитета.

Метод прямой капитализации использует формулу пересчета ЧОД от машинного комплекса в его текущую полную стоимость с помощью коэффициента капитализации, при этом доход от утилизации не учитывается.

Метод равноэффективного функционального аналога предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции (операции, работы), но в то же время может отличаться от него по конструкции, производительности, сроку службы, качеству продукции (услуг) и другим показателям. Все эти различия, в конечном счете, выражаются в различии рассчитываемых результатов и затрат. Должна быть известна также стоимость (цена) базисного аналога на дату оценки. Термин «равноэффективный аналог» употребляется в том смысле, что издержки потребителя, связанные с приобретением и эксплуатацией объекта за жизненный цикл, для оцениваемого объекта и аналога при равном объеме выполняемой работы одинаковы. Если базисный и оцениваемый объекты привести к сопоставимому виду по производственной мощности и сроку службы, то разница в операционных затратах равна разнице в значении ЧОД. Стоимость объекта оценки равна стоимости базисного объекта плюс совокупный продисконтированный прирост ЧОД (или минус при снижении ЧОД).

В методах доходного подхода используются данные о возможных доходах и затратах при нормальном полноценном функционировании объекта оценки в месте его расположения, поэтому результатом расчетов является полная стоимость пользования (ПСП) по месту расположения объекта в состоянии готовности к функционированию. Затем определяется степень износа, как правило, физического и за вычетом износа находят остаточную стоимость пользования (ОСП).

Если задача оценки состоит в определении рыночной стоимости объекта по месту его использования, то на этом оценочные операции заканчиваются. Если же стоит задача определить стоимость «в обмене», то необходимо оценить работы по демонтажу и предпродажной подготовке. Эту стоимость вычитают из ранее полученной стоимости по месту использования и получают, в конечном счете, рыночную стоимость объекта в состоянии готовности к продаже в том месте, где он находится.

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить оцениваемый объект другим объектом, который либо является точной копией оцениваемого объекта, либо имеет аналогичные полезные свойства. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта оценки, т.е. его

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

Применяя затратный подход к оценке машин и оборудования, Эксперт должен руководствоваться пунктом 23 ФСО №1.

Затратный подход отличается универсальностью, и применим к любым машинам и оборудованию. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для Экспертов экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам, методы затратного подхода являются единственно возможными. Для этих объектов невозможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки не осуществим.

Методы затратного подхода подразделяются на три группы:

- методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- методы, опирающиеся на расчет себестоимости;
- методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают пересчет известной полной балансовой стоимости объекта оценки или известной цены идентичного объекта по состоянию на какую-либо дату в прошлом в стоимость на дату оценки. Отнесение данных методов к затратному подходу связано с затратным характером используемых индексов-дефляторов, которые формируются не столько под влиянием конъюнктуры в конкретном сегменте рынка машин и оборудования, сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсы: материальных, энергетических и трудовых.

Методы, основанные на расчете себестоимости, включают методы расчета по цене однородного объекта и по ценам агрегатов (элементов).

Метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога) заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают конструктивный аналог, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления и может отличаться по конкретному назначению. Цену однородного объекта «очищают» от наценок, прибыли и налоговых платежей и получают себестоимость изготовления. Затем в себестоимость однородного объекта вносят корректировки, учитывающие частичные отличия между сравниваемыми объектами по производственным факторам: составу материалов, массе конструкции, технологической сложности, серийности выпуска, и получают прогнозируемую себестоимость оцениваемого объекта. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Метод поагрегатного (поэлементного) расчета применяется для объектов, в большей своей части состоящих из унифицированных (стандартных) агрегатов, цены на которые известны. Последовательность процедур такая: рассчитывают себестоимость изготовления объекта оценки суммированием стоимости (цен) входящих в объект агрегатов и добавлением стоимости сборочных работ и накладных расходов. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) оцениваемого объекта.

Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа включают расчеты по удельным затратным показателям и с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.

Метод расчета стоимости по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем. К затратным относятся такие показатели как масса конструкции, габаритный объем, занимаемая объектом площадь, суммарная мощность электродвигателей и др. Стоимость объекта определяется

умножением удельного затратного показателя (например, стоимость на 1 кг массы) на абсолютную величину данного показателя у оцениваемого объекта.

Метод расчета с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа использует известные правила построения моделей регрессии, у которых стоимость является функцией одного или нескольких затратных показателей.

Величина накопленного износа объекта в общем случае определяется как потеря полной рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания.

Для определения степени физического износа применяются следующие методы:

- хронологического возраста;
- эффективного возраста;
- средневзвешенного возраста частей машины;
- корреляционно-регрессионной модели;
- анализа циклов;
- ухудшения диагностического параметра;
- определения устранимого физического износа по нормативной стоимости капитального ремонта.

Степень функционального устаревания может быть определена методом сравнения оцениваемого объекта с более совершенным аналогом, имеющим лучшее соотношение «цена - качество», либо методом, исходящим из среднегодовых темпов морального старения для групп (видов) машин и оборудования с учетом хронологического возраста объекта оценки.

Степень экономического устаревания определяется, исходя из фактического коэффициента использования производственной мощности объекта оценки. При этом отличие коэффициента использования от 1 должно быть вызвано следующими причинами: рассогласованием между производственными мощностями объекта оценки (единицы оборудования) и машинного комплекса в целом, в составе которого функционирует оцениваемый объект; невозможностью в полной степени использовать оцениваемый объект из-за объективного ограничения с поставками сырья и материалов, ужесточения требований по экологии и по причине других объективных факторов.

Совокупный износ – общее обесценение оцениваемого объекта, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

Согласование результатов

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного экспертом диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

9.7. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить сравнительный либо для типовых объектов специального назначения затратный подход к оценке рыночной стоимости объектов.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на сравнении объектов оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ним.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Оценке подлежат следующие объекты:

1. Объекты недвижимости из состава производственной площадки, состоящие из административных, бытовых, производственно-складских зданий /помещений.

Объекты, подобные оцениваемым объектам, сходные по назначению, техническому состоянию, и проч. характеристикам, представлены на продажу на рынке. Таким образом, в рамках настоящего Отчета для оценки объектов из состава производственной площадки, объектов производственно-складского назначения применялся сравнительный подход.

2. Гаражи.

Объекты, подобные оцениваемым объектам, сходные по назначению, техническому состоянию, и проч. характеристикам, представлены на продажу на рынке. Таким образом, в рамках настоящего Отчета для оценки гаражей применялся сравнительный подход.

3. Объекты жилой недвижимости (квартиры)

Объекты, подобные оцениваемым объектам, сходные по назначению, техническому состоянию, и проч. характеристикам, представлены на продажу на рынке. Таким образом, в рамках настоящего Отчета для оценки объектов жилой недвижимости применялся сравнительный подход.

4. Земельные участки.

Объекты, подобные оцениваемым объектам, сходные по назначению и проч. характеристикам, представлены на продажу на рынке. Таким образом, в рамках настоящего Отчета для оценки земельных участков применялся сравнительный подход.

5. Объекты вспомогательного назначения (проходной пункт, здание ГРП).

Данные объекты относятся к объектам недвижимости, в отношении которой отсутствуют рыночные данные о сделках и предложениях. Таким образом, в рамках настоящего Отчета для оценки объектов вспомогательного назначения применялся затратный подход.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает имущество, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. Доходный подход базируется на прогнозировании будущих чистых доходов, которые может получить потребитель (инвестор) от функционирования, оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости доходным подходом не производился, поскольку у Оценщика отсутствует информация, необходимая для применения доходного подхода. Оцениваемое имущество не сдается в аренду, использовалось предприятием для собственных нужд. Предложения об аренде аналогичных объектов, расположенных в составе производственных площадок, в г. Кирове не выявлены. В условиях имеющихся аналогов на открытом рынке, наиболее адекватно отражают рыночную стоимость недвижимого имущества результаты сравнительного подхода, а для оценки имущества, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют, применим затратный подход.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования

(например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)».

В рамках данного отчета затратный подход применялся для зданий, которые не могут быть проданы на открытом рынке коммерческой недвижимости.

Таким образом, с учетом сделанных выводов, расчет стоимости оцениваемых объектов проводился в рамках затратного или сравнительного подхода. Обобщенная таблица примененных подходов приведена ниже.

Табл. 9.1. Применение подходов для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов

| Объект | Используемый подход |
|--|----------------------|
| ПРОХОДНОЙ ПУНКТ 1/К СКЛАДУ ГОТ.ПРОДУКЦИИ | Затратный подход |
| Встроенное жилое помещение(кв №4, Пролетарская 7А | Сравнительный подход |
| Встроенное жилое помещение(кв №5, Пролетарская 7А | Сравнительный подход |
| ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:16) | Сравнительный подход |
| ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:18) | Сравнительный подход |
| ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАДАСТР. №40:29:010442:316 | Сравнительный подход |
| КВАРТИРА | Сравнительный подход |
| МОДУЛЬ ЛИТЕЙНОГО №4 ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ПОЛУФАБРИКАТОВ | Сравнительный подход |
| ЗДАНИЕ СКЛАДА ЭЛЕКТРОМАТЕРИАЛОВ | Сравнительный подход |
| ЗДАНИЕ ГАРАЖА (1-ЭТАЖНОЕ) | Сравнительный подход |
| ЗДАНИЕ ГРП №1 ЗАВОДА | Затратный подход |
| Здание гаража одноэтажное на 7 автомашин | Сравнительный подход |
| Нежилое помещение на первом этаже четырехэтажного административно-производственного здания | Сравнительный подход |
| Гараж | Сравнительный подход |
| Бытовые помещения литейного цеха №2 | Сравнительный подход |
| СБОРНЫЙ МОДУЛЬ ПОД СКЛАД | Сравнительный подход |

9.8. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Затратный подход

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Согласно п.14 ФСО №10 Оценщик при расчете рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства».

Оценщик принял решение использовать затратный подход при оценке движимого имущества.

Сравнительный подход

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.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

По результатам проведенного исследования рынка Оценщик не обнаружил аналоги в аналогичном техническом состоянии для всех позиций движимого имущества.

Таким образом, Оценщик не счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости имущества в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Доходный подход определяет стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т. е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона.

В результате проведенного анализа, Оценщик выявил ряд недостатков при применении доходного подхода:

- необходимость прогнозирования долговременного потока дохода (процесс получения точной оценки будущего дохода затрудняет сложившаяся недостаточно устойчивая экономическая ситуация в России, к тому же вероятность неточности прогноза увеличивается пропорционально долгосрочности прогнозного периода);
- влияние факторов риска на прогнозируемый доход.

Таким образом, учитывая все выше приведенные доводы, основываясь на п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик не счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости оцениваемых объектов движимого имущества.

Таким образом, с учетом сделанных выводов, расчет стоимости объектов оценки проводился только в рамках затратного подхода.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Общие положения

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объектов непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектами оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между объектами.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектами оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости.

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

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

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

В качестве объектов-аналогов для объектов оценки рассматривались наиболее сопоставимые по основным ценообразующим показателям объекты, по которым удалось уточнить необходимую для проведения расчетов информацию.

В ходе анализа к ценам аналогов были применены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектами оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

В оценочной практике принято выделять десять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- права собственности на недвижимость;
- динамика сделок на рынке (дата продажи);
- разница между ценой продажи и ценой предложения (поправка на уторговывание)
- функциональное назначение;
- местоположение;
- физические характеристики;
- отклонения от целевого использования.

Первые пять корректировок определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие (после пятого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке. Существует несколько методов выполнения корректировок, например:

Метод, связанный с анализом парных продаж. Цены продажи сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения кроме одного, по которому и проводится анализ.

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога.

Экспертный метод расчета и внесения поправок. Этот метод основывается на представлениях оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта недвижимости по сравнению с аналогом. Эти поправки рассчитываются как процентные.


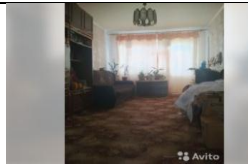

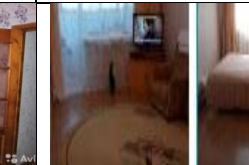
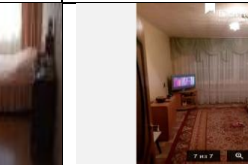
Определение рыночной стоимости объектов жилого назначения в рамках сравнительного подхода

В качестве объектов-аналогов выбирались объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми по основным ценообразующим показателям.

Расчет рыночной стоимости объектов жилого назначения приведен в таблицах ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Встроенное жилое помещение(кв №5, Пролетарская 7А (Инв. №10117Р)

Табл. 10.1





| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|--|------------|--|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Объект недвижимости | | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира |
| Рынок недвижимости | | Вторичный | Вторичный | Вторичный | Вторичный | Вторичный |
| Местоположение | | Калужская область, г. Киров, ул. Пролетарская, д. 7А, кв. 5 | Калужская область, г. Киров, ул. Жмакина, 1Г | Калужская область, г. Киров, ул. Пролетарская, 27а | Калужская область, г. Киров, ул. Пролетарская, 35 | Калужская область, г. Киров, ул. Пролетарская, 56 |
| Материал стен | | Панель | Панель | Панель | Кирпич | Панель |
| Этажность дома | | 3 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Этаж, на котором расположена квартира | | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| Количество комнат в квартире | | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 |
| Общая площадь, кв. м | | 66,5 | 59,4 | 58,3 | 60,0 | 52,0 |
| Состояние помещений | | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Качество ремонта (отделка) | | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка |
| Источник информации | | | Интернет-сайт "Авито" (www.avito.ru, тел. (900) 571-57-88) | Интернет-сайт "Авито" (www.avito.ru, тел. (910) 521-60-86) | Интернет-сайт "Авито" (www.avito.ru, тел. (915) 895-40-60) | Интернет-сайт "Domofond.ru" (www.domofond.ru, тел. (930) 034-82-90) |
| Полная ссылка (если аналог из сети Интернет) | | - | https://www.avito.ru/kaluzhs-kaya_oblast_kirov/kvartiry/3-k_kvartira_59.4_m_25_et._1673367164 | https://www.avito.ru/kaluzhs-kaya_oblast_kirov/kvartiry/4-k_kvartira_58.3_m_25_et._841719449 | https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-264729081 | https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-266402638 |
| Фото | |  |  |  |  |  |
| Стоимость предложения объекта недвижимости | руб. | - | 1 800 000 | 1 700 000 | 2 100 000 | 1 300 000 |
| Стоимость предложения объекта недвижимости | руб./кв.м. | - | 30 303 | 29 160 | 35 000 | 25 000 |
| Характеристика стоимости (предложение /сделка) | | - | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Дата продажи/ предложения/ оценки | | Дата оценки – 28.01.2019 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка на дату предложения, % | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% |

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб./кв.м. | - | 30 303 | 29 160 | 35 000 | 25 000 |
| Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга) | | - | Торг возможен | Торг возможен | Торг возможен | Торг возможен |
| Корректировка на уторговывание, % | % | - | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб./кв.м. | | 27 273 | 26 244 | 31 500 | 22 500 |
| Материал стен | | Панель | Панель | Панель | Кирпич | Панель |
| Корректировка на материал стен, % | % | - | 0% | 0% | -6% | 0% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб. | - | 27 273 | 26 244 | 29 610 | 22 500 |
| Этажность дома | | 3 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Этаж расположения квартиры | | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| Корректировка на этаж расположения квартиры, % | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб./кв.м. | - | 27 273 | 26 244 | 29 610 | 22 500 |
| Общая площадь, кв. м | | 66,5 | 59,4 | 58,3 | 60,0 | 52,0 |
| Корректировка площадь квартиры, % | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб./кв.м. | | 27 273 | 26 244 | 29 610 | 22 500 |
| Качество ремонта (отделка) | | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Корректировка на качество ремонта и состояние помещений, % | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м | | - | 27 273 | 26 244 | 29 610 | 22 500 |
| Общая валовая коррекция, % | % | | 0% | 0% | 6% | 0% |
| Весовой коэффициент, % | % | - | 29,17% | 29,17% | 12,50% | 29,17% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости, с учетом округления | руб./кв. м. | | 25 900 | | | |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости, с учетом округления | руб. | | 1 722 000 | | | |

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Встроенное жилое помещение(кв №4, Пролетарская 7А (Инв. №10117П)

Табл. 10.2

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---------------------|----------|---------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Объект недвижимости | | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира |
| Рынок недвижимости | | Вторичный | Вторичный | Вторичный | Вторичный | Вторичный |

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---|-----------|--|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Местоположение | | Калужская область, г. Киров, ул. Пролетарская, д. 7А, кв. 4 | Калужская область, г. Киров, Пролетарская улица, 44А | Калужская область, г. Киров, ул. Пролетарская д 72 | Калужская область, г. Киров, Строительная улица, 16 | Калужская область, г. Киров, ул. Пролетарская, 56 |
| Материал стен | | Панель | Панель | Панель | Кирпич | Панель |
| Этажность дома | | 3 | 5 | 2 | 5 | 5 |
| Этаж, на котором расположена квартира | | 2 | 1 | 1 | 1 | 3 |
| Количество комнат в квартире | | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Общая площадь, кв. м | | 53,9 | 47,0 | 46,2 | 51,0 | 52,0 |
| Состояние помещений | | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Качество ремонта (отделка) | | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка |
| Источник информации | | - | Интернет-сайт "Авито" (www.avito.ru, тел. (900) 571-57-88) | Интернет-сайт "Авито" (www.avito.ru, тел. (910) 521-60-86) | Интернет-сайт "Авито" (www.avito.ru, тел. (915) 895-40-60) | Интернет-сайт "Domofond.ru" (www.domofond.ru, тел. (930) 034-82-90) |
| Полная ссылка (если аналог из сети Интернет) | | - | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/2-k_kvartira_47_m_15_et._1678524167 | https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-194027898 | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/2-k_kvartira_51_m_15_et._1404089633 | https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-266402638 |
| Фото | |  | Н/д |  |  |  |
| Стоимость предложения объекта недвижимости | руб. | - | 1 100 000 | 1 350 000 | 1 400 000 | 1 300 000 |
| Стоимость предложения объекта недвижимости | руб./кв.м | - | 23 404 | 29 221 | 27 451 | 25 000 |
| Характеристика стоимости (предложение /сделка) | | - | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Дата продажи/ предложения/ оценки | | Дата оценки – 28.01.2019 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка на дату предложения, % | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб./кв.м | - | 23 404 | 29 221 | 27 451 | 25 000 |
| Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга) | | - | Торг возможен | Торг возможен | Торг возможен | Торг возможен |
| Корректировка на уторговывание, % | % | - | -10% | -10% | -10% | -10% |





| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб./кв.м | | 21 064 | 26 299 | 24 706 | 22 500 |
| Материал стен | | Панель | Панель | Панель | Кирпич | Панель |
| Корректировка на материал стен, % | % | - | 0% | 0% | -6% | 0% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб. | - | 21 064 | 26 299 | 23 224 | 22 500 |
| Этажность дома | | 3 | 5 | 2 | 5 | 5 |
| Этаж расположения квартиры | % | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 |
| Корректировка на этаж расположения квартиры, % | % | - | 0% | 0% | 0% | -10% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб./кв.м | - | 21 064 | 26 299 | 23 224 | 20 250 |
| Общая площадь, кв. м | | 53,9 | 47,0 | 46,2 | 51,0 | 52,0 |
| Корректировка площадь квартиры, % | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб./кв.м | | 21 064 | 26 299 | 23 224 | 20 250 |
| Качество ремонта (отделка) | | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Корректировка на качество ремонта и состояние помещений, % | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб./кв. м | - | 21 064 | 26 299 | 23 224 | 20 250 |
| Общая валовая коррекция, % | % | | 0% | 0% | 6% | 10% |
| Весовой коэффициент, % | % | - | 29,17% | 29,17% | 22,92% | 18,75% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости, с учетом округления | руб./кв. м | | 22 900 | | | |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости, с учетом округления | руб. | | 1 234 000 | | | |

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: КВАРТИРА (инв. № 11132)

Табл. 10.3

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---------------------|----------|--|---|--|--|--|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Объект недвижимости | | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира | Квартира |
| Рынок недвижимости | | Вторичный | Вторичный | Вторичный | Вторичный | Вторичный |
| Местоположение | | Калужская область, г. Киров, ул. Гагарина, д. 23, кв. 16 | Калужская область, Киров, улица Фурманова, 12 | Калужская область, Киров, улица Шелаева, 10, | Калужская область, г. Киров, ул. Фурманова дом 7 | Калужская область, Киров, улица Фурманова, 5 |
| Материал стен | | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич |
| Этажность дома | | 2 | 5 | 5 | 5 | 4 |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---|------------|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Этаж, на котором расположена квартира | | 2 | 4 | 5 | 4 | 1 |
| Количество комнат в квартире | | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Общая площадь, кв. м | | 44,2 | 47,0 | 47,0 | 43,6 | 44,0 |
| Состояние помещений | | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Качество ремонта (отделка) | | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка |
| Источник информации | | - | Интернет-сайт "Domofond.ru" (www.domofond.ru, тел. (906) 641-50-45) | Интернет-сайт "Domofond.ru" (www.domofond.ru, тел. (953) 465-58-60) | Интернет-сайт "Domofond.ru" (www.domofond.ru, тел. (915) 197-50-02) | Интернет-сайт "Domofond.ru" (www.domofond.ru, тел. (960) 525-81-84) |
| Полная ссылка (если аналог из сети Интернет) | | - | https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-261546093 | https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-1173117093 | https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-183587462 | https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-256592528 |
| Фото | |  |  | Н/д |  |  |
| Стоимость предложения объекта недвижимости | руб. | - | 1 000 000 | 1 200 000 | 1 000 000 | 980 000 |
| Стоимость предложения объекта недвижимости | руб./кв.м. | - | 21 277 | 25 532 | 22 936 | 22 273 |
| Характеристика стоимости (предложение /сделка) | | - | Предложение | Предложение | Предложение | Предложение |
| Дата продажи/ предложения/ оценки | | Дата оценки – 28.01.2019 | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Корректировка на дату предложения, % | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб./кв.м. | - | 21 277 | 25 532 | 22 936 | 22 273 |
| Отличие цены предложения от цены сделки (возможность торга) | | - | Торг возможен | Торг возможен | Торг возможен | Торг возможен |
| Корректировка на уторговывание, % | % | - | -10% | -10% | -10% | -10% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб./кв.м. | - | 19 149 | 22 979 | 20 642 | 20 045 |
| Материал стен | | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Кирпич |
| Корректировка на материал стен, % | | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб. | - | 19 149 | 22 979 | 20 642 | 20 045 |

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Этажность дома | | 3 | 5 | 5 | 5 | 4 |
| Этаж расположения квартиры | % | 1 | 4 | 5 | 4 | 1 |
| Корректировка на этаж расположения квартиры, % | % | - | -9% | 0% | -9% | 1% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб./кв.м. | - | 17 426 | 22 979 | 18 784 | 20 268 |
| Общая площадь, кв. м | | 44,2 | 47,0 | 47,0 | 43,6 | 44,0 |
| Корректировка площадь квартиры, % | % | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости | руб./кв.м. | - | 17 426 | 22 979 | 18 784 | 20 268 |
| Качество ремонта (отделка) | | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Корректировка на качество ремонта и состояние помещений, % | | - | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости, руб./кв. м | | - | 17 426 | 22 979 | 18 784 | 20 268 |
| Общая валовая коррекция, % | | | 9% | 0% | 9% | 1% |
| Весовой коэффициент, % | | - | 21,32% | 29,17% | 21,32% | 28,20% |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости, с учетом округления | руб./кв. м | | 20 100 | | | |
| Скорректированная стоимость объекта недвижимости, с учетом округления | руб. | | 888 000 | | | |

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: 5/10 Жилого дома по ул. Красная Заря 6 (инв. №-)

К оценке также представлен объект: 5/10 Жилого дома по ул. Красная Заря 6 (адрес: Калужская обл., р-н Кировский, г Киров, ул. Красная Заря, д. 6). По данным Заказчика, здание находится в аварийном состоянии и подлежит сносу, дальнейшее его использование невозможно.

По информации, предоставленной Заказчиком, земельный участок под зданием не зарегистрирован, сведения о границах и правоустанавливающие документы отсутствуют.

Учитывая изложенное выше, стоимость данного объекта оценки была **принята равной нулю**.

Обоснование корректировок для объектов жилой недвижимости

Весовые коэффициенты

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов при расчете окончательного значения величины ставки за оцениваемый земельный участок определялись исходя из величины общей валовой коррекции и были рассчитаны по следующей формуле:

$$D = \frac{1}{2p} + \frac{1 - q/Q}{2(p-1)}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общая валовая коррекция по всем объектам-аналогам;

q – общая валовая коррекция по объекту-аналогу;

p – количество аналогов.

Корректировка на торе

Принята на уровне среднего значения для небольших городов и населенных пунктов (данные НПЦПО «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №23, 2018 год).

Табл. 10.4

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|----------------------------|--------------------------------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | |
| | Крупные города | | | | | | | | |
| Воронеж | 4-8 (6) | 7-9 (8) | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 5-8 (6,5) | 9-11 (10) | 5-8 (6,5) | 10-12 (11) | 9-14 (11,5) |
| Екатеринбург | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 4-7 (5,5) | 7-10 (8,5) | 5-7 (6) | 7-10 (8,5) | 7-9 (8) | 10-14 (12) | 10-14 (12) |
| Краснодар | 3-4 (3,5) | 6-9 (7,5) | 5-7 (6) | 8-11 (9,5) | 4-7 (5,5) | 9-11 (10) | 5-8 (6,5) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| Москва | 4-6 (5) | 7-10 (8,5) | 5-9 (7) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 6-10 (8) | 10-14 (12) | 12-14 (12) |
| Новосибирск | 5-7 (6) | 7-9 (8) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 5-7 (6) | 9-12 (10,5) | 6-7 (6,5) | 10-12 (11) | 10-14 (12) |
| Ростов-на-Дону | 5-7 (6) | 7-10 (8,5) | 5-8 (6,5) | 10-12 (11) | 5-7 (6) | 10-12 (11) | 6-8 (7) | 11-14 (12,5) | 10-14 (12) |
| С. - Петербург | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 5-7 (6) | 9-10 (9,5) | 5-9 (7) | 9-10 (9,5) | 7-10 (8,5) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| Среднее по крупным городам | 5,2 | 8,1 | 6,2 | 9,8 | 6,3 | 10,1 | 7,3 | 11,5 | 11,6 |
| | Средние города | | | | | | | | |
| Владивосток | 4-6 (5) | 8-9 (8,5) | 5-9 (7) | 10-12 (11) | 5-7 (6) | 8-11 (9,5) | 7-9 (8) | 10-12 (11) | 10-12 (11) |
| Омск | 5-8 (6,5) | 7-10 (8,5) | 6-8 (7) | 10-12 (11) | 5-9 (7) | 9-12 (10,5) | 8-10 (9) | 11-12 (11,5) | 12-14 (13) |
| Севастополь | 7-10 (8,5) | 11-13 (12) | - | 12-14 (13) | - | 12-14 (13) | - | 11-14 (12,5) | 11-14 (12,5) |
| Ставрополь | 5-7 (6) | 11-12 (11,5) | 5-8 (6,5) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 9-11 (10) | 7-10 (8,5) | 11-14 (12,5) | 12-15 (13,5) |
| Тамбов | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 9-12 (10,5) | 7-9 (8) | 11-13 (12) | 8-12 (10) | 9-14 (11,5) | 12-14 (13) |
| Тверь | 5-6 (5,5) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 10-14 (12) | 6-9 (7,5) | 9-13 (11) | 7-10 (8,5) | 11-13 (12) | 12-14 (13) |
| Среднее по средним городам | 6,2 | 10,1 | 7,1 | 11,2 | 7,1 | 11,0 | 8,8 | 11,8 | 12,7 |
| | Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | |
| Московская область | 5-7 (6,5) | 9-11 (10) | 6-8 (7) | 10-14 (12) | 6-9 (7,5) | 10-11 (10,5) | 8-10 (9) | 12-14 (13) | 12-14 (13) |

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Корректировка на материал стен

Рассчитана по данным электронного аналитического справочника «Статриэлт».¹⁰

Табл. 10.5

Итоги расчета *Статриэлт* на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| Тип многоквартирного жилого дома | Характеристика конструкций и элементов здания | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|----------------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| Кирпичные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные | | | 1,00 |
| Монолитные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с утеплителем и с наружной отделкой | 0,97 | 1,02 | 0,99 |
| Панельные здания | Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона | 0,91 | 0,98 | 0,94 |
| Смешанного типа | Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная | 0,87 | 0,94 | 0,9 |
| Деревянные здания | Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, стропила крыши - деревянные | 0,46 | 0,68 | 0,56 |

Корректировка на этаж расположения

Рассчитана по данным электронного аналитического справочника «Статриэлт».¹¹

Табл. 10.6

| № | Характеристика параметра | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| | на средних этажах: | | | |
| 1 | с 2* до 9 этажа (кроме верхнего) ** | | | 1,00 |
| 2 | с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)*** | 0,94 | 1,01 | 0,97 |
| 3 | с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)*** | 0,92 | 1,01 | 0,96 |
| | на крайних этажах: | | | |
| 4 | на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения | 0,90 | 0,97 | 0,93 |
| 5 | на 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость | 1,00 | 1,07 | 1,03 |
| 7 | на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта) | 0,91 | 0,98 | 0,94 |
| 6 | Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности) % от цены квартиры | 3,5% | 9,9% | 6,4% |

Определение рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

В качестве объектов-аналогов выбирались объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми по основным ценообразующим показателям.

Расчет рыночной стоимости земельных участков приведен в таблицах ниже.

¹⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1343-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1343-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:16)

Табл. 10.7

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Земельный участок с кад. № 40:29:010334:16 | Объекты-аналоги | | | |
|--|------------------|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Источник информации | | | Интернет-сайт "100Риэлт" (www.100realty.ru, тел. (965) 398-79-78) | Интернет-сайт "Move.ru" (www.move.ru, тел. (930) 721-95-70) | Интернет-сайт UniBO.ru (953) 327-80-00 | Интернет-сайт "Авито" (www.avito.ru, тел. (903) 811-11-77) |
| Ссылка на источник информации | | | https://100realty.ru/kirov-1/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ulitsa-vorovskogo-11a-3511733 | https://kaluga.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12_kv_m_ploschadyu_12_sotok_kaluzskaya_oblast_vorotynsk_poselok_gorodskoe_poselenie_poselok_vorotynsk_6815303592/ | http://www.unibo.ru/m3512580/zemelnyy-uchastok-promnaznacheniya-v-g-borovsk.htm | https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1298188019 |
| Цена продажи (предложения) | руб. | - | 2 950 000 | 2 200 000 | 3 300 000 | 1 400 000 |
| Общая площадь | сот. | 1,20 | 15,00 | 12,00 | 20,00 | 9,70 |
| Цена за единицу площади | руб./сот. | - | 196 667 | 183 333 | 165 000 | 144 330 |
| Рыночные (базовые) корректировки | | | | | | |
| Условия финансирования | | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 196 667 | 183 333 | 165 000 | 144 330 |
| Условия продажи | | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 196 667 | 183 333 | 165 000 | 144 330 |
| Имущественные права | | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 196 667 | 183 333 | 165 000 | 144 330 |
| Дата предложения (дата проведения оценки) | | Дата оценки – 28.01.2019 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 196 667 | 183 333 | 165 000 | 144 330 |
| Разница между стоимостью предложения и ценой продажи | | | возможен торг | возможен незначительный торг | возможен торг | возможен торг |
| Корректировка | % | | -21,20% | -5,00% | -21,20% | -21,20% |

Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Земельный участок с кад. № 40:29:010334:16 | Объекты-аналоги | | | |
|--|------------------|--|--|-----------------------------------|--------------------------------------|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 154 973 | 174 167 | 130 020 | 113 732 |
| Функциональное назначение | | | | | | |
| Назначение земель | | Для производственных целей | Производственные цели | Под промышленные цели | Под промышленные цели | Для производственных целей |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Местоположение | | | | | | |
| Адрес местоположения (район) | | Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская | Калужская область, г. Киров, ул. Воровского, 11А | Калужская область, п. Воротынский | Калужская область, г. Боровск | Калужская область, г. Малоярославец, ул. Дружбы |
| Статус населенного пункта | | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Окрестности областного центра | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью |
| Корректировка | % | | 0,0% | -9,9% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 154 973 | 156 965 | 130 020 | 113 732 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| Общая площадь | сот. | 1,20 | 15,00 | 12,00 | 20,00 | 9,70 |
| Корректировка | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Инженерные коммуникации | | По границе | Электричество | Все коммуникации | По границе | По границе |
| Корректировка | % | | -9,91% | -29,06% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | - | 139 616 | 111 354 | 130 020 | 113 732 |
| Наличие построек | | не учитываются | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 139 616 | 111 354 | 130 020 | 113 732 |
| Наличие ограждения и асфальтового покрытия | | не учитываются | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена продажи | руб./сот. | | 139 616 | 111 354 | 130 020 | 113 732 |
| Общая валовая коррекция | | | 9,91% | 38,93% | 0,00% | 0,00% |
| Весовой коэффициент | | | 0,258 | 0,159 | 0,292 | 0,292 |
| Рыночная стоимость права собственности земельного участка | руб./сот. | | 124 800 | | | |
| Рыночная стоимость права собственности земельного участка | руб. | | 149 800 | | | |

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:18)

Табл. 10.8

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Земельный участок с кад. № 40:29:010334:18 | Объекты-аналоги | | | |
|--|------------------|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Источник информации | | | Интернет-сайт "100Риэлт" (www.100real.ru, тел. (965) 398-79-78) | Интернет-сайт "Move.ru" (www.move.ru, тел. (930) 721-95-70) | Интернет-сайт UniBO.ru (953) 327-80-00 | Интернет-сайт "Авито" (www.avito.ru, тел. (903) 811-11-77) |
| Ссылка на источник информации | | | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_1721010675 | https://kaluga.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12_kv_m_ploschadyu_12_sot_kaluzhskaya_oblast_voroty_nsk_poselok_gorodskoe_poselenie_poselok_voroty_nsk_15303592/ | http://www.unibo.ru/m3512580/zemelnyy-uchastok-promnaznacheniya-v-g-borovsk.htm | https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1298188019 |
| Цена продажи (предложения) | руб. | - | 2 950 000 | 2 200 000 | 3 300 000 | 1 400 000 |
| Общая площадь | сот. | 2,57 | 15,00 | 12,00 | 20,00 | 9,70 |
| Цена за единицу площади | руб./сот. | - | 196 667 | 183 333 | 165 000 | 144 330 |
| Рыночные (базовые) корректировки | | | | | | |
| Условия финансирования | | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 196 667 | 183 333 | 165 000 | 144 330 |
| Условия продажи | | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 196 667 | 183 333 | 165 000 | 144 330 |
| Имущественные права | | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 196 667 | 183 333 | 165 000 | 144 330 |
| Дата предложения (дата проведения оценки) | | Дата оценки – 28.01.2019 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 196 667 | 183 333 | 165 000 | 144 330 |
| Разница между стоимостью предложения и ценой продажи | | | возможен торг | возможен незначительный торг | возможен торг | возможен торг |
| <i>Корректировка</i> | % | | -21,20% | -5,00% | -21,20% | -21,20% |

Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Земельный участок с кад. № 40:29:010334:18 | Объекты-аналоги | | | |
|--|------------------|--|--|-----------------------------------|--------------------------------------|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 154 973 | 174 167 | 130 020 | 113 732 |
| Функциональное назначение | | | | | | |
| Назначение земель | | Для производственных целей | Производственные цели | Под промышленные цели | Под промышленные цели | Для производственных целей |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Местоположение | | | | | | |
| Адрес местоположения (район) | | Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская | Калужская область, г. Киров, ул. Воровского, 11А | Калужская область, п. Воротынский | Калужская область, г. Боровск | Калужская область, г. Малоярославец, ул. Дружбы |
| Статус населенного пункта | | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Окрестности областного центра | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью |
| Корректировка | % | | 0,0% | -9,9% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 154 973 | 156 965 | 130 020 | 113 732 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| Общая площадь | сот. | 1,20 | 15,00 | 12,00 | 20,00 | 9,70 |
| Корректировка | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Инженерные коммуникации | | По границе | Электричество | Все коммуникации | По границе | По границе |
| Корректировка | % | | -9,91% | -29,06% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | - | 139 616 | 111 354 | 130 020 | 113 732 |
| Наличие построек | | не учитываются | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка | % | | 139 616 | 111 354 | 130 020 | 113 732 |
| Наличие ограждения и асфальтового покрытия | | не учитываются | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена продажи | руб./сот. | | 139 616 | 111 354 | 130 020 | 113 732 |
| Общая валовая коррекция | | | 9,91% | 38,93% | 0,00% | 0,00% |
| Весовой коэффициент | | | 0,258 | 0,159 | 0,292 | 0,292 |
| Рыночная стоимость права собственности земельного участка | руб./сот. | 124 800 | | | | |
| Рыночная стоимость права собственности земельного участка | руб. | 320 800 | | | | |

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАДАСТР. №40:29:010442:316

Табл. 10.9

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Земельный участок с кад. №40:29:010442:316 | Объекты-аналоги | | | |
|--|-----------|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Источник информации | | | Интернет-сайт "Авито" (www.avito.ru, тел. (960) 151-26-94) | Интернет-сайт Domofond.ru (www.domofond.ru, тел. (920) 616-88-99) | Интернет-сайт "Авито" (www.avito.ru, тел. (910) 545-87-69) | Интернет-сайт "Авито" (www.avito.ru, тел. (910) 912-97-46) |
| Ссылка на источник информации | | | https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot._promnaznacheniya_1650651053 | https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kozelsk-1182999755 | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1685171947 | https://www.avito.ru/lyudinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_789174246 |
| Цена продажи (предложения) | руб. | - | 110 000 | 2 500 000 | 3 500 000 | 350 000 |
| Общая площадь | сот. | 0,46 | 0,48 | 10,00 | 9,40 | 1,50 |
| Цена за единицу площади | руб./сот. | - | 229 167 | 250 000 | 372 340 | 233 333 |
| Рыночные (базовые) корректировки | | | | | | |
| Условия финансирования | | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 229 167 | 250 000 | 372 340 | 233 333 |
| Условия продажи | | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 229 167 | 250 000 | 372 340 | 233 333 |
| Имущественные права | | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 229 167 | 250 000 | 372 340 | 233 333 |
| Дата предложения (дата проведения оценки) | | Дата оценки – 28.01.2019 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Корректировка | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 229 167 | 250 000 | 372 340 | 233 333 |
| Разница между стоимостью предложения и ценой продажи | | | возможен торг | возможен торг | возможен торг | возможен торг |
| Корректировка | % | | -18,00% | -18,00% | -18,00% | -18,00% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 187 917 | 205 000 | 305 319 | 191 333 |
| Функциональное назначение | | | | | | |

Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Земельный участок с кад. №40:29:010442:316 | Объекты-аналоги | | | |
|--|------------------|---|--|---|---|--|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Назначение земель | | Под гаражом | Под строительство гаража, шиномонтажа, автосервиса | Для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания | Под магазин | Под строительство ангара или гаража |
| Корректировка | % | | 0,00% | -27,86% | -27,86% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./сот | | 187 917 | 147 893 | 220 266 | 191 333 |
| Местоположение | | | | | | |
| Адрес местоположения (район) | | Калужская обл., г. Киров, ул. Пролетарская, район д. № 7А | Калужская область, г. Боровск, ул. 8 Марта | Калужская область, г. Козельск, ул. Сенина, дом 21 | Калужская область, г. Киров, ул. Гоголя | Калужская область, г. Людиново, ул. Московская, 56 |
| Статус населенного пункта | | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью | Райцентры с развитой промышленностью |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | | 187 917 | 147 893 | 220 266 | 191 333 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| Общая площадь | сот. | 0,46 | 0,48 | 10,00 | 9,40 | 1,50 |
| Корректировка | % | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Инженерные коммуникации | | По границе | По границе | По границе | Электричество, газ вода | По границе |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | -24,09% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | - | 187 917 | 147 893 | 167 200 | 191 333 |
| Наличие построек | | не учитываются | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость продажи | руб./сот. | - | 187 917 | 147 893 | 167 200 | 191 333 |
| Наличие ограждения и асфальтового покрытия | | не учитываются | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена продажи | руб./сот. | | 187 917 | 147 893 | 167 200 | 191 333 |
| Общая валовая коррекция | | | 0,00% | 27,86% | 51,95% | 0,00% |
| Весовой коэффициент | | | 0,292 | 0,233 | 0,183 | 0,292 |
| Рыночная стоимость права собственности земельного участка | руб./сот. | | 175 800 | | | |
| Рыночная стоимость права собственности земельного участка | руб. | | 81 000 | | | |

Обоснование корректировок для земельных участков

Весовые коэффициенты

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов при расчете окончательного значения величины ставки за оцениваемый земельный участок определялись исходя из величины общей валовой коррекции и были рассчитаны по следующей формуле:

$$D = \frac{1}{2p} + \frac{1 - q/Q}{2(p-1)}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент;

Q – общая валовая коррекция по всем объектам-аналогам;

q – общая валовая коррекция по объекту-аналогу;

p – количество аналогов.

Корректировки на торг

Корректировки на торг вносились в соответствии с данными, приведенными в Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А. Проанализировав данные указанного справочника, а также рынок земельных участков под промышленные цели, расположенные на территории небольших населенных пунктов Калужской области, Оценщик пришел к выводу, что данный сегмент рынка относится к категории «неактивный рынок». Число аналогичных сопоставимых предложений о продаже ограничено, цены сильно разнятся. Таким образом, корректировки на торг вносились в соответствии с данными таблицы, приведенной ниже как для неактивного рынка, по максимальному значению из диапазона или минимальному, если площадь участка очень мала.

Табл. 10.10

12.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 148

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|---|------------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку | 19,8% | 18,4% | 21,2% |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку | 17,4% | 16,0% | 18,7% |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 23,9% | 22,1% | 25,7% |
| 4.1. Земельные участки под МЖС | 16,1% | 14,9% | 17,3% |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС | 15,1% | 13,8% | 16,5% |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации | 20,3% | 18,2% | 22,4% |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 19,3% | 18,0% | 20,7% |

Корректировки на состав прав

Указанная корректировка рассчитывалась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А.

Табл. 10.11

Таблица 12

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,84 | 0,83 | 0,85 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности | 0,75 | 0,73 | 0,76 |

Корректировки на назначение земельного участка

Корректировка на назначение для земельных участков с другими видами разрешенного использования производилась в соответствии с данными таблицы, приведенной ниже (по данным электронного аналитического справочника «Статриэлт».¹²).

Табл. 10.12

| | | | | |
|--|-----|------|------|------|
| Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. (под торговые центры) | 4.4 | 0,58 | 1,63 | 1,08 |
| Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 | 0,79 | 1,40 | 1,08 |
| Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | 0,61 | 1,36 | 0,97 |
| Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 | 0,68 | 1,27 | 0,96 |
| Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игровых зонах также допускается размещение игровых заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игровых зон | 4.8 | 0,64 | 1,47 | 1,04 |
| Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобилей, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей | 4.9 | 0,36 | 1,01 | 0,67 |

Корректировки на местоположение (статус населенного пункта)

Рассчитывалась на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А.

¹² <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1343-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

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

Таблица 14

| Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Под индустриальную застройку | | | |
| Областной центр | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,81 | 0,79 | 0,83 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0,72 | 0,69 | 0,74 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0,60 | 0,58 | 0,63 |
| Прочие населенные пункты | 0,51 | 0,47 | 0,54 |

Корректировки на общую площадь

Корректировка для земельных участков, площадь которых принадлежит диапазону: 5 000 – 100 000 кв.м (50 – 1 000 сот.), рассчитывалась на основании зависимости: $y = 5,691x^{-0,189}$, приведенной ниже (данные Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А.).

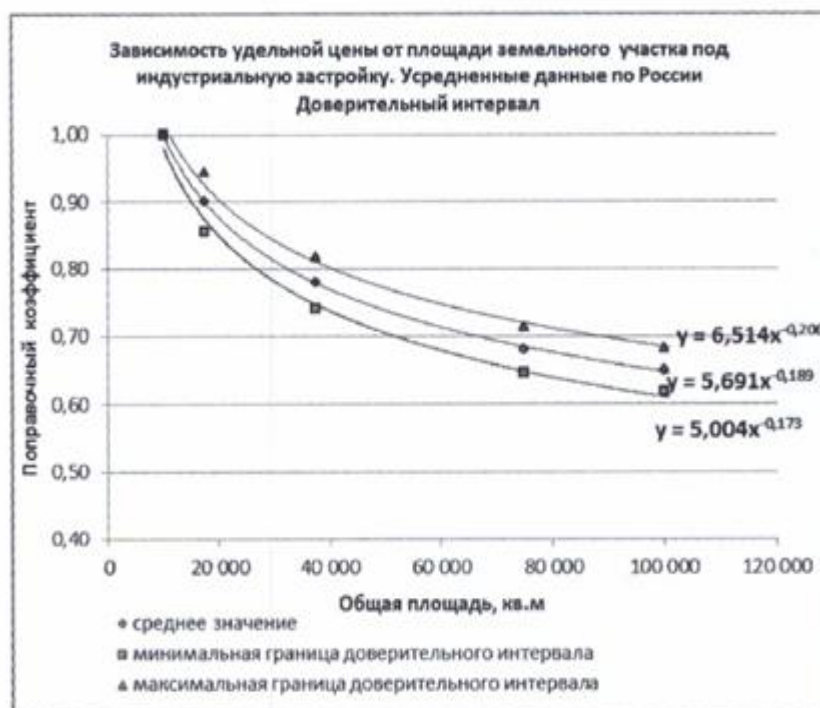


Рис. 17

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

Рис. 10.1

Корректировки на инженерные коммуникации

Корректировка на инженерные коммуникации рассчитывалась по данным электронного аналитического справочника «Статриэлт»¹³. На основании средних значений коэффициентов.

Табл. 10.14

| № | 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 при наличии только одного вида коммуникаций: | | | 1,00 |
| 2 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (три фазы) | 1,07 | 1,16 | 1,11 |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (одна фаза) | 1,04 | 1,11 | 1,07 |
| 4 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,05 | 1,12 | 1,08 |
| 5 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,05 | 1,10 | 1,07 |
| 6 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом | 1,08 | 1,21 | 1,14 |
| 7 | Обеспеченные центральным теплоснабжением | 1,06 | 1,19 | 1,12 |

Определение рыночной стоимости объектов коммерческого назначения (в том числе зданий производственно-складских площадок, гаражей)

В качестве объектов-аналогов выбирались объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми по основным ценообразующим показателям.

Расчет рыночной стоимости объектов приведен в таблицах ниже.

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1343-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2018-goda>

Расчет рыночной стоимости объекта оценки: Здание гаража одноэтажное на 7 автомашин

Табл. 10.15

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---|------------|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Фото | |  |  |  |  |  |
| Назначение объекта | | Производственно-складское | Производственно-складское | Производственно-складское | Производственно-складское | Производственно-складское |
| Источник предложения | | | Интернет-сайт "Авито" (www.avito.ru, тел. (965) 709-13-11) | Интернет-сайт "Авито" (www.avito.ru, тел. (910) 914-01-23) | Интернет-сайт "Циан" (www.cian.ru, тел. (910) 860-43-50) | Интернет-сайт компании "Фонд коммерческой недвижимости" (www.fkn-kaluga.ru, тел. (953) 329-67-76) |
| Ссылка на источник информации | | | https://www.avito.ru/kondrovo/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_2120_kv.m._-_25ga_1382415492 | https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3000_m_1267287103 | https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/203980912/ | http://fkn-kaluga.ru/b-0277/ |
| Цена продажи (предложения) | руб. | - | 20 000 000 | 29 900 000 | 15 000 000 | 14 800 000 |
| Общая площадь | кв.м. | 518,1 | 2 120,00 | 3 000,00 | 1 329,00 | 2 384,00 |
| Цена за единицу площади | руб./кв.м. | - | 9 434 | 9 967 | 11 287 | 6 208 |
| Условия финансирования | | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена продажи | руб. | | 20 000 000 | 29 900 000 | 15 000 000 | 14 800 000 |
| Условия продажи | | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена продажи | руб. | | 20 000 000 | 29 900 000 | 15 000 000 | 14 800 000 |
| Имущественные права на здание | | частная собственность | частная собственность | частная собственность | частная собственность | частная собственность |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена продажи | руб. | | 20 000 000 | 29 900 000 | 15 000 000 | 14 800 000 |
| Дата предложения (дата проведения оценки) | | Дата оценки – 28.01.2019 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|--|------------|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена продажи | руб. | | 20 000 000 | 29 900 000 | 15 000 000 | 14 800 000 |
| Разница между стоимостью предложения и ценой продажи | | | Возможен торг | Возможен торг | Возможен торг | Возможен торг |
| Корректировка | % | | -18,00% | -18,00% | -18,00% | -18,00% |
| Скорректированная стоимость | руб. | | 16 400 000 | 24 518 000 | 12 300 000 | 12 136 000 |
| Корректировка на стоимость земельного участка | | | | | | |
| Стоимость 1 кв.м. земельного участка под производственно-складские цели в г. Кирове (общая площадь 10 000 кв.м.) | | 176 | 176 | 176 | 176 | 176 |
| Общая площадь земельного участка, кв.м. | | 10 000,00 | 25 000,00 | 8 000,00 | 9 800,00 | 5 600,00 |
| Относительный показатель | | | 0,998 | 0,839 | 1,041 | 1,002 |
| Корректировка | | | -15,90% | 4,31% | 0,38% | 11,58% |
| Имущественные права | | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Категория и вид разрешенного использования | | Под производственно-складскую застройку | Под производственно-складскую застройку | Под производственно-складскую застройку | Под производственно-складскую застройку | Под производственно-складскую застройку |
| Корректировка | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | руб./кв.м. | | 148 | 184 | 177 | 197 |
| Корректировка на земельный участок | руб. | | 3 700 000 | 1 472 000 | 1 734 600 | 1 103 200 |
| Стоимость здания, без учета стоимости земли, с учетом НДС | руб. | | 12 700 000 | 23 046 000 | 10 565 400 | 11 032 800 |
| Стоимость здания, без учета стоимости земли, без учета НДС | | | 10 583 333 | 19 205 000 | 8 804 500 | 9 194 000 |
| Общая площадь улучшений | кв.м. | 518,1 | 2 120 | 3 000 | 1 329 | 2 384 |
| Цена за единицу площади | руб./кв.м. | - | 4 992 | 6 402 | 6 625 | 3 857 |
| Функциональное назначение | | | | | | |
| Функциональное назначение | | индустриальная недвижимость | индустриальная недвижимость | индустриальная недвижимость | индустриальная недвижимость | индустриальная недвижимость |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Местоположение | | | | | | |
| Адрес местоположения (район) | | Калужская область, г. Киров | Калужская область, Дзержинский район, г. Кондрово | Калужская область, г. Балабаново (промзона) | Калужская область, Жиздра | Калужская область, г. Юхнов |
| Корректировка | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Физические характеристики | | | | | | |
| Функциональное назначение площадей | | | | | | |

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Объекты-аналоги | | | |
|---|------------|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| административно-офисная площадь | кв.м. | <u>0</u> | <u>128</u> | <u>45</u> | <u>0</u> | <u>110</u> |
| производственно-складская отапливаемая | кв.м. | <u>0,0</u> | <u>1 773,6</u> | <u>2 955,0</u> | <u>1 329,0</u> | <u>0,0</u> |
| производственно-складская не отапливаемая | кв.м. | <u>518,1</u> | <u>218,9</u> | <u>0,0</u> | <u>0,0</u> | <u>2 274,0</u> |
| Корректировка | % | | -34,50% | -34,70% | -34,00% | -6,84% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м. | | 3 270 | 4 181 | 4 372 | 3 593 |
| Техническое состояние здания | | Рабочее, удовлетворительное | Рабочее, удовлетворительное | Рабочее, удовлетворительное | Рабочее, удовлетворительное | Рабочее, удовлетворительное |
| Корректировка | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м. | | 3 270 | 4 181 | 4 372 | 3 593 |
| Состояние внутренней отделки | | Простое, рабочее | Простое, рабочее | Хорошая | Хорошая | Простое, рабочее |
| Корректировка | % | | 0,00% | -14,50% | -14,50% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м. | | 3 270 | 3 574 | 3 738 | 3 593 |
| Общая площадь | кв.м. | 518,10 | 2 120 | 3 000 | 1 329 | 2 384 |
| Относительны показатель | | 1,00 | 1,26 | 1,26 | 1,26 | 1,26 |
| Корректировка | % | | 26,00% | 26,00% | 26,00% | 26,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв.м. | | 4 120 | 4 504 | 4 710 | 4 527 |
| Наличие грузоподъемных механизмов | | нет | нет | нет | нет | нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена продажи | руб./кв.м. | | 4 120 | 4 504 | 4 710 | 4 527 |
| Общая валовая коррекция | | | 60,50% | 75,20% | 74,50% | 32,84% |
| Весовой коэффициент | | | 0,250 | 0,240 | 0,241 | 0,269 |
| Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (без учета стоимости земли) без НДС | руб./кв.м. | Для объектов с площадью 500-1 000 кв. м | 4 464 | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки (без учета стоимости земли) без НДС | руб./кв.м. | Площадь объекта 518,0 | 2 312 600 | | | |

**Обоснование корректировок для объектов коммерческой недвижимости
(объектов в составе производственных площадок, гаражей)**

При расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов, Оценщиком вносились корректировки к объектам аналогам (в процентном выражении) на основании аналитических данных, изученных Оценщиком, а также, по данным Справочников оценщика недвижимости, под редакцией Лейфера Л.А.

Корректировки на торг

Корректировки на торг вносились в соответствии с данными, приведенными в Справочнике оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А. Проанализировав данные справочника, а также рынок объектов производственно-складского назначения, расположенных на территории небольших населенных пунктов Калужской области, Оценщик пришел к выводу, что данный сегмент рынка относится к категории «неактивный рынок». Таким образом, корректировки на торг вносились как для неактивного рынка, в соответствии с данными таблицы, приведенной ниже.

Табл. 10.16

7.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 199

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 17,3% | 16,7% | 18,0% |
| 2. Специализированные высокочасные складские объекты | 16,0% | 15,3% | 16,6% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 17,5% | 16,8% | 18,2% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 19,8% | 18,9% | 20,7% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 17,5% | 16,8% | 18,1% |

Корректировки на местоположение

Так как на территории г. Кирова число предложений к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми, выявлено не было, Оценщиком также были рассмотрены др. населенные пункты области, наиболее сопоставимые с городом Кировом по местоположению, статусу и численности населения.

Корректировка на местоположение объекта (статус населенного пункта) рассчитывалась в соответствии с данными таблицы, приведенной ниже.

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 7

| Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---------------------|---------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Областной центр | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0.83 | 0.82 | 0.85 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0.76 | 0.75 | 0.78 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0.61 | 0.59 | 0.63 |
| Прочие населенные пункты | 0.49 | 0.47 | 0.51 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Областной центр | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0.83 | 0.81 | 0.84 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0.75 | 0.74 | 0.77 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0.60 | 0.58 | 0.62 |
| Прочие населенные пункты | 0.49 | 0.47 | 0.52 |

Корректировки на землю.

Поскольку в настоящем расчете определяется рыночная стоимость только зданий/помещений (улучшений), без учета стоимости земельного участка, Оценщик вычитает из стоимости аналогов, рыночную стоимость земли под ними. Рыночная стоимость 1 кв.м. права собственности земельного участка, под производственно-складскую застройку в районе местоположения объекта оценки и объектов-аналогов, определена в таблице 10.18 и составляет 176 руб. за 1 кв.м. для площади 10 000 кв.м. В данном расчете, оцениваемый земельный участок, выступает аналогом для земельных участков объектов-аналогов.

- Корректировка на вид права на землю. Поскольку все земельные участки (объектов-аналогов и оцениваемого объекта) находятся на правах собственности, внесение корректировок не требуется.
- Корректировка на назначение земельного участка. Поскольку все земельные участки (под объектами-аналогами и оцениваемым объектом) имеют сопоставимое назначение (с возможностью использования под производственно-складскую застройку), внесение корректировок не требуется.
- Корректировка на общую площадь земельных участков определялась на основании зависимости: $y = 5,691x^{-0,189}$, приведенной ниже (данные Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Под ред. Лейфера Л.А.).

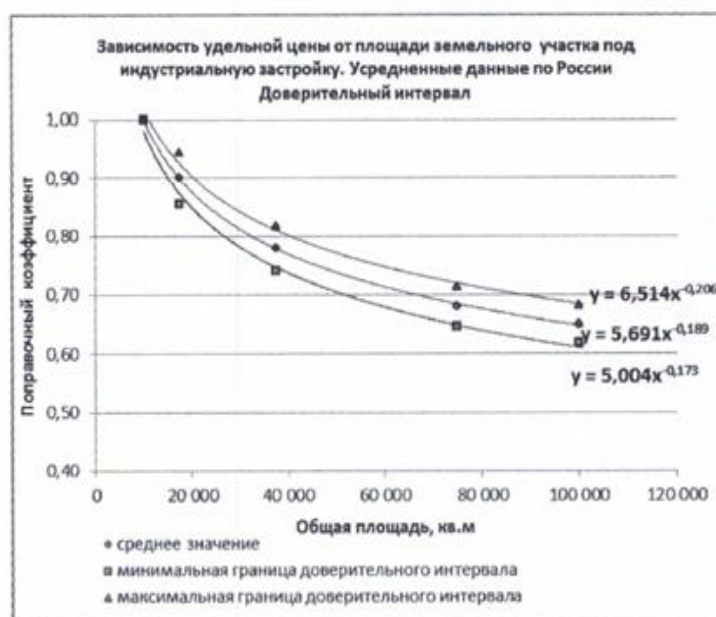


Рис. 17

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

Рис. 10.2

Расчет стоимости земельного участка под производственные цели площадью более 5 000 кв. м

Табл.10.18

| Показатель/ наименование | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---|---|
| Источник предложения | Интернет-сайт "Move.ru" (www.move.ru, тел. (910) 910-59-95) | Интернет-сайт "Авито" (www.avito.ru, тел. (901) 500-94-83) | Интернет-сайт "Авито" (www.avito.ru, тел. (920) 614-55-67) |
| Ссылка на источник информации | https://kaluga.move.ru/object/s/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_u_62_kvm_ploschadyu_62_sotok_kalujskaya_oblast_yu_hnov_yuhnov_6817571895/ | https://www.avito.ru/zhizdra/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_589489690 | https://www.avito.ru/kondr ovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.18_ga_promnaznacheniya_1022741946 |
| Цена продажи (предложения), руб. | 950 000 | 2 500 000 | 2 800 000 |
| Общая площадь, кв. м. | 62,00 | 150,00 | 118,00 |
| Цена за единицу площади, руб./кв. сот. | 15 323 | 16 667 | 23 729 |
| Условия финансирования | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты | за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты |
| Корректировка, % | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена продажи | 15 323 | 16 667 | 23 729 |
| Условия продажи | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |
| Корректировка, % | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена продажи, руб./сот | 15 323 | 16 667 | 23 729 |
| Имущественные права | Собственность | Собственность | Собственность |
| Корректировка, % | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена продажи, руб./сот | 15 323 | 16 667 | 23 729 |
| Дата предложения (дата проведения оценки) | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Корректировка, % | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена продажи, руб./сот | 15 323 | 16 667 | 23 729 |

| Показатель/ наименование | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|--|--|---|
| Разница между стоимостью предложения и ценой продажи | возможен торг | возможен торг | возможен торг |
| Корректировка, % | -21,20% | -21,20% | -21,20% |
| Скорректированная цена продажи, руб./сот | 12 074 | 13 133 | 18 698 |
| Адрес местоположения (район) | Калужская область, Юхновский район, д. Барановка | Калужская область, Жиздринский район, д. Мурачевка | Калужская область, г. Кондрово, ул. Чапаева |
| Статус населенного пункта | Прочие населенные пункты | Прочие населенные пункты | Райцентры с развитой промышленностью |
| Корректировка, % | 43,1% | 43,1% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость, руб./сот | 17 283 | 18 799 | 18 698 |
| Общая площадь, кв. м | 62,00 | 150,00 | 118,00 |
| Относительный показатель для производственных земельных участков | 2,609 | 2,208 | 2,310 |
| Корректировка, % | -13,51% | 2,21% | -2,32% |
| Скорректированная стоимость, руб./сот | 14 948 | 19 214 | 18 264 |
| Общая валовая коррекция | 56,65% | 45,35% | 2,32% |
| Весовой коэффициент | 0,281 | 0,308 | 0,411 |
| Рыночная стоимость, руб./сот | 17 620 | | |
| Рыночная стоимость, руб./кв. м | 176 | | |

Расчет стоимостной корректировки на землю для объектов-аналогов приведен в Табл. 10.15.

Корректировки на функциональное назначение объекта

Табл.10.19

7.1.2.2. Элемент сравнения – функциональное назначение частей производственно-складского комплекса

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 75

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,71 | 1,66 | 1,76 |
| Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса | 1,33 | 1,30 | 1,35 |

Корректировки на наличие отопления

Табл.10.20

Таблица 57

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта | 0,66 | 0,64 | 0,67 |

Корректировки на общую площадь улучшений

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на производственно-складские объекты от их размера. Корректировка рассчитана по данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Объекты капитального строительства», под ред. Лейфера Л.А.

Табл. 10.21

Таблица 56

| Площадь, кв.м | | усредненные данные по России | | | | | |
|---------------|------------|------------------------------|------|------|------|------|------|
| | | аналог | | | | | |
| объект оценки | 0-300 | 1,00 | 1,17 | 1,30 | 1,61 | 1,84 | 1,93 |
| | 300-500 | 0,84 | 1,00 | 1,11 | 1,39 | 1,60 | 1,67 |
| | 500-1000 | 0,76 | 0,90 | 1,00 | 1,26 | 1,46 | 1,51 |
| | 1000-5000 | 0,57 | 0,70 | 0,79 | 1,00 | 1,17 | 1,21 |
| | 5000-10000 | 0,47 | 0,59 | 0,66 | 0,86 | 1,00 | 1,04 |
| | >10000 | 0,44 | 0,54 | 0,61 | 0,81 | 0,96 | 1,00 |
| | >10000 | 0,40 | 0,51 | 0,59 | 0,80 | 0,94 | 1,00 |

Корректировка на физическое состояние объекта

Корректировка на физическое состояние объекта рассчитывалась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Объекты капитального строительства».

Табл. 10.22

Таблица 71

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 1,33 | 1,31 | 1,35 |
| Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии | 0,59 | 0,57 | 0,59 |

Корректировка на состояние отделки объекта

Корректировка на состояние отделки объекта рассчитывалась на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Объекты капитального строительства».

6.3.1.6. Элемент сравнения – состояние отделки
Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 49

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,73 | 0,72 | 0,74 |
| Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,82 | 0,81 | 0,82 |
| Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 1,29 | 1,27 | 1,31 |

А также в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2017 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов».

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 129

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение цены объекта с хорошей отделкой, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой | 1,17 | 1,16 | 1,18 |
| Отношение цены объекта без отделки либо требующего замены отделки, к цене такого же объекта с удовлетворительной отделкой | 0,82 | 0,81 | 0,83 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение арендной ставки объекта с хорошей отделкой, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой | 1,17 | 1,16 | 1,18 |
| Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к арендной ставке такого же объекта с удовлетворительной отделкой | 0,81 | 0,80 | 0,83 |

Корректировка на материал стен

Корректировка на материал стен рассчитывалась по данным Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Объекты капитального строительства».

Таблица 10.25

| Таблица 59 | | | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,69 | 0,68 | 0,69 |
| Отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта | 0,36 | 0,34 | 0,36 |

Пообъектный расчет рыночной стоимости недвижимого имущества ОАО «Кировский завод» в рамках сравнительного подхода приведен в таблице ниже.

Табл. 10.26

| Наименование показателя | Ед изм. | Оцениваемые объекты недвижимого имущества | | | | | |
|---|-------------|--|--|---|--|---|--------------------------------|
| Наименование объекта оценки | | Здание гаража одноэтажное на 7 автомашин | МОДУЛЬ ЛИТЕЙНОГО №4 ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ПОЛУФАБРИКАТОВ | ЗДАНИЕ СКЛАДА ЭЛЕКТРОМАТЕ- РИАЛОВ | Нежилое помещение на первом этаже четырёхэтажного административно- производственного здания | Бытовые помещения литейного цеха №2 | СБОРНЫЙ МОДУЛЬ ПОД СКЛАД |
| Инв. № | | - | 10128 | - | - | - | - |
| Удельная стоимость 1 кв. м для здания гаража одноэтажного на 7 автомашин, без учета стоимости земельного участка, без учета НДС (расчет приведен в табл. 10.15 выше) | руб./кв. м | 4 464 | 4 464 | 4 464 | 4 464 | 4 464 | 4 464 |
| Корректировки на площадь объекта (по данным Справочника Лейфера Л.А., приведены в табл.21) | % | 0% | -21% | 0% | -21% | -21% | -21% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м | 4 464 | 3 526 | 4 464 | 3 526 | 3 526 | 3 526 |
| Состояние помещений | | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Требуется ремонт | Удовлетворительное |
| Корректировки на состояние отделки объекта (по данным Справочника Лейфера Л.А., приведены в табл.10.23 и 10.24) | % | 0% | 0% | 0% | 0% | -18% | 0% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м | 4 464 | 3 526 | 4 464 | 3 526 | 2 892 | 3 526 |
| Конструктив объекта, материал стен (капитальное здание/ профлист) по основному материалу конструкции | | капитальное | капитальное | профлист | капитальное | капитальное | профлист |
| Корректировки на материал стен (по данным Справочника Лейфера Л.А., приведены в табл. 10.25) | % | 0% | 0% | -64% | 0% | 0% | -64% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м | 4 464 | 3 526 | 1 607 | 3 526 | 2 892 | 1 269 |
| Назначение объекта, расположенного в составе производственной площадки | | Производственно- складское | Производственно- складское | Производственно- складское | Административно- офисное | Бытовое | Производственно- складское |
| Коэффициент (по данным Справочника Лейфера Л.А., приведены в табл. 10.19) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,71 | 1,33 | 1,00 |
| Корректировка на назначение объекта, % | | 0% | 0% | 0% | 71% | 33% | 0% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м | 4 464 | 3 526 | 1 607 | 6 030 | 2 892 | 1 269 |
| Площадь объекта оценки, кв. м | кв. м | 518,0 | 1 600,0 | 510,0 | 1 350 | 1 626,5 | 1 073,4 |
| Рыночная стоимость, с учетом округления | руб. | 2 312 600 | 5 642 100 | 819 500 | 8 140 500 | 6 255 200 | 1 362 700 |



Общество с ограниченной ответственностью **ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ**

Определение рыночной стоимости гаражей площадью менее 100 кв. м

Оценщиком отдельно был произведен расчет рыночной стоимости гаражей из состава имущества ОАО «Кировский завод», площадью менее 100 кв. м, так как данный вид недвижимости предлагается к продаже на территории г. Кирова.

В качестве объектов-аналогов выбирались объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемыми по основным ценообразующим показателям.

Расчет удельного показателя в рамках определения стоимости гаражей приведен в таблице ниже.

Табл. 10.27

| № п/п | Объект-аналог | Адрес / местоположение | Цена предложения, руб. | Площадь объекта, кв.м | Цена предложения руб./кв.м | Торг* | Стоимость руб./ кв.м (с учетом стоимости земельного участка) | Ссылка на источник информации |
|----------------------------------|---------------|--|------------------------|-----------------------|----------------------------|---------|--|---|
| 1 | Гараж | Калужская область, г. Киров, Добролюбова, 18 | 170 000 | 27 | 6 296 | -18,10% | 5 160 | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/garazhi_i_mashinosta/garazh_27_m_1530304654 |
| 2 | Гараж | Калужская область, Киров | 220 000 | 26 | 8 462 | -18,10% | 6 930 | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/garazhi_i_mashinosta/garazh_26_m_1100650158 |
| 3 | Гараж | Калужская область, г. Киров, Добролюбова | 230 000 | 25 | 9 200 | -18,10% | 7 530 | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/garazhi_i_mashinosta/garazh_25_m_987039654 |
| 4 | Гараж | Калужская область, г. Киров | 170 000 | 23 | 7 391 | -18,10% | 6 050 | https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/garazhi_i_mashinosta/garazh_23_m_1715647586 |
| Итого (среднее значение): | | | | | | | 6 400 | |

*По данным справочника Лейфера Л.А., (см. табл. 10.16).

Расчет рыночной стоимости гаражей площадью менее 100 кв. м, расположенных на территории г. Кирова

Табл. 10.28

| Наименование показателя | Ед. изм. | Расчет рыночной стоимости гаражей, площадью менее 100 кв.м | |
|---|-------------------|--|----------------|
| Удельный показатель стоимости гаража с учетом стоимости земельного участка, руб./кв. м | руб./кв. м | 6 400 руб./кв. м | |
| Общая площадь гаража, расположенного на земельном участке 40:29:010442:316 | кв. м | 37,9 | |
| Стоимость объекта с учетом стоимости земельного участка | руб. | 242 560 | |
| Стоимость земельного участка, рассчитанная в рамках сравнительного подхода (см. Табл. 10.9) | руб. | 81 000 | |
| Стоимость гаража (улучшений), без учета стоимости земельного участка | руб. | 161 560 | |
| Стоимость гаража (улучшений) | руб./кв. м | 4 263 | |
| Оцениваемые объекты | | ЗДАНИЕ ГАРАЖА (1-ЭТАЖНОЕ) | Гараж |
| Площадь оцениваемых объектов | кв. м | 37,9 | 96,6 |
| Рыночная стоимость оцениваемых объектов, с учетом округления | руб. | 161 600 | 411 800 |

Табл. 10.29. Итоги определения объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода

| № п/п | Наименование объекта оценки в соответствии с Заданием на оценку | Инв. № | Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС) |
|-------|---|--------|---|
| 1 | Встроенное жилое помещение(кв №4, Пролетарская 7А | 10117П | 1 234 000 |
| 2 | Встроенное жилое помещение(кв №5, Пролетарская 7А | 10117Р | 1 722 000 |
| 3 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:16) | 10145 | 149 800 |
| 4 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:18) | 10147 | 320 800 |
| 5 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАДАСТР. №40:29:010442:316 | 10168 | 81 000 |
| 6 | КВАРТИРА | 11132 | 888 000 |
| 7 | МОДУЛЬ ЛИТЕЙНОГО №4 ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ПОЛУФАБРИКАТОВ | 10128 | 5 642 100 |
| 8 | ЗДАНИЕ СКЛАДА ЭЛЕКТРОМАТЕРИАЛОВ | 10091А | 819 500 |
| 9 | ЗДАНИЕ ГАРАЖА (1-ЭТАЖНОЕ) | 10120 | 161 600 |
| 10 | 5/10 Жилого дома по ул. Красная Заря 6 | - | 0 |
| 11 | Здание гаража одноэтажное на 7 автомашин | - | 2 312 600 |
| 12 | Нежилое помещение на первом этаже четырёхэтажного административно- производственного здания | - | 8 140 500 |
| 13 | Гараж | - | 411 800 |
| 14 | Бытовые помещения литейного цеха №2 | - | 6 255 200 |
| 15 | СБОРНЫЙ МОДУЛЬ ПОД СКЛАД | 10158 | 1 362 700 |

10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Общие положения

Рассматриваемый подход к оценке рыночной стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом устаревания оцениваемого объекта.

Рыночная стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, базируется на затратах на воспроизводство / замещение. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, т.к., во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, в нем использовались бы уже новые материалы, технологии и машины и оборудование, используемое в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Под затратами на воспроизводство подразумевают сумму затрат, необходимые для создания точной копии оцениваемого объекта с использованием применявшихся при создании оцениваемого объекта материалов и технологий¹⁴.

Затраты на замещение определяются затратами, необходимыми для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки¹⁵.

В связи с тем, что в распоряжении Оценщиков не было сметы на строительство оцениваемых объектов недвижимости, и поэтому не было возможности рассчитать и учесть все особенности строительства точной копии данных объектов, в целях настоящей оценки при расчете затратным подходом определялись затраты на замещение, которые подразумевают создание объекта с такой же полезностью.

¹⁴ Федеральный стандарт "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1).

¹⁵ Федеральный стандарт "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" (ФСО №1).

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

- расчет затрат на замещение оцениваемого объекта;
- расчет совокупного износа;
- расчет итоговой стоимости объекта недвижимости путем корректировки затрат на замещение на совокупный износ.

Затраты на замещение объекта определяются:

- по сборникам укрупненных показателей;
- по сметной стоимости;
- по современной стоимости аналогов.

Прибыль предпринимателя в затратном подходе определяется как часть рыночной стоимости объекта, представляющая собой вознаграждение предпринимателя (инвестора) за риск использования собственного капитала (инвестиций) для создания объекта недвижимости. В общем случае прибыль предпринимателя следует определить как процент на капитал, используемый предпринимателем для получения прибыли.¹⁶

Уменьшение затрат на замещение, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, экономического устаревания или комбинации этих источников, определяется совокупным износом.

Для определения коэффициента совокупного износа используется формула:

$$I_{\text{сов}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - U_{\text{фун}}) * (1 - U_{\text{эк}})$$

где: $I_{\text{сов}}$ - совокупный износ;
 $I_{\text{физ}}$ - физический износ;
 $U_{\text{фун}}$ - функциональное устаревание;
 $U_{\text{эк}}$ - экономическое (внешнее) устаревание.

Физический износ – это утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств конструкциями в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ объектов недвижимости определяется одним из следующих методов:

- метод интегральной средневзвешенной оценки устаревания конструктивных элементов объекта;
- метод эффективного возраста исходя из нормативного срока службы и экспертно назначенного оставшегося срока службы объекта;
- прямой метод, исходя из требуемых нормативных затрат на ремонт или снижения потребительских свойств или технических характеристик в пределах от нормативных до предельно допустимых;
- метод экспертизы состояния объекта (визуального осмотра оцениваемого объекта).

Функциональное устаревание – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. Функциональное устаревание включает избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым. Также называется техническим устареванием.¹⁷

Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных

¹⁶Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009г. - 432с.

¹⁷Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 408.

земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.¹⁸

Рыночная стоимость объекта недвижимости по затратному подходу рассчитывается по формуле:

$$C = C_{B/3} \times (1 + ПП) \times (1 - И),$$

где C – рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная на основе затратного подхода; $C_{B/3}$ – стоимость воспроизводства или замещения улучшений; $ПП$ – ожидаемая прибыль предпринимателя; $И$ – общий накопленный износ.

Выбор метода оценки

В рамках затратного подхода могут применяться следующие методы:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- ресурсный метод и его разновидности;
- базисно-индексный метод и его разновидности;
- комбинированный метод.

В связи с отсутствием смет на строительство оцениваемых объектов, у Оценщиков не было возможности применить метод разбивки по компонентам, который предполагает расчленение всего здания или сооружения на конструктивные элементы и виды работ (модули), а именно на: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровлю и т.д., и определении удельного веса каждого такого модуля в составе рассматриваемого объекта. Ресурсный метод, комбинированный метод также предполагают использование различных способов оценки, выстроенных на анализе данных смет на строительство, либо индексации их основных компонентов.

В рамках настоящего Отчета, в силу отсутствия смет и чертежей, а также ведомостей учета материалов, наиболее информационно-обеспеченными методами Оценщиками признан метод сравнительной единицы с использованием укрупненных показателей стоимости строительства объектов-аналогов согласно сборникам из серии «Справочник оценщика», публикуемых «КО-ИНВЕСТ».

Расчет затрат на воспроизводство/ замещение

Стоимость воспроизводства/замещения рассчитывалась на основании Сборников: «Производственные здания» в ценах на 01.01.2017, «Магистральные сети и транспорт» в ценах на 01.01.2016, с последующим пересчетом в уровень цен по состоянию на Дату оценки, на основании индексов Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» КО-Инвест №106, 2018.

Стоимость воспроизводства/замещения объекта определялась путем умножения общего количества его строительных единиц (куб. м, кв. м и т.п.) на стоимость строительной единицы объекта, аналогичного рассматриваемому (по функциональному назначению, конструктивной системе, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью)).

Таким образом, стоимость воспроизводства/замещения объекта по состоянию на Дату оценки $C_{B/3}$ рассчитывается по формуле:

$$C_{B/3} = C_{д.о.} \times U, \text{ где:}$$

$C_{д.о.}$ – стоимость воспроизводства/замещения строительной единицы объекта без учета износа по состоянию на Дату оценки; U – общее количество строительных единиц объекта.

¹⁸Глоссарий терминов МСО 2005, стр. 411.

Расчет стоимости воспроизводства/замещения зданий и сооружений по сборникам КО-Инвест

В основу расчета стоимости воспроизводства/замещения положена методика, заключающаяся в последовательном переводе справочной стоимости воспроизводства/замещения строительной единицы (куб м, кв. м, и т.п.) объекта, аналогичного рассматриваемому, из уровня цен Даты составления сборника в уровень цен, существующий на Дату определения стоимости путем умножения на коэффициент, отражающий динамику удорожания материалов и строительно-монтажных работ (СМР), с учетом повышающих и понижающих поправок и поправочных коэффициентов, без учета износа.

Стоимость воспроизводства/замещения строительной единицы объекта без учета износа по состоянию на Дату определения стоимости Сд.о. в общем виде определяется по формуле:

$$C_{д.о.} = (C_{д.с.} + C_{ст} + C_h + C_{под} + C_{кон}) \times K_o \times K_{сейсм} \times K_{пз} \times K_{тер-эк} \times K_{инфл}, \text{ где:}$$

$C_{д.с.}$ – стоимость воспроизводства/замещения строительной единицы объекта без учета износа по состоянию на Дату составления сборника; $C_{ст}$ – поправка на отсутствие части наружных стен; C_h – поправка на различие в высоте этажа; $C_{под}$ – поправка на наличие подвалов; $C_{кон}$ – поправка на различие в конструктивных решениях; K_o – корректирующий коэффициент на различие в объеме (площади) здания; $K_{сейсм}$ – корректирующий коэффициент на сейсмичность; $K_{пз}$ – корректирующий коэффициент на величину прочих и непредвиденных затрат; $K_{тер-эк}$ – интегральный территориально-экономический коэффициент, учитывает региональное различие в уровне цен и различие в уровне цен внутри региона; $K_{инфл}$ – корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника.

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($C_{ст}$), применяется тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$C_{ст} = -\alpha_{ст} \times Ц_{ст}, \text{ где:}$$

$\alpha_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен непристроенного здания; $Ц_{ст}$ – удельная справочная стоимость стен аналогичного объекта, приводимая в сборнике.

Поправка на различие в высоте этажа (C_h), определяется по формуле:

$$C_h = (Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0,6 \times Ц_{карк}) \times \frac{h_a - h_o}{h_o}, \text{ где:}$$

$Ц_{пер}$, $Ц_{пол}$, $Ц_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания соответственно перекрытий, пола, каркаса аналогичного объекта, приводимые в сборнике; h_a , h_o – средняя высота этажа соответственно рассматриваемого объекта и аналогичного объекта.

Поправка на наличие подвалов ($C_{под}$) производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в сборниках Ко-Инвест.

Поправка на различие в конструктивных решениях ($C_{кон}$), если техническое решение конструктивного элемента рассматриваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то поправка на различие в конструктивных решениях рассчитывается по формуле:

$$C_{кон} = C_c \times \left(\frac{\phi_o}{\phi_c} - 1 \right), \text{ где:}$$

C_c – стоимость конструктивного элемента аналогичного объекта, приводимая в сборнике;
 ϕ_o , ϕ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для рассматриваемого и аналогичного объектов.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме (площади) здания (K_o) между рассматриваемым (V_o , S_o соответственно) и аналогичным объектом (V_a , S_a) определяется с помощью коэффициентов, представленных далее в таблице.

Табл. 10.30. Корректирующие коэффициенты на различие в объеме (площади) здания

| На разницу в объеме | | На разницу в площади | |
|---------------------|-------|----------------------|-------|
| V_o/V_a | K_o | S_o/S_a | K_o |
| 0 | 1,24 | 0 | 1,25 |
| 0,1 | 1,22 | 0,25 | 1,20 |
| 0,3 | 1,20 | 0,5 | 1,10 |
| 0,5 | 1,16 | 0,86 | 1,0 |
| 0,7 | 1,0 | 1,16 | 0,95 |
| 1,31 | 0,87 | 1,5 | 0,93 |
| 2 | 0,86 | | |

Корректирующий коэффициент на региональное различие в уровне цен ($K_{тер-эк}$) – коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области на Дату составления сборника, по данным ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», раздел 8.2. «Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений».

Корректирующий коэффициент на изменение цен после издания справочника ($K_{инфл}$) – индекс изменения цен с Даты составления сборника на Дату определения стоимости для региона, где расположен рассматриваемый объект, по данным ежеквартального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», раздел 2.2. «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе».

Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от восстановительной стоимости строительства.

Величина прибыли предпринимателя определена с применением Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., стр. 103.

Табл. 10.31.

| Класс объектов | Среднее | Расширенный интервал | |
|--|---------|----------------------|-------|
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 13,2% | 8,2% | 18,1% |
| 2. Специализированные высококласные складские объекты | 15,3% | 9,7% | 20,8% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 13,0% | 7,8% | 18,1% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 11,0% | 6,9% | 15,1% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 13,1% | 8,1% | 18,1% |

Учитывая назначение оцениваемых объектов, прибыль предпринимателя принималась по нижней границе диапазона, как среднее значение по универсальным производственно-складским и специализированным объектам. Таким образом, величина прибыли предпринимателя была принята на уровне 8,95%.

Расчет накопленного износа улучшений

Физический износ – потеря стоимости в результате естественного старения в процессе эксплуатации, ветхости, гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов сооружения. Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым.

Расчет физического износа зданий

Величина физического износа определялась в соответствии с оставшимся сроком службы и нормативным сроком службы.

Физический износ зданий **Ифиз** рассчитывался по следующей формуле:

$$И_{физ} = K_1 \times И_{физд} + K_2 \times И_{физк}, \text{ где:}$$

K₁ – доля долгоживущих элементов, **K₂** – доля короткоживущих элементов; **И_{физд}** – физический износ долгоживущих элементов; **И_{физк}** – физический износ короткоживущих элементов.

Доля долгоживущих элементов определялась путем суммирования долей долгоживущих элементов (фундамент, каркас, стены, перегородки, перекрытия) аналога из соответствующего сборника. Доля короткоживущих элементов определялась путем суммирования долей короткоживущих элементов (кровля, полы, проемы, внутренняя отделка, электричество, водопровод, отопление, слаботочные устройства, канализация, газоснабжение, паропровод, вентиляция) аналога из соответствующего сборника.

Расчет физического износа долгоживущих элементов

Величина физического износа для долгоживущих элементов определялась по линейной зависимости с учетом нормативного и хронологического срока службы здания по формуле:

$$И_{физд} = \frac{T_x}{T_n}, \text{ где:}$$

T_x – хронологический возраст здания; **T_n** – нормативный срок службы здания.

Типичная продолжительности жизни зданий и сооружений определялась по данным, приведенным в таблице ниже.

Табл. 10.32. Типичная продолжительность жизни зданий

| Здания по классам конструктивных систем | Типичная продолжительность жизни, лет | Источник информации |
|---|---------------------------------------|--|
| КС-1 | 60 | Miscellaneous buildings, excellent Marshall & Swift, section 97 page 7 |
| КС-2 | 45 | Miscellaneous buildings, excellent Marshall & Swift, section 97 page 7 |
| КС-3 | 60 | Miscellaneous buildings, excellent Marshall & Swift, section 97 page 7 |
| КС-4 | 60 | Miscellaneous buildings, excellent Marshall & Swift, section 97 page 7 |
| КС-5 | 60 | Miscellaneous buildings, excellent Marshall & Swift, section 97 page 7 |
| КС-6 | 55 | Miscellaneous buildings, excellent Marshall & Swift, section 97 page 7 |
| КС-7 | 45 | Miscellaneous buildings, excellent Marshall & Swift, section 97 page 7 |

Расчет физического износа короткоживущих элементов

Величина физического износа для короткоживущих элементов зданий определялась в зависимости от средневзвешенного нормативного срока службы короткоживущих элементов и хронологического срока службы здания в соответствии с таблицей, приведенной ниже. Средневзвешенный нормативный срок службы короткоживущих элементов определялся по сроку жизни соответствующего короткоживущего элемента и доле этого элемента в общей стоимости.

Табл. 10.33. Средний нормативный срок короткоживущих элементов зданий¹⁹

| Наименование элемента | Нормативный срок службы, лет |
|--|------------------------------|
| Кровля | 21 |
| Отделка и проемы | 19 |
| Полы | 20 |
| Слаботочные системы, прочие системы и специальное оборудование | 10 |
| Отопление, вентиляция и кондиционирование | 15 |
| Водоснабжение и канализация | 17 |
| Электроснабжение и электроосвещение | 21 |

Функциональное устаревание

Функциональное (моральное) устаревание (износ) – потеря стоимости вследствие относительной неспособности оцениваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям (таким как параметры, размер, стиль, срок службы и пр.) так же функциональное устаревание может быть вызвано избыточными капитальными затратами. Функциональное устаревание может быть как устранимым, так и неустрашимым. Функциональное устаревание считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустрашимым.

По мнению Оценщика, оцениваемое имущество не подвержено функциональному устареванию $I_{\text{фун}} = 0$.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание – потеря стоимости вследствие факторов «извне»: изменения ситуации на рынке, финансовых и законодательных условий и т.д.

¹⁹ На основании данных справочника Marshall Valuation Service 2008.



Общество с ограниченной ответственностью **ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ**

По результатам анализа рыночной ситуации Оценщик не выявил внешних факторов, снижающих стоимость объектов недвижимого имущества. Величина внешнего устаревания принимается равной нулю.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества

Расчет рыночной стоимости зданий в рамках затратного подхода представлен в следующих таблицах.

Табл. 10.34. Описание оцениваемых зданий

| № п/п | Наименование объекта | Год постройки | Этажность | Площадь, кв. м | Строительный объем**, куб. м | Наличие и параметры подвала | Электричество | Водопровод | Отопление | Слаботочные устройства | Канализация | Газоснабжение | Паропровод | Вентиляция | Прочее | Состояние |
|-------|--|---------------|-----------|----------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|------------|-----------|------------------------|-------------|---------------|------------|------------|--------|-------------|
| 1 | ПРОХОДНОЙ ПУНКТ 1/К СКЛАДУ ГОТ.ПРОДУКЦИИ | 1995* | 1 | 40 | 110,00 | Нет | + | - | - | - | - | - | - | - | - | действующее |
| 2 | ЗДАНИЕ ГРП №1 ЗАВОДА | 1980* | 1 | 49 | 134,75 | Нет | + | - | - | - | - | - | - | - | - | действующее |

Примечание: *данные о годах постройки объектов предоставлены Заказчиком;

** расчетное значение, расчет произведен из допущения высота соответствует среднестатистическому значению для подобных объектов - 2,75 м.

Табл. 10.35. Расчет стоимости затрат на воспроизводство/замещение зданий/сооружений в рамках затратного подхода с помощью сборников Ко-Инвест

| № п/п | Наименование объекта | КС | Обозначение сборника | Код из сборника | Единица изм. | U | Дата сборника / предложения | Сд.с., руб. | Поправка на разницу в высоте этажа | Разница в объеме или площади | Доначисление к стоимости прямых затрат | Территориально-экономический коэффициент | Ид.о. | Сд.о., руб. | Затраты на воспроизводство / замещение, руб. |
|-------|--|------|----------------------|------------------|--------------|--------|-----------------------------|-------------|------------------------------------|------------------------------|--|--|-------|-------------|--|
| 1 | ПРОХОДНОЙ ПУНКТ 1/К СКЛАДУ ГОТ.ПРОДУКЦИИ | КС-1 | ПЗ-2017 | ruПЗ.19.000.0192 | куб. м | 110,00 | 01.01.17 | 6 503,00 | 0,00 | 1,22 | 1,00 | 1,000 | 1,083 | 8 595,75 | 945 500 |
| 2 | ЗДАНИЕ ГРП №1 ЗАВОДА | КС-1 | МСИТ-2016 | ruM4.02.007.0001 | куб. м | 134,75 | 01.01.16 | 11 389,00 | -3 075,03 | 1,00 | 1,00 | 1,000 | 0,977 | 8 122,75 | 1 094 500 |

Табл. 10.36. Расчет рыночной стоимости зданий/сооружений в рамках затратного подхода

| № п/п | Наименование объекта | Затраты на воспроизводство /замещение, руб. | ПП, % | Затраты на воспроизводство /замещение с учетом ПП, руб. | Тх(эф) д, лет | Тнд, лет | Ифизд, % | Тнк, лет | Ифизк (лин), % | Доля долгожи-вущих элементо в, % | Ифиз, % | Ифун, % | Затраты на воспроиз-водство /замещение с учетом и Ифиз и Ифунк, руб. | Изу, % | Инак, % | Рыночная стоимость, руб., без НДС (с учетом округл.) | Метод расчета |
|-------|--|---|-------|---|---------------|----------|----------|----------|----------------|----------------------------------|---------|---------|--|--------|---------|--|------------------------|
| 1 | ПРОХОДНОЙ ПУНКТ 1/К СКЛАДУ ГОТ.ПРОДУКЦИИ | 945 500 | 8,95 | 1 030 122 | 24 | 60 | 40 | 19 | 80 | 63 | 55,0 | 0 | 463 555 | 0 | 55 | 464 000 | По сборникам ПЗ-2017 |
| 2 | ЗДАНИЕ ГРП №1 ЗАВОДА | 1 094 500 | 8,95 | 1 192 458 | 39 | 60 | 65 | 17 | 80 | 55 | 72,0 | 0 | 333 888 | 0 | 72 | 334 000 | По сборникам МСИТ-2016 |

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Порядок расчета

Стоимость движимого имущества в рамках затратного подхода рассчитывалась в следующей последовательности:

1. Расчет затрат на воспроизводство движимого имущества $\langle C_{В/З} \rangle$.
2. Рассчитывалась величин физического износа $\langle I_{физ} \rangle$, функционального $\langle U_{фун} \rangle$ и экономического $\langle U_{эк} \rangle$ устареваний.
3. Расчет рыночной стоимости $\langle C_p \rangle$ имущества по формуле:

$$C_p = C_{В/З} \times (1 - \text{Инак}),$$

$$\text{Инак} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - U_{фун}) \times (1 - U_{эк}), \text{ где:}$$

C_p – рыночная стоимость объекта оценки;

$C_{В/З}$ – затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки;

Инак – накопленный износ

$I_{физ}$ – физический износ;

$U_{фун}$ – функциональное устаревание;

$U_{эк}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

Расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов оценки

Расчет затрат на воспроизводство/замещение $\langle C_{В(СЗ)} \rangle$ производился следующими методами.

1. Определение затрат на замещение (воспроизводство) методом сравнения аналогов.

Метод прямого сравнения аналогов имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу объект заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Расчет затрат на воспроизводство/замещение производился на основании прайс-листов фирм, предлагающих к продаже новое оборудование – метод аналогов (рынок новых) по следующей формуле:

$$C_{В(СЗ)} = C_H \times (1 + M\%) \times I_{дп-до}, \text{ где:}$$

C_H – стоимость нового имущества; M – величина затрат на монтажные работы (при наличии), в процентах от стоимости нового имущества; $I_{дп-до}$ – индекс изменения стоимости с даты предложения (даты сборника цен) на Дату оценки стоимости.

2. При отсутствии информации о технических характеристиках объекта для прочего движимого имущества проводилась индексация текущей восстановительной стоимости:

$$C_{В(СЗ)} = C_{\delta} \times I_{дб-до}, \text{ где:}$$

C_{δ} – текущая восстановительная стоимость по данным бухгалтерского учета; $I_{дб-до}$ – индекс пересчета с даты постановки на баланс (или с даты последней переоценки) на Дату оценки.

Стоимость имущества принималась к расчетам без учета НДС. В случае, если в прайс-листе производителя или продавца не указано, включен ли НДС в стоимость предлагаемого к продаже имущества, указанная стоимость уменьшалась на величину НДС.

Расчет индексов изменения цен

При расчете затрат на воспроизводство/замещение в уровне цен на Дату оценки использовались следующие индексы:

- для оборудования, экспортная цена на которое установлена в евро, индексы цен определялись по данным «Евростат» (<http://ec.europa.eu/eurostat>) с корректировкой на курс евро по данным ЦБ РФ (http://www.cbr.ru/currency_base/dynamics.aspx);
- для оборудования, экспортная цена на которое установлена в долл., индексы цен определялись по данным Департамента трудовой статистики Министерства труда США (U.S. Department of Labor Bureau of Labor Statistics) с корректировкой на курс долл. по данным ЦБ РФ;
- для оборудования отечественного производства, а также импортного оборудования, имеющего большой хронологический возраст, индексы цен определялись на основании данных о индексах цен производителей по соответствующим отраслям промышленности по данным Федеральной службы государственной статистики РФ (<http://www.gks.ru/>).

Для имущества, стоимость которого определялась методом индексации текущей восстановительной стоимости, затраты на монтаж принимались равными нулю, поскольку они уже учтены в текущей восстановительной (исторической) стоимости.

Полученные в рамках метода индексации стоимости имущества могут отличаться от результатов, полученных по данным первичного и вторичного рынка. Это обусловлено тем, что невозможно адекватно посчитать затраты на монтаж и доставку оборудования. Кроме того, в состав отдельных объектов основных средств входят дополнительные элементы, которые не указаны в наименовании основного средства, что также сказывается на различии итогов в рамках метода индексации текущей восстановительной стоимости и на основании рыночных данных.

По мнению Оценщика, для расчета стоимости восстановления или замещения СВ(СЗ) имущества наиболее адекватно применять метод индексации текущей восстановительной стоимости, так как затраты, отраженные на счетах бухгалтерского учета, более точно отражают стоимость приобретения оборудования, затраты на его доставку, монтаж и пуско-наладку. Следует также отметить, что значимая по стоимости часть движимого имущества не представлена на открытом рынке и приобреталось по результатам тендеров, проводимых Заказчиком среди ограниченного круга компаний, реализующих данный вид оборудования.

Расчет износа и устареваний

Износ и устаревания – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

Износ и устаревания определяются как уменьшение стоимости объекта (обесценение), которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, экономического устаревания или комбинации этих источников.

Износ и устаревания, складывающийся из физического и различных видов функционального и экономического устареваний, определяется по формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{эу}}), \text{ где:}$$

$I_{\text{нак}}$ – величина износа и устареваний;

$I_{\text{физ.}}$ – величина физического износа;

$I_{\text{фун.}}$ – величина функционального устаревания.

$I_{\text{эу.}}$ – величина экономического устаревания;

Физический износ

Физический износ представляет собой естественный процесс ухудшения характеристик оборудования во время его эксплуатации под воздействием многих

факторов, таких как: трение, коррозия, старение материалов, качество обслуживания и др.

При наличии данных о годе выпуска объекта оценки, физический износ определялся в зависимости от нормативного срока службы и эффективного возраста оборудования в соответствии с нижеприведенной таблицей. При этом делалось допущение, что хронологический возраст совпадает с эффективным возрастом объектов.

Табл. 11.1 Величина физического износа оборудования²⁰

| Эффективный возраст, лет | Нормативный срок службы, лет | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 35 | 20 | 19 | 18 | 15 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 |
| 0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 1 | 1,0 | 3,0 | 3,0 | 4,0 | 5,0 | 6,0 | 7,0 | 8,0 | 9,0 | 10,0 | 11,0 | 13,0 | 15,0 | 16,0 |
| 2 | 2,0 | 7,0 | 7,0 | 8,0 | 10,0 | 13,0 | 14,0 | 16,0 | 18,0 | 21,0 | 24,0 | 27,0 | 31,0 | 33,0 |
| 3 | 4,0 | 10,0 | 11,0 | 12,0 | 15,0 | 20,0 | 22,0 | 24,0 | 28,0 | 33,0 | 38,0 | 43,0 | 48,0 | 51,0 |
| 4 | 5,0 | 14,0 | 15,0 | 17,0 | 21,0 | 27,0 | 30,0 | 33,0 | 39,0 | 46,0 | 52,0 | 59,0 | 66,0 | 70,0 |
| 5 | 6,0 | 18,0 | 19,0 | 21,0 | 27,0 | 34,0 | 38,0 | 42,0 | 49,0 | 57,0 | 63,0 | 70,0 | 77,0 | 82,0 |
| 6 | 8,0 | 22,0 | 23,0 | 25,0 | 32,0 | 42,0 | 46,0 | 51,0 | 59,0 | 67,0 | 72,0 | 77,0 | 82,0 | 82,1 |
| 7 | 10,0 | 26,0 | 28,0 | 30,0 | 38,0 | 50,0 | 55,0 | 61,0 | 67,0 | 74,0 | 77,0 | 81,0 | 82,1 | 82,2 |
| 8 | 11,0 | 30,0 | 32,0 | 35,0 | 45,0 | 57,0 | 63,0 | 70,0 | 74,0 | 78,0 | 80,0 | 81,1 | 82,2 | 82,3 |
| 9 | 13,0 | 35,0 | 37,0 | 40,0 | 51,0 | 64,0 | 70,0 | 76,0 | 78,0 | 80,0 | 80,1 | 81,2 | 82,3 | 82,4 |
| 10 | 15,0 | 40,0 | 43,0 | 46,0 | 57,0 | 71,0 | 75,0 | 79,0 | 80,0 | 80,1 | 80,2 | 81,3 | 82,4 | 82,5 |
| 11 | 17,0 | 45,0 | 48,0 | 51,0 | 63,0 | 76,0 | 78,0 | 80,0 | 80,1 | 80,2 | 80,3 | 81,4 | 82,5 | 82,6 |
| 12 | 19,0 | 50,0 | 53,0 | 56,0 | 69,0 | 78,0 | 80,0 | 80,1 | 80,2 | 80,3 | 80,4 | 81,5 | 82,6 | 82,7 |
| 13 | 22,0 | 55,0 | 58,0 | 61,0 | 74,0 | 80,0 | 80,1 | 80,2 | 80,3 | 80,4 | 80,5 | 81,6 | 82,7 | 82,8 |
| 14 | 24,0 | 60,0 | 63,0 | 66,0 | 77,0 | 80,1 | 80,2 | 80,3 | 80,4 | 80,5 | 80,6 | 81,7 | 82,8 | 82,9 |
| 15 | 26,0 | 65,0 | 67,0 | 69,0 | 79,0 | 80,2 | 80,3 | 80,4 | 80,5 | 80,6 | 80,7 | 81,8 | 82,9 | |
| 16 | 28,0 | 69,0 | 71,0 | 73,0 | 80,0 | 80,3 | 80,4 | 80,5 | 80,6 | 80,7 | 80,8 | 81,9 | | |
| 17 | 31,0 | 73,0 | 75,0 | 77,0 | 80,1 | 80,4 | 80,5 | 80,6 | 80,7 | 80,8 | 80,9 | | | |
| 18 | 34,0 | 76,0 | 77,0 | 78,0 | 80,2 | 80,5 | 80,6 | 80,7 | 80,8 | 80,9 | | | | |
| 19 | 36,0 | 78,0 | 79,0 | 80,0 | 80,3 | 80,6 | 80,7 | 80,8 | 80,9 | | | | | |
| 20 | 39,0 | 79,0 | 80,0 | 80,1 | 80,4 | 80,7 | 80,8 | 80,9 | | | | | | |
| 21 | 42,0 | 80,0 | 80,1 | 80,2 | 80,5 | 80,8 | 80,9 | | | | | | | |
| 22 | 45,0 | 80,1 | 80,2 | 80,3 | 80,6 | 80,9 | | | | | | | | |
| 23 | 48,0 | 80,2 | 80,3 | 80,4 | 80,7 | | | | | | | | | |
| 24 | 52,0 | 80,3 | 80,4 | 80,5 | 80,8 | | | | | | | | | |
| 25 | 55,0 | 80,4 | 80,5 | 80,6 | 80,9 | | | | | | | | | |
| 26 | 58,0 | 80,5 | 80,6 | 80,7 | | | | | | | | | | |
| 27 | 61,0 | 80,6 | 80,7 | 80,8 | | | | | | | | | | |
| 28 | 64,0 | 80,7 | 80,8 | 80,9 | | | | | | | | | | |
| 29 | 68,0 | 80,8 | 80,9 | | | | | | | | | | | |
| 30 | 72,0 | 80,9 | | | | | | | | | | | | |
| 31 | 74,0 | | | | | | | | | | | | | |
| 32 | 75,0 | | | | | | | | | | | | | |
| 33 | 76,0 | | | | | | | | | | | | | |
| 34 | 77,0 | | | | | | | | | | | | | |
| 35 | 78,0 | | | | | | | | | | | | | |
| 36 | 79,0 | | | | | | | | | | | | | |
| 37 | 80,0 | | | | | | | | | | | | | |
| 38 | 80,1 | | | | | | | | | | | | | |
| 39 | 80,2 | | | | | | | | | | | | | |
| 40 | 80,3 | | | | | | | | | | | | | |
| 41 | 80,4 | | | | | | | | | | | | | |
| 42 | 80,5 | | | | | | | | | | | | | |
| 43 | 80,6 | | | | | | | | | | | | | |
| 44 | 80,7 | | | | | | | | | | | | | |
| 45 | 80,8 | | | | | | | | | | | | | |
| 46 | 80,9 | | | | | | | | | | | | | |

Определение нормативного срока службы

Нормативные сроки службы для каждой группы имущества определялись на

²⁰ Источник: Справочник «Marshall Valuation Service 2008». Данные этой таблицы несколько модифицированы посредством экстраполяции исключительно для автоматизации расчета (для установления взаимнооднозначного соответствия между значением износа и эффективным возрастом). Рассчитанные значения отличаются от износа, приведенного в сборнике «Marshall Valuation Service», на незначительную величину.

основании данных производителей и продавцов аналогичных товаров.

Данные о принятых нормативных сроках службы приведены в таблице ниже.

Табл. 11.2. Данные о нормативных сроках службы

| Группа | Тн, лет | Источник информации о Тн (принятый к расчету) |
|-----------------------------------|---------|--|
| Компьютеры и компьютерная техника | 5,00 | Портал «Aver», статья, «Срок службы компьютерной техники», http://aver.ru/interesno/srok-sluzhby-kompyuternoy-tehniki/ , Marshall & Swift Section 97 page 15 (5-7 лет) |

По данной методике физический износ определялся для позиции: Сервер DEPO Storm 1480 №5, по которой Заказчиком были предоставлены данные о годе выпуска.

Для объектов движимого имущества с показателем физического износа выше 90%, начисленного в соответствии с вышеизложенной методикой, физический износ принят равным 90%, поскольку даже по истечении эффективного срока службы, при условии его своевременного технического обслуживания, имущество сохраняет свои потребительские свойства.

Для остальных объектов движимого имущества, по которым не были предоставлены сведения о годе выпуска, величина физического износа определялась методом экспертной оценки, на основании данных предоставленных Заказчиком о состоянии объектов, в соответствии со шкалой технического состояния представленной далее в таблице.

Табл. 11.3. Коллективные экспертные оценки значений физического износа для аналогичного оборудования

| Описание физического состояния группы «Инструменты, инвентарь, приборы» | Среднее значение физического износа, % | Расширенный интервал | |
|---|--|----------------------|-------------|
| | | Минимум, % | Максимум, % |
| Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии | 5 | 0 | 5 |
| Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей | 15 | 6 | 15 |
| Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии | 35 | 16 | 35 |
| Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких составляющих | 60 | 36 | 60 |
| Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов | 80 | 61 | 80 |
| Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов. Состояние НЕ РАБОЧЕЕ. Можно отремонтировать | 90 | 81 | 90 |
| Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь. Состояние НЕ РАБОЧЕЕ. Нет экономической целесообразности в ремонте | 100 | 91 | 100 |

Источник информации: 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, стр. 66.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание – уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования. Снижение привлекательности машин или оборудования вследствие указанных причин влечет за собой ее обесценение. Функциональное устаревание приводит к вытеснению из производства и

с рынка целых поколений машин, оборудования. Такой износ может возникнуть уже на стадии проектирования новой техники и технологии, приводя к их устареванию еще до запуска в производство.

По мнению Оценщика, функциональное устаревание при расчете стоимости восстановления или замещения принималось равным нулю: $\langle \text{Ифун} = 0 \rangle$ так как предполагалось, что:

- при расчете стоимости имущества по данным первичного и вторичного рынка величина функционального устаревания учтена в стоимости предложения аналогичного имущества;
- при расчете стоимости методом индексирования восстановительной или исторической стоимости величина функционального устаревания учитывается в индексе изменения цен.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание это потеря стоимости, вызванное общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникации, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

По результатам проведенного анализа признаков экономического устаревания оцениваемого неспециализированного имущества выявлено не было.

Накопленный износ

Накопленный износ для каждого объекта рассчитан в таблицах ниже

Расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки приведен в таблицах ниже.

Табл. 11.4. Определение затрат на замещение (воспроизводство)

| № п/п | Наименование объекта оценки | Ценовая зона | Кол-во, шт. | Год выпуска | Дата постановки на баланс | Первоначальная балансовая стоимость, руб. | Характеристика физического состояния (по данным визуального осмотра) | Сн (без НДС), руб. | М, % | Дата предложения | Идб-до | Св/з, руб. | Полная ссылка |
|-------|--|--------------|-------------|-------------|---------------------------|---|---|--------------------|------|------------------|--------|------------|---|
| 1 | Погрузчик Dallan CPCD30CB | D | 1 | Н/д | Н/д | 1 336 045,76 | Не работает, отсутствуют колеса, не работает топливная система, ремонт возможен | 1 125 000 | 0,0 | 28.01.2019 | - | 1 125 000 | https://nsk.promindex.ru/catalog/1454297-avtopogruzchik-vilochniy-dalian-cpcd30db.html |
| 2 | Погрузчик Dallan CPCD30CB | D | 1 | Н/д | Н/д | 1 336 045,76 | Не работает, отсутствуют колеса, не работает топливная система, ремонт возможен | 1 125 000 | 0,0 | 28.01.2019 | - | 1 125 000 | https://nsk.promindex.ru/catalog/1454297-avtopogruzchik-vilochniy-dalian-cpcd30db.html |
| 3 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | R | 1 | Н/д | Н/д | 120 300,18 | Состояние удовлетворительное, рабочее | 109 417 | 11,7 | 28.01.2019 | - | 122 218 | http://wk-td.ru/index.php?route=product/product&path=59_74_95&product_id=700 |
| 4 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | R | 1 | Н/д | Н/д | 120 300,18 | Состояние удовлетворительное, рабочее | 109 417 | 11,7 | 28.01.2019 | - | 122 218 | http://wk-td.ru/index.php?route=product/product&path=59_74_95&product_id=700 |
| 5 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | R | 1 | Н/д | Н/д | 120 300,18 | Состояние удовлетворительное, рабочее | 109 417 | 11,7 | 28.01.2019 | - | 122 218 | http://wk-td.ru/index.php?route=product/product&path=59_74_95&product_id=700 |
| 6 | Сервер DEPO Storm 1480 №5 | D | 1 | 2014 | 01.07.2014 | 220 271,19 | Состояние рабочее | - | | 28.01.2019 | 1,688 | 371 778 | https://nsk.promindex.ru/catalog/1454297-avtopogruzchik-vilochniy-dalian-cpcd30db.html |

Табл. 11.5. Расчет рыночной стоимости объектов оценки

| № п/п | Наименование объекта оценки | Св/з, руб. | Тн, лет | Тх, лет | Ифиз, % | Ифун, % | Изу, % | Инак, % | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС | Метод расчета |
|-------|--|------------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|--|---------------|
| 1 | Погрузчик Dallan CPCD30CB | 1 125 000 | - | - | 80 | 0 | 0 | 80 | 225 000 | РН |
| 2 | Погрузчик Dallan CPCD30CB | 1 125 000 | - | - | 80 | 0 | 0 | 80 | 225 000 | РН |
| 3 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | 122 218 | - | - | 60 | 0 | 0 | 60 | 48 900 | РН |
| 4 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | 122 218 | - | - | 60 | 0 | 0 | 60 | 48 900 | РН |
| 5 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | 122 218 | - | - | 60 | 0 | 0 | 60 | 48 900 | РН |
| 6 | Сервер DEPO Storm 1480 №5 | 371 778 | 5 | 4,6 | 90 | 0 | 0 | 90 | 37 200 | ИНД/ВОССТ |

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

В настоящем отчете Оценщиком при определении рыночной стоимости каждого из объектов использовался только один подход: сравнительный или затратный.

Поэтому согласование результатов не требуется, а примененному подходу присваивается вес, равный 1,0.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Результат оценки предполагается использовать для реализации имущества на торгах в процедуре банкротства.²¹

Для указанных целей в отношении объектов недвижимого и движимого имущества, в соответствии с вышеупомянутым договором, по состоянию на 28 января 2019 года, была установлена рыночная стоимость в размере:

| № п/п | Наименование объекта оценки в соответствии с Задаaniem на оценку | Инв. № | Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС) |
|-------|--|--------|--|
| 1 | Погрузчик Dallan CPCD30CB | 44459 | 225 000 |
| 2 | Погрузчик Dallan CPCD30CB | 44460 | 225 000 |
| 3 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | 44456 | 43 800 |
| 4 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | 44457 | 43 800 |
| 5 | Таль электрическая ТЭ320-511(г/п 3,2т) | 44458 | 43 800 |
| 6 | Сервер DEPO Storm 1480 №5 | 70416 | 37 200 |
| 7 | ПРОХОДНОЙ ПУНКТ 1/К СКЛАДУ ГОТ.ПРОДУКЦИИ | 10041 | 464 000 |
| 8 | Встроенное жилое помещение(кв №4, Пролетарская 7А | 10117П | 1 234 000 |
| 9 | Встроенное жилое помещение(кв №5, Пролетарская 7А | 10117Р | 1 722 000 |
| 10 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:16) | 10145 | 149 800 |
| 11 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№40:29:01 03 34:18) | 10147 | 320 800 |
| 12 | ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАДАСТР. №40:29:010442:316 | 10168 | 81 000 |
| 13 | КВАРТИРА | 11132 | 888 000 |
| 14 | МОДУЛЬ ЛИТЕЙНОГО №4 ДЛЯ ХРАНЕНИЯ ПОЛУФАБРИКАТОВ | 10128 | 5 642 100 |
| 15 | ЗДАНИЕ СКЛАДА ЭЛЕКТРОМАТЕРИАЛОВ | 10091А | 819 500 |
| 16 | ЗДАНИЕ ГАРАЖА (1-ЭТАЖНОЕ) | 10120 | 161 600 |
| 17 | ЗДАНИЕ ГРП №1 ЗАВОДА | 10082 | 334 000 |
| 18 | 5/10 Жилого дома по ул. Красная Заря 6 | - | 0 |
| 19 | Здание гаража одноэтажное на 7 автомашин | - | 2 312 600 |
| 20 | Нежилое помещение на первом этаже четырехэтажного административно-производственного здания | - | 8 140 500 |

²¹ В случае некорректной формулировки Заказчиком цели использования результатов оценки, указанной в Задании, Исполнитель не несет ответственности за несоответствие результатов оценочной деятельности целям, в которых Заказчик намеревался их использовать.

| № п/п | Наименование объекта оценки в соответствии с Задаанием на оценку | Инв. № | Рыночная стоимость, руб. (без учета НДС) |
|----------|--|--------|---|
| 21 | Гараж | - | 411 800 |
| 22 | Бытовые помещения литейного цеха №2 | - | 6 255 200 |
| 23 | СБОРНЫЙ МОДУЛЬ ПОД СКЛАД | 10158 | 1 362 700 |
| | Итого: | | 30 918 200 |

**30 918 200 (Тридцать миллионов девятьсот восемнадцать тысяч двести) рублей
без учета НДС**

Итоговая стоимость объектов оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями, изложенными в разделе «Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения».

Оценщик I категории, MRICS:

- Член Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (ФСО).
Регистрационный номер согласно реестру: № 407 от 03.02.2017 г.
- Дипломированный оценщик МГСУ (диплом ПП № 517065).
- Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» №005692-1 от 16.03.2018г.
- Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №009405-2 от 12.04.2018г.
- Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» №016236-3 от 21.12.2018 г.

Исаева А.Ю.

.....

14. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ с изменениями. И дополнениями.
3. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
4. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
5. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299 с изменениями на 6 декабря 2016 г.
6. Федеральный Стандарт Оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
7. Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. № 328.
8. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
9. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
10. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
11. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
13. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
14. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
15. Ковалев А.П. и др. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие. Под общей редакцией В.М. Рутгайзера. – М.:Дело,1998
16. Оценка машин и оборудования. Учебное пособие. Под общей редакцией Антонова В.П.-М.: Институт оценки природных ресурсов, 2000.
17. Саприцкий Э.Б. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. – М.: Институт промышленного развития (Информэлектро), 1996.
18. Попеско А.И. и др. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. М.: «Российское общество оценщиков», 2002. – 241 с.: ил. (сер. «Энциклопедия оценки»).
19. Данные статистической службы Европейского союза (www.epp.eurostat.ec.europa.eu).
20. А.Н. Фоменко «Метод определения степени снижения стоимости движимого имущества после продажи на первичном рынке» / Журнал «Вопросы оценки» №1, 2010 г.
21. М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова «Оценка для целей залога» - М.: Финансы и статистика, 2008 – 380 с.
22. Интернет-ресурсы.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ
ЭКСПЕРТИЗ



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Заключения специальных экспертиз не применялись.

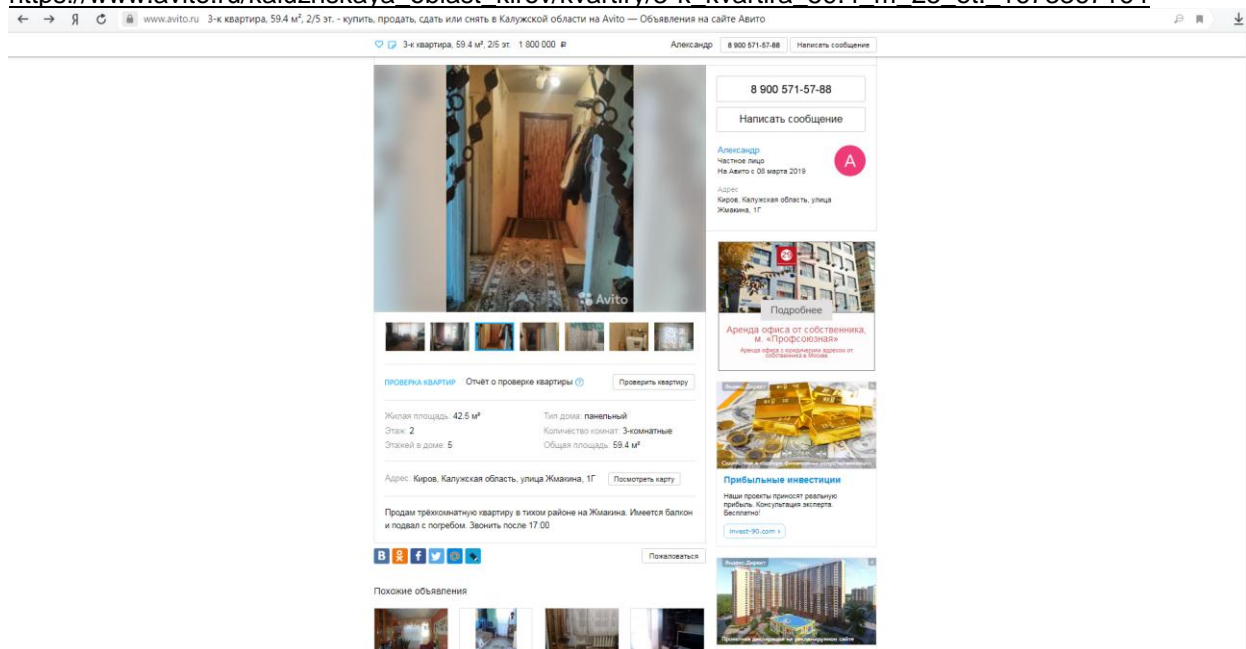


ПРИЛОЖЕНИЕ 2
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО – АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Данные об объектах-аналогах:

Объекты жилого назначения

https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/3-k_kvartira_59.4_m_25_et_1673367164



3-к квартира, 59.4 м², 2/5 эт. - купить, продать, сдать или снять в Калужской области на Avito — Объявления на сайте Avito

8 900 571-57-88

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Avito с 03 марта 2019

Адрес: Киров, Калужская область, улица Жданова, 1Г

Подробнее

Аренда офиса от собственника, м. «Профсоюзная»
Аренда офиса и складского помещения от собственника в Москве

Правильные инвестиции
Наша работа приносит реальную прибыль. Консультация эксперта бесплатно!
Invest-90.com

Пожалуйста

Похожие объявления

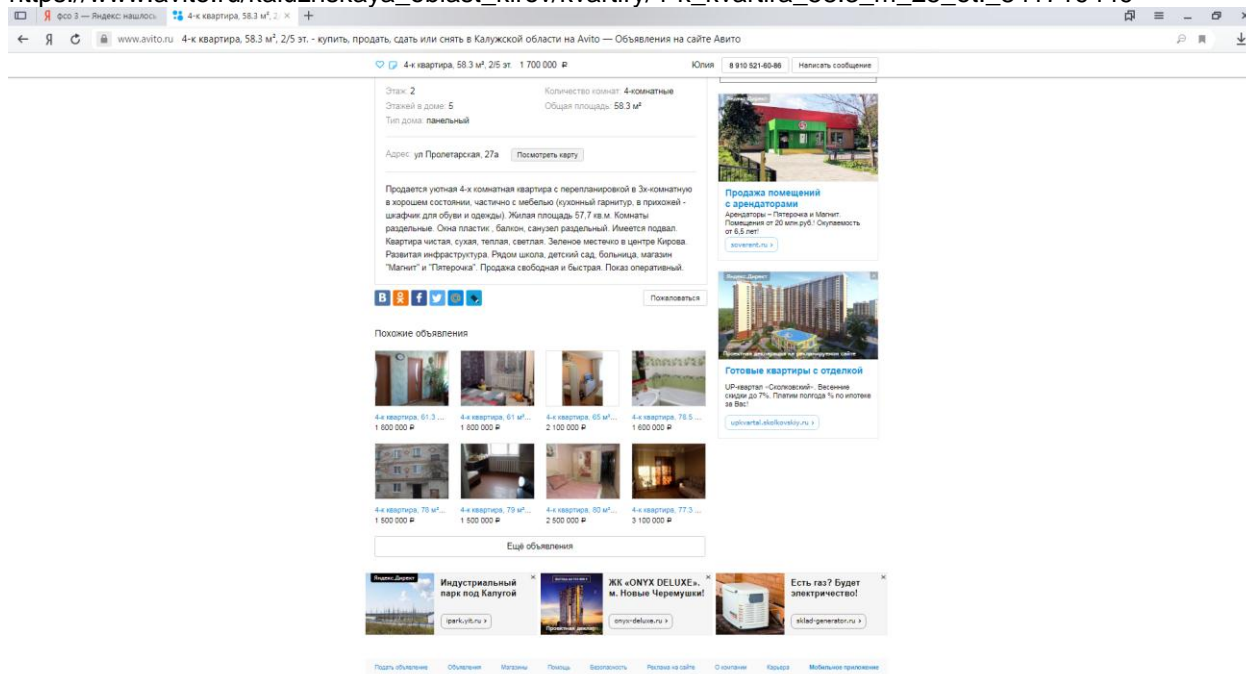
Жилая площадь: 42.6 м²
Этаж: 2
Этажей в доме: 5

Тип дома: панельный
Количество комнат: 3-комнатные
Общая площадь: 59.4 м²

Адрес: Киров, Калужская область, улица Жданова, 1Г

Продать трехкомнатную квартиру в тихом районе на Жданова. Имеется балкон и подвал с погребом. Звонить после 17.00

https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/4-k_kvartira_58.3_m_25_et_841719449



4-к квартира, 58.3 м², 2/5 эт. - купить, продать, сдать или снять в Калужской области на Avito — Объявления на сайте Avito

Юлия

8 910 521-65-88

Написать сообщение

Этаж: 2
Этажей в доме: 5
Тип дома: панельный

Количество комнат: 4-комнатные
Общая площадь: 58.3 м²

Адрес: ул Пролетарская, 27а

Продается уютная 4-к комнатная квартира с перепланировкой в 3-х комнатную в хорошем состоянии, частично с мебелью (кухонный гарнитур, в прихожей - шкафчик для обуви и одежды). Жилая площадь 57.7 кв.м. Комнаты раздельные. Окна пластик, балкон, санузел раздельный. Имеется подвал. Квартира чистая, сухая, теплая, светлая. Зеленое местонахождение в центре Кирова. Развитая инфраструктура. Рядом школа, детский сад, больница, магазин "Манит" и "Титерочка". Продажа свободная и быстрая. Показ оперативный.

Продажа помещений с арендаторами
Арендаторы - Петерова и Манит. Покупатели от 20 млн руб. Скупленность от 6.5 лет!

Готовые квартиры с отделкой
UP-квартиры «Солнечный». Восточная сторона до 7%. Платить только 1% по ипотеке за ВС!

Похожие объявления

4-к квартира, 61.3 м², 1 600 000 ₽
4-к квартира, 61 м², 1 600 000 ₽
4-к квартира, 65 м², 2 100 000 ₽
4-к квартира, 75.5 м², 1 600 000 ₽
4-к квартира, 75 м², 1 600 000 ₽
4-к квартира, 79 м², 1 600 000 ₽
4-к квартира, 80 м², 2 600 000 ₽
4-к квартира, 77.3 м², 3 100 000 ₽

Еще объявления

Индустриальный парк под Калугой
ЖК «ONYX DELUXE», м. Новые Черемушки
Есть газ? Будет электричество!

<https://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-264729081>

Отправленные — Яндекс: Купить 3-комнатную квартиру в городе Киров, продажа квартир : Domofond.ru

2 100 000 руб. В ипотеку за 18 100 руб./мес. **Выбрать ипотечную программу**

3-комн. квартира, 60 м², 2/5 эт. Калужская область, Киров, Пролетарская улица, 35, Киров, Калужская область

В избранное **Получать похожие объявления**

Написать владельцу объявления

Попытка, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем **Показать номер**

3-комн. квартира, 60 м², 2/5 эт.

Отопление - центральное. В квартире никто не прописан и не проживает. Один собственник. В собственности 12 лет. Возможен торг

Создать заметку **Распечатать** **Получать похожие** **Посмотреть**

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: квартира Цена за м²: 35 000 руб. Тип объекта: Вторичная Материал здания: Кирпич

КРИКАМ NET

Двухкомнатные квартиры с отделкой

urkvartal.sokolovskiy.ru

Настроить...

<https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-266402638>

Отправленные — Яндекс: Купить квартиру в городе Киров, продажа квартир : Domofond.ru

1 300 000 руб. В ипотеку за 11 200 руб./мес. **Выбрать ипотечную программу**

2-комн. квартира, 52 м², 3/5 эт. Калужская область, Киров, Пролетарская улица, 56, Киров, Калужская область

В избранное **Получать похожие объявления**

Написать владельцу объявления

Попытка, скажите, что вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем **Показать номер**

2-комн. квартира, 52 м², 3/5 эт.

Продам двухкомнатную квартиру или обменяю на однокомнатную с вашей доплатой, можно с добавлением материнского капитала. В квартире стоят пластиковые окна, балкон застеклен, комнаты раздельные, большая кухня, есть кладовая. Центр города. Торг.

Создать заметку **Распечатать** **Получать похожие** **Посмотреть**

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: квартира Цена за м²: 25 000 руб. Тип объекта: Вторичная Материал здания: Панель

Время босворотно влюбиться в GLE купе

Mercedes-Benz

SAMSUNG Galaxy S10+ Ceramic

Уже в продаже



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/2-k_kvartira_47_m_15_et._1678524167

2-к квартира, 47 м², 1/5 эт. - куп. ✕ Письмо «IMG-20190417-WA000» ✕ +

← → ↻ https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/2-k_kvartira_47_m_15_et._1678524167 ☆ Я | ⚙

2-к квартира, 47 м², 1/5 эт. 1 100 000 ₽ Александр 8 962 177-17-47 Написать сообщение

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| Площадь кухни: 9 м² Этаж: 1 Этажей в доме: 5 | Тип дома: панельный Количество комнат: 2-комнатные Общая площадь: 47 м² | 8 962 177-17-47 Написать сообщение |
|--|---|---------------------------------------|

Адрес: Киров, Калужская область, Пролетарская улица, 44А
[Посмотреть карту](#)

Квартира в центре города! Окна пластиковые!

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Google+ Telegram

Пожаловаться

Похожие объявления

Отчет об оценке (...pdf) ^ Показать все ✕

<https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-194027898>

карта — Яндекс: нашлось 1052 ✕ Карта Москвы: улицы, дома, ор. ✕ Письмо «IMG-20190417-WA000» ✕ Купить 2-комнатную квартиру ✕ +

← → ↻ <https://www.domofond.ru/2-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-kirov-194027898> 🔍 ☆ Я | ⚙

1 350 000 ₽ 2-комн. квартира, 46.2 м², 1/2 эт.
В ипотеку за 11 639 Р/в.мес. пролетарская 72, Киров, Калужская область. ☆ В избранное
Выбрать ипотечную программу 📄 Получить похожие объявления

https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/2-k_kvartira_51_m_15_et._1404089633

2-к квартира, 51 м², 1/5 эт. - куплено

Письмо «IMG-20190417-WA000»

https://www.avito.ru/kaluzhskaya_oblast_kirov/kvartiry/2-k_kvartira_51_m_15_et._1404089633

Сергей 8 920 892-80-94 Написать сообщение

Адрес: Киров, Калужская область, Строительная улица, 16

Площадь кухни: 7 м²
Жилая площадь: 40 м²
Этаж: 1
Этажей в доме: 5

Тип дома: кирпичный
Количество комнат: 2-комнатные
Общая площадь: 51 м²

Адрес: Киров, Калужская область, Строительная улица, 16
[Посмотреть карту](#)

Шведское качество в каждом продукте

SMART DEVELOPER'S DAY 06/06/2019

Отчет об оценке (....pdf)

Показать все

Земельные участки

<https://100realt.ru/kirov-1/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-ulitsa-vorovskogo-11a-3511733>

100realt.ru Купить землю промышленного назначения в Кирове улица Воровского, 11А - 100realt

1 продам землю промышленного назначения 2 950 000 рублей

Калужская область, Киров, улица Воровского, 11А

антон +7(965)398-79-78

Покупателя, скажите, что нашли это объявление на 100realt

Улицы ВОРОВСКОГО

Улицы ВОРОВСКОГО

Участки земли под КФХ в МО

Участок сельскохозяйственной земель в Московской области. От собственника.

Узнать больше

Описание

1.) 15 соток, ровный без строений, есть ГПЗУ на строительство любых сооружений высотой не более 22метров с любым назначением (кроме жилых) назначение производственные цели. Имеется 15кв 380 эл, своя подстанция с возможностью подключения дополнительных квт.

Вся цена на новостройку 1500+ ЖК. Все анж и сданы от застройщиков в одном месте! От 2 млн. руб. до премиум.

Перейти

Продажа офисов от 34 м² • 500 м Кутузовский пр-т

Получить предложение от собственника

БЦ «Барский Парк» Продажа офисов в престижном районе ЗАО. Помещения готовы к въезду!

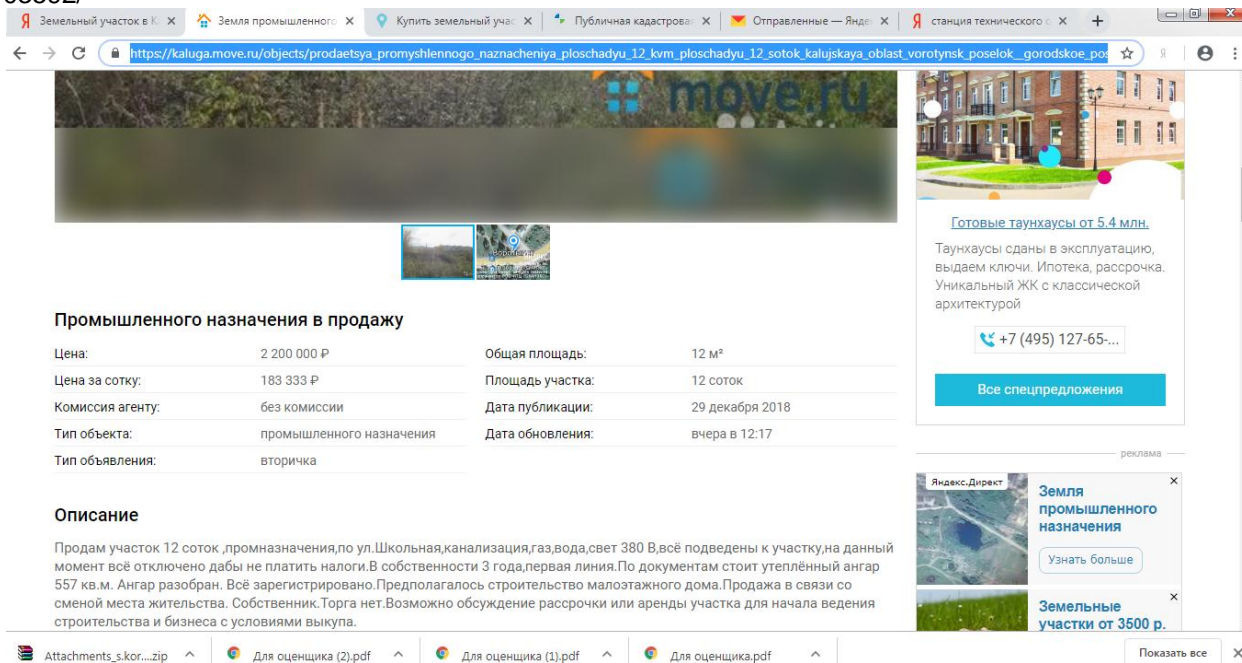
Перейти

Статьи

Как работает покупка жилья в аренду с выкупом? 4 декабря 2017

Покупать пока аренда - еще один

https://kaluga.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_12_kv_ploschadyu_12_sotok_kalujskaya_oblast_vorotynsk_poselok_gorodskoe_poselenie_poselok_vorotyns_68153_03592/



Промышленного назначения в продажу

| | | | |
|------------------|--------------------------|------------------|-----------------|
| Цена: | 2 200 000 Р | Общая площадь: | 12 м² |
| Цена за сотку: | 183 333 Р | Площадь участка: | 12 соток |
| Комиссия агенту: | без комиссии | Дата публикации: | 29 декабря 2018 |
| Тип объекта: | промышленного назначения | Дата обновления: | вчера в 12:17 |
| Тип объявления: | вторичка | | |

Описание

Продам участок 12 соток, промназначения, по ул. Школьная, канализация, газ, вода, свет 380 В, всё подведено к участку, на данный момент всё отключено дабы не платить налоги. В собственности 3 года, первая линия. По документам стоит утеплённый ангар 557 кв.м. Ангар разобран. Всё зарегистрировано. Предполагалось строительство малоэтажного дома. Продажа в связи со сменой места жительства. Собственник. Торга нет. Возможно обсуждение рассрочки или аренды участка для начала ведения строительства и бизнеса с условиями выкупа.

Готовые таунхаусы от 5.4 млн.

Таунхаусы сданы в эксплуатацию, выдаём ключи. Ипотека, рассрочка. Уникальный ЖК с классической архитектурой

+7 (495) 127-65-...

Все спецпредложения

реклама

Яндекс.Директ

Земля промышленного назначения

Узнать больше

Земельные участки от 3500 р.

Attachments_s.kor....zip

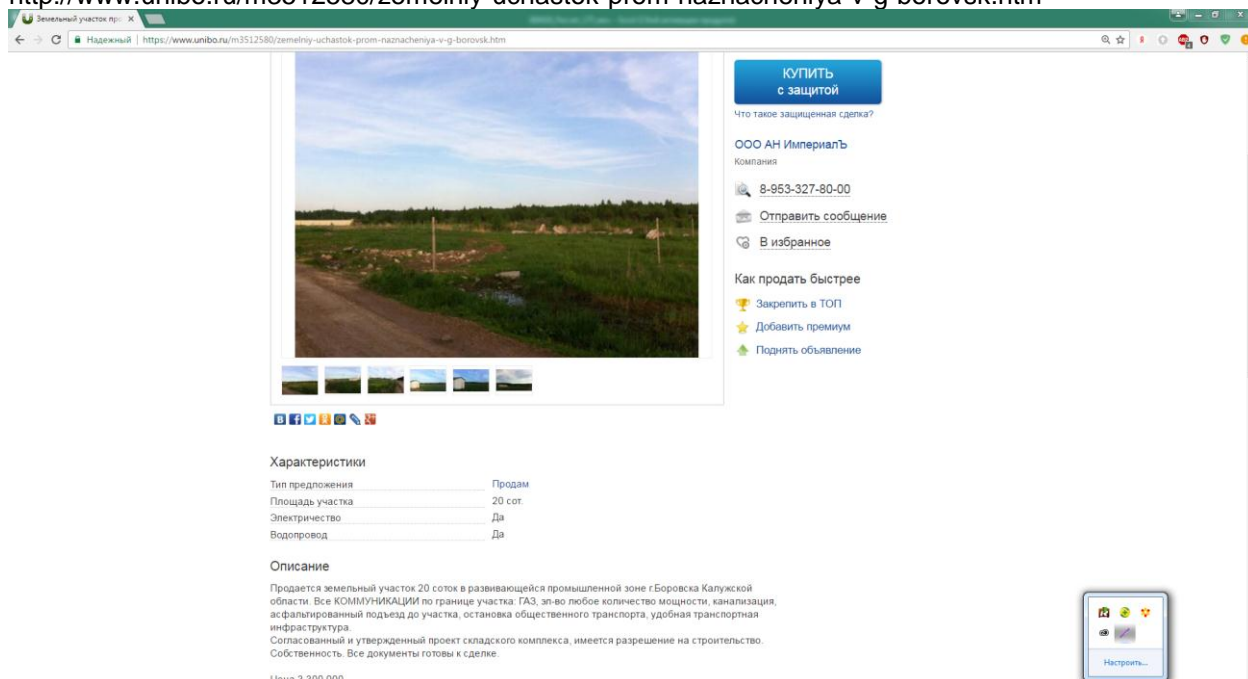
Для оценщика (2).pdf

Для оценщика (1).pdf

Для оценщика.pdf

Показать все

<http://www.unibo.ru/m3512580/zemelny-uchastok-prom-naznacheniya-v-g-borovsk.htm>



КУПИТЬ с защитой

Что такое защищенная сделка?

ООО АН Империяль

Компания

8-953-327-80-00

Отправить сообщение

В избранное

Как продать быстрее

- Закрепить в ТОП
- Добавить премиум
- Поднять объявление

Характеристики

| | |
|-----------------|---------|
| Тип предложения | Продам |
| Площадь участка | 20 сот. |
| Электричество | Да |
| Водопровод | Да |

Описание

Продается земельный участок 20 соток в развивающейся промышленной зоне г. Боровска Калужской области. Все КОММУНИКАЦИИ по границе участка: ГАЗ, эл-во любое количество мощности, канализация, асфальтированный подъезд до участка, остановка общественного транспорта, удобная транспортная инфраструктура. Согласованный и утвержденный проект складского комплекса, имеется разрешение на строительство. Собственность. Все документы готовы к сделке.

Цена 3 300 000

Настроить...



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_1298188019

Скриншот объявления на Avito.ru: Участок 10 сот. (промназначения) в Калужской области, город Малоярославец. Цена: 1 400 000 Р.

Площадь: 10 сот.

Адрес: Калужская область, город Малоярославец

Земельный участок промышленного назначения, Калужская обл., г. Малоярославец, ул. Дружбы, общей площадью 10 соток. Кадастровый номер: 40-13-031104-1931

Контактный номер: 8 903 811-11-77

Написать сообщение

Оценить за несколько часов

Действ. Агентство На Avito с июля 2010 Завершено 48 объявлений 10 объявлений пользователей

Контактное лицо: Елена Адрес: Калужская область, город Малоярославец

Пополнить

https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1_sot._promnaznacheniya_1650651053

Скриншот объявления на Avito.ru: Участок 1 сот. (промназначения) в Калужской области, город Боровск. Цена: 110 000 Р.

Площадь: 1 сот.

Адрес: Калужская область, Боровск, улица 8 Марта

Продам место под строительство гаража, шиномонтажа, автосервиса 48 кв.м2. Документы все в порядке. Подробности по телефону. Торг уместен.

Контактный номер: 8 960 515-26-94

Написать сообщение

Алексей Частное лицо На Avito с августа 2016

Адрес: Калужская область, Боровск, улица 8 Марта

Пополнить

Пожалуйста

Еще объявления

Участок 3.03 га (пр... 99 999 Р Малоярославец

Участок 10 сот (пр... 2 600 000 Р Боровск

Участок 1.4 га (пр... 25 000 Р Житетово

Участок 4 сот (пр... 200 000 Р Калуга

Участок 15 сот (пр... 250 200 Р Хвостовичи

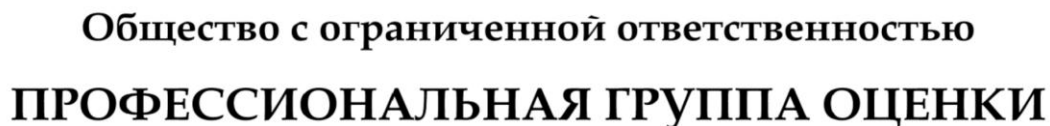
Участок 5.05 га (пр... Делевичин Р Калуга

Участок 4.4 сот (пр... 300 000 Р Калуга

Участок 100 сот (пр... 40 000 000 Р Боровск

Акция! Участки по Калужскому ш. 64 кв от МКАД. Скидка до 98 000 рублей! от 8.8 соток. Для дачи и ТМЗ. [kashchuk.ru](#)

АБСОЛЮТ НЕДВИЖИМОСТЬ Пром. земли, Киевское шоссе



2 500 000

В ипотеку за 21 553 руб./мес.

0%

Выбрать ипотеку по программе

Земли промназначения, 10 соток

Капская область, Козьмодемьянский район, Капуринская область

1 из 7

Связаться с владельцем

+79206168899

Земли промназначения, 10 соток

Продажа земельный участок в городе Козьмодемьянск, 10 соток. Категория земли для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания имеется проект здания с разрешением на строительство также есть все разрешения на подключение к городским коммуникациям (свет, газ, вода, канализация), дополнительная информация по телефону кадастровый номер 46/03/004/11/01

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Поклоняться

Образцы документов для сделки

В избранное

Получать похожие объявления

Михаил

Размещает объявления: 1 год

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

+79206168899

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя

Написать владельцу объявление

vk

8

f

twitter

G

Дарим квадратные метры!


СЕРВИС

скидка подана

-15%

Участок 10 сот (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Калужской области на Авито — Объявления на сайте Авито

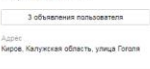
Площадь: 10 сот
Адрес: Киров, Калужская область, улица Гоголя



Продажа, обмен Стоящего здания магазина на земельном участке 940 кв.м.
Газ, вода, электричество (Разрешенная МАХ 65 кВтч). Рассматриваю все варианты торг.

Виктор
Частное лицо
На Авито с марта 2019
Завершено 2 объявления
3 отзыва пользователей

Адрес:
Киров, Калужская область, улица Гоголя



Участки на Калужском ш.
от 2,2 млн
Жилой поселок между озером и лесом,
34 км Калужского ш. Цены от 2,2 млн.
Выборать!

gromail.ru >

Похожие объявления

| | | | |
|---|-------------------------------------|---|---|
| | | | |
| Участок 10 сот (пр...) Киров | Участок 241 га (пр...) Калуга | Участок 1,8 га (пр...) Малоархаревоц | Участок 1,4 га (пр...) Жигеменово |
| | | | |
| Участок 30 сот (пр...) 2 700 000 ₽ Калуга | Участок 5,5 га (пр...) Тверьково | Участок 64 сот (пр...) 4 000 000 ₽ Калуга | Участок 60 сот (пр...) 3 711 100 ₽ Ворошино |

2D сканер для ЕГАИС купить
29990 руб.
Без предоплаты! Привезем сегодня, сразу
штрих-код для алко и вино. Все в наличии!
scanteq.ru >



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

https://www.avito.ru/lyudinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_sot._promnaznacheniya_789174246

Участок 1.5 сот. (промназначения) 350 000 ₽

Площадь: 1.5 сот

Адрес: Московская 56

8 910 912-97-46

Написать сообщение

Земля промышленного назначения

площадь 25*6 метров с готовым проектом и разрешением на строительство ангара или гаража 21%

https://kaluga.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_62_kvm_ploschadyu_62_sotok_kalujskaya_oblast_yuhnov_yuhnov_6817571895/

Продажа земли промышленного назначения, 0.62 га, Юхнов

950 000 ₽

Цена за га: 1 532 258 ₽

Юхновский р-н г. Юхнов

Помогите нам сделать поиск объявлений удобнее!

Пожалуйста, уделите 3 минуты вашего времени на прохождение небольшого опроса о работе нашего сервиса!

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

ТАУНХАУС

Выдаем ключи 5,4 млн.р



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

https://www.avito.ru/zhizdra/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_589489690

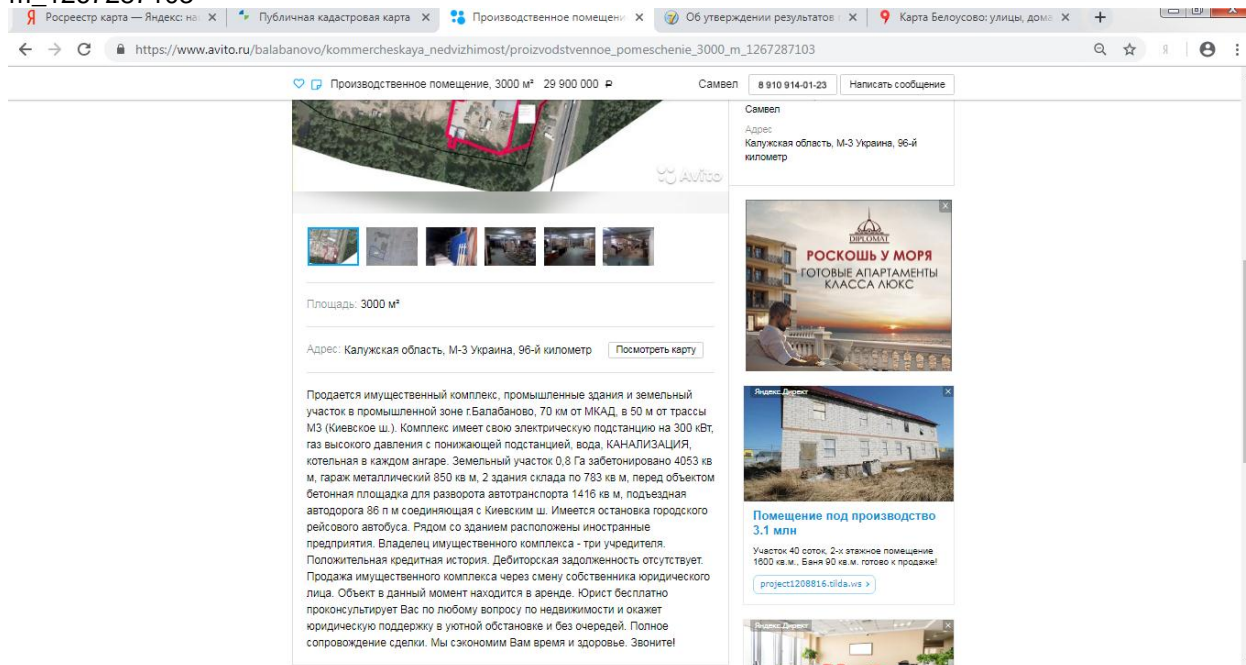
Скриншот объявления на Avito. В заголовке: Участок 1.5 га (промназначен) - купить, продать, сдать или снять в Калужской области на Avito — Объявления на сайте Avito. Цена: 2 500 000 ₽. Контакт: Геннадий, 8 901 500-94-83. Описание: Продается участок промназначения 1.5 га на федеральной трассе м3 Москва - Киев. 300 километр трассы. Категория земель промназначности: транспорта, автозаправочной станции и т.д. в общем расширенное назначение. Фотографии: Участок, вид с воздуха, вид с земли. Адрес: Калужская область, Жиздский район, деревня Муромца. Похожие объявления: Участок 1.4 га (промназначен) - 2 500 000 ₽, Участок 8 га (промназначен) - 2 400 000 ₽, Участок 10 сот. (промназначен) - 2 500 000 ₽, Участок 10 сот. (промназначен) - 2 700 000 ₽.

https://www.avito.ru/kondrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.18_ga_promnaznacheniya_1022741946

Скриншот объявления на Avito. В заголовке: Участок 1.18 га (промназначен) - купить, продать, сдать или снять в Калужской области на Avito — Объявления на сайте Avito. Цена: 2 800 000 ₽. Контакт: Евгений, 8 920 614-55-67. Описание: Продается участок 1.2 га в черте города Кондрово. В 100 метрах трасса Калуга - Мединь. Участок полностью отсыпан песком и частично щебнем. Находится в собственности. Фотографии: Участок, вид с воздуха, вид с земли. Адрес: ул. Чапаева. Похожие объявления: АЛЬЯНС-ДЕЗ, Очистка промышленных стоков, Арендный бизнес от 12,9 млн. руб.!

Объекты коммерческого назначения

https://www.avito.ru/balabanovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_3000_m_1267287103



Производственное помещение, 3000 м² 29 900 000 ₽

Самвел 8 910 914-01-23 Написать сообщение

Адрес: Калужская область, М-3 Украина, 96-й километр

Площадь: 3000 м²

Адрес: Калужская область, М-3 Украина, 96-й километр

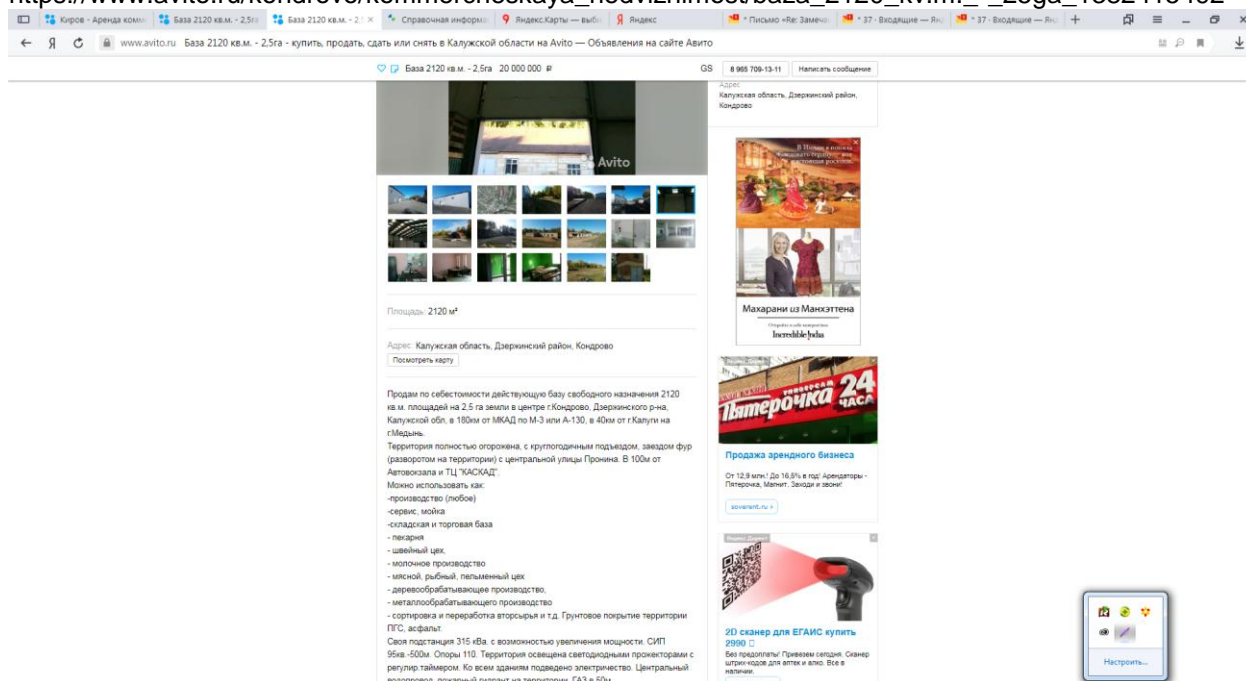
Продается имущественный комплекс, промышленные здания и земельный участок в промышленной зоне г.Балабаново, 70 км от МКАД, в 50 м от трассы М3 (Киевское ш.). Комплекс имеет свою электрическую подстанцию на 300 кВт, газ высокого давления с понижающей подстанцией, вода, КАНАЛИЗАЦИЯ, котельная в каждом ангаре. Земельный участок 0.8 Га забетонировано 4053 кв.м, гараж металлический 850 кв.м, 2 здания склада по 703 кв.м, перед объектом бетонная площадка для разворота автотранспорта 1416 кв.м, подъездная автодорога 86 п.м соединяющая с Киевским ш. Имеется остановка городского рейсового автобуса. Рядом со зданием расположены иностранные предприятия. Владелец имущественного комплекса - три учредителя. Полная кредитная история. Дебиторская задолженность отсутствует. Продажа имущественного комплекса через смену собственника юридического лица. Объект в данный момент находится в аренде. Юрист бесплатно проконсультирует Вас по любому вопросу по недвижимости и окажет юридическую поддержку в уютной обстановке и без очередей. Полное сопровождение сделки. Мы сэкономим Вам время и здоровье. Звоните!

Роскошь у моря
ГОТОВЫЕ АПАРТАМЕНТЫ
КЛАССА ЛЮКС

Помещение под производство
3.1 млн

Участок 40 соток, 2-х этажное помещение
1600 кв.м., Бани 90 кв.м. готово к продаже!

https://www.avito.ru/kondrovo/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_2120_kv.m._-_25ga_1382415492



База 2120 кв.м. - 2.5га 20 000 000 ₽

GS 8 905 709-13-11 Написать сообщение

Адрес: Калужская область, Дзержинский район, Кондрово

Площадь: 2120 м²

Адрес: Калужская область, Дзержинский район, Кондрово

Продаю по собственности действующую базу свободного назначения 2120 кв.м. площадью на 2.5 га земли в центре г.Кондрово, Дзержинского р-на, Калужской обл., в 180м от МКАД по М-3 или А-130, в 40м от г.Калуги на г.Медань.

Территория полностью огорожена, с круглогодичным подъездом, заводом фур (разворотом на территории) с центральной улицы Пронина. В 100м от Автовокзала и ТЦ "КАСКАД".

Можно использовать как:

- производство (любое)
- сервис, мойка
- складская и торговая база
- лезария
- швейный цех
- молочное производство
- мясной, рыбный, пельменный цех
- деревообрабатывающее производство
- металлообрабатывающее производство
- сортировка и переработка вторсырья и т.д. Грунтовое покрытие территории ГПС, асфальт.

Своя подстанция 315 кВт, с возможностью увеличения мощности. СИП 95кв.-500м. Стопы 110. Территория освещена светодиодными прожекторами с регулятором таймером. Во всех зданиях подведено электричество. Центральный водопровод, пожарный гидрант на территории. ГАЗ в 50м.

Махари из Манкэттена


Продажа арендного бизнеса

2D сканер для ЕГАИС купить

<https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/203980912/>

Письмо «Фото» x Продажа скла x Продается ски x Купить коммер x Продам склад x Первая подл x Почта Mail.Ru x Авторизация x

← → ↻ <https://kaluga.cian.ru/sale/commercial/203980912/> 🔍 ☆ Я ⓘ ⋮



3 фото

Площадь
1 329 м²

Этаж
1 из 1

Помещение
Свободно

производственное помещение, в хорошем состоянии, все документы в порядке, идеально и под производство и под склад, имеются складские помещения, электричество (своя подстанция неограничено, газ, вода, общая площ отапливаемых помещений - 1329 метров: - производственное помещение кирпичное оштукатуренное с высотой потолков 8 метров 885 метров, склад-345 метров, охрана 18 метров, въезд железные раздвижные ворота.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 910 860-43-50

15 000 000 Р ↓


11 287 Р за м²

PRO
ID 281249
Еще 4 объекта

+7 910 860-43-50


СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Стеновые/кровельные сэндвич-панели
От производителя! Стеновые от 1 069 Р/м2, кровельные от 1169 Р/м2. Толщина 40-250 мм.
prof-panel.ru

Реклам Директ



Дом в Новой Москве по спец. цене!
Дом в жилой поселок со скидкой до 1 млн Р. Центральные коммуникации входят в цену
n-sharapovo.ru
Москва

Реклам Директ

<http://fkn-kaluga.ru/b-0277/>

35: Входящ x карта — Ян x Продается x f_3706_684 x Письмо «Р» x Новость x (764) Входящ x Почта Mail x Авторизац x

← → ↻ Не защищено fkn-kaluga.ru/b-0277/ ☆ Я ⓘ ⋮




Главная О компании Оставить заявку Контакты

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ

Лот: 60277
Расположение: г. Южнов (Калужская область)
Помещения, м2: 110 м2
Цена: 14 800 000 рублей

Описание:
Продается здание производственного назначения с офисным комплексом, в г.Южнове, здание 1-этажное площадью 2384 кв.м, земельный участок 56 соток, земли населенных пунктов, предназначенные для эксплуатации производственного здания, аз по границе участка, электричество - 80 кВт, водопровод, канализация.

ФОТО

Земельные участки
- земли с/х назначения, КФХ
- земли промышленности
- земли под ИЖС, ЛПХ, дачи
- земли рекреации

Заводы и базы

Перерабатывающие предприятия

Производств.-складские

Торгово-офисные
- Продажа
- Аренда

С/х предприятия

Базы отдыха, усадьбы

Карьеры, месторождения

+ 7 (910) 705-56-56
info@fkn-kaluga.ru

Консультация со специалистом

000871.pdf 509077 (1).pdf 509077.pdf Показать все x



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Объекты движимого имущества

<https://nsk.promindex.ru/catalog/1454297-avtopogruzchik-vilochniy-dalian-cpcd30db.html>

Скриншот страницы объявления на Promindex.ru. В центре — фото зеленого погрузчика. Справа — цена 1 350 000 Р, кнопки «Сделать заявку» и «В магазин». Внизу — описание: «Опт / Розница, Наличный расчет, Безналичный расчет...». Справа — баннер Shell V-Power и Go Well.

http://wk-td.ru/index.php?route=product/product&path=59_74_95&product_id=700

Скриншот страницы товара на сайте ВестКран. Вверху — логотип и контакты. В центре — название «Таль электрическая ТЭ 320-511. Г/п-3,2т., Нп-6,0м» и описание. Справа — цена 131 300.00 р. и кнопки «В корзину» и «Заказать в 1 клик».



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ
ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ



ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО «Профессиональная группа оценки»

о том, что

Исаева Анна Юрьевна

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 03.02.2017 г. за регистрационным № 407
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостанавливалось
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» марта 2018 г.

Дата составления выписки «23» марта 2018 г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»

_____ Минимулин Д.В.

М.П.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802
109147, г.Москва, ул.Марксистская, д.34, корп.10

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005692-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Исаевой Анне Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 2017 г., «В». Лицензия № 05-05-0034902 от 17.11.17. Тел.: +7 (495) 125-47-42, www.opcor.ru

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 009405-2

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Исаевой Анне Юрьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

АО «Оценки», Москва, 2018 г., «». Вкладыш № 39-06-08/002-2018-001. Тираж 100. Тел.: +495 729-47-42, www.oplora.ru



Anna Isaeva

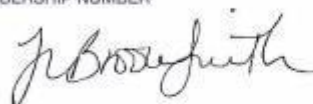
on

5 January 2015

**WAS ELECTED A PROFESSIONAL MEMBER OF
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS**

6553452

MEMBERSHIP NUMBER



PRESIDENT OF RICS



This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 517065

Настоящий диплом выдан Исаевой
Анне Юрьевне
в том, что он(а) с 1. января 2001 по 28. июня 2001
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Московской государственном
суперинженском университете
по «Векто-смайлости
интерпретации (вектора)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 21. июня 2001
удостоверяет право (соответствие квалификации) Исаевой
Анны Юрьевны (именем, п.м. общество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
способностей предприятия (вектора)

Город Москва год 2001

Председатель государственной
аттестационной комиссии Ибрагимов
Вектор (дирекция) Ибрагимов

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 72

Международная общественная организация «Ассоциация строительных высших учебных заведений»

Учебно-методическое объединение высших учебных заведений Российской Федерации по образованию в области строительства

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УДОСТОВЕРЕНИЕ
о повышении квалификации

Исела
Анна Юрьевна
(фамилия, имя, отчество)

прошел(а) обучение по программе:
«Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»

(наименование программы повышения квалификации)

в период с 28 августа 2014г.по 15 сентября 2014г.

Объем программы, в академических часах 108

Ректор (директор)
Секретарь
Москва

Город

Удостоверение является документом о повышении квалификации

Регистрационный номер
У-2066/14

М И С И

МГСУ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 180D0B40R2052

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Исаева Анна Юрьевна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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)

| | | | |
|--|--|--|---------------------|
| Страховая сумма | | Страховая премия | |
| 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек). | | 11 700 руб. 00 коп. (Одиннадцать тысяч семьсот рублей 00 копеек). | |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы) | | 0,039 % | |
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | | Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «01» июня 2018 г. | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | | с «01» июня 2018 г. | по «31» мая 2019 г. |

Особые условия страхования: 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 3,33 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

 /Д.Г. Старостин/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «16» мая 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №180D0B40R1528

| СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | | |
|--|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная Группа Оценки» | | |
| Адрес места нахождения на основании Устава: 121087, г.Москва, ул. Барклай, дом 6, стр.3, офис 606 | | |
| Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. | | |
| Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». | | |
| Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности. | | |
| Страховая сумма | | Страховая премия |
| 551 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот пятьдесят один миллион рублей 00 копеек) | | 165 300 руб. 00 коп. (Сто шестьдесят пять тысяч триста рублей 00 копеек) |
| СТРАХОВОЙ ТАРИФ | | 0,03% |
| ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «16» апреля 2018 г. | |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | с «24» июня 2018 г. | по «23» июня 2019 г. |
| Особые условия страхования: 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 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Франшиза отсутствует | | |

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П.  /Д.Г. Старостин/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «12» апреля 2018 г.



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

- 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**
- 2. КОПИИ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИХ И
ПРАВОПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ**

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Типовая форма № 1-ТМ
Утверждена приказом ЦСУ СССР
от 15.07.85 № 389

1. Республика

2. Область *Нижегородская*

3. Город (поселок) *Киров*

4. Район в городе

5. Квартал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ *на нежилые*
строения со вспомогательными помещениями
НА ЖИЛОЙ ДОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА *инвентаризация*
ФОНДА ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ


6. По улице *Григорьевская*

7. № дома

8. №№ корпусов

9. Инвентарный номер

Паспорт составлен по состоянию на *24.10.1994* г.
Начальник БТИ *В.В.В.В.*
подпись



Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

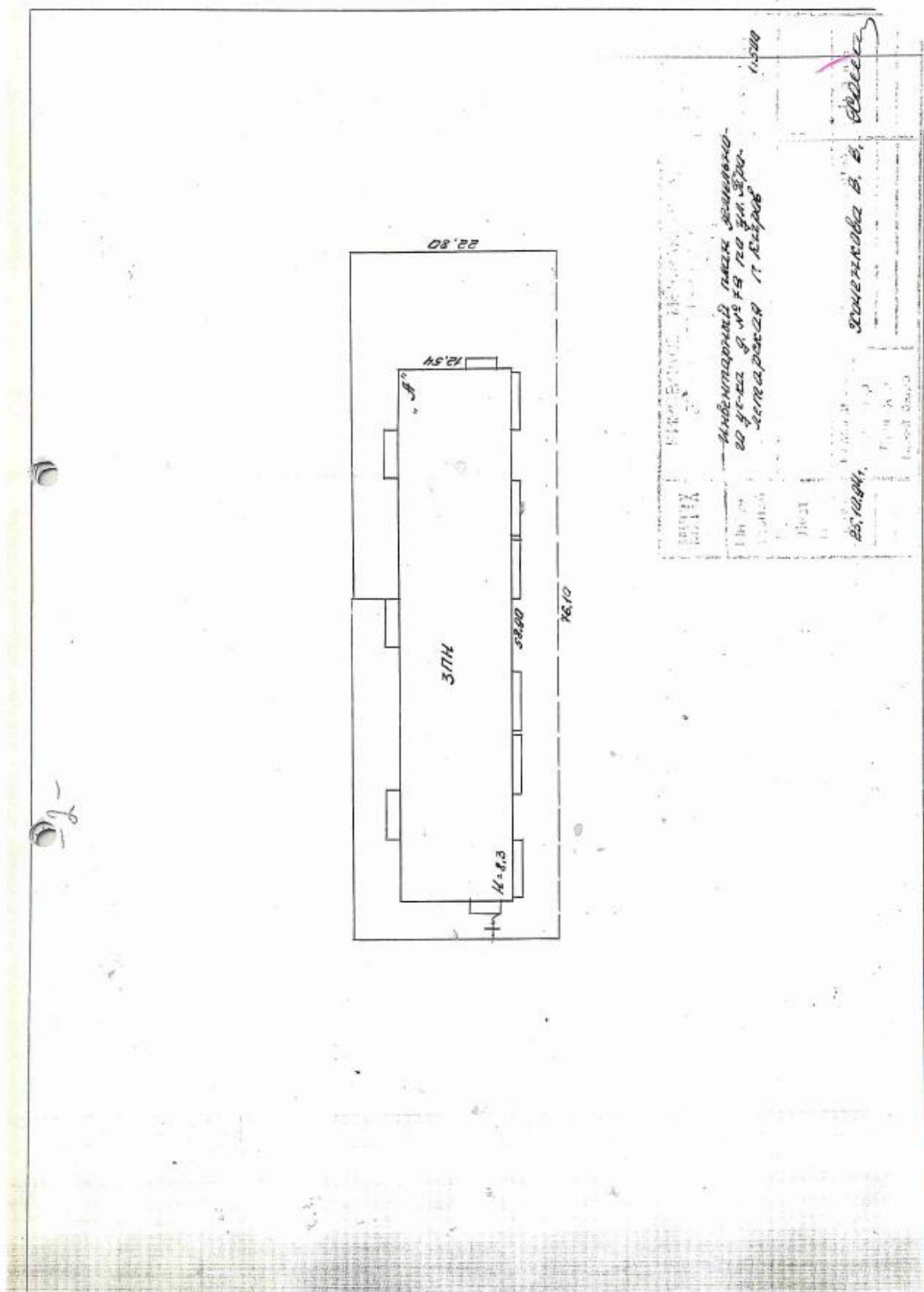
1. Категория фонда 2. Лидер

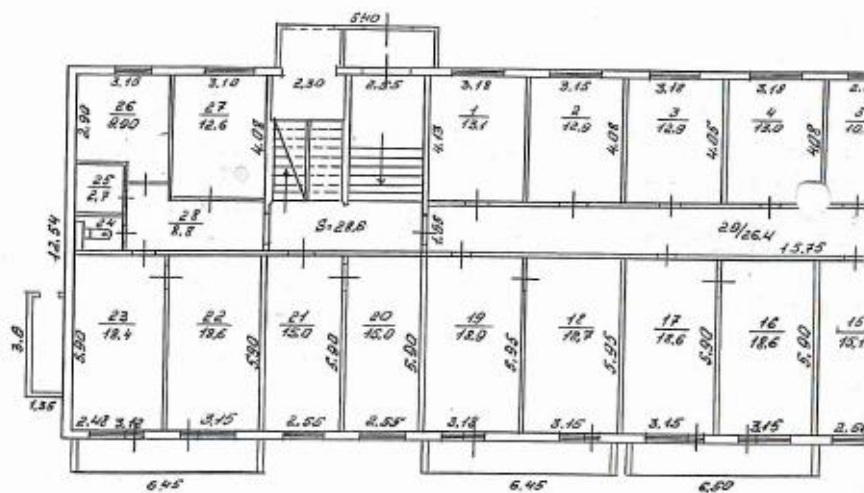
1. Техническая характеристика жилого дома (строения)

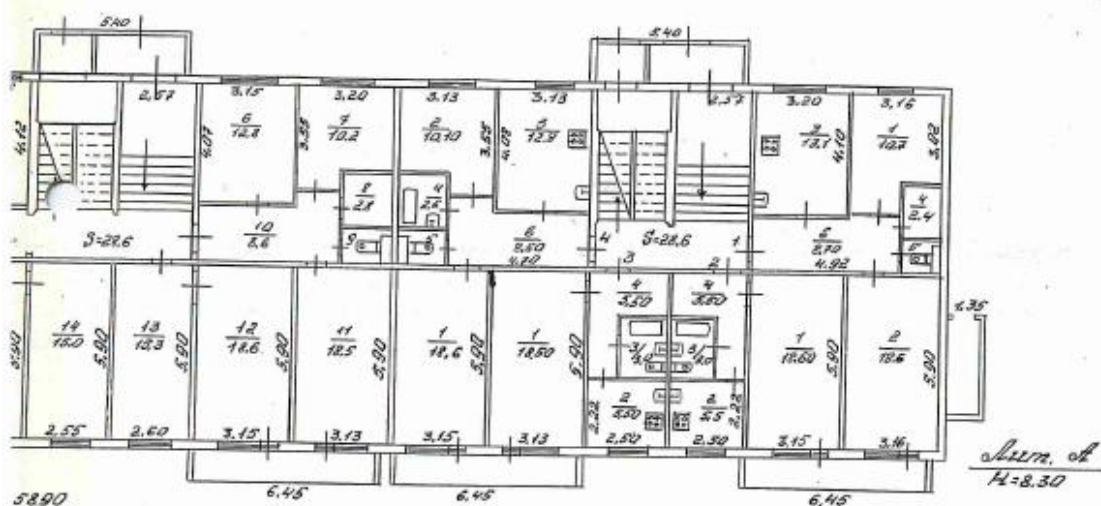
3. № корпуса (строения)

| II. Собственники (фondoдoдержатели) | Долевое участие | №№ реестра |
|-------------------------------------|-----------------|------------|
| 1 | 2 | 3 |
| ООО «Тирровский завод» | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | | |
|--|----------------------|---|----------------------|
| 1. Серия, тип проекта | <input type="text"/> | 9. Число комнат, шт. | <input type="text"/> |
| 2. Число этажей шт. | <input type="text"/> | 10. Площадь нежилых помещений, м ² | <input type="text"/> |
| 3. Площадь застройки, м ² | <input type="text"/> | 11. Материал стен | <input type="text"/> |
| 4. Объем здания, м ³ | <input type="text"/> | 12. Год постройки | <input type="text"/> |
| 5. Общая площадь, м ² | <input type="text"/> | 13. Стоимость восстановления, руб. | <input type="text"/> |
| 6. Площадь балконов и террас, м ² | <input type="text"/> | 14. Стоимость действительная, руб. | <input type="text"/> |
| 7. Жилая площадь, м ² | <input type="text"/> | 15. Физический износ, % | <input type="text"/> |
| 8. Число квартир, шт. | <input type="text"/> | | |







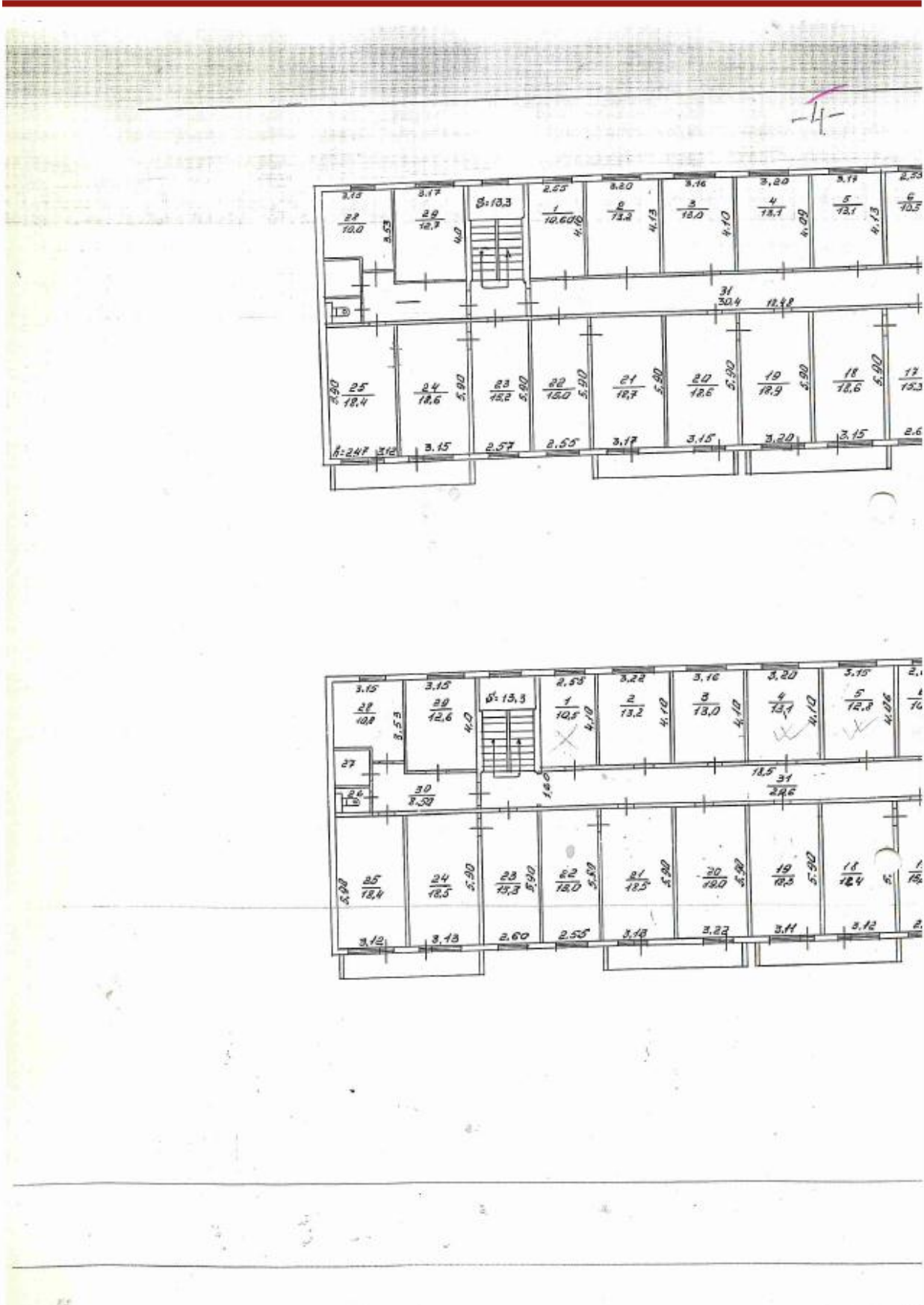
Помещенный план дома
№ 79 по ул. Пролетарская
г. Киров

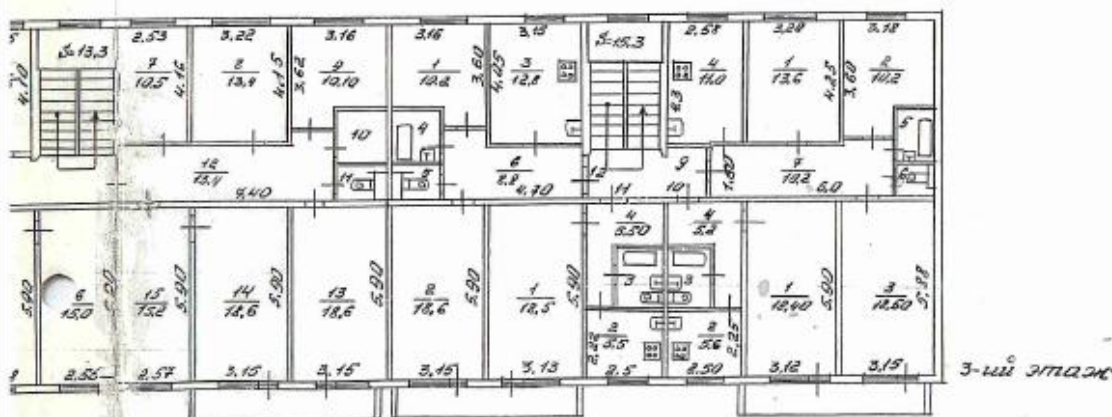
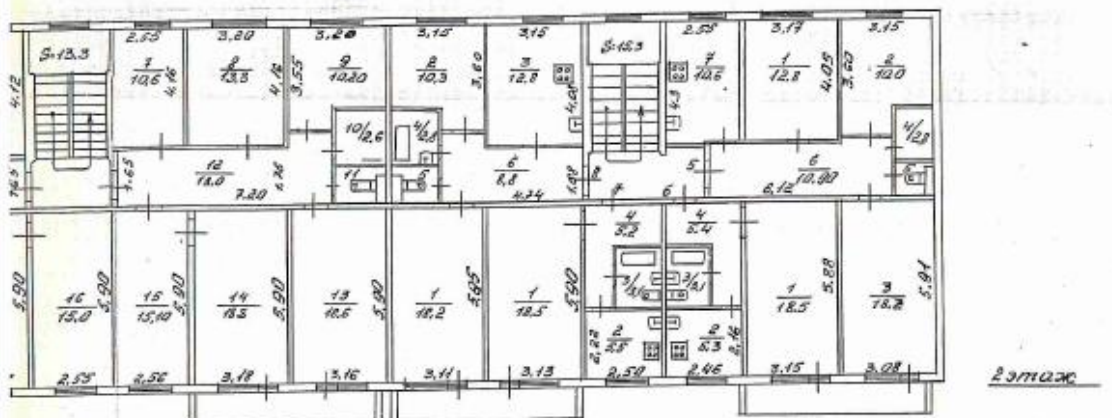
1200

25.10.94.

Личенкова В. В.

Личенкова





Плътжанский план дома
№ 74 по ул. Пролетарская
г. Киров

1:200

25.10.94г.

Хоченкова В. В. Подпись

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

- 25 -

Техническое описание конструктивных элементов и инженерного оборудования

| № | Части зданий, конструкций инженерного оборудования | Ед. изм. | Кол-во | Техническое состояние | Требуется | | Отре- монтиро- вано за год | |
|----------------|---|-----------------------|--------|-----------------------|-----------|-------|-------------------------------------|--|
| | | | | | ремонт | смена | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | |
| ПЕРЕКРЫТИЯ | Чердач- ные | 1. | м2 | | | | | |
| | | 2. | « | | | | | |
| | | 3. | « | | | | | |
| | Между- этажные | 1. | « | | | | | |
| | | 2. | « | | | | | |
| | | 3. | « | | | | | |
| | Надпод- вальные | 1. | « | | | | | |
| | | 2. | « | | | | | |
| | | 3. | « | | | | | |
| | На пере- крытиях | 1. | « | | | | | |
| | | 2. | « | | | | | |
| | | 3. | « | | | | | |
| ПОЛЫ | Первого этажа | 1. | « | | | | | |
| | | 2. | « | | | | | |
| | | 3. | « | | | | | |
| | Подвала | 1. | « | | | | | |
| | | 2. | « | | | | | |
| | | 3. | « | | | | | |
| | пере- город. | 1. | « | | | | | |
| | | 2. | « | | | | | |
| | Окна и двери | Окна и балкон, двери. | м2 | | | | | |
| | | Витрины | | | | | | |
| | | Наружные двери | | | | | | |
| | | Внутренние двери | | | | | | |
| Лестницы | | | | | | | | |
| Влагоустойчиво | Марши | 1. | м2 | | | | | |
| | | 2. | | | | | | |
| | Площ. адм. | 1. | | | | | | |
| | | 2. | | | | | | |
| | Перила | п. м. | | | | | | |
| | Печи | шт. | | | | | | |
| | Очаги | « | | | | | | |
| | Отмостки | м2 | | | | | | |
| | Приямки | | | | | | | |
| | Крыльца | | | | | | | |
| | Спуск в подвал | | | | | | | |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

-26-

Техническое описание конструктивных элементов и инженерного оборудования

| № | Части зданий, конструкций инженерного оборудования | Ед. изм. | Кол-во | Техническое состояние | Требуется | | Отремонтировано за год кол. с |
|--------------------------|--|----------|--------|-----------------------|-----------|-------|-------------------------------|
| | | | | | ремонт | смена | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Центральное отопление | Радиаторов | секций | | | | | |
| | Сетей | п. м. | | | | | |
| Котельные | Котлов на газе | м2 | | | | | |
| | Котлов на угле | м2 | | | | | |
| | Узлов управления ТЭЦ | шт. | | | | | |
| | Сетей | п. м. | | | | | |
| Горячее водоснабжение | Бойлеров | шт. | | | | | |
| | Газовых колонок | шт. | | | | | |
| | Дровяных колонок | шт. | | | | | |
| | Сетей водопровода | п. м. | | | | | |
| Водопровод и канализация | Раковин | шт. | | | | | |
| | Умывальников | шт. | | | | | |
| | Ванн | шт. | | | | | |
| | Душевых установок | шт. | | | | | |
| | Водомеров | шт. | | | | | |
| | Сетей канализации | п. м. | | | | | |
| | Унитазов | шт. | | | | | |
| | Смывных бачков | шт. | | | | | |
| | Сетей | п. м. | | | | | |
| | Счетчиков | шт. | | | | | |
| | Газовых плит | шт. | | | | | |
| | Агрегатов АГВ | шт. | | | | | |
| Вентиляция | Коробов в помещениях | п. м. | | | | | |
| | Сетей | п. м. | | | | | |
| Электрооборудование | Счетчиков силовых | шт. | | | | | |
| | Счетчиков общ. польз. | шт. | | | | | |
| | Счетчиков квартиры | шт. | | | | | |
| | Щитовых | шт. | | | | | |
| | Фотоэлектронных приб. | шт. | | | | | |
| | Лифтов | шт. | | | | | |
| | Прочее оборудование | шт. | | | | | |
| Подключенные установки | Мусоропровод. стояк. | шт. | | | | | |
| | Телеантенн коллективн. | шт. | | | | | |
| | Вводов телефонной сети | шт. | | | | | |
| Подключенные установки | Насосов | шт. | | | | | |
| | Баков | шт. | | | | | |

Начальник БТИ

Иркутская типография. Заказ

1

Приложение к договору
передачи (продажи) жилья

РОССИЯ
г. Киров
ОТДЕЛ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

№ 3125

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на квартиру, находящуюся по адресу,
Калужская область, Кировский р-н г. Киров
ул. Спасская 943 кв 16
в ОАО "Кировский завод" собственности граждан

4

Сведения о регистрации права собственности

Право собственности

На квартиру № 16 в жилом доме № 13

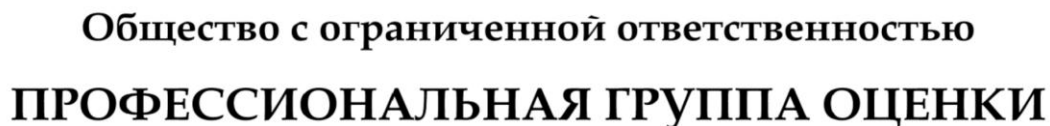
ул. Павлова

зарегистрировано за гр. ОАО "Нуровский завод"

РР 01 1997 г.
по реестру 385

В ГУП "БТИ" Нуровского филиала
бюро технической инвентаризации

на основании "Положения о приватизации жилищного фонда в РСФСР" утвержденного
04. 07. 91



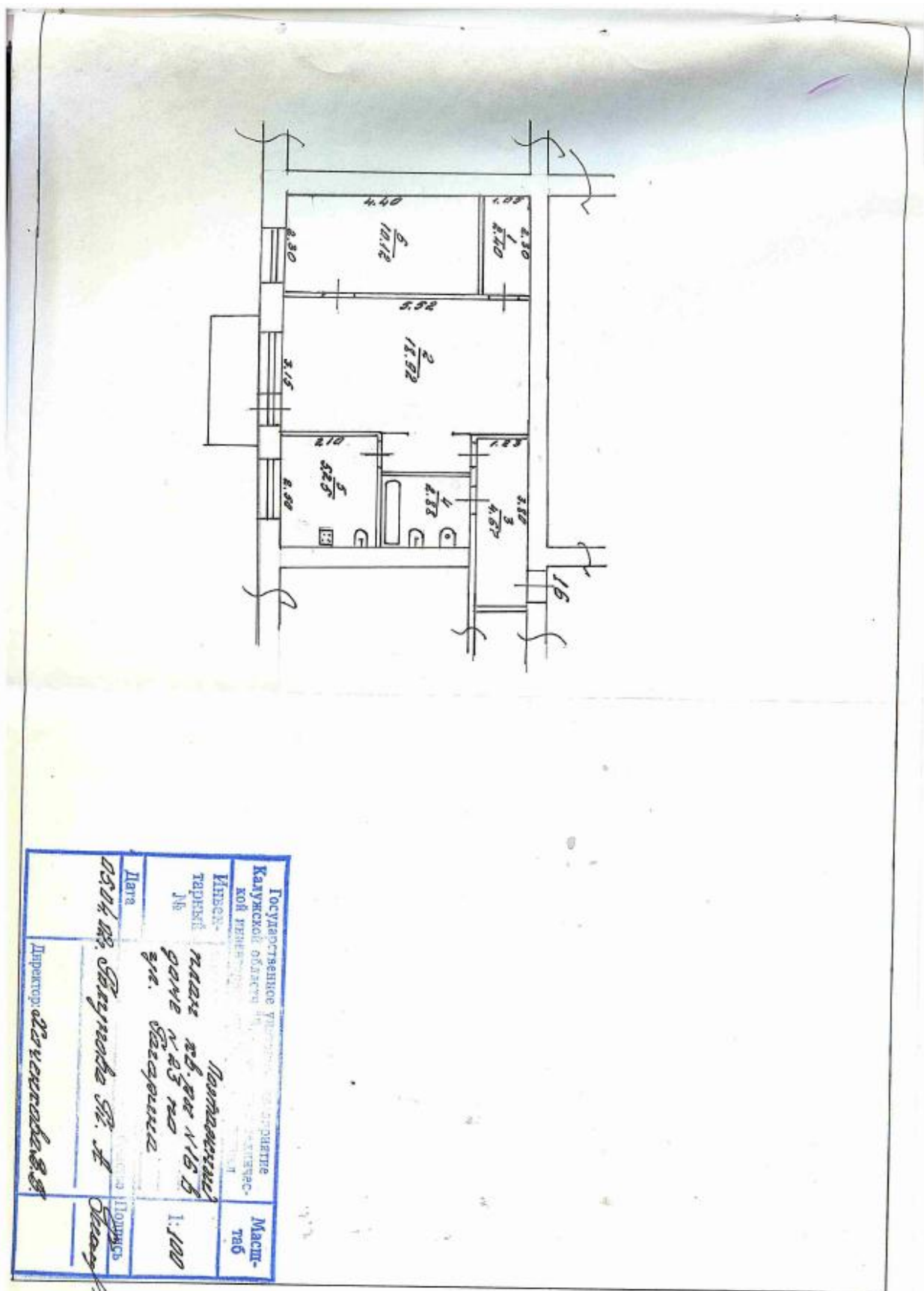
ул. Тургенева д.23 кв.16

Подпись исполнителя

Подпись контролера

В случае использования по назначению не по назначению обязательно указать в знаменателе под что используе

Заказ 827 Тираж 3000



2. Техническая характеристика квартиры

1. Квартира посемейного (общества) заселения расположена на 2 этаже 2 этаж-
ого дома состоит из 4-х жилых комнат, площадью 44,84 кв. м., в т. ч. 1-я комната
18,94 кв. м, 2-я комната 10,12 кв. м, 3-я комната _____ кв. м, 4-я комната
_____ кв. м, кухни площадью 5,35 кв. м, ванной комнаты 2,88 кв. м. передней _____
кв. м.

2. Балкон 0,60 кв. м, лоджия _____ кв. м.

3. Общая площадь квартиры 44,84 кв. м.

4. Высота помещений _____ м.

5. Оборудование и отделка:

а) жилых комнат: вид отделки обои
материал полов ДСП

б) кухни: вид отделки плитка
оборудование газ, плита, раковина, колонна

в) ванной: вид отделки плитка
материал полов плитка
оборудование ванна, раковина, унитаз

г) коридора: вид отделки обои
материал полов ламинат + линолеум

6. Стоимость квартиры 143748 руб.

7. Общие сведения о доме: Дом двухэтажный

1) Принадлежность дома ЖСХ "Лето"

2) Год постройки 1955, серия проекта _____

материал стен кирпичные

физический износ 28%

дом подключен к телефонной сети, оборудован: водопроводом, канализацией, газоснабжени-
ем, электроплитами, горячей водой отоплением _____

качать каким) электроосвещение, радиотрансляционной сетью, мусоропроводом, лифтами
телевизионной антенной коллективного пользования, кабельным телевидением (нужное под-
ркнуть)



Паспорт выдан 05.04.2002 г.
Исполнитель В.И.Иванов

К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА

1. Паспорт на квартиру является документом в многоквартирных жилых домах и отражает ее техническую характеристику.
2. Паспорт на квартиру оформляется бюро технической инвентаризации по нахождению дома
3. Переоформление технического паспорта на квартиру производится в связи с изменением владельца, а также в связи с перепланировкой и, переоборудованием квартиры, проводимой с разрешения соответствующих органов.
4. Услуги по оформлению паспорта оплачиваются владельцем квартиры.

ГП «Киров, типограф.» Заказ 2597 Тираж 1000

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ



Казенное предприятие Калужской области "Бюро технической инвентаризации" Кировский филиал
249420, Калужская область, г. Киров, ул. Чурилина, 3
5-63-64
02.12.2014 № 1446

СПРАВКА

Получатель Власова Татьяна Юрьевна
для оформления наследственных прав в нотариальную контору

В том, что объект недвижимости

здание - жилой дом

расположенный по адресу

Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, ул. Красная Заря, д. 6

Инвентарный номер 1527

Кадастровый номер

Кадастровый номер земельного участка

Дата проведения инвентаризации 102.02.2004

Назначение объекта Постоянного проживания

Сведения о правах на объект

| № п/п | Субъекты права | Доля в праве | Правоустанавливающие документы |
|-------|---|--------------|--|
| 1 | КАРАБАНОВА НАДЕЖДА СЕРГЕЕВНА 28.10.2008 160/2008 | 1/10 | Регистрационное удостоверение №102 от 28.12.1983г. |
| 2 | ТИТОВА ГАЛИНА ВАСИЛЬЕВНА | 4/10 | Договор дарения доли жилого дома от 18.06.2004г.; Свидетельство о государственной регистрации права № 40 ЕР 235059 от 01.07.2004г. |
| 3 | ЧУГУНОЛИТЕЙНЫЙ ЗАВОД | 5/10 | Свидетельство о праве на наследство по завещанию от 08.07.1996г. р-р 900 |

С 01.09.1999 г. постановлением Губернатора Калужской области от 30.06.1999 г. № 263 полномочиями по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним наделено соответствующее учреждение юстиции и его поэтапно созданные филиалы, в связи с чем за информацией о зарегистрированных с 01.09.1999 г. в г.Кирове правах на недвижимое имущество необходимо обращаться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области (г.Киров, ул.Чурилина, д.14)

у Журинского

7.10.2014
и номер 1446

Сергейчиков Н.И.
Иванова С.В.

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Краткая техническая характеристика объекта

Количество этажей объекта 2
 Часть объекта находится на этаже
 Количество уровней

| № п/п | Литера | Наименование объекта | Инвентар. стоимость руб. | Год постр | Сведения об объекте | | | | | | | Примечание | |
|-------|--------|----------------------|--------------------------|-----------|---------------------|------------------------|-------|-----------------------|------------------------|-----------|--------------------------------------|------------|--|
| | | | | | Фундамент | Материал стен | % изн | Общая площадь (кв.м.) | в т.ч. площадь (кв.м.) | | | | Площадь лоджий, балконов, террас, веранд (кв.м.) |
| | | | | | | | | | жилая (основная) | подсобная | используемые помещения в пристройках | | |
| 1 | A | Основное строение | 213066,57 | До 1917 | Бутовый ленточный | Кирпичные, бревенчатые | 54 | 128,8 | 92,8 | 36,0 | | 0 | |
| 2 | A1 | Осн. пристройка | 40361,76 | | Бутовый ленточный | Кирпичные | 42 | 14,3 | | 14,3 | | | |
| 3 | A2 | Осн. пристройка | 149309,32 | | Бутовый ленточный | Кирпичные | 36 | 27,2 | 15,6 | 11,6 | | | |
| 4 | A3 | Осн. пристройка | 28400,03 | | Бутовый ленточный | Кирпичные | 34 | 17,0 | | 17,0 | | | |
| 5 | a1 | пристройка | 12147,56 | | Бутовые ст | тесовые | 40 | 15,3 | | 15,3 | | | |
| 6 | a2 | пристройка | 9554,84 | | Бутовые ст | тесовые | 15 | 18,6 | | 18,6 | | | |
| 7 | a3 | пристройка | 22370,98 | | деревянный | тесовые | 20 | 25,4 | | 25,4 | | | |
| 8 | a4 | пристройка | 2750,04 | | Деревянные стулья | деревянные | 30 | 2,5 | | 2,5 | | | |
| 9 | Г1 | Сарай | 4168,81 | | деревянный | тесовые | | | | | | | |
| 10 | Г2 | Сарай | 33379,99 | | деревянный | бревенчат. | | | | | | | |
| 11 | Г3 | Сарай | 1552,49 | | деревянный | тесовые | | | | | | | |
| 12 | Г4 | Сарай | 11382,62 | | деревянный | тесовые | | | | | | | |
| 13 | Г5 | сарай | 3468,77 | | деревянный | тесовые | | | | | | | |
| 14 | Г6 | сарай | 12627,37 | | деревянный | деревянные | | | | | | | |
| 15 | I | забор | 5827,49 | | | решетчатый | | | | | | | |
| | | Итого: | 550368,64 | | | | | 249,1 | 108,4 | 140,7 | | | |

Пятьсот пятьдесят тысяч триста шестьдесят восемь рублей 64 коп.
 (сумма прописью)

Примечание: инвентаризационная стоимость по состоянию на 27.02.2012г.

Сведения о наличии или отсутствии запрещения или ареста: Нет

директор

Балыкина О.В.



дубликат

Регистрационное удостоверение 102

Выдано Кировским объединением ФЭИ
бюро инвентаризации _____ Горкомхоза

в том, что домовладение № 6 по ул. Красная заря
гор. (пос.) Киров Кировской области

зарегистрировано по праву собственности
на Кировских курортно-туристическом
заводе 5/10 доли

на основании свидетельства о праве собственности № 28/12/83 № 11
записано в реестровую книгу под № 93

Инвентарное дело № 1527

Подпись М.С.

Печать

28.12.83г.

Заказ 554 Тираж 1000

Директор Кировского
ФЭИ № 5/10 (Дир.)
07.09.2018.

Болдышев С.В.

ДОГОВОР №2015/К-2
купли - продажи недвижимого имущества

г. Москва

«25» февраля 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Санто-холдинг», именуемое в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, в лице генерального директора Яковлева Анатолия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Кировский завод», именуемое в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, в лице генерального директора Дудина Владимира Яковлевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, (вместе Стороны), заключили настоящий договор (в дальнейшем Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем «Помещение»:

1.1.1. Нежилое помещение на первом этаже четырёхэтажного административно-производственного здания, назначение: нежилое, общая площадь 1350 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 11, 12, 13, 14. Адрес объекта: Калужская область, г. Киров, пл. Заводская. Кадастровый (или условный) номер 40:29:010338:208. Принадлежит Продавцу на праве собственности.

1.2. Продавец гарантирует, что на момент заключения Сторонами настоящего договора Помещение никому не продано, не подарено, не заложено, в споре и/или под арестом не состоит, а также гарантирует отсутствие каких-либо иных обременений своих прав на Помещение, не оговоренные в настоящем договоре. Продавец обязуется передать Покупателю Помещение не заложенным, не находящимся под арестом, а также свободным от каких-либо прав и правоприязаний третьих лиц, не оговоренных в настоящем договоре.

1.3. Продавец гарантирует, что на заключение Сторонами настоящего договора получено необходимое письменное одобрение со стороны учредителей о проведении сделки, если такое разрешение обязательно в силу уставных документов либо по законодательству РФ.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая стоимость Помещения установлена в размере 9 700 000 (девять миллионов семьсот тысяч) рублей, в том числе НДС 18% 1 479 661,02 рубль, а именно:

2.1.1. Нежилое помещение на первом этаже четырёхэтажного административно-производственного здания, назначение: нежилое, общая площадь 1350 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 11, 12, 13, 14. Адрес объекта: Калужская область, г. Киров, пл. Заводская. Кадастровый (или условный) номер 40:29:010338:208. Продавец продал Покупателю по цене 9700000 (девять миллионов семьсот тысяч) рублей, в том числе НДС 18% 1 479 661,02 рубль.

2.2. На момент подписания настоящего договора и подачи документов на государственную регистрацию расчеты между сторонами произведены полностью. Претензий по оплате Продавец не имеет.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Предоставить все необходимые документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности и регистрации права на Помещение в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области в течение десяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Уплатить цену, в размере и в сроках указанных в п. 2.1. настоящего договора

3.2.2. Осуществить приёмку передаваемого «Помещения».

3.2.3. Предоставить все необходимые документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности и регистрации права на Участок в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области в течение десяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

4. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. По настоящему договору Продавец передал, а Покупатель принял в собственность Помещение, являющееся предметом договора, а именно:

4.1.1. Нежилое помещение на первом этаже четырёхэтажного административно-производственного здания, назначение: нежилое, общая площадь 1350 кв.м., этаж I, номера на поэтажном плане 11, 12, 13, 14. Адрес объекта: Калужская область, г. Киров, пл. Заводская. Кадастровый (или условный) номер 40:29:010338:208.

4.2. Покупатель указанное Помещение осмотрел, существенных явных недостатков не обнаружил. По передаваемому Помещению Стороны претензий друг к другу не имеют. Настоящий договор имеет силу передаточного акта.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

5.1. Переход права собственности на указанное в п. 1.1.1. настоящего Договора «Помещение» подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области. Подача документов на государственную регистрацию перехода права собственности производится Покупателем и Продавцом в течение десяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

5.2. Право собственности на Объекты возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

5.3. Датой государственной регистрации права на земельный участок является день внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из сторон обязательств по настоящему договору виновная сторона возмещает другой стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Ответственность сторон, не предусмотренная настоящим Договором, определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

7.2. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством.

7.3. Споры сторон по настоящему договору разрешаются по их соглашению, а при отсутствии такого соглашения передаются на рассмотрение арбитражного суда по месту нахождения истца.

7.4. Настоящий договор составлен и подписан сторонами в трех экземплярах: по одному для каждой из сторон, третий - в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области.

7.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Продавец:
Общество с ограниченной
ответственностью «Санто-Холдинг»

119270 г. Москва, ул. Хамовнический
Вал, д.12;
ИНН 7727575928, КПП 770401001

р/с 40702810100000700845 в АКБ
«РОСЕВРОБАНК» (ОАО) г. Москва
к/с 30101810800000000777
БИК 044585777

Генеральный директор

Яковлев А.И.



Покупатель:
Открытое акционерное общество
«Кировский завод»

249440, г. Киров, Калужской обл.,
пл. Заводская, 2
ИНН 4023002403 КПП 402301001

Р/с 40702810122120100084
в Кировском ОСБ №5568 Отделение
№8608 Сбербанка РФ г. Калуга
к/с 30101810100000000612
БИК 042908612

Генеральный директор

Дудин В.Я.



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

Номер регистрационного округа 40

Произведена государственная регистрация права
собственности

Дата регистрации 24.03.2015

Номер регистрации 40-40/009-40/009/002/2015-505/1

Государственный регистратор С.И. Смирнов (ф.и.о.)




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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Калужской области

Дата выдачи: "18" декабря 2009 года

Документы-основания: • Решение Неполнительного комитета Кировского городского Совета народных депутатов Калужской области от 27.04.1989г. №174/1 • Акт Государственной приемочной комиссии о приеме законченного строительством объекта в эксплуатацию от 29 июня 1997г. • Договор купли-продажи недвижимости от 27.06.2001 г. • Соглашение о реальном разделе трехэтажного административного здания со встроенными жилыми помещениями, расположенного по адресу: г.Киров, Калужская область, улица Пролетарская, 7А, и прекращении долевой собственности от 29.10.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Кировский завод", ИНН: 4023002403, ОГРН: 1024000896171, дата гос. регистрации: 02.12.1996, наименование регистрирующего органа: Администрация г.Кирова и Кировского района Калужской области, КПП: 402301001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2

Вид права: Собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 66,5 кв. м, этаж 2, адрес объекта: Калужская область, г.Киров, ул.Пролетарская, д.7А, кв.5

Кадастровый (или условный) номер: 40:29:010442-0-2/2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 40-4/09/027/2009-064

Регистратор  Азарова Н. А. (подпись)

КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ

40 КЯ. № 556894


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Калужской области

Дата выдачи: "18" декабря 2009 года

Документы-основания: • Решение Неизбранного комитета Кировского городского Совета народных депутатов Калужской области от 27.04.1989г. №174/1 • Акт Государственной приемочной комиссии о приеме законченного строительством объекта в эксплуатацию от 29 июля 1997г. • Договор купли-продажи недвижимости от 27.06.2001 г. • Соглашение о реальном разделе трехэтажного административного здания со встроенными жилыми помещениями, расположенного по адресу: г.Киров, Калужская область, улица Пролетарская, 7А, и прекращении долевой собственности от 29.10.2009

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Кировский завод", ИНН: 4023002403, ОГРН: 1024000896171, дата гос.регистрации: 02.12.1996, наименование регистрирующего органа: Администрация г.Кирова и Кировского района Калужской области, КПП: 402301001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2

Вид права: Собственность

Объект права: квартира, назначение: жилое, общая площадь 53,9 кв. м, этаж 1, адрес объекта: Калужская область, г.Киров, ул.Пролетарская, д.7А, кв.4

Кадастровый (или условный) номер: 40:29:010442.0/2/6

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"18" декабря 2009 года сделана запись регистрации № 40-0-09/027/2009-063

Регистратор: Азарова Н. А.


(подпись)

КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ



40 КЯ № 556893

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
УЧРЕЖДЕНИЕ ЮСТИЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ НА ТЕРРИТОРИИ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 25.02.2003

ОСНОВАНИЕ: Договор купли-продажи квартиры от 20.11.1996 г., удостоверенный
нотариусом г. Кирова Калужской области Бендар Е.В. 20.11.96 г. в
реестре № 1994

СУБЪЕКТ(Ы) ПРАВА: Открытое акционерное общество "Кировский завод", ИНН 4023002403,
зарегистрировано Администрацией г. Кирова и Кировского района
Калужской области 02.12.1996г., № рег. свидетельства 337,
юридический адрес: Калужская область, г. Киров, пл. Заводская, д. 2

ВИД ПРАВА: собственность

ОБЪЕКТ ПРАВА: двухкомнатная квартира, общей площадью 44,2 кв.м, площадью 44,2
кв.м, в т.ч. жилой площадью 29,0 кв.м

АДРЕС ОБЪЕКТА: Калужская область, г.Киров, ул.Гагарина, д.23, кв.16

НОМЕР ОБЪЕКТА: 40-29:12 00 13:0007:3125:0016

**ОГРАНИЧЕНИЯ:
(ОБРЕМЕНЕНИЯ)
ПРАВА** не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество
и сделок с ним 25 февраля 2003 г.
сделана запись регистрации № 40-01/29-03/2003-144

Регистратор Азарова Наталья Анатольевна
(ф.и.о.)

40 ЕР 001244




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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "25" марта 2014 года

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда Калужской области от 13.09.2013,
дата вступления в законную силу: 05.02.2014

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Кировский завод", ИНН:
4023002403, ОГРН: 1024000896171, дата гос.регистрации: 02.12.1996, наименование
регистрирующего органа: Администрация г.Кирова и Кировского района Калужской области,
КПП: 402301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного
органа: Россия, Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 37,9 кв.м,
адрес (местонахождение) объекта: Калужская область, г.Киров, ул.Пролетарская, район д.№7А
(гараж инв.№12825)

Кадастровый (или условный) номер: 40:29:010442:242

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25"
марта 2014 года сделана запись регистрации № 40-40-09/004/2014-190

Регистратор _____

Хрипачева Г.Н.



(подпись)

40 КЛ № 696489


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

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

Дата выдачи: 24.03.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.02.2015 №2015/К-2

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Кировский завод", ИНН: 4023002403, ОГРН: 1024000896171

Вид права: Собственность
Кадастровый(условный) номер: 40:29-010338:208
Объект права: нежилое помещение на первом этаже четырехэтажного административно-производственного здания, назначение: нежилое, общая площадь 1350 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 11, 12, 13, 14, адрес (местонахождение) объекта: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" марта 2015 года сделана запись регистрации № 40-40/009-40/009/002/2015-505/1



Государственный регистратор 
(подпись, м.п.)

Хритошина Е. Н.

40-40/009-40/009/002/2015-505/1



40 КЛ № 889325



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
УЧРЕЖДЕНИЕ ЮСТИЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ НА ТЕРРИТОРИИ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи 10.07.2003

ОСНОВАНИЕ: Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992г.; Договор купли-продажи от 16.04.1992 г.

СУБЪЕКТ(Ы) ПРАВА: Открытое акционерное общество "Кировский завод", ИНН 4023002403, зарегистрировано Администрацией г. Кирова и Кировского района Калужской области 02.12.1996г., № рег. свидетельства 337, юридический адрес: Калужская область, г. Киров, пл. Заводская, д. 2

ВИД ПРАВА: собственность

ОБЪЕКТ ПРАВА: одноэтажные гаражи (Лит. Ц/3), общей полезной площадью 518,1 кв.м

АДРЕС ОБЪЕКТА: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская

НОМЕР ОБЪЕКТА: 40:29:12 00 102:0022:7379/3

**ОГРАНИЧЕНИЯ:
(ОБРЕМЕНЕНИЯ)
ПРАВА** не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество
и сделок с ним 10 июля 2003 г.
сделана запись регистрации № 40-01/29-03/2003-554

Регистратор Азарова Наталья Анатольевна
(ф.и.о.)

40 ЕР 113878



 **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Калужской области

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи: 31.07.2007

Документы – основания: Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №58

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Кировский завод", ИНН 4023002403, ОГРН 1024000896171, зарегистрировано 02.12.1996г. Администрацией г. Кирова и Кировского района Калужской области, КПП 402301001, адрес (место нахождения): Калужская область, г. Киров, пл. Заводская, д. 2

Вид права: собственность

Объект права: одноэтажное здание гаража(инвентарный номер 10827, лит. Стр. 1), общей площадью 96,6 кв.м, адрес (местонахождение): Калужская область, г.Киров, пл.Заводская

Кадастровый (или условный) номер: 40-40-09/010/2007-355

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31 июля 2007 г. сделана запись регистрации № 40-40-09/010/2007-355

Государственный регистратор  Н. А. Азарова

40 КЯ 121952


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

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

Дата выдачи: "26" февраля 2011 года

Документы-основания: • Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г
• Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Кировский завод", ИНН: 4023002403, ОГРН: 1024000896171, дата гос.регистрации: 02.12.1996, наименование регистрирующего органа: Администрация г.Кирова и Кировского района Калужской области, КПП: 402301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2

Вид права: Собственность

Объект права: Бытовые помещения литейного цеха №2, назначение: производственное (промышленное), 4 - этажный, общая площадь 1626,5 кв. м, инв.№ 7379, лит. Стр.92, стр.92а, адрес объекта: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская

Кадастровый (или условный) номер: 40:29:010418:33:13

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 40-40-09/003/2011-157



Регистратор Азарова Н. А.



40 КЛ № 133970

 **РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Управление Федеральной регистрационной службы по Калужской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 20.09.2007

Документы – основания: Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г.; Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Кировский завод", ИНН 4023002403, ОГРН 1024000896171, зарегистрировано 02.12.1996г. Администрацией г. Кирова и Кировского района Калужской области, КПП 402301001, адрес (место нахождения): Калужская область, г. Киров, пл. Заводская, д. 2

Вид права: собственность

Объект права: здание металлосклада(инвентарный номер 7379/23, лит. Стр.23,Стр.23а,Стр.23б,Стр.23в, этажность:1), общей площадью 1073,4 кв.м, адрес (местонахождение): Калужская область, г.Киров, пл.Заводская

Кадастровый (или условный) номер: 40-40-09/013/2007-009

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 сентября 2007 г. сделана запись регистрации № 40-40-09/013/2007-009

Государственный регистратор   Н. А. Азарова

40 КЯ 134800

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, д. 1472, 2007 г., уровень "В"

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Калужской области

Дата 05.03.2018

№ 40-00-4001/5001/2018-1409

На основании запроса от 05.03.2018, поступившего на рассмотрение 05.03.2018, сообщаем, что правообладателю

Открытое акционерное общество "Кировский завод", ИНН: 4023002403, ОГРН: 1024000896171, дата гос.регистрации: 01.01.0001; адрес места нахождения: Калужская область, Кировский район, г.Киров, Калужская область, Кировский район, г.Киров, пл.Заводская, д.2, за период с 01.01.2015 по 05.03.2018 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

| | | | |
|------|--|---|--|
| 1. | 1.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ в помещении |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:95 ✓ |
| | | Назначение объекта недвижимости: | 1-б/н/б Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют ЗУ 40:29:010418:116 |
| | | Адрес: | Калужская обл, р-н Кировский, г Киров, пл Заводская, дом 2 |
| | | Площадь: | 3169,6 кв. м |
| 1.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность | |
| | | дата государственной регистрации: | 03.08.2006 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/009/2006-044 |
| | | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 №5 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 1.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | | 1.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2, кад.№ 40:29:010418:95, трехэтажное здание |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|----|--------|---|---|
| | | | ремонтно-механического цеха, общей площадью 3169, 6 кв.м |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/44 |
| | 1.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | 1.3.3. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 2. | 2.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ В ПОЛОЖ. |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:130 ✓ |
| | | Назначение объекта недвижимости: | 1 кв. м/32 Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 3 4 40:29:010334:24 |
| | | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская |
| | | Площадь: | 4146, 4 кв. м |
| | 2.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 05.06.2003 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-04/2003-269 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 №5 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 2.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 2.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:130, двухэтажное кирпичное здание склада готовой продукции, назначение: материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, 2 - этажный, общая площадь 4146, 4 кв. м, инв.№ 7379/77, лит. Ц |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/7 |
| | 2.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | 2.3.3. | вид: | Ипотека |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|----|--------|---|---|
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 3. | 3.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <u>ЗАЛОЖ</u> в <u>ПОЛЕШ.</u> |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010338:196 ✓ |
| | | Назначение объекта недвижимости: | <u>ЛТЗ №35</u> Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют <u>35 40:29:010418;116</u> |
| | | Адрес: | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская |
| | | Площадь: | 102 кв. м |
| | 3.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 13.03.2003 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-05/2003-231 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992; Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 3.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 3.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010338:196, одноэтажное кирпичное здание насосной станции оборотного снабжения энергоцех, общей полезной площадью 102, 0 кв.м |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/24 |
| | 3.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | 3.3.3. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 1 | 4. | 4.1. | Вид объекта недвижимости: |
| | | Кадастровый номер: | Здание <u>НЕ ИПОТЕКА</u> 40:29:010418:133 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|------|--|---|---|
| 4.2. | Адрес: | | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская |
| | Площадь: | | 518, 1 кв. м |
| | Вид права, доля в праве: | | Собственность, доля в праве 1 |
| | дата государственной регистрации: | | 10.07.2003 |
| | номер государственной регистрации: | | 40-01/29-03/2003-554 |
| | основание государственной регистрации: | | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | | 17. 12. 20 |
| | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | 40:29:010418:116 |
| | 4.3.1. вид: | | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:133, одноэтажные гаражи (Лит. Ш/3), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 518, 1 кв. м, инв.№ 7379/3, лит. Ш/3 |
| | номер государственной регистрации: | | 40-40/009-40/009/001/2016-22/25 |
| 5. | 5.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:133, одноэтажные гаражи (Лит. Ш/3), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 518, 1 кв. м, инв.№ 7379/3, лит. Ш/3 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2015-200/4 |
| | | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок 3ДНОК В ПОЛОСЫ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010334:32 ✓ |
| | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют Т.1. №9 |
| | 5.2. | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская |
| | | Площадь: | 8359 кв. м |
| | | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 27.08.2015 |
| | | | 40-40/009-40/009/003/2015-1942/1 |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|------|--------|---|--|
| | | номер государственной регистрации: | |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №58 от 16.12.2002 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 5.3. | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 5.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Кировский район, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010334:32, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, площадь 8 359 кв. м |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/31 |
| | 5.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | 5.3.3. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 6. | 6.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок <i>ЗАОР В ПОЛОЖ</i> |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010334:24 <i>✓</i> |
| | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют <i>г/л 25</i> |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | | Адрес: | Калужская область, Кировский район, г. Киров, пл. Заводская |
| | | Площадь: | 11979 кв. м |
| | 6.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 05.02.2013 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/010/2013-049 |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | | |
|---|----|------|---|---|
| 2 | 7. | 6.3. | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №58 от 16.12.2002 |
| | | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | | | 6.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010334:24, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 11 979 кв. м |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/53 |
| | | | 6.3.2. вид: | Ипотека |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | | | 6.3.3. вид: | Ипотека |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| | | | 7.1. Вид объекта недвижимости: | Земельный участок <i>не ипотека</i> |
| | 7. | 7.1. | Кадастровый номер: | 40:29:010334:18 |
| | | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют <i>т. 2 №6</i> |
| | | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | | | Адрес: | Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская |
| | | | Площадь: | 257 кв. м |
| | | 7.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | | дата государственной регистрации: | 13.10.2011 |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/017/2011-224 |
| | | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным |
| | | | | |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|--------|--|---|---|
| | | | обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №58 от 16.12.2002 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 7.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 7.3.1. | вид: | | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010334:18, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 257 кв. м |
| | номер государственной регистрации: | | 40-40/009-40/009/001/2016-22/60 |
| 7.3.2. | вид: | | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010334:18, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 257 кв. м |
| | номер государственной регистрации: | | 40-40/009-40/009/001/2015-200/11 |
| 8. | 8.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>Здание в полосу</i> |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010338:206 <i>V</i> |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание <i>T1 N16</i> |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют <i>40:29:010418:116</i> |
| | | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская |
| | | Площадь: | 3536, 7 кв. м |
| | 8.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 02.09.2003 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-04/2003-510 |
| | | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. №5 от 16.04.1992 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | | |
|----|------|---|------------------------------------|--|
| 9. | 8.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | | 8.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010338:206, здание модельного цеха и бытовых помещений, назначение: производственного (промышленного) назначения, 2 - этажный, общая площадь 3536, 7 кв. м, инв.№ 7379/56а, лит. В/56а |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/17 |
| | | 8.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/003/2011-365 |
| | 9.1. | Вид объекта недвижимости: | | Здание <i>Здание в/дом</i> |
| | | Кадастровый номер: | | 40:29:010338:204 <i>✓</i> |
| | | Назначение объекта недвижимости: | | Нежилое здание <i>т.1 №1</i> |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | | данные отсутствуют <i>40:29:010418:116</i> |
| | | Адрес: | | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская |
| | | Площадь: | | 181 кв. м |
| | | 9.2. Вид права, доля в праве: | | Собственность |
| | 9.2. | дата государственной регистрации: | | 15.04.2003 |
| | | номер государственной регистрации: | | 40-01/29-05/2003-303 |
| | | основание государственной регистрации: | | Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992; Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | | |
| | 9.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | | 9.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010338:204, двухэтажное кирпичное здание насосной станции, общей полезной площадью 181, 0 кв.м |
| | | | | 40-40/009-40/009/001/2016-22/38 |

| | | | |
|-----|---------|---|---|
| | | номер государственной регистрации: | |
| | 9.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | 9.3.3. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 10. | 10.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>ЗАЛОГ В ПОЛОЩЕ</i> |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:108 ✓ |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание <i>Т.1 №34</i> |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют <i>40:29:010418:116</i> |
| | | Адрес: | Калужская обл, р-н Кировский, г Киров, район пл Заводская, дом б/н (инв.№7379) |
| | | Площадь: | 494, 8 кв. м |
| | 10.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 13.03.2003 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-05/2003-233 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992; Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 10.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 10.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:108, двухэтажное кирпичное здание электромастерской (сантехники) энергоцеха, общей полезной площадью 494, 8 кв.м |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/40 |
| | 10.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2011-437 |
| 3 | 11. | 11.1. | Вид объекта недвижимости: |
| | | | Помещение <i>НЕ ЗАЛОГ</i> |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010442:82 |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | |
|--|--|---|
| | Назначение объекта недвижимости: | Жилое |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют Т. № 1/1 |
| | Адрес: | Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, ул. Пролетарская, д. 7а, кв. 4 |
| | Площадь: | 53, 9 кв. м |
| | 11.2. Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 18.12.2009 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/027/2009-063 |
| | основание государственной регистрации: | Решение Исполнительного комитета Кировского городского Совета народных депутатов Калужской области от 27.04.1989г. №174/1 от 27.04.1989; Акт Государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию от 29 июня 1997г. от 29.06.1997; Договор купли-продажи недвижимости от 27.06.2001 г. от 27.06.2001; Соглашение о реальном разделе трехэтажного административного здания со встроенными жилыми помещениями, расположенного по адресу: г.Киров, Калужская область, улица Пролетарская, 7А, и прекращении долевой собственности от 29.10.2009 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 11.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 11.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул.Пролетарская, д.7А, кв.4, кад.№ 40:29:010442:82, квартира, назначение: жилое, общая площадь 53, 9 кв. м, этаж 1 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/28 |
| | 11.3.2. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул.Пролетарская, д.7А, кв.4, кад.№ 40:29:010442:82, квартира, назначение: жилое, общая площадь 53, 9 кв. м, этаж 1 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2015-200/14 |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-----|---------|---|--|
| 12. | 12.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок ПРОДАН |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:37 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | | Адрес: | Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, ул. Пролетарская, дом 5 "в" |
| | | Площадь: | 1918 кв. м |
| | 12.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 21.10.2010 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/021/2010-215 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №59 от 16.12.2002 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | 28.01.2016 |
| | 12.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 13. | 13.1. | Вид объекта недвижимости: | Помещение НЕ ЗАЛОЖ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010338:208 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют Т.1 №21 |
| | | Адрес: | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская |
| | | Площадь: | 1350 кв. м |
| | 13.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 24.03.2015 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/002/2015-505/1 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.02.2015 №2015/К-2 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 13.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 13.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия. действия |

?
Кем бы ни
был объект

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | |
|-----------|---|---|
| | | по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010338.208, нежилое помещение на первом этаже четырехэтажного административно-производственного здания, назначение: нежилое, общая площадь 1350 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 11, 12, 13, 14 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/23 |
| 13.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010338.208, нежилое помещение на первом этаже четырехэтажного административно-производственного здания, назначение: нежилое, общая площадь 1350 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 11, 12, 13, 14 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2015-200/16 |
| 14. 14.1. | Вид объекта недвижимости: | Помещение <i>ЗАЛОЖ. ПОЛЕШ</i> ? |
| | Кадастровый номер: | 40:29:010442:314 <i>Земля: 42</i> |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое <i>Меркцион.</i> |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, ул. Пролетарская, д. 7а, пом. 17 |
| | Площадь: | 889, 5 кв. м |
| 14.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 21.03.2014 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-168 |
| | основание государственной регистрации: | Соглашение о реальном разделе трехэтажного административного здания со встроенными жилыми помещениями, расположенного по адресу: г.Киров, Калужская область, улица Пролетарская, 7А, и прекращении долевой собственности от 29.10.2009; Решение Исполнительного комитета Кировского городского Совета народных депутатов Калужской области от 27.04.1989г. №174/1 от 27.04.1989; Договор купли-продажи недвижимости от 27.06.2001 г. от 27.06.2001; Акт Государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию от 29 июня 1997г. от 29.06.1997 |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|---------|--|--|--|
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 14.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 14.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул.Пролетарская, д.7А, пом.17, кад.№ 40:29:010442:314, помещение, назначение: нежилое, общая площадь 889, 5 кв.м, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3 | |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/6 | |
| 14.3.2. | вид: | Ипотека | |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-226 | |
| 15. | 15.1. | Вид объекта недвижимости: | Сооружение ЗАЛОГ в пользу |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:144 ✓ |
| | | Назначение объекта недвижимости: | В таблицах №1 и №2 Нежилое данные отсутствуют |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010418:116 |
| | | Адрес: | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская |
| | | Площадь: | Протяженность 1460 м |
| | 15.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 26.02.2011 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/003/2011-158 |
| | | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 №5 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 15.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 15.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:144, Газопровод, назначение: Газоснабжения, Протяженность 1460 м., инв.№ 7379, лит. I |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | | |
|---|-----|-------|---|---|
| 5 | 16. | 16.1. | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/1 |
| | | | 15.3.2. вид: | Ипотека |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | | | 15.3.3. вид: | Ипотека |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| | | | Вид объекта недвижимости: | Здание нежилое ЗАЛОГ |
| | | | Кадастровый номер: | 40:29:010338:209 |
| | | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание Т.2 №18 |
| | | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют за арх. охраной 306009 40:29:010442:316 - 18 |
| | | | Адрес: | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская |
| | | | Площадь: | 96, 6 кв. м |
| | | 16.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность, доля в праве 1 |
| | | | дата государственной регистрации: | 31.07.2007 |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/010/2007-355 |
| | | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №58 от 16.12.2002 |
| | | 16.3. | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | | | 16.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010338:209, одноэтажное здание гаража (инвентарный номер 10827, лит. Стр. 1), общей площадью 96, 6 кв.м |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/52 |
| | | | 16.3.2. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | | |
|---|-----|---------|---|--|
| 6 | 17. | 17.1. | | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010338:209, одноэтажное здание гаража (инвентарный номер 10827, лит. Стр. 1), общей площадью 96, 6 кв.м |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2015-200/6 |
| | | | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок <i>№ 3402</i> |
| | | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:36 |
| | | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют <i>т 2 п. 7</i> |
| | | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | | | Адрес: | Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская, дом 2 |
| | | | Площадь: | 13363 кв. м |
| | | 17.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | | дата государственной регистрации: | 21.10.2010 |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/021/2010-218 |
| | | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №59 от 16.12.2002 |
| | | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | | 17.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | | | 17.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2, кад.№ 40:29:010418:36, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 13363 кв. м |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/61 |
| | | 17.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2, кад.№ 40:29:010418:36, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-----|-------|---|---|
| | | | разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 13363 кв. м |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2015-200/15 |
| 18. | 18.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ПРОДАНО |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:51 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, ул. Пролетарская, дом 5"в" |
| | | Площадь: | 407, 6 кв. м |
| | 18.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 08.11.2010 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/025/2010-135 |
| | | основание государственной регистрации: | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.05.2010 №3U 40508101-7 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | 28.01.2016 |
| | 18.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 19. | 19.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ В ПОЛЕТ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:48 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание Т1 N416 |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010418:116 |
| | | Адрес: | Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская, 6/н(инв.№7379) |
| | | Площадь: | 3415, 2 кв. м |
| | 19.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 26.02.2011 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/003/2011-156 |
| | | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 №5 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |

| | | |
|-------|--|--|
| 19.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 19.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:48, Обрубно-очистное отделение литейного цеха №3, назначение: нежилое, производственное (промышленное), 2 - этажный, общая площадь 3 415, 2 кв.м, инв.№ 7379, лит. Стр.91, 91а, 91б, 91в |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/58 |
| | 19.3.2. вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | 19.3.3. вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| | 20. 20.1. Вид объекта недвижимости: | Земельный участок ПРОДАН |
| | Кадастровый номер: | 40:29:010334:31 |
| | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 20. | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов Для производственных целей |
| | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская |
| | Площадь: | 293 кв. м |
| | 20.2. Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 27.08.2015 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/003/2015-1947/1 |
| | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №58 от 16.12.2002 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | 23.09.2015 |
| | 20.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| | 21. 21.1. Вид объекта недвижимости: | Земельный участок ЗАЛОГ В ПОЛНОМ |
| 21. | Кадастровый номер: | 40:29:010334:27 ✓ |
| | данные отсутствуют | |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | Назначение объекта недвижимости: | Т 1 № |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | | Адрес: | Калужская область, Кировский район, г. Киров, пл. Заводская |
| | | Площадь: | 2476 кв. м |
| | | 21.2. Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 05.02.2013 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/010/2013-047 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №58 от 16.12.2002 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | | 21.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | | 21.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010334:27, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 2 476 кв. м |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/32 |
| | | 21.3.2. вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | | 21.3.3. вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| | | 22. 22.1. Вид объекта недвижимости: | Здание 5АЛОС В ПОЛОЖ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:147 ✓ |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская |

| | | |
|-----------|---|--|
| | Площадь: | 1039, 5 кв. м |
| 22.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 10.07.2003 |
| | номер государственной регистрации: | 40-01/29-03/2003-553 |
| | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | Т. 1 №30 |
| 22.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 40:29:010418:116 |
| 22.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:147, гаражи, назначение: производственного (промышленного) назначения, 2 - этажный, общая площадь 1039, 5 кв. м, инв.№ 7379/11, лит. Ц/11, Щ/11 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/10 |
| 22.3.2. | вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/003/2011-365 |
| 23. 23.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ В ПОДДОУ |
| | Кадастровый номер: | 40:29:010452:465 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание АИСТ |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010418:149 |
| | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г. Киров, ул. Пролетарская, д. 1Б |
| | Площадь: | 195, 3 кв. м |
| 23.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 03.08.2006 Т. 2 №4 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/009/2006-045 (Таблица не Залог) |
| | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г., зарегистрированный в Кировской СТИ |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|---|---------|---|---|
| | | | 28.02.1997г. в реестровой книге под №392 от 16.04.1992 №5 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 23.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 23.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул.Пролетарская, д.1Б, кад.№ 40:29:010452:465, двухэтажное кирпичное административное здание, назначение: административно-управленческого назначения, 2 - этажный, общая площадь 195, 3 кв. м, инв.№ 2044, лит. Стр.1, Стр.1а, Стр.1б |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/37 |
| | 23.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | 23.3.3. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 7 | 24. | 24.1. | Вид объекта недвижимости: Здание НЕ ЗАЛОГ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:123 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | В табл. нет Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010334:6 - |
| | | Адрес: | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2 |
| | | Площадь: | 7, 8 кв. м |
| | 24.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность, доля в праве 1 |
| | | дата государственной регистрации: | 25.09.2006 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/009/2006-403 |
| | | основание государственной регистрации: | Постановление Кировской районной администрации (исполнительно-распорядительный орган) муниципального района "Город Киров и Кировский район" Калужской области от 15.02.2006 г. №41 от 15.02.2006; Договор аренды земельного участка на территории городского поселения "Город Киров" от 20.03.2006 г. № 53 от 20.03.2006, дата регистрации 08.06.2006, №40-40-09/006/2006-542; Разрешение на строительство от 18.05.2006 г. № |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|---------|---|---|--|
| | | | 9 от 18.05.2006; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.09.2006 г. № 17 от 18.05.2006 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 24.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 24.3.1. | вид: | | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2, кад.№ 40:29:010418:123, одноэтажное пристроенное кирпичное здание банкомата, назначение: жилое, 1 - этажный, общая площадь 7, 8 кв. м, инв.№ 7379/72, лит. У2 |
| | номер государственной регистрации: | | 40-40/009-40/009/001/2016-22/16 |
| 24.3.2. | вид: | | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2, кад.№ 40:29:010418:123, одноэтажное пристроенное кирпичное здание банкомата, назначение: жилое, 1 - этажный, общая площадь 7, 8 кв. м, инв.№ 7379/72, лит. У2 |
| | номер государственной регистрации: | | 40-40/009-40/009/001/2015-200/5 |
| 25. | 25.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ В ПОЛОЖ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:105 У |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание ТЛ №25 |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010418:116 |
| | | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г Киров, пл Заводская |
| | | Площадь: | 12803, 8 кв. м |
| 25.2. | Вид права, доля в праве: | | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 15.01.2003 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-03/2003-10 |
| | | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992; Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии №419 от 26.06.2006г. от |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | | |
|-------------------|-----|-------|--|---|
| 8 ЗАОТ. Рванки | 26. | 26.1. | дата государственной регистрации прекращения права: | 26.06.2006 №419; Справка от 23.06.2006 № 183 от 23.06.2006 №183 |
| | | | 25.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | | | 25.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:105, здание литейного цеха №23, назначение: производственного (промышленного) назначения, 3 - этажный, общая площадь 12803, 8 кв. м, инв.№ 7379/24, лит. Р |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/11 |
| | | | 25.3.2. вид: | Ипотека |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/019/2011-024 |
| | | | Вид объекта недвижимости: | Здание № 40:29:010418:121 № 34007!!! |
| | | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:121 |
| | | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание Т2 N12 |
| | | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010334:33 |
| | | | Адрес: | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д. 2 |
| | | | Площадь: | 23, 9 кв. м |
| | | | 26.2. Вид права, доля в праве: | Собственность, доля в праве 1 |
| | | | дата государственной регистрации: | 25.12.2002 |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-07/2002-329 |
| | | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 |
| | | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | | | 26.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | | | 26.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д. 2, кад.№ 40:29:010418:121, одноэтажное здание склада горюче-смазочных материалов, назначение: материально-технического, |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-----|---------|---|--|
| | | | продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, 1 - этажный, общая площадь 23, 9 кв. м, инв.№ 7379/85, лит. С |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/39 |
| | 26.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д. 2, кад.№ 40:29:010418:121, одноэтажное здание склада горюче-смазочных материалов, назначение: материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, 1 - этажный, общая площадь 23, 9 кв. м, инв.№ 7379/85, лит. С |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2015-200/3 |
| 27. | 27.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>ЗАЛОГ В ПОЛОЖ</i> |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:110 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание <i>Т/Н/С</i> |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют <i>40:29:010418:110</i> |
| | | Адрес: | Калужская обл, р-н Кировский, г Киров, район пл Заводская, дом б/н (инв.№7379) |
| | | Площадь: | 17371, 5 кв. м |
| | 27.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 18.12.2003 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-09/2003-270 |
| | | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 №5 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 27.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 27.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:110, здание литейного цеха №4, состоящее из трех основных смешанных строений (Стр.1, 1а, 1б), кирпичной пристройки (Стр.1в), общей площадью 17371, 5 кв.м |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-----|---------|---|--|
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/19 |
| | 27.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/019/2011-024 |
| 28. | 28.1. | Вид объекта недвижимости: | Помещение ЗАЛОГ В ПОЛОЖ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:127 V |
| | | Назначение объекта недвижимости: | б т нег Нежилое |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010334:26 |
| | | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г Киров, пл Заводская, д 2 |
| | | Площадь: | 1824, 3 кв. м |
| | 28.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 06.03.2008 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/005/2008-264 |
| | | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 28.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 28.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2, кад.№ 40:29:010418:127, нежилое помещение на первом, втором этаже административного здания, назначение: нежилое, общая площадь 1824, 3 кв. м, этаж 1, 2 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/15 |
| | 28.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/003/2011-365 |
| 29. | 29.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ В ПОЛОЖ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:104 V |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | | данные отсутствуют |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-----------|------|---|--|
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | |
| | | Адрес: | Калужская обл, р-н Кировский, г Киров, район пл Заводская, дом б/н (инв.№7379) |
| | | Площадь: | 1073, 4 кв. м |
| 29.2. | | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 20.09.2007 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/013/2007-009 |
| | | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 15.08.2007; Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г. от 08.08.2007 №5 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | Т. 1 №28 |
| | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 40:29:010418:115 |
| 29.3.1. | вид: | | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:104, здание металлосклада (инвентарный номер 7379/23, лит. Стр.23, Стр.23а, Стр.23б, Стр.23в, этажность:1), общей площадью 1073, 4 кв.м |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/3 |
| | | 29.3.2. вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2011-437 |
| 30. 30.1. | | Вид объекта недвижимости: | Здание САЛОГ В ПРОИЗ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:45 ✓ |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Калужская обл., р-н. Кировский, г. Киров, пл. Заводская, б/н (инв.№7379) |
| | | Площадь: | 5736, 9 кв. м |
| | | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 02.10.2010 |
| 30.2. | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/013/2010-498 |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|---|-------|--|--|
| 9 | 30.3. | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 №5 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | 5 / 1 / 44 |
| | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 40:29:010418:34 |
| | | 30.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:45, Механосборочный цех №2 с отделом по сварке котлов литейного цеха №4, назначение: Производственное (промышленное), 2 - этажный, общая площадь 5736, 9 кв. м, инв.№ 7379, лит. Стр.90 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/29 |
| | | 30.3.2. вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2011-437 |
| | | 31.1. Вид объекта недвижимости: | Здание № 31.1.01 |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:49 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | 31.1. | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, пл. Заводская, д. 6/н(инв.№7379) |
| | | Площадь: | 1626, 5 кв. м |
| | | 31.2. Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 26.02.2011 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/003/2011-157 |
| | | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 №5 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | | 31.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | | 31.3.1. вид: | |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-----|---------|---|---|
| | | | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:49, Бытовые помещения литейного цеха №2, назначение: производственное (промышленное), 4 - этажный, общая площадь 1626, 5 кв. м, инв.№ 7379, лит. Стр.92, стр.92а |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/49 |
| | 31.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:49, Бытовые помещения литейного цеха №2, назначение: производственное (промышленное), 4 - этажный, общая площадь 1626, 5 кв. м, инв.№ 7379, лит. Стр.92, стр.92а |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2015-200/9 |
| 32. | 32.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ В ПОДОН |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:135 ✓ |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание т/л 23 |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010418:116 |
| | | Адрес: | Калужская область, г.Киров, пл. Заводская, р-н ЧЛЗ |
| | | Площадь: | 340, 2 кв. м |
| | 32.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 06.08.2003 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-07/2003-35 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи от 16.06.2003 г. от 16.06.2003 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 32.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 32.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл. Заводская, р-н ЧЛЗ, кад.№ 40:29:010418:135, одноэтажное здание склада, состоящее из основного кирпичного строения (Лит.А) полезной |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-----|---------|---|---|
| | | | площадью 121, 30 кв.м, основного кирпичного строения гаража (Лит. А1) полезной площадью 104, 90 кв.м, основного кирпичного строения склада (Лит. А2) полезной площадью, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 340, 2 кв. м, инв.№ 5300 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/2 |
| | 32.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | 32.3.3. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 33. | 33.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ В ПОЛОЖ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:125 ✓ |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание Т1 №47 |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010418:116 |
| | | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г Киров, пл Заводская, д 2 |
| | | Площадь: | 8652 кв. м |
| | 33.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 12.11.2002 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-07/2002-211 |
| | | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 33.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 33.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д. 2, кад.№ 40:29:010418:125, здание эмальцеа, назначение: производственного (промышленного) назначения, 3 - этажный, общая площадь 8652 кв. м, инв.№ 7379/56, лит. В |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/36 |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-----|---------|---|--|
| 34. | 33.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/003/2011-365 |
| | 34.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ В ПОЛОЩ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:109 ✓ |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание 51 / 40 |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010418:116 |
| | | Адрес: | Калужская обл, р-н Кировский, г Киров, район пл Заводская, дом б/н (инв.№7379) |
| | | Площадь: | 2397, 5 кв. м |
| | 34.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 13.03.2003 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-05/2003-230 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992; Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992 |
| | 34.3. | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | | 34.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:109, трехэтажное кирпичное здание центральной котельной энергоцеха, общей полезной площадью 2397, 5 кв.м. |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/26 |
| | | 34.3.2. вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | | 34.3.3. вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 35. | 35.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ В ПОЛОЩ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:126 ✓ |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | данные отсутствуют | |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-------|---------|---|---|
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | 40:29:010418:116 |
| | | Адрес: | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д. 2 |
| 35.2. | | Площадь: | 723, 8 кв. м |
| | | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 27.09.2004 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-08/2004-43 |
| | | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 №5 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 35.3. | 35.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д. 2, кад.№ 40:29:010418:126, двухэтажное кирпичное административное здание с медпунктом, назначение: административно-управленческого назначения, 2 - этажный, общая площадь 723, 8 кв. м, инв.№ 4397, лит. Стр.1, 1а, 1б |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/13 |
| | 35.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2011-437 |
| 36. | 36.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание 3АЛОГ В КОЛОД |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010338:198 V |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская |
| | | Площадь: | 175, 6 кв. м |
| | 36.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 14.03.2003 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-05/2003-236 |
| | | | |
| | | | |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|---------|--|--|---|
| | основание государственной регистрации: | | Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992; Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | | ___ 71 №42 |
| 36.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | 40:29:010418:116 |
| 36.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010338:198, одноэтажное кирпичное здание трансформаторной подстанции энергоцеха, общей полезной площадью 175, 6 кв.м | |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/18 | |
| 36.3.2. | вид: | Ипотека | |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2011-437 | |
| 37. | 37.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание 3А105 в поле |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:134 V |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание 71 №29 -? |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010418:116 |
| | | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, пл. Заводская, ОАО "Кировский завод" |
| | | Площадь: | 1168, 2 кв. м |
| 37.2. | Вид права, доля в праве: | | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | | 10.07.2003 |
| | номер государственной регистрации: | | 40-01/29-03/2003-555 |
| | основание государственной регистрации: | | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | | ___ |
| 37.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 37.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | | |
|----|-----|-------|--|--|
| 10 | 38. | 38.1. | | имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г. Киров, пл. Заводская, кад. № 40:29:010418:134, здание гаражей, назначение: производственного (промышленного) назначения, 1 - этажный, общая площадь 1168, 2 кв. м, инв. № 7379/6, 7379/9, лит. Ц 1/9, Ц/6 |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/57 |
| | | | 37.3.2. вид: | Ипотека |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | | | 37.3.3. вид: | Ипотека |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| | | | Вид объекта недвижимости: | Помещение не залог |
| | | | Кадастровый номер: | 40:29:010442:86 |
| | | | Назначение объекта недвижимости: | Жилое Т. 2 / 2 |
| | | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | 38. | 38.2. | Адрес: | Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, ул. Пролетарская, д. 7а, кв. 5 |
| | | | Площадь: | 66, 5 кв. м |
| | | | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | | дата государственной регистрации: | 18.12.2009 |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/027/2009-064 |
| | | | основание государственной регистрации: | Решение Исполнительного комитета Кировского городского Совета народных депутатов Калужской области от 27.04.1989г. №174/1 от 27.04.1989; Акт Государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию от 29 июня 1997г. от 29.06.1997; Договор купли-продажи недвижимости от 27.06.2001 г. от 27.06.2001; Соглашение о реальном разделе трехэтажного административного здания со встроенными жилыми помещениями, расположенного по адресу: г. Киров, Калужская область, улица Пролетарская, 7А, и прекращении долевой собственности от 29.10.2009 |
| | | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | | | 38.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | | | 38.3.1. вид: | |
| | | | | |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-----|---------|---|--|
| | | | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул.Пролетарская, д.7А, кв.5, кад.№ 40:29:010442:86, квартира, назначение: жилое, общая площадь 66, 5 кв. м, этаж 2 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/47 |
| | 38.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул.Пролетарская, д.7А, кв.5, кад.№ 40:29:010442:86, квартира, назначение: жилое, общая площадь 66, 5 кв. м, этаж 2 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2015-200/8 |
| 39. | 39.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание Склад в полах |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:97 ✓ |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Калужская обл, р-н Кировский, г Киров, район пл Заводская, дом б/н (инв.№7379) |
| | | Площадь: | 2961, 1 кв. м |
| | 39.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 20.09.2007 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/013/2007-010 |
| | | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 15.08.2007; Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г. от 08.08.2007 №5 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | Т 1 N23 |
| | 39.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 40:29:010418:116 |
| | 39.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:97, здание материального склада, назначение: материально-технического, |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-----|---------|---|---|
| | | | продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, 1 - этажный, общая площадь 2 961, 1 кв.м, инв.№ 7379/62, лит. Стр.62, 62а, 62б, 62в, 62, 62, 62 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/42 |
| | 39.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | 39.3.3. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 40. | 40.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок ЗАЛОГ В ПОКО |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:115 ✓ |
| | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют Т1 N12 |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская, д. 2 |
| | | Площадь: | 1798 кв. м |
| | 40.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 02.04.2014 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/004/2014-225 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №59 от 16.12.2002 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 40.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | | 40.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2, кад.№ 40:29:010418:115, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 1 798 кв. м |
| | | | 40-40/009-40/009/001/2016-22/62 |

| | | | |
|----|-----------|---|--|
| | | номер государственной регистрации: | |
| | 40.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2011-437 |
| | 40.3.3. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/003/2015-2997/2 |
| | 40.3.4. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/003/2015-2998/3 |
| 11 | 41. 41.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание НЕ ЗАЛОГ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010442:242 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют Нет в табл. |
| | | Адрес: | Калужская обл, р-н Кировский, г Киров, ул Пролетарская, район д. №7А (гараж инв. №12825) |
| | | Площадь: | 37, 9 кв. м |
| | 41.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 25.03.2014 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/004/2014-190 |
| | | основание государственной регистрации: | Решение Арбитражного суда Калужской области от 13.09.2013 дата вступления в законную силу: 05.02.2014 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 41.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 41.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул.Пролетарская, район д.№7А (гараж инв.№12825), кал.№ 40:29:010442:242, Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 37, 9 кв.м |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/5 |
| | 41.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул.Пролетарская, район д.№7А (гараж инв.№12825), кал.№ |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | | |
|----|-----|-------|---|---|
| 12 | 42. | 42.1. | | 40:29:010442:242, Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 37, 9 кв.м |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2015-200/13 |
| | | | Вид объекта недвижимости: | Помещение № 3АЛОГ |
| | | | Кадастровый номер: | 40:29:010341:45 |
| | | | Назначение объекта недвижимости: | Жилое |
| | | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют + 2 № |
| | | | Адрес: | Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, ул. Гагарина, д. 23, кв. 16 |
| | | | Площадь: | 44, 2 кв. м |
| | | 42.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность, доля в праве 1 |
| | | | дата государственной регистрации: | 25.02.2003 |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-03/2003-144 |
| | | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи квартиры от 20.11.1996 г. от 20.11.1996 |
| | | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | | 42.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | | | 42.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул.Гагарина, д.23, кв.16, кад.№ 40:29:010341:45, двухкомнатная квартира, общей площадью 44, 2 кв.м, площадью 44, 2 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29, 0 кв.м |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/50 |
| | | | 42.3.2. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул.Гагарина, д.23, кв.16, кад.№ 40:29:010341:45, двухкомнатная квартира, общей площадью 44, 2 кв.м, площадью 44, 2 кв.м, в т.ч. жилой площадью 29, 0 кв.м |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2015-200/2 |
| | | | | |
| | 43. | 43.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание 3АЛОГ в полон |
| | | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:136 ✓ |
| | | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | | | данные отсутствуют |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-----|-------|---|---|
| 13 | 43.2. | Виды использования разрешенного объекта недвижимости: | |
| | | Адрес: | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2 |
| | | Площадь: | 3140 кв. м |
| | | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 19.09.2007 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/013/2007-026 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №59 от 18.09.2007; Разрешение на строительство от 11.10.2006 г. №26 от 11.10.2006; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 20.12.2006г. №29 от 20.12.2006 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | Т 1 №24 |
| | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 40:29:010418:116 |
| | | 43.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2, кад.№ 40:29:010418:136, здание вакуумно-пленочной формовки, назначение: нежилое, 1 -этажный, общая площадь 3140 кв. м, инв.№ 7379, лит. Ф, Ф, Ф1 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/41 |
| | | 43.3.2. вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | | 43.3.3. вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 44. | 44.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание <i>не залог</i> |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010419:359 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | | Виды использования разрешенного объекта недвижимости: | данные отсутствуют |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | |
|---------|---|---|
| | Адрес: | Калужская область, г.Киров, ул.Розы Люксембург |
| | Площадь: | 1395, 7 кв. м |
| 44.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 06.07.2010 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/018/2010-299 |
| | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи имущества от 17.06.2010 №1706/2010 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 44.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 44.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул.Розы Люксембург, кад.№ 40:29:010419:359, административное здание, назначение: административно-управленческого назначения, 2 - этажный, общая площадь 1395, 7 кв. м, инв.№ 1997, лит. А |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/21 |
| 44.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул.Розы Люксембург, кад.№ 40:29:010419:359, административное здание, назначение: административно-управленческого назначения, 2 - этажный, общая площадь 1395, 7 кв. м, инв.№ 1997, лит. А |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2015-200/1 |
| 45.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок ЗАЛОГ Б ПОЛОН |
| | Кадастровый номер: | 40:29:010418:116 ✓ |
| | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют Г 1 / 13 |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская, д. 2 |
| | Площадь: | 270697 кв. м |
| 45.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | 02.04.2014 |

| | | | |
|---------|--|---|---|
| | | дата государственной регистрации: | |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/004/2014-226 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №59 от 16.12.2002 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 45.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 45.3.1. | вид: | | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2, кад.№ 40:29:010418:116, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 270 697 кв. м |
| | номер государственной регистрации: | | 40-40/009-40/009/001/2016-22/63 |
| 45.3.2. | вид: | | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | | 40-40-09/001/2011-437 |
| 45.3.3. | вид: | | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | | 40-40/009-40/009/003/2015-2997/3 |
| 45.3.4. | вид: | | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | | 40-40/009-40/009/003/2015-2998/2 |
| 46. | 46.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок ЗАЛОГ В ПРАВЕ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:117 V |
| | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют 51 N14 |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская, д. 2 |
| | | Площадь: | 2020 кв. м |
| 46.2. | Вид права, доля в праве: | | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | | 02.04.2014 |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | |
|-------|---|--|
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/004/2014-227 |
| | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №59 от 16.12.2002 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 46.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 46.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2, кад.№ 40:29:010418:117, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 2 020 кв. м |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/22 |
| | 46.3.2. вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2011-437 |
| | 46.3.3. вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/003/2015-2997/4 |
| | 46.3.4. вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/003/2015-2998/4 |
| 47. | 47.1. Вид объекта недвижимости: | Земельный участок ЗАЛОГ В ПОЛНУЮ |
| | Кадастровый номер: | 40:29:010334:33 ✓ |
| | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют 71 / 33 |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская |
| | Площадь: | 646 кв. м |
| | 47.2. Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 27.08.2015 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/003/2015-1944/1 |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | |
|-----------|---|--|
| | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №58 от 16.12.2002 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 47.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 47.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Кировский район, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010334:33, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, площадь 646 кв. м |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/55 |
| 47.3.2. | вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| 47.3.3. | вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 48. 48.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ В ПОЛОЖ |
| | Кадастровый номер: | 40:29:010418:94 V |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание Г 1 N 20 |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010418:116 |
| | Адрес: | Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская, дом б/н (инв.№7379) |
| | Площадь: | 709, 8 кв. м |
| 48.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 29.12.2011 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/024/2011-399 |
| | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | |
|---------|---|--|
| | | Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 №5 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 48.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 48.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул.Заводская, кад.№ 40:29:010418:94, мастерские с помещением сварочных работ эмалированного цеха, назначение: нежилое, производственное (промышленное), 1 - этажный, общая площадь 709, 8 кв.м, инв.№ 7379, лит. стр.50, стр.50а |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/34 |
| 48.3.2. | вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| 48.3.3. | вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 49. | 49.1. | Вид объекта недвижимости: Земельный участок ПРОДАЖИ |
| | Кадастровый номер: | 40:29:010334:25 |
| | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | Адрес: | Калужская область, Кировский район, г. Киров, пл. Заводская |
| | Площадь: | 14933 кв. м |
| 49.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 05.02.2013 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/010/2013-040 |
| | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №58 от 16.12.2002 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | 27.08.2015 |
| 49.3. | | не зарегистрировано |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-----|-------|---|--|
| | | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 50. | 50.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок ПРОДАН |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010334:28 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | | Адрес: | Калужская область, Кировский район, г. Киров, пл. Заводская |
| | | Площадь: | 3274 кв. м |
| | 50.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 05.02.2013 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/010/2013-050 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №58 от 16.12.2002 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | 27.08.2015 |
| | 50.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 51. | 51.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ - ? ЗПОДОН? |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:114 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание наст. квартира |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская, д 2 |
| | | Площадь: | 898, 9 кв. м |
| | 51.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 14.09.2013 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/008/2013-941 |
| | | основание государственной регистрации: | Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 01.03.2013 №RU 40508000-006, выдавший орган: Кировская районная администрация (исполнительно-распорядительный орган) |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|---------|--|---|---|
| | | | муниципального района "Город Киров и Кировский район" Калужской области |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 51.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 51.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2, кад.№ 40:29:010418:114, Здание, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 898, 9 кв.м | |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/45 | |
| 51.3.2. | вид: | Ипотека | |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/008/2013-942 | |
| 52. | 52.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ в пользу |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:138 V |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание 51 N17 |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010418:116 |
| | | Адрес: | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д. 2 |
| | | Площадь: | 1253, 7 кв. м |
| | 52.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 01.10.2002 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-11/2002-106 |
| | | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи регистрационный номер 5 от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 52.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 52.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д. 2, кад.№ 40:29:010418:138, двухэтажное кирпичное здание нестандартного участка ремонтно- | |

| | | | |
|-----|---------|---|--|
| | | | механического цеха, назначение: производственного (промышленного) назначения, 2 - этажный (подземных этажей - 0), общая площадь 1253, 7 кв. м, инв.№ 7420 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/35 |
| | 52.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | 52.3.3. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 53. | 53.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок <i>ЗАЛОГ В ПОЛНУЮ</i> |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:35 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют <i>Табл. - нет</i> |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов <i>код</i> для производственных целей <i>общим Промышленное ИЖ.</i> |
| | | Адрес: | Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, ул. Пролетарская, дом 7А |
| | | Площадь: | 1019 кв. м |
| | 53.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 21.10.2010 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/021/2010-219 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №59 от 16.12.2002 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 53.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 53.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом. Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул.Пролетарская, д.7А, кад.№ 40:29:010418:35, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 1019 кв. м |
| | | | 40-40/009-40/009/001/2016-22/9 |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-----|---------|---|---|
| | | номер государственной регистрации: | |
| | 53.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-226 |
| 54. | 54.1. | Вид объекта недвижимости: | Сооружение ЗАЛОГ в ипотеку |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:000000:312 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | нежилое |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010334:32 |
| | | Адрес: | Калужская область, г.Киров, территория ОАО "Кировский завод" |
| | | Площадь: | Протяженность 6988 м |
| | 54.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 06.03.2003 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-04/2003-73 |
| | | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 №5 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 54.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 54.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, территория ОАО "Кировский завод", кад.№ 40:29:000000:312, железнодорожный путь протяженностью 6988 п.м., назначение: производственного (промышленного) назначения, протяженность Протяженность 6988 п.м., инв.№ 7379/88, лит. Т |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/4 |
| | 54.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | 54.3.3. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 55. | 55.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок ЗАЛОГ в ипотеку |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | |
|-------|---|--|
| 55.2. | Кадастровый номер: | 40:29:010334:30 ✓ |
| | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют 71 N8 |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов Для производственных целей |
| | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская |
| | Площадь: | 2981 кв. м |
| | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 27.08.2015 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/003/2015-1946/1 |
| | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №58 от 16.12.2002 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 55.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 55.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Кировский район, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010334:30, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, площадь 2 981 кв. м |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/30 |
| | 55.3.2. вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | 55.3.3. вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 56. | 56.1. Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ В ПОДАРИ |
| | Кадастровый номер: | 40:29:010338:199 ✓ |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | | |
|----|------------------|---------|---|--|
| 14 | Залог Объекты | | Виды использования разрешенного объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская |
| | | | Площадь: | 3988 кв. м |
| | | 56.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | | дата государственной регистрации: | 11.02.2004 |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-05/2004-102 |
| | | | основание государственной регистрации: | Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992; Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 №5 |
| | | | дата государственной регистрации прекращения права: | 51 N43 |
| | | 56.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 40:29:010418:116 |
| | | 56.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010338:199, двухэтажное здание механо-сборочного цеха и бытовых помещений, состоящее из основного смешанного строения (Стр. 1а/28), основной смешанной пристройки (Стр. 1б/28), полезной площадью 3988, 0 кв.м |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/43 |
| | | 56.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | | 56.3.3. | вид: | Ипотека |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| | | 57.1. | Вид объекта недвижимости: | Сооружение 10/000 Залог !! |
| | | | Кадастровый номер: | 40:29:010334:22 |
| | | | Назначение объекта недвижимости: | Галерея |
| | | | Виды использования разрешенного объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | | | Адрес: | Калужская обл, р-н Кировский, г Киров, пл Заводская |
| | | | Площадь: | Площадь застройки 536, 5 кв. м |
| | | 57.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | |
|-------|---|---|
| 57.3. | дата государственной регистрации: | 05.02.2013 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/010/2013-052 |
| | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 №5; Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | т 2 N 17 |
| | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Демонтаж |
| | 57.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010334:22, галерея из эмаль.цеха на склад готовой продукции, назначение: галерея, общая площадь 536, 5 кв.м |
| | 40:29:010418:116 | |
| | 40:29:010334:26 | |
| | 40:29:010334:24 | |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/56 |
| 58.1. | 57.3.2. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010334:22, галерея из эмаль.цеха на склад готовой продукции, назначение: галерея, общая площадь 536, 5 кв.м |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2015-200/12 |
| | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок ЗАЛОГ В ПОЛОН |
| | Кадастровый номер: | 40:29:010334:26 V |
| | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют т 1 N 6 |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | Адрес: | Калужская область, Кировский район, г. Киров, пл. Заводская |
| | Площадь: | 3767 кв. м |
| | 58.2. Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 05.02.2013 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/010/2013-045 |
| | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | |
|---------|---|--|
| | | участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №58 от 16.12.2002 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 58.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 58.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010334:26, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 3 767 кв. м |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/12 |
| 58.3.2. | вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| 58.3.3. | вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 59. | 59.1. Вид объекта недвижимости: | Помещение 3А10Я РСХБ ? |
| | Кадастровый номер: | 40:29:010334:20 |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое + 1 N45 |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010418:36 |
| | Адрес: | Калужская обл., Кировский р-н, г. Киров, пл. Заводская, д. б/н (инв.№ 7788), кв. 3 |
| | Площадь: | 8933, 8 кв. м |
| 59.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 29.12.2011 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/024/2011-400 |
| | основание государственной регистрации: | Решение Исполнительного комитета Кировского городского Совета народных депутатов Калужской области от 19.05.1982 г. № 172 от 19.05.1982; Акт государственной комиссии по приемке в эксплуатацию здания от 26.03.1993 г., утвержденный Приказом Генерального |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | |
|--------------|---|---|
| | | директора АО "Кировский завод" от 26.03.1993 г. № 48 от 26.03.1993 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 59.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 59.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, пом.3, кад.№ 40:29:010334:20, помещение 3 в стр.1, назначение: нежилое, общая площадь 8 933, 8 кв.м, этаж №1, этаж№2, этаж№3, этаж№4 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/48 |
| 59.3.2. | вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/003/2015-1043/1 |
| 15 60. 60.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок <i>не залог</i> |
| | Кадастровый номер: | 40:29:010334:16 |
| | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют <i>т2 n5</i> |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | Адрес: | Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская |
| | Площадь: | 120 кв. м |
| 60.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 13.10.2011 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/017/2011-221 |
| | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №58 от 16.12.2002 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 60.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 60.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-----|---------|---|---|
| | | | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010334:16, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 120 кв. м |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/33 |
| | 60.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010334:16, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 120 кв. м |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2015-200/10 |
| 61. | 61.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ в пользу ? |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010338:197 |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание Т 1 N33 |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010334:30 40:29:010334:39 |
| | | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская |
| | | Площадь: | 967, 4 кв. м |
| | 61.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 05.06.2003 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-04/2003-270 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи №5 от 16.04.1992 г. от 16.04.1992 №5 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 61.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 61.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010338:197, здание тарного цеха, назначение: производственного (промышленного) назначения, 1 - этажный, общая площадь 967, 4 кв. м, инв.№ 7379/74, лит. X, X1 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/51 |

| | | | |
|-----|---------|---|---|
| 62. | 61.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | 61.3.3. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| | 62.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ В ПОЛОЖ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:131 ✓ |
| | | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание Т1 N35 |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют 40:29:010418:116 |
| | | Адрес: | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская |
| | | Площадь: | 331, 5 кв. м |
| | 62.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 13.03.2003 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-01/29-05/2003-232 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992; Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 62.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | | 62.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:131, здание электромастерской-энергоцеха (административное здание), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 331, 5 кв. м, инв.№ 7379/5, лит. Д |
| | | | номер государственной регистрации: |
| | | 62.3.2. вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | | 62.3.3. вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 63. | 63.1. | Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ В ПОЛОЖ |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010418:132 ✓ |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | |
|-------|---|--|
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская |
| | Площадь: | 113, 2 кв. м |
| 63.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 13.03.2003 |
| | номер государственной регистрации: | 40-01/29-05/2003-224 |
| | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992; Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | Т 1 N36 |
| 63.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 40:29:010418:116 |
| | 63.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:132, двухэтажное кирпичное здание канализационной насосной станции энергоцех, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 113, 2 кв. м, инв.№ 7379/27, лит. И |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/46 |
| | 63.3.2. вид: | Ипотека |
| 64. | 64.1. Вид объекта недвижимости: | Здание 3-й этаж в покоем |
| | Кадастровый номер: | 40:29:010338:205 V |
| | Назначение объекта недвижимости: | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| | Адрес: | Калужская область, г.Киров, пл.Заводская |
| | Площадь: | 647, 1 кв. м |
| | 64.2. Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 13.03.2003 |
| | | 40-01/29-05/2003-235 |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-------|---|--|---|
| 64.3. | номер государственной регистрации: | | |
| | основание государственной регистрации: | | Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992; Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | | Т1 N37 |
| | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | 40:29:010418:116 |
| | 64.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010338:205, здание компрессорной со встроенной подстанцией энергоцеха, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 647, 1 кв. м, инв.№ 7379/33, лит. Л | |
| | номер государственной регистрации: | | 40-40/009-40/009/001/2016-22/14 |
| | 64.3.2. вид: | Ипотека | |
| | номер государственной регистрации: | | 40-40-09/002/2014-121 |
| | 64.3.3. вид: | Ипотека | |
| | номер государственной регистрации: | | 40-40-09/001/2014-136 |
| 65. | 65.1. Вид объекта недвижимости: | Здание ЗАЛОГ В ПОДАШ | |
| | Кадастровый номер: | | 40:29:010418:106 V |
| | Назначение объекта недвижимости: | | Нежилое здание |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | | данные отсутствуют |
| | Адрес: | | Калужская обл, р-н Кировский, г Киров, район пл Заводская, дом б/н (инв.№7379) |
| | Площадь: | | 1133, 7 кв. м |
| | 65.2. Вид права, доля в праве: | Собственность | |
| | дата государственной регистрации: | | 13.03.2003 |
| | номер государственной регистрации: | | 40-01/29-05/2003-234 |
| | основание государственной регистрации: | | Договор купли-продажи от 16.04.1992 г. от 16.04.1992; Государственный акт о выкупе имущества государственного предприятия от 14.04.1992 г. от 14.04.1992 |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | |
|-----------|---|--|
| | дата государственной регистрации прекращения права: | 71 N 58 |
| 65.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 40:29:010418;116 |
| 65.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010418:106, здание компрессорной (2) энергоцеха, назначение: нежилое, 2 - этажный, общая площадь 1133, 7 кв. м, инв.№ 7379/38, лит. "К", К, К1, К2 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/20 |
| 65.3.2. | вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| 65.3.3. | вид: | Ипотека |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| 66. 66.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок 34108 в поле |
| | Кадастровый номер: | 40:29:010418:34 V |
| | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют 71 N 58 |
| | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | Адрес: | Калужская обл., р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская, д/м 2 |
| | Площадь: | 15411 кв. м |
| 66.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | дата государственной регистрации: | 21.10.2010 |
| | номер государственной регистрации: | 40-40-09/021/2010-217 |
| | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №59 от 16.12.2002 |
| | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| 66.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 66.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия |

| | | | |
|-----|---------|---|--|
| | | | по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, пл.Заводская, д.2, кад.№ 40:29:010418:34, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственных целей, общая площадь 15411 кв. м |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/54 |
| | 66.3.2. | вид: | Ипотека |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2011-437 |
| 67. | 67.1. | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок <i>ЗАЛОГ В БОДОН</i> |
| | | Кадастровый номер: | 40:29:010334:34 <i>✓</i> |
| | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют <i>т. н. н.</i> |
| | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов для производственных целей |
| | | Адрес: | Калужская область, р-н Кировский, г. Киров, пл. Заводская |
| | | Площадь: | 5928 кв. м |
| | 67.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | дата государственной регистрации: | 27.08.2015 |
| | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/003/2015-1945/1 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества, приобретенный в собственность открытым акционерным обществом "Кировский завод" от 16.12.2002 г. №58 от 16.12.2002 |
| | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | 67.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | 67.3.1. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская область, Кировский район, г.Киров, пл.Заводская, кад.№ 40:29:010334:34, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | | |
|----|-----|---------|---|--|
| 16 | 68. | 68.1. | | использование: для производственных целей, площадь 5 928 кв. м |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/59 |
| | | | 67.3.2. вид: | Ипотека |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/002/2014-121 |
| | | | 67.3.3. вид: | Ипотека |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/001/2014-136 |
| | | | Вид объекта недвижимости: | Земельный участок <i>незалог</i> |
| | | | Кадастровый номер: | 40:29:010442:316 |
| | | | Назначение объекта недвижимости: | данные отсутствуют <i>Г2 1/8</i> |
| | | | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: | Земли населенных пунктов под гаражом |
| | | | Адрес: | Калужская область, г. Киров, ул. Пролетарская, район д. № 7А |
| | | | Площадь: | 46 кв. м |
| | | 68.2. | Вид права, доля в праве: | Собственность |
| | | | дата государственной регистрации: | 16.09.2014 |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40-09/015/2014-636 |
| | | | основание государственной регистрации: | Договор купли-продажи земельного участка от 11.08.2014 №3678 |
| | | | дата государственной регистрации прекращения права: | |
| | | 68.3. | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| | | | 68.3.1. вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запретить совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул. Пролетарская, район д. № 7А, кад.№ 40:29:010442:316, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гаражом, общая площадь 46 кв. м |
| | | | номер государственной регистрации: | 40-40/009-40/009/001/2016-22/8 |
| | | 68.3.2. | вид: | Запрещение сделок с имуществом, Запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости, расположенного по адресу: Калужская область, г.Киров, ул. Пролетарская, район д. № 7А, кад.№ 40:29:010442:316, Земельный участок, категория земель: земли |

Общество с ограниченной ответственностью ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

| | | | |
|-----|---------------------|--|--|
| | | | населенных пунктов, разрешенное использование: под гаражом, общая площадь 46 кв. м |
| | | | номер государственной регистрации: 40-40/009-40/009/001/2015-200/7 |
| 69. | Получатель выписки: | | Васечкин Виктор Владимирович |

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе (территориальный орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственному кадастровому учету недвижимого имущества на подведомственной территории – Калужская область Республика Адыгея Республика Башкортостан Республика Бурятия Республика Алтай Республика Дагестан Республика Ингушетия Кабардино-Балкарская Республика Республика Калмыкия Карачаево-Черкесская Республика Республика Карелия Республика Коми Республика Марий Эл Республика Мордовия Республика Саха (Якутия) Республика Северная Осетия Республика Татарстан Республика Тыва Удмуртская Республика Республика Хакасия Чеченская Республика Чувашская Республика Алтайский край Краснодарский край Красноярский край, Таймырский АО и Эвенкийский АО Приморский край Ставропольский край Хабаровский край Амурская область Архангельская область и Ненецкий АО Астраханская область Белгородская область Брянская область Владимирская область Вологодская область Воронежская область Ивановская область Иркутская область и Усть-Ордынский Бурятский АО Калининградская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Москва Санкт-Петербург Еврейская А.обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.

Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

инженер I категории межрайонного отдела
(подпись, наименование должности)



Иванова Ирина Дмитриевна
(подпись, фамилия)



Общество с ограниченной ответственностью
ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ГРУППА ОЦЕНКИ

Пролито,
проинтеровано на
30 листях
Подпись:

