

**ОБЩЕСТВО
С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Фирма «Омега»**

Отчет

№ 6265/2-16 от «11» января 2017 года

**об оценке объектов недвижимости принадлежащих
ЗАО «Агро Инвест»,
расположенных по адресам: Россия, Волгоградская область,
г. Волгоград, ул. Историческая, д.181 и ул. Жигулевская, д.14.**



Дата проведения оценки:

«13» мая 2016 года

Заказчик оценки:

ЗАО «Агро Инвест»

Сопроводительное письмо

11 января 2017 года

Конкурсному управляющему
ЗАО «Агро Инвест»
Г-ну Блиннику С.Б.

Уважаемый Семен Борисович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке, сотрудники ООО «Фирма «Омега» произвели оценку рыночной стоимости права собственности на объекты недвижимого имущества.

Оценка объектов оценки была проведена по состоянию на 13 мая 2016 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, округленно составляет (без учета НДС)¹:

29 364 750

(Двадцать девять миллионов триста шестьдесят четыре тысячи семьсот пятьдесят) рублей,

в том числе,

Наименование	Общая площадь, кв.м. / протяженность в п.м.	Рыночная стоимость округленно (без учета НДС), рублей
Земельные участки²		
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации производственной базы мясокомбината в составе зданий: складов, склада-гаража с пристройкой, электроцеха, котельной с пристройками, гаража, рыбного цеха с пристройкой, встроенными нежилыми помещением.	648,00	1 206 060
Здания		
Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое. Этаж 1.	311,9	3 719 110
Кирпичная неотапливаемая трансформаторная подстанция, литер: Г2	29,6	405 160
Гараж, назначение: нежилое.	205	2 400 680
Здание агрегатной, назначение: производственное, литер: Г26	50,3	807 900
Здание мастерской с гаражными боксами, назначение: нежилое.	255,8	2 895 730
Встроенное нежилое помещение, состоящее из 6-ти комнат в здании котельной, назначение: прочее, этаж 1, номера на поэтажном плане: 2-7.	87,3	1 329 740
Загон для скота	490,6	2 325 430
Автомойка	180,4	3 119 400
Дезинфекционный барьер (Санпропускник для машин)	83,8	1 459 720
Здание лаборатории ветсанэкспертизы, назначение: нежилое, литер: Д	40,9	347 740
Сооружения		
Сооружение-канализационная сеть, назначение коммуникационное	2869	9 348 080
Итого		29 364 750

¹ Согласно пп. 15 п.2 ст.146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

² Согласно п.2 ст.146 и п.3 ст.149 НК РФ не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) и реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

ООО «Фирма «Омега»

2

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3,7), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 г. № 297, №298, №299, приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25.09.2014 г. №611, Сводом стандартов и правил СРО РОО (ССО РОО 2015).

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Фирма «Омега»



Желтухин Л.Ю.

Оглавление

Сопроводительное письмо	1
Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	8
1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	9
Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	12
3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	12
3.2. Основание для проведения оценки	13
3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	13
3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	13
Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	15
4.1. Сведения о Заказчике	15
4.2. Сведения об Оценщике	15
4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	16
Раздел 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	17
Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	19
Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	48
Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	51
9.1. Обзор макроэкономической ситуации в РФ	51
9.2. Рынок земельных участков г. Волгограда и Волгоградской области	63
9.3. Рынок складской и индустриальной недвижимости Волгограда и Волгоградской области	67
9.4. Обзор предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемым	68
9.5. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов их значений	72
Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	74
10.1. Затратный подход	74
10.2. Сравнительный подход	74
10.3. Доходный подход.....	75
Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	76
11.1. Оценка сравнительным подходом	76
11.2. Оценка затратным подходом	112
Раздел 12. Итоговое согласование результатов.....	120
Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	123
Литература.....	124
Приложения.....	125

Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Оценке подлежит право собственности на объекты недвижимого имущества, описание основных характеристик которых приведено ниже в Таблицах 1.1.

Основание для проведения оценки: Договор об оказании оценочных услуг № 77/16 от 13.05.2016 года между ООО «Фирма «Омега» и ЗАО «Агро Инвест».

Таблица 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

№	Наименование	Инвентарный номер объекта	Кадастровый (или условный) номер объекта	Правоустанавливающие документы	Оцениваемые права	Местоположение, адрес	Литер по документам БТИ	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Протяженность, п.м	Техническая документация и информация	Дата принятия к бухгалтерскому учету	Первоначальная балансовая стоимость, рублей	Остаточная стоимость, рублей	Заложено имущество в банк
Земельные участки															
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов-для эксплуатации производственной базы мясокомбината в составе зданий:складов,склада-гаража с пристройкой, электроцеха, котельной с пристройками, гаража, рыбного цеха с пристройкой, встроенными нежилыми помещением.	1029	34:34:030044:25	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 483637 от 28.09.2011г	Право собственности	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181м, стр. 6		648,0			Кадастровый паспорт земельного участка №3434/300/14-14776 от 22.01.2014г	30.09.2011	681696,00	681696,0	нет
Здания															
2	Встроенное нежилое помещение,назначение:нежилое.Этаж 1.	1030	34:34:03:000000:011147:011915	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 483636 от 28.09.2011г	Право собственности	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181м, стр. 6	В2	311,9	1		Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г	30.09.2011	3452288,1	1417254,9	нет
3	Кирпичная неотопливаемая трансформаторная подстанция, литер: Г2	1007	34:34:03:000000:011147:012201	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 242422 от 09.03.2011г	Право собственности	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181	Г2	29,6			Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г	22.12.2005	2743000,0	нет данных	нет

ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

№	Наименование	Инвентарный номер объекта	Кадастровый (или условный) номер объекта	Правоустанавливающие документы	Оцениваемые права	Местоположение, адрес	Литер по документам БТИ	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Протяженность, п.м	Техническая документация и информация	Дата принятия к бухгалтерскому учету	Первоначальная балансовая стоимость, рублей	Остаточная стоимость, рублей	Заложное имущество в банк
4	Гараж, назначение: нежилое.	1028	34-34-01/080/2012-527	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 786503 от 26.11.2012г	Право собственности	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а	Г6	205,0			Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.	30.09.2011	3 050 821,8	2 101 677,3	нет
5	Здание агрегатной, назначение: Производственное, литер: Г26	1015	34-34/03-01/01-23/2003-206	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 211196 от 31.12.2010г	Право собственности	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а	Г26	50,3	1		Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.	31.12.2010	359 000,0	298 886,5	нет
6	Здание мастерской с гаражными боксами, назначение : нежилое.	4857	34-34-01/080/2012-525	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 786502 от 26.11.2012г	Право собственности	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а	Е	255,8	1		Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.	14.07.2009	350 000,0	84 259,3	нет
7	Встроенное нежилое помещение, состоящее из 6-ти комнат в здании котельной, назначение: прочее, этаж 1, номера на поэтажном плане: 2-7.	1001	34:34:03:0000000:010725:012696	Свидетельство о государственной регистрации права 34АЕ № 465050 от 26.09.2003 г	Право собственности	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Жигулевская, д.14		87,3			нет данных	31.12.2004	1 653 000,0	нет данных	нет
8	Загон для скота	1038	34-34-01/080/2012-526	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 786504 от 26.11.2012г	Право собственности	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а	Г3	490,6	1		Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.	31.08.2015	13 701 577,15	13 192 126,9	нет

ООО «Фирма «Омега»

7

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

№	Наименование	Инвентарный номер объекта	Кадастровый (или условный) номер объекта	Правоустанавливающие документы	Оцениваемые права	Местоположение, адрес	Литер по документам БТИ	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Протяженность, п.м	Техническая документация и информация	Дата принятия к бухгалтерскому учету	Первоначальная балансовая стоимость, рублей	Остаточная стоимость, рублей	Заложное имущество в банк
9	Автомойка	1011			Право собственности	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а	Г1	180,4			Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г	28.02.2010	1 845 751,92	1 100 864,4	нет
10	Дезинфекционный барьер (Санпропускник для машин)	2020			Право собственности	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а	Г4	83,8			Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г	31.05.2012	1 014 143,68	605 212,1	нет
11	Здание лаборатории ветсанэкспертизы, назначение: нежилое, литер: Д				Право собственности	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а	Д	40,9			Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г				нет
Сооружения															
12	Сооружение-канализационная сеть, назначение коммуникационное	2021	34-34-01/118/2011-658	Свидетельство о государственной регистрации права 34-АА 342750 от 28.07.2011; Инв № 020351	Право собственности	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181л				2 869,0		29.06.2012	5 852 521,77	4 982 526,35	нет

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ путем применения стандартных подходов к оценке получены следующие результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки:

Таблица 1.2. Результаты оценки

№	Наименование	Общая площадь, кв.м. / протяженность в п.м.	Рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода (без учета НДС), рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода (без учета НДС), рублей	Рыночная стоимость, полученная с помощью доходного подхода (без учета НДС), рублей
Земельные участки					
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для эксплуатации производственной базы мясокомбината в составе зданий: складов, склада-гаража с пристройкой, электроцеха, котельной с пристройками, гаража, рыбного цеха с пристройкой, встроенными нежилыми помещением.	648	Не применялся	1 206 058,00	Не применялся
Здания					
2	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое. Этаж 1.	311,9	3 719 109,00	1 900 719,00	Не применялся
3	Кирпичная неотапливаемая трансформаторная подстанция, литер: Г2	29,6	405 160,00	Не применялся	Не применялся
4	Гараж, назначение: нежилое.	205	2 400 684,00	1 109 255,00	Не применялся
5	Здание агрегатной, назначение: производственное, литер: Г2б	50,3	807 898,00	360 349,00	Не применялся
6	Здание мастерской с гаражными боксами, назначение: нежилое.	255,8	2 895 732,00	1 708 744,00	Не применялся
7	Встроенное нежилое помещение, состоящее из 6-ти комнат в здании котельной, назначение: прочее, этаж 1, номера на поэтажном плане: 2-7.	87,3	1 329 737,00	627 774,00	Не применялся
8	Загон для скота	490,6	2 325 429,00	Не применялся	Не применялся
9	Автомойка	180,4	3 119 401,00	976 144,00	Не применялся
10	Дезинфекционный барьер (Санпропускник для машин)	83,8	1 459 723,00	Не применялся	Не применялся
11	Здание лаборатории ветсанэкспертизы, назначение: нежилое, литер: Д	40,9	347 743,00	293 008,00	Не применялся
Сооружения					
12	Сооружение – канализационная сеть, назначение коммуникационное	2869	9 348 084,00	Не применялся	Не применялся

1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки с учетом ограничительных условий и введенных допущений на дату оценки составляет округленно (без учета НДС)³:

29 364 750**(Двадцать девять миллионов триста шестьдесят четыре тысячи семьсот пятьдесят) рублей,****в том числе,**

Наименование	Общая площадь, кв.м. / протяженность в п.м.	Рыночная стоимость округленно (без учета НДС), рублей
Земельные участки⁴		
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации производственной базы мясокомбината в составе зданий: складов, склада-гаража с пристройкой, электроцеха, котельной с пристройками, гаража, рыбного цеха с пристройкой, встроенными нежилыми помещением.	648,00	1 206 060
Здания		
Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое. Этаж 1.	311,9	3 719 110
Кирпичная неотапливаемая трансформаторная подстанция, литер: Г2	29,6	405 160
Гараж, назначение: нежилое.	205	2 400 680
Здание агрегатной, назначение: производственное, литер: Г26	50,3	807 900
Здание мастерской с гаражными боксами, назначение: нежилое.	255,8	2 895 730
Встроенное нежилое помещение, состоящее из 6-ти комнат в здании котельной, назначение: прочее, этаж 1, номера на поэтажном плане: 2-7.	87,3	1 329 740
Загон для скота	490,6	2 325 430
Автомойка	180,4	3 119 400
Дезинфекционный барьер (Санпропускник для машин)	83,8	1 459 720
Здание лаборатории ветсанэкспертизы, назначение: нежилое, литер: Д	40,9	347 740
Сооружения		
Сооружение-канализационная сеть, назначение коммуникационное	2869	9 348 080
Итого		29 364 750

Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

³ Согласно пп. 15 п.2 ст.146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

⁴ Согласно п.2 ст.146 и п.3 ст.149 НК РФ не признаются объектом налогообложения НДС операции по реализации земельных участков (долей в них) и реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с договором об оказании оценочных услуг Заказчиком было поставлено следующее задание на оценку:

Таблица 2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Объекты недвижимости, принадлежащие ЗАО «Агро Инвест» (Полный перечень представлен в приложении №1 к заданию на оценку по договору №77/16 от 13.05.2016 г. между ООО «Фирма «Омега» и ЗАО «Агро Инвест»)
Субъекты права	ЗАО «Агро Инвест»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Состав оцениваемых объектов недвижимости с указанием сведений по каждому объекту, достаточных для их идентификации приведен в приложении № 1 к заданию на оценку
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы	Приведены в приложении № 1 к заданию на оценку
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) оцениваемых прав – отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для определения начальной стоимости имущества при реализации на торгах
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	13.05.2016
Дата проведения осмотра	13.05.2016
Срок проведения оценки	«13» мая 2016 года – «11» января 2017 года
Балансовая стоимость:	Приведена в приложении № 1 задания на оценку
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав, вывод о которых был сделан на основании информации, представленной Заказчиком. Право на Объект оценки считается достоверным. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 3. Сведения, получаемые Исполнителем из открытых источников информации, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 4. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 5. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиком. 6. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта. 7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 8. Оценщик обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е.

	<p>Оценщик обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением лиц, письменно уполномоченные Заказчиком; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.</p>
	<p>9. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p>
<p>Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость</p>	<p>Не приводит</p>

Раздел 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим законодательным актам Российской Федерации в области оценочной деятельности с применением существующих методов оценки. В процессе работы были собраны все необходимые информационные данные, и был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению об обоснованной рыночной стоимости.

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*
2. *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе, как правило, осуществляются:*

• *Осмотр объекта оценки, включающий:*

- Интервью с Заказчиком или его представителем;
- Визуальный осмотр и фотографирование оцениваемого объекта и окружающей территории;
- Осмотр района расположения объекта оценки.

• *Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, включающее:*

- Сбор правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами других лиц;
- Сбор информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- Сбор информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки (документы БТИ, строительная документация и т.п.) и иной информации, связанной с объектом оценки.

• *Анализ рынка, к которому относится объект оценки.*

На данном этапе оценщиком собирается и анализируется информация, характеризующая рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по сопоставимым объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа также собирается и анализируется информация, касающаяся рыночных сделок с объектами, сопоставимыми с объектом оценки, и другая специальная информация, необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путем изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки.

3. *Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.*

На данном этапе оценщиком для оценки стоимости объекта оценки используются стандартные подходы к оценке стоимости. В рамках каждого из подходов определяются методы осуществления необходимых расчетов и выполняются необходимые вычисления. Пояснения по использованию методов в рамках подходов и обоснование отказа от применения подходов приведены в рамках данного отчета.

4. *Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.*

На данном этапе оценщиком анализируются результаты, полученные в рамках каждого из подходов к оценке, и с точки зрения целей и задач оценки, формируется заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе результаты оценки оформляются в виде письменного отчета и передаются Заказчику.

3.2. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки: Договор об оказании оценочных услуг №77/16 от 13.05.2016 г. между ООО «Фирма «Омега» и ЗАО «Агро Инвест».

3.3. Дата составления и порядковый номер Отчета

Дата составления Отчета об оценке – 11.01.2017 г.

Порядковый номер Отчета об оценке – № 6265/2-16.

3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№	Наименование	Инвентарный номер объекта	Правоустанавливающие документы	Техническая документация и информация	Источник получения
Земельные участки					
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для эксплуатации производственной базы мясокомбината в составе зданий: складов, склада-гаража с пристройкой, электроцеха, котельной с пристройками, гаража, рыбного цеха с пристройкой, встроенными нежилыми помещением.	1029	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 483637 от 28.09.2011г	Кадастровый паспорт земельного участка №3434/300/14-14776 от 22.01.2014г.	Копия, предоставленная Заказчиком
Здания					
2	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое. Этаж 1.	1030	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 483636 от 28.09.2011г	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.	Копия, предоставленная Заказчиком
3	Кирпичная неотапливаемая трансформаторная подстанция, литер: Г2	1007	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 242422 от 09.03.2011г	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.	Копия, предоставленная Заказчиком
4	Гараж, назначение: нежилое.	1028	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 786503 от 26.11.2012г	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.	Копия, предоставленная Заказчиком
5	Здание агрегатной, назначение: производственное, литер: Г26	1015	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 211196 от 31.12.2010г	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.	Копия, предоставленная Заказчиком
6	Здание мастерской с гаражными боксами, назначение: нежилое.	4857	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 786502 от 26.11.2012г	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.	Копия, предоставленная Заказчиком
7	Встроенное нежилое помещение, состоящее из 6-ти комнат в здании котельной, назначение: прочее, этаж 1, номера на поэтажном плане: 2-7.	1001	Свидетельство о государственной регистрации права 34АЕ № 465050 от 26.09.2003 г	нет данных	Копия, предоставленная Заказчиком
8	Загон для скота	1038	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 786504 от 26.11.2012г	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.	Копия, предоставленная Заказчиком
9	Автомойка	1011		Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.	Копия, предоставленная Заказчиком
10	Дезинфекционный барьер (Санпропускник для машин)	2020		Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.	Копия, предоставленная Заказчиком

№	Наименование	Инвентарный номер объекта	Правоустанавливающие документы	Техническая документация и информация	Источник получения
11	Здание лаборатории ветсанэкспертизы, назначение: нежилое, литер: Д			Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.	Копия, предоставленная Заказчиком
	Сооружения				
12	Сооружение - канализационная сеть, назначение коммуникационное	2021	Свидетельство о государственной регистрации права 34-АА 342750 от 28.07.2011; Инв № 020351	-	Копия, предоставленная Заказчиком

Также Оценщиками была использована информация следующих Интернет-ресурсов:

1. <http://www.cbr.ru>;
2. <https://www.avito.ru>
3. <http://www.unibo.ru>
4. <http://cian.ru/>
5. <http://volgograd.irr.ru/>
6. <http://www.rosrealty.ru/>
7. www.maps.yandex.ru и др.

Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**4.1. Сведения о Заказчике**

Таблица 4.1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество «Агро Инвест»
Сокращенное наименование	ЗАО «Агро Инвест»
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН)	1027710024517
Дата присвоения ОГРН	18.11.2002
Место нахождения	Юридический адрес: 142715, Московская область, Ленинский район, поселок Совхоза им. Ленина, 17, строение 3.

4.2. Сведения об Оценщике

Таблица 4.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключили трудовой договор

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Омега»
Сокращенное наименование	ООО «Фирма «Омега»
Местонахождение	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Местонахождение оценщика при выполнении оценочных работ	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Сведения о государственной регистрации	ОГРН: 1027739878671, дата присвоения ОГРН: 25.12.2002 г.
ИНН	7711052560
Страховой полис	Полис страхования профессиональной ответственности: №63/15/165/936 от 23.10.2015г., выдан Обществом с ограниченной ответственностью «Росгосстрах» на сумму 500 000 000 рублей, период страхования с 26.10.2015г. по 25.10.2016г. Полис страхования профессиональной ответственности: № 76/16/165/936 от 18.10.2016 г., выдан обществом с ограниченной ответственностью «Росгосстрах» на сумму 500 000 000 рублей, период страхования с 23.10.2016 г. по 22.10.2020 г.
Соответствие юридического лица требованиям статьи 15.1. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Соответствует

Таблица 4.3. Сведения об Оценщиках

Фамилия, имя, отчество оценщика	Грачев Павел Александрович
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», свидетельство №006909 от 08.10.2010 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП 064929, выдан 27.06.2002г.; по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2002 год – Институт профессиональной оценки
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования личной профессиональной ответственности: № 3/16/134/917 от 12.01.2016 г., ООО «Росгосстрах» на сумму 30 000 000,00 рублей, период страхования с 01.02.2016 по 31.01.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2002 года
Трудовой договор с ООО «Фирма «Омега»	№ 3 от 09.10.2001 г.
Место нахождения оценщика при	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис

выполнении оценочных работ	147
Контактные данные	т. 8(495) 626-88-37, эл. адрес omega-94@mail.ru
Фамилия, имя, отчество оценщика	Желтухин Лев Юрьевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Выписка из реестра СРО о том, что является членом ООО «Российское общество оценщиков» № 006812 от 19.08.2010 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	2000 год – Институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ. Диплом ПП № 064096 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2000 год – Институт профессиональной оценки Диплом ПП № 00016 По программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2003 год – НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «оценочная деятельность» Свидетельство о повышении квалификации, рег.ном. 282/2003. 2006 год – НОУ «Институт профессиональной оценки» по программе «оценочная деятельность» Свидетельство о повышении квалификации, рег.ном. 0241/2006.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования личной профессиональной ответственности: № 5/16/134/917, страховщик ООО «Росгосстрах», выдан на сумму 30 000 000 рублей, период страхования с 01.02.2016 по 31.01.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 1996 года
Трудовой договор с ООО «Фирма «Омега»	от 14.10.2014 г.
Место нахождения оценщика при выполнении оценочных работ	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Контактные данные	т. 8(495) 626-88-37, эл. адрес lev@omega-94.ru
Фамилия, имя, отчество оценщика	Тихонова Елена Романовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». Свидетельство №004222 включен в состав членов РОО 07.04.2008 года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	2008 год – «Институт переподготовки и повышения квалификации работников АПК Республики Коми» Диплом ПП № 953946, (регистрационный номер 11633), выдан 31.01.2008г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования личной профессиональной ответственности: № 6/15/134/936, страховщик ООО «Росгосстрах», выдан на сумму 30 000 000 рублей, период страхования с 26.10.2015 по 25.10.2016 г. Полис страхования личной профессиональной ответственности: № 9/16/134/936, страховщик ООО «Росгосстрах», выдан на сумму 30 000 000 рублей, период страхования с 26.10.2016 по 25.10.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2008 года
Трудовой договор с ООО «Фирма «Омега»	№38 от 05.05.2014 г.
Место нахождения оценщика при выполнении оценочных работ	115682, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, корп. 1, офис 147
Контактные данные	т. 8(495) 626-88-37, эл. адрес omega-94@mail.ru

4.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

Раздел 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. В процессе подготовки настоящего Отчета оценщик исходил из того, что информация Заказчика о наличии указанных в Таблице 1.1. прав у ЗАО «Агро Инвест», на оцениваемые объекты является достоверной. Количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов были получены, исходя из представленных Заказчиком документов.

2. Оцениваемое право рассматривается свободным от каких-либо претензий, обременений или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Объекты оценки, по предположениям оценщика, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.

4. Оценщик не производил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной предоставленной информации.

5. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки производится без учета ограничений и обременений.

8. Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относятся Объекты оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщиков нет оснований считать иначе.

9. В рамках данного отчета об оценке не требуется определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимости объектов оценки.

10. В рамках данного отчета об оценке оцениваются здания (встроенные помещения) без учета стоимости земельного участка на которых они расположены (является предметом залога), кроме земельного участка с кадастровым номером №34:34:030044:25, общей площадью 648 кв.м.

11. При расчете стоимости встроенных нежилых помещений, Оценщик использует в аналоги отдельные здания, так как конструктивно рассчитываемые помещения занимают большую часть здания и могут использоваться как отдельные здания.

Ограничения и пределы применения полученного результата

- 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. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
- Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Специальные ограничения и допущения:

- Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились. Предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение.

- При расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления. Округление несущественно влияет на результат оценки.

- Курс доллара на дату оценки – 64,9607 руб./доллар США.

Раздел 6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержден приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
5. Свод стандартов и правил оценочной деятельности СРО РОО (ССО РОО 2015).

Применение Федеральных стандартов оценки обусловлено обязательностью их применения, а также отсутствием Государственных стандартов Российской Федерации по оценке оцениваемых объектов оценки.

Применение Свода стандартов оценки Российского Общества Оценщиков обусловлено членством оценщика в СРО «Российское Общество Оценщиков».

Раздел 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Инспекция включала беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объектов оценки, выявление наличия износосов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объектов и т.д.

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация:

- описание объектов имущества;
- описание физических характеристик оцениваемых объектов;

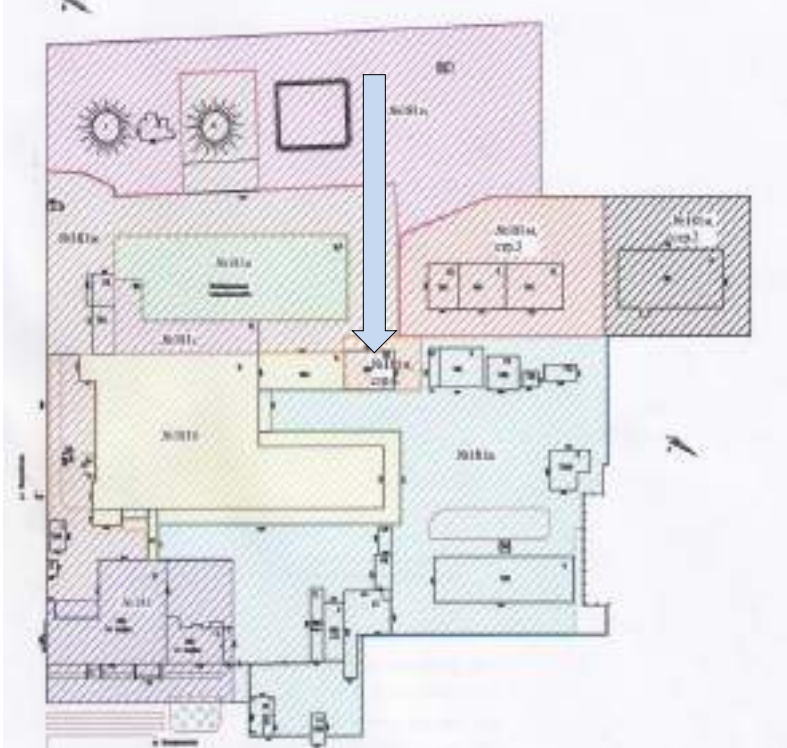
Объекты оценки – земельный участок и недвижимость, принадлежащие ЗАО «Агро Инвест».

Объекты оценки представляют собой объекты недвижимости: земельные участки, объекты капитального строительства и сооружения, расположенные по адресу: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181 и ул. Жигулевская, д.14, на территории производственной базы Волгоградского Мясокомбината, который берет свое начало в 1898 году, когда в Царицыне была выстроена городская скотобойня для оптимизации и упорядочивания системы убоя скота. В советский период комбинат был крупнейшим мясоперерабатывающим предприятием Юга России. Производственные мощности на тот момент достигали 100 тонн готовой продукции в сутки. В 2003 году комбинат перешел в собственность ЗАО «Агро Инвест», был полностью реконструирован и с тех пор предприятие работает под торговой маркой «Царь-продукт».

Заказчиком не предоставлена информация о годах постройки объектов недвижимости и проведенных капремонтах объектов оценки.


Более подробное описание объектов оценки приведено в Таблицах ниже.

Таблица 7.1. Описание объектов оценки

Наименование	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое. Этаж 1.
Назначение	Производственно-складское
Инвентарный номер объекта	1030
Кадастровый (или условный) номер объекта	34:34:03:000000:011147:011915
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 483636 от 28.09.2011года; Инв №1030
Оцениваемые права	Право собственности
Местоположение, адрес	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181м, стр. 6
Местоположение, схема	 <p>The diagram is a detailed floor plan of a building. It shows several rooms of different colors: pink, green, yellow, light blue, and grey. A blue arrow points downwards from the top center of the plan to a specific room in the middle-right section. The plan includes architectural details like walls, doors, windows, and furniture. There are also some labels and numbers scattered throughout the drawing.</p>
Земельный участок, на котором расположен объект оценки	Расположен на земельном участке с кадастровым номером №34:34:030044:25, общей площадью 648 кв.м

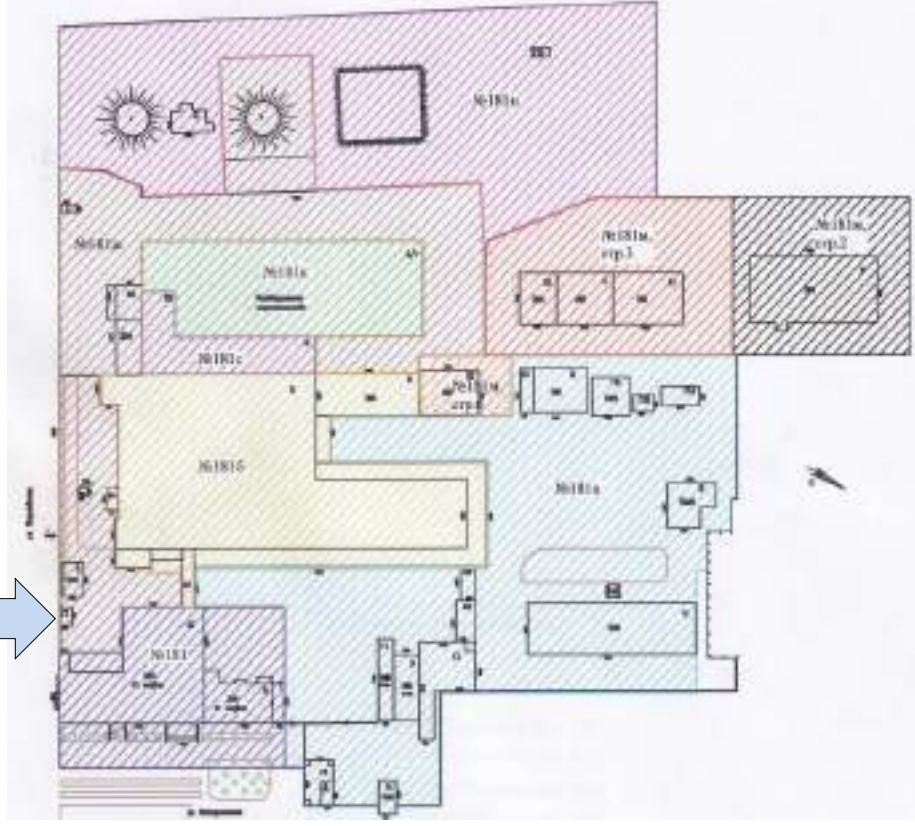
ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

	
Литер по документам БТИ	B2
Общая площадь, кв.м.	311,9
Этажность	1
Протяженность, п. м	-
Техническая документация и информация	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.
Обременения	Не зарегистрировано
Дата принятия к бухгалтерскому учету	30.09.2011
Первоначальная балансовая стоимость, рублей	3452288,1
Остаточная стоимость, рублей	1417254,86
Описание конструктивных элементов здания	
Площадь (по наружному обмеру) застройки зданий и сооружений, кв.м.	381,1
Длина по наружному обмеру, м	22,8
Ширина по наружному обмеру, м	16,7
Фундамент	бетон
Стены	кирпич
Перекрытия	ж/б плиты
Крыша	мягк
Полы	бетон
Физический износ по данным тех паспорта, в %	18


Источник информации: техпаспорт, визуальный осмотр, данные заказчика

Таблица 7.1. Описание объектов оценки

Наименование	Кирпичная неотапливаемая трансформаторная подстанция, литер: Г2
Назначение	Производственно-складское
Инвентарный номер объекта	1007
Кадастровый (или условный) номер объекта	34:34:03:000000:011147:012201
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 242422 от 09.03.2011года; Инв №1007
Оцениваемые права	Право собственности
Местоположение, адрес	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181
Местоположение, схема	
Земельный участок, на котором расположен объект оценки	Расположен на земельном участке с кадастровым номером №34:34:030044:40, общей площадью 10 557 кв.м.

ООО «Фирма «Омега»

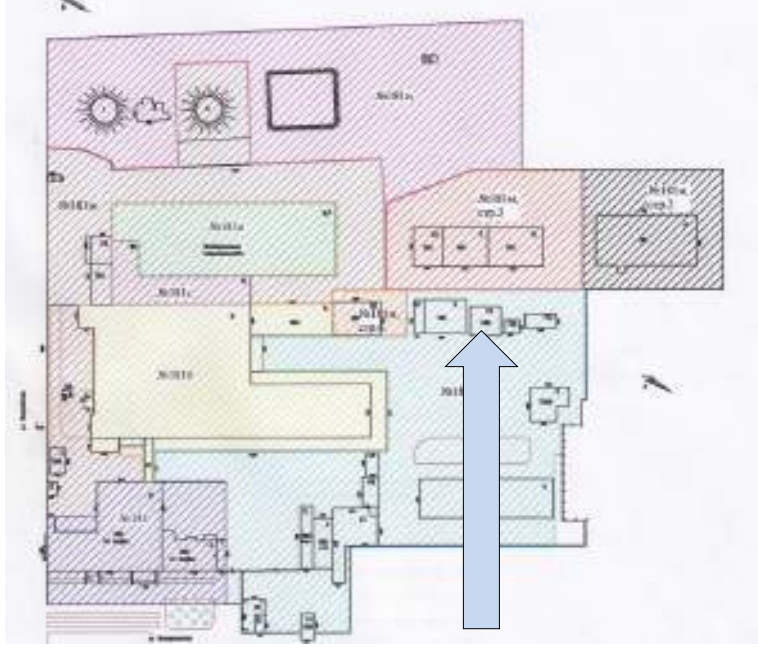
115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

		
Литер по документам БТИ	Г2	
Общая площадь, кв.м.	29,6	
Этажность	1	
Протяженность, п. м	-	
Техническая документация и информация	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.	
Обременения	Ипотека (ЗУ находится в залоге у ПАО «Сбербанк») ⁵	
Дата принятия к бухгалтерскому учету	22.12.2005	
Первоначальная балансовая стоимость, рублей	2743000	
Остаточная стоимость, рублей	нет данных	
Описание конструктивных элементов зданий		
Площадь (по наружному обмеру) застройки зданий и сооружений, кв.м.	29,6	
Длина по наружному обмеру, м	4,55	
Ширина по наружному обмеру, м	6,5	
Фундамент	бетон	
Стены	кирпич	
Перекрытия	дерев.	
Крыша	металл	
Полы	бетон	
Физический износ по данным тех паспорта, в %	20	

Источник информации: техпаспорт, визуальный осмотр, данные заказчика

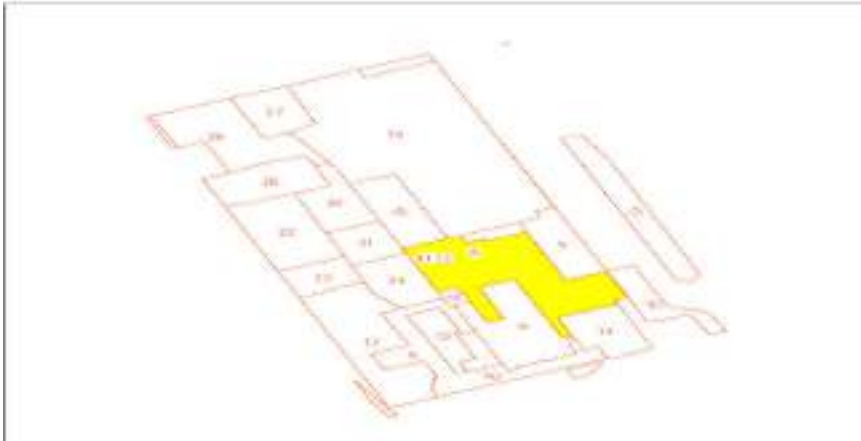
⁵ Источник информации: данные заказчика, См п. 7,10 Раздела 5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Таблица 7.1. Описание объектов оценки

Наименование	Гараж, назначение: нежилое
Назначение	Производственно-складское
Инвентарный номер объекта	1028
Кадастровый (или условный) номер объекта	34-34-01/080/2012-527
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 786503 от 26.11.2012года; Инв №1028
Оцениваемые права	Право собственности
Местоположение, адрес	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а
Местоположение, схема	
Земельный участок, на котором расположен объект оценки	Расположен на земельном участке с кадастровым номером №34:34:030044:41, общей площадью 18 948 кв.м

ООО «Фирма «Омега»

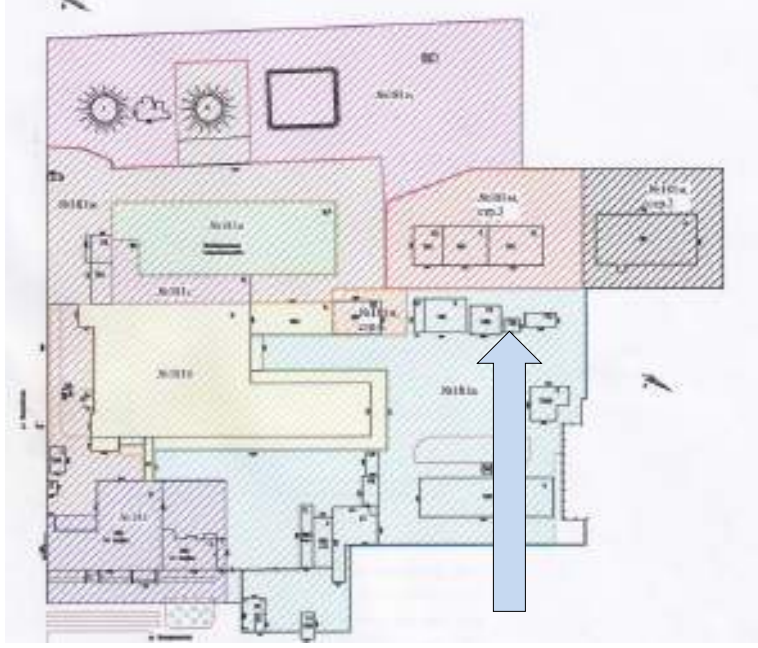
115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

	<p>План кадастрового квартала, земельный участок 34:34:030044:41</p> 
Литер по документам БТИ	Г6
Общая площадь, кв.м.	205
Протяженность, п. м	-
Техническая документация и информация	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.
Обременения	Ипотека (ЗУ находится в залоге у ПАО «Сбербанк») ⁶
Дата принятия к бухгалтерскому учету	30.09.2011
Первоначальная балансовая стоимость, рублей	3050821,8
Остаточная стоимость, рублей	2101677,26
Описание конструктивных элементов зданий	
Площадь (по наружному обмеру) застройки зданий и сооружений, кв.м.	205
Длина по наружному обмеру, м	14,1
Ширина по наружному обмеру, м	14,6
Фундамент	бетон
Стены	мет. сайдинг
Перекрытия	металл
Крыша	металл
Полы	цемент
Физический износ по данным тех паспорта, в %	нет данных

Источник информации: техпаспорт, визуальный осмотр, данные заказчика

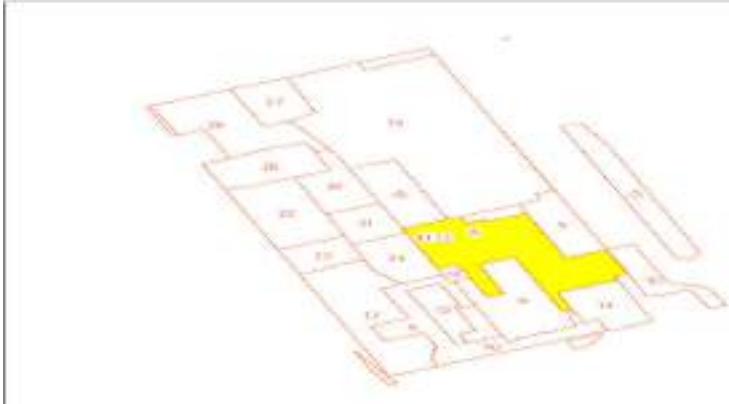
⁶ Источник информации: данные заказчика, См п. 7,10 Раздела 5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Таблица 7.1. Описание объектов оценки

Наименование	Здание агрегатной, назначение: Производственное, литер: Г26
Назначение	Производственно-складское
Инвентарный номер объекта	1015
Кадастровый (или условный) номер объекта	34-34/03-01/01-23/2003-206
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 211196 от 31.12.2010года; Инв №1015
Оцениваемые права	Право собственности
Местоположение, адрес	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а
Местоположение, схема	
Земельный участок, на котором расположен объект оценки	Расположен на земельном участке с кадастровым номером №34:34:030044:41, общей площадью 18 948 кв.м

ООО «Фирма «Омега»

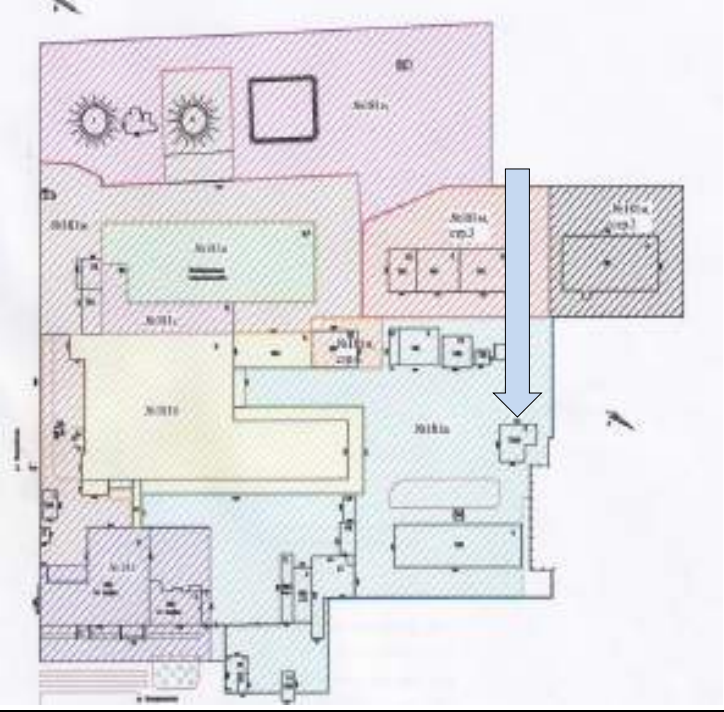
115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

	<p>План кадастрового квартала, земельный участок 34:34:030044:41</p> 
Литер по документам БТИ	Г26
Общая площадь, кв.м.	50,3
Этажность	1
Протяженность, п. м	-
Техническая документация и информация	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.
Обременения	Ипотека (ЗУ находится в залоге у ПАО «Сбербанк») ⁷
Дата принятия к бухгалтерскому учету	31.12.2010
Первоначальная балансовая стоимость, рублей	359 000
Остаточная стоимость, рублей	298 886,48
Описание конструктивных элементов зданий	
Площадь (по наружному обмеру) застройки зданий и сооружений, кв.м.	50,3
Длина по наружному обмеру, м	50,3
Ширина по наружному обмеру, м	50,3
Фундамент	бетон
Стены	кирпич
Перекрытия	ж/б
Крыша	мягк
Полы	бетон
Физический износ по данным тех паспорта, в %	25

Источник информации: техпаспорт, визуальный осмотр, данные заказчика

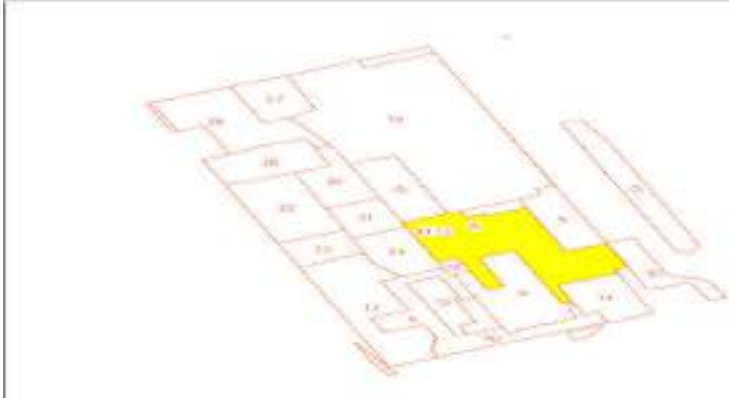
⁷ Источник информации: данные заказчика, См п. 7,10 Раздела 5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Таблица 7.1. Описание объектов оценки

Наименование	Здание мастерской с гаражными боксами, назначение: нежилое.
Назначение	Производственно-складское
Инвентарный номер объекта	4857
Кадастровый (или условный) номер объекта	34-34-01/080/2012-525
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 786502 от 26.11.2012года; Инв №4857
Оцениваемые права	Право собственности
Местоположение, адрес	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а
Местоположение, схема	
Земельный участок, на котором расположен объект оценки	Расположен на земельном участке с кадастровым номером №34:34:030044:41, общей площадью 18 948 кв.м

ООО «Фирма «Омега»


115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

	<p>План кадастрового квартала, земельный участок 34:34:030044:41</p> 
Литер по документам БТИ	Е
Общая площадь, кв.м.	255,8
Этажность	1
Протяженность, п. м	-
Техническая документация и информация	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.
Обременения	Ипотека (ЗУ находится в залоге у ПАО «Сбербанк») ⁸
Дата принятия к бухгалтерскому учету	14.07.2009
Первоначальная балансовая стоимость, рублей	350000
Остаточная стоимость, рублей	84259,32
Описание конструктивных элементов зданий	
Площадь (по наружному обмеру) застройки зданий и сооружений, кв.м.	255,8
Длина по наружному обмеру, м	по конф.
Ширина по наружному обмеру, м	по конф.
Фундамент	бетон
Стены	метал/кирпич
Перекрытия	дерев.
Крыша	металл
Полы	бетон
Физический износ по данным тех паспорта, в %	0,25

Источник информации: техпаспорт, визуальный осмотр, данные заказчика

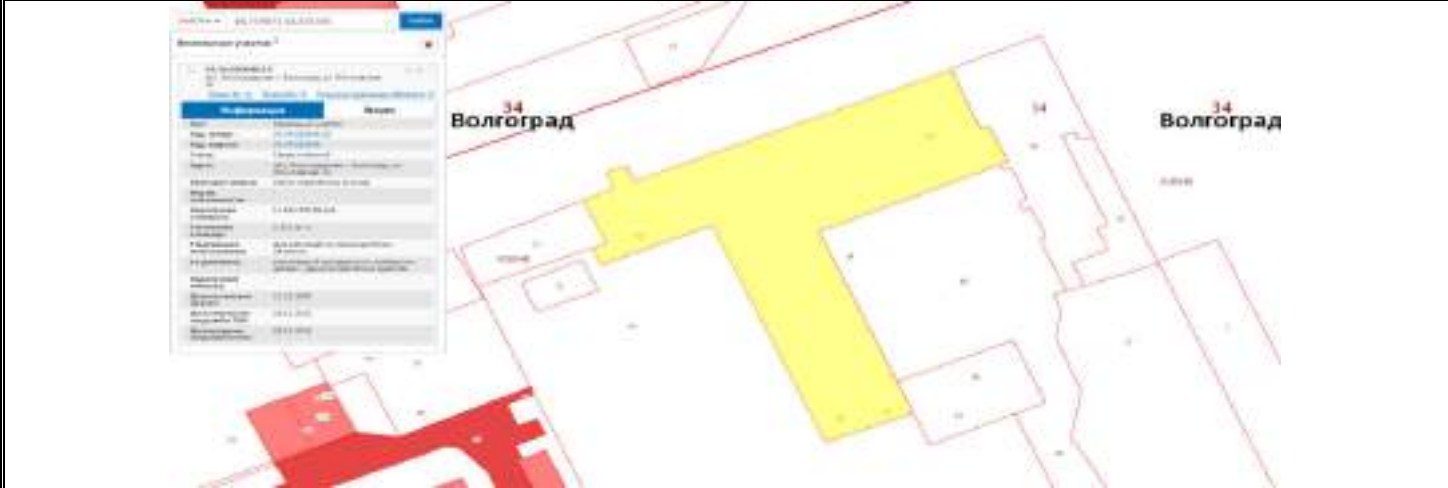
⁸ Источник информации: данные заказчика, См п. 7,10 Раздела 5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Таблица 7.1. Описание объектов оценки

Наименование	Встроенное нежилое помещение, состоящее из 6-ти комнат в здании котельной, назначение: прочее, этаж 1, номера на поэтажном плане: 2-7.
Назначение	Производственно-складское
Инвентарный номер объекта	1001
Кадастровый (или условный) номер объекта	34:34:03:000000:010725:012696
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 34АЕ № 465050 от 26.09.2003 года; Инв №1001
Оцениваемые права	Право собственности
Местоположение, адрес	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Жигулевская, д.14
Местоположение, схема	
Земельный участок, на котором расположен объект оценки	Расположен на земельном участке с кадастровым номером №34:34:030048:19, общей площадью 5 612 кв.м

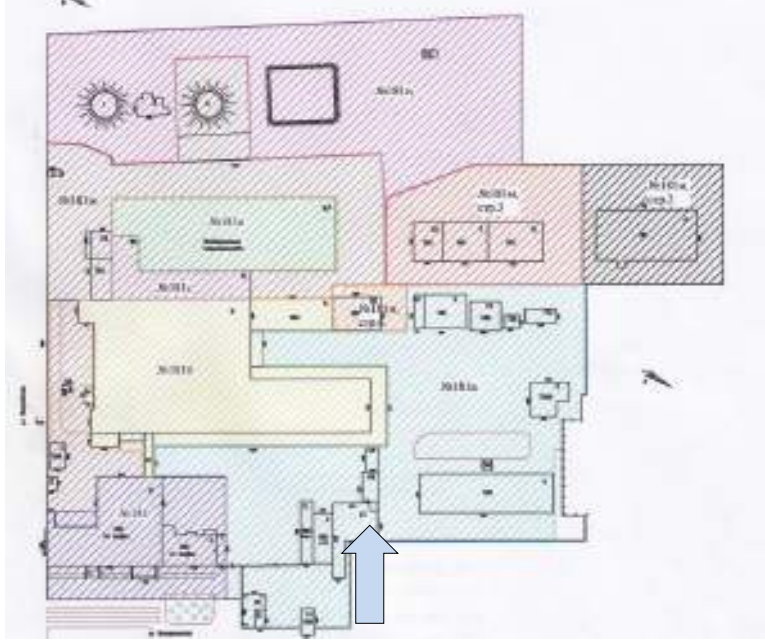
ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

	
Литер по документам БТИ	-
Общая площадь, кв.м.	87,3
Этажность	-
Протяженность, п. м	-
Техническая документация и информация	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.
Обременения	Не зарегистрировано
Дата принятия к бухгалтерскому учету	31.12.2004
Первоначальная балансовая стоимость, рублей	1653000
Остаточная стоимость, рублей	нет данных
Описание конструктивных элементов зданий	
Площадь (по наружному обмеру) застройки зданий и сооружений, кв.м.	нет данных
Длина по наружному обмеру, м	нет данных
Ширина по наружному обмеру, м	нет данных
Фундамент	бетон
Стены	кирпичные
Перекрытия	ж/б плит
Крыша	мягк
Полы	бетон
Физический износ по данным тех паспорта, в %	нет данных

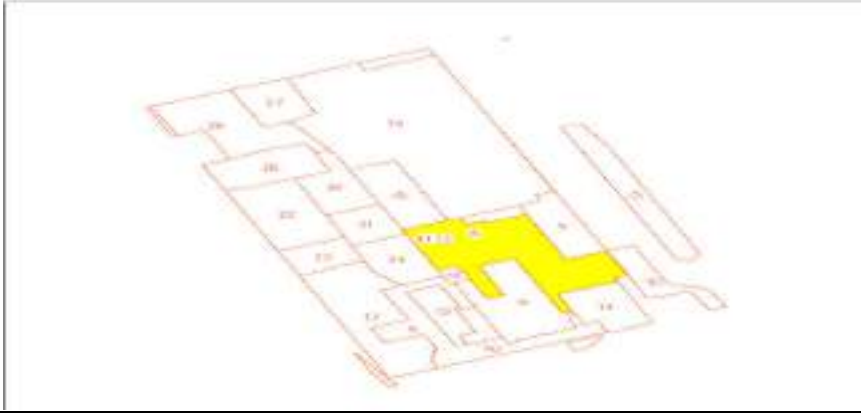
Источник информации: техпаспорт, визуальный осмотр, данные заказчика

Таблица 7.1. Описание объектов оценки

Наименование	Загон для скота
Назначение	Производственно-складское
Инвентарный номер объекта	1038
Кадастровый (или условный) номер объекта	34-34-01/080/2012-526
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 786504 от 26.11.2012года;
Оцениваемые права	Право собственности
Местоположение, адрес	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а
Местоположение, схема	
Земельный участок, на котором расположен объект оценки	Расположен на земельном участке с кадастровым номером №34:34:030044:41, общей площадью 18 948 кв.м

ООО «Фирма «Омега»

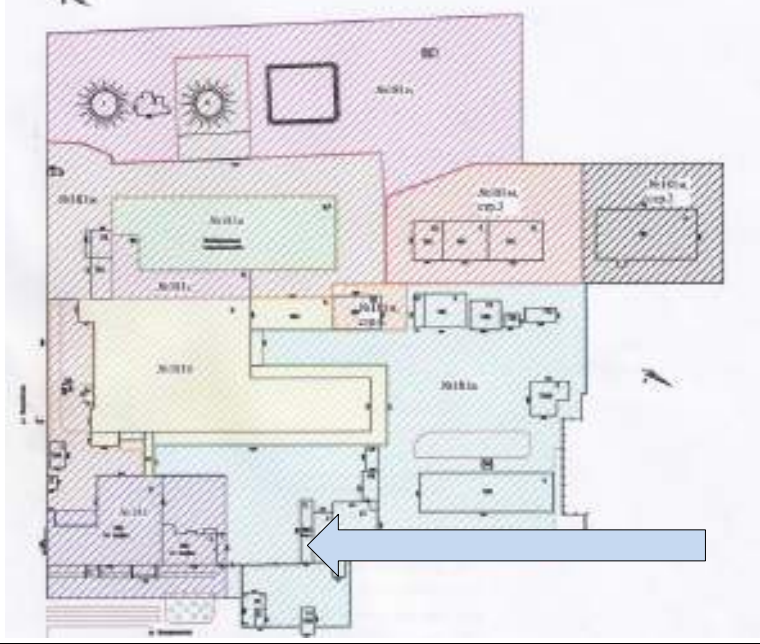
115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

	<p>План кадастрового квартала, земельный участок 34:34:030044:41</p> 
Литер по документам БТИ	ГЗ
Общая площадь, кв.м.	490,6
Этажность	1
Протяженность, п. м	
Техническая документация и информация	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.
Обременения	Ипотека (ЗУ находится в залоге у ПАО «Сбербанк») ⁹
Дата принятия к бухгалтерскому учету	31.08.2015
Первоначальная балансовая стоимость, рублей	13 701 577,15
Остаточная стоимость, рублей	13 192 126,87
Описание конструктивных элементов зданий	
Площадь (по наружному обмеру) застройки зданий и сооружений, кв.м.	нет данных
Длина по наружному обмеру, м	нет данных
Ширина по наружному обмеру, м	нет данных
Фундамент	ленточный
Стены	металлические
Перекрытия	металлические
Крыша	металлическая
Полы	бетон
Физический износ по данным тех паспорта, в %	нет данных

Источник информации: техпаспорт, визуальный осмотр, данные заказчика

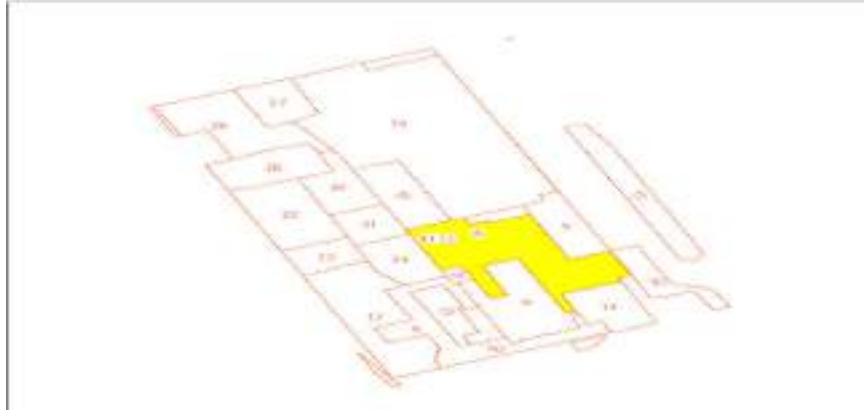
⁹ Источник информации: данные заказчика, См п. 7,10 Раздела 5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Таблица 7.1. Описание объектов оценки

Наименование	Автомойка
Назначение	Производственно-складское
Инвентарный номер объекта	1011
Кадастровый (или условный) номер объекта	нет данных
Правоустанавливающие документы	нет данных
Оцениваемые права	право собственности
Местоположение, адрес	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а
Местоположение, схема	
Земельный участок, на котором расположен объект оценки	Расположен на земельном участке с кадастровым номером №34:34:030044:41, общей площадью 18 948 кв.м.

ООО «Фирма «Омега»

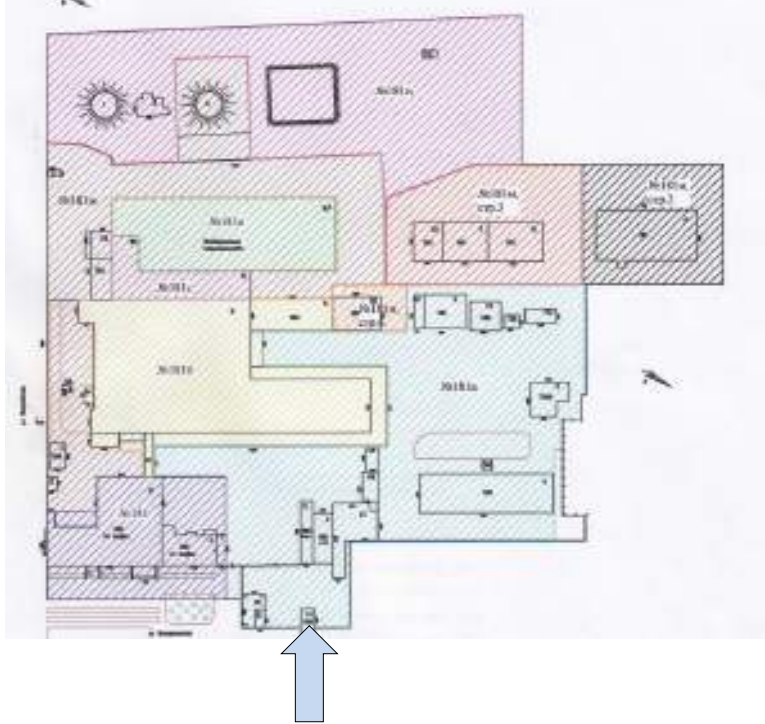
115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

	<p>План кадастрового квартала, земельный участок 34:34:030044:41</p> 
Литер по документам БТИ	Г1
Общая площадь, кв.м.	180,4
Этажность	0
Протяженность, п. м	-
Техническая документация и информация	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.
Обременения	Ипотека (ЗУ находится в залоге у ПАО «Сбербанк») ¹⁰
Дата принятия к бухгалтерскому учету	28.02.2010
Первоначальная балансовая стоимость, рублей	1 845 751,92
Остаточная стоимость, рублей	1100864,38
Описание конструктивных элементов зданий	
Площадь (по наружному обмеру) застройки зданий и сооружений, кв.м.	180,4
Длина по наружному обмеру, м	30
Ширина по наружному обмеру, м	6
Фундамент	бетон
Стены	мет.
Перекрытия	мет.
Крыша	мет.
Полы	цемент
Физический износ по данным тех паспорта, в %	нет данных

Источник информации: техпаспорт, визуальный осмотр, данные заказчика

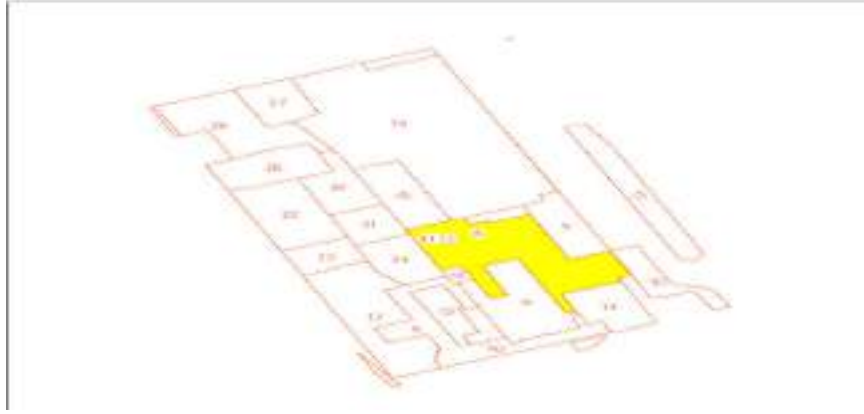
¹⁰ Источник информации: данные заказчика, См п. 7,10 Раздела 5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Таблица 7.1. Описание объектов оценки

Наименование	Дезинфекционный барьер (Санпропускник для машин)
Назначение	Производственно-складское
Инвентарный номер объекта	2020
Кадастровый (или условный) номер объекта	нет данных
Правоустанавливающие документы	нет данных
Оцениваемые права	право собственности
Местоположение, адрес	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а
Местоположение, схема	
Земельный участок, на котором расположен объект оценки	Расположен на земельном участке с кадастровым номером №34:34:030044:41, общей площадью 18 948 кв.м.

ООО «Фирма «Омега»

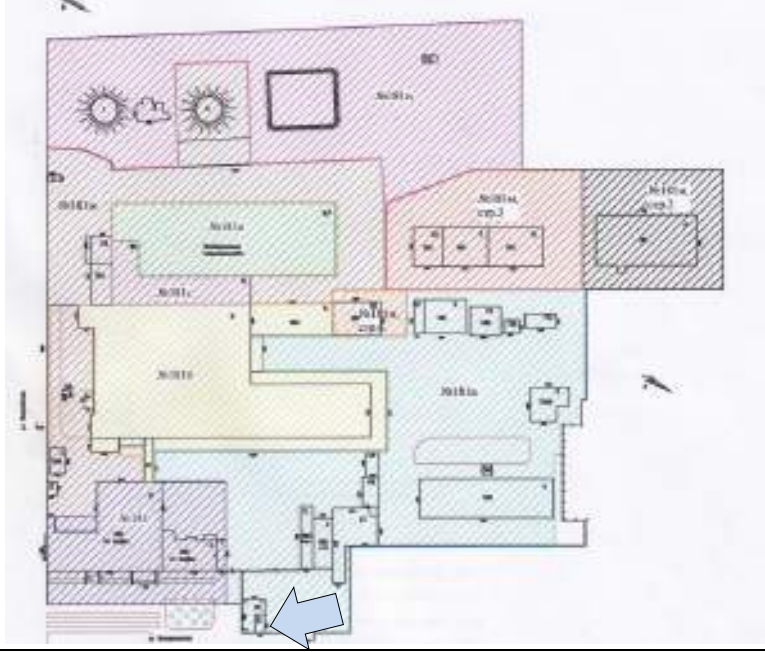
115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

	<p>План кадастрового квартала, земельный участок 34:34:030044:41</p> 
Литер по документам БТИ	Г4
Общая площадь, кв.м.	83,8
Этажность	0
Протяженность, п. м	
Техническая документация и информация	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.
Обременения	Ипотека (ЗУ находится в залоге у ПАО «Сбербанк») ¹¹
Дата принятия к бухгалтерскому учету	31.05.2012
Первоначальная балансовая стоимость, рублей	1 014 143,68
Остаточная стоимость, рублей	605212,08
Описание конструктивных элементов зданий	
Площадь (по наружному обмеру) застройки зданий и сооружений, кв.м.	нет данных
Длина по наружному обмеру, м	нет данных
Ширина по наружному обмеру, м	нет данных
Фундамент	ленточный
Стены	металлические
Перекрытия	металлические
Крыша	металлическая
Полы	бетон
Физический износ по данным тех паспорта, в %	нет данных

Источник информации: техпаспорт, визуальный осмотр, данные заказчика

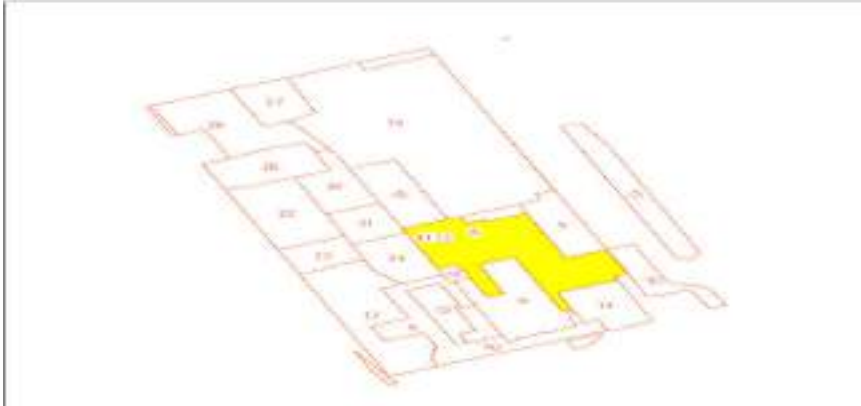
¹¹ Источник информации: данные заказчика, см п. 7,10 Раздела 5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Таблица 7.1. Описание объектов оценки

Наименование	Здание лаборатории ветсанэкспертизы, назначение: нежилое, литер: Д
Назначение	Производственно-складское
Инвентарный номер объекта	-
Кадастровый (или условный) номер объекта	34:34:030044:84
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права
Оцениваемые права	Право собственности
Местоположение, адрес	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а
Местоположение, схема	
Земельный участок, на котором расположен объект оценки	Расположен на земельном участке с кадастровым номером №34:34:030044:41, общей площадью 18 948 кв.м


ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

	<p>План кадастрового квартала, земельный участок 34:34:030044:41</p> 
Литер по документам БТИ	Д
Общая площадь, кв.м.	40,9
Этажность	1
Протяженность, п. м	-
Техническая документация и информация	Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.
Обременения	Ипотека (ЗУ находится в залоге у ПАО «Сбербанк») ¹²
Дата принятия к бухгалтерскому учету	-
Первоначальная балансовая стоимость, рублей	-
Остаточная стоимость, рублей	-
Описание конструктивных элементов зданий	
Площадь (по наружному обмеру) застройки зданий и сооружений, кв.м.	40,9
Длина по наружному обмеру, м	8,80
Ширина по наружному обмеру, м	4,65
Фундамент	бетон
Стены	кирпич
Перекрытия	дер
Крыша	шифер
Полы	линол
Физический износ по данным тех паспорта, в %	-

¹² Источник информации: данные заказчика, См п. 7,10 Раздела 5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

Таблица 7.1. Описание объектов оценки

Наименование	Сооружение - канализационная сеть, назначение коммуникационное
Назначение	Коммуникационное
Инвентарный номер объекта	2021
Кадастровый (или условный) номер объекта	34-34-01/118/2011-658
Правоустанавливающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права 34-АА 342750 от 28.07.2011; Инв № 020351
Оцениваемые права	Право собственности
Местоположение, адрес	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181л
Местоположение, схема	
Протяженность, п. м	2 869,0
Техническая документация и информация	-
Обременения	Ипотека в силу закона ¹³
Дата принятия к бухгалтерскому учету	29.06.2012
Первоначальная балансовая стоимость, рублей	5 852 521,77
Остаточная стоимость, рублей	4 982 526,35

Источник информации: данные заказчика

¹³ Источник информации: данные заказчика, См п. 7,10 Раздела 5 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»

ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 7.2. Описание земельного участка

№ п/п	Объект оценки	Имущественное право	Субъект права	Правоустанавливающий документ	Общая площадь, кв.м.	Адрес расположения объекта недвижимого имущества	Кадастровый номер	Ограничения (обременения) права	Балансовая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов-для эксплуатации производственной базы мясокомбината в составе зданий: складов, склада-гаража с пристройкой, электроцеха, котельной с пристройками, гаража, рыбного цеха с пристройкой, встроенными нежилыми помещением.	Право собственности	ЗАО «Агро Инвест»	Свидетельство о государственной регистрации права 46 БА 192849 от 22.04.2016	648,0	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181м, стр. 6	34:34:030044:25	Не зарегистрированы	681 696,00	1 296 505,40

Источник информации: кадастровый паспорт, данные заказчика, данные публичной кадастровой карты <http://pkk5.rosreestr.ru>

Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки в объеме, приведенном в Таблице 7.1. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Настоящая оценка определяет стоимость полного права собственности на оцениваемые объекты.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ч.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.

Право собственности возникло на основании:

- Договор купли-продажи имущества от 16.06.2011г.
- Договор купли-продажи №5295 от 06.10.2011г.
- Договор купли-продажи в общую долевую собственность земельного участка. Государственная собственность на который не разграничена, в г. Волгограде - административном центре Волгоградской области №21В/14 от 13.01.2014 г.
- Договор купли-продажи в общую долевую собственность земельного участка. Государственная собственность на который не разграничена, в г. Волгограде - административном центре Волгоградской области №197В/13 от 22.04.2013 г.
- Договор купли-продажи имущества от 16.06.2011г.
- Договор купли-продажи имущества от 23.09.2005г.
- Договор купли-продажи имущества от 03.12.2010г.
- Договор №1 купли-продажи части помещений котельной от 27.05.2003г.
- Договор купли-продажи имущества от 23.06.2011г.
- Договор купли-продажи (с Приложением №1,2) №005-054-1-239 от 24.03.2008г

Источники информации и полнота исследования

При расчете рыночной стоимости объектов оценки, Оценщик пользовался информацией, полученной из разных источников:

1. Информация, полученная от Заказчика - ЗАО «АгроИнвест»:

- Кадастровый паспорт земельного участка №3434/300/14-14776 от 22.01.2014г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 483637 от 28.09.2011года; Инв №1029.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 483636 от 28.09.2011года; Инв №1030.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 242422 от 09.03.2011года; Инв №1007.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 786503 от 26.11.2012года; Инв №1028.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 211196 от 31.12.2010года; Инв №1015.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 786502 от 26.11.2012года; Инв №4857.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 34АЕ № 465050 от 26.09.2003 года; Инв №1001.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 34АА № 786504 от 26.11.2012года;
- Свидетельство о государственной регистрации права 34-АА 342750 от 28.07.2011; Инв № 020351.;
- Технический паспорт БТИ по состоянию на 22.02.2012г.;

2. Информация, полученная из периодических изданий и других информационных источников.

Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181 и ул. Жигулевская, д.14.

Карты расположения объектов оценки приведены ниже.

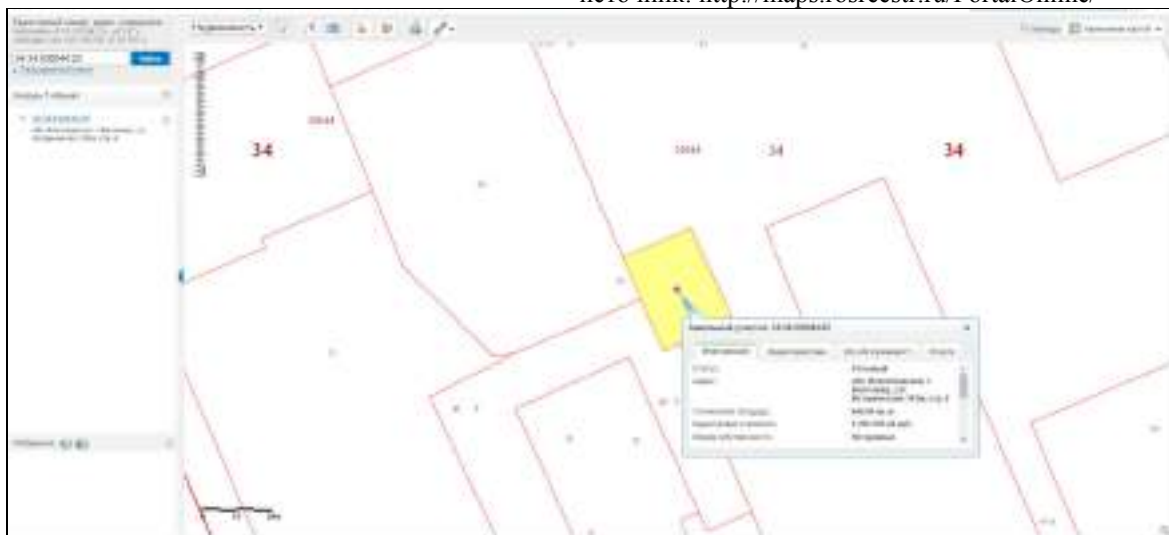
Обобщенное местоположение объектов оценки на карте:

источник: <http://maps.yandex.ru>

**Уточненное местоположение объекта оценки на кадастровой карте**

Земельный участок, общая площадь 648,0 кв.м.

источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>



Волгоград — город на юго-востоке европейской части Российской Федерации с населением 1 016 137 человек (2016). Административный центр Волгоградской области, входящей в Южный федеральный округ. С 1589 по 1925 год носил название Царицын, с 1925 по 1961 год — Сталинград. Город-герой, место Сталинградской битвы. Официальное название — Городской округ город-герой Волгоград.

Административные районы Волгограда

Административные районы Волгограда
(в порядке их географического расположения с севера на юг).

Район	Площадь км ² [100]	Население, чел.
Тракторозаводский	54	↗138 707 ^[101]
Краснооктябрьский	34,2	↘150 211 ^[101]
Центральный	11,2	↘81 198 ^[101]
Дзержинский	85,8	↗184 709 ^[101]
Ворошиловский	27,8	↘81 251 ^[101]
Советский	63	↗138 707 ^[101]
Кировский	71,5	↗113 124 ^[101]
Красноармейский	230	↘166 952 ^[101]

Население

Население на 01.01.2016 года составляет - 1 016 137 чел.

Численность населения									
1811 ^[124]	1840 ^[124]	1847	1856 ^[124]	1857	1860	1861 ^[124]	1863 ^[124]	1873	1877
↗3800	↗4400	↗4805	↗7200	↘6478	↗7027	↘6700	↗8400	↗13 932	↗26 510
1884	1897 ^[125]	1901	1903 ^[126]	1904 ^[126]	1905 ^[126]	1906 ^[126]	1907 ^[126]	1909	1914 ^[124]
↗36 308	↗55 000	↗70 000	↗79 759	↘79 312	↗82 020	↗86 756	↗93 084	↗100 000	↗100 800
1923 ^[124]	1926 ^[127]	1931 ^[124]	1939 ^[128]	1956 ^[129]	1959 ^[128]	1962 ^[124]	1967 ^[124]	1970 ^[130]	1973 ^[124]
↗106 500	↗151 000	↗304 100	↗445 312	↗525 000	↗593 844	↗649 000	↗742 000	↗815 000	↗869 000
1975 ^[131]	1976 ^[130]	1979 ^[132]	1982 ^[133]	1985 ^[134]	1986 ^[130]	1987 ^[135]	1989 ^[136]	1990 ^[137]	1991 ^[130]
↗900 000	↘900 000	↗928 692	↗956 000	↗974 000	↗977 000	↗988 000	↗998 894	↘998 000	↗1 005 000
1992 ^[130]	1993 ^[130]	1994 ^[130]	1995 ^[134]	1996 ^[134]	1997 ^[138]	1998 ^[134]	1999 ^[139]	2000 ^[140]	2001 ^[134]
↘1 004 000	↘1 002 000	↘1 000 000	↘999 000	↘999 000	↗1 005 000	↘999 000	↗1 000 000	↘993 400	↘982 900
2002 ^[141]	2003 ^[124]	2004 ^[142]	2005 ^[143]	2006 ^[144]	2007 ^[145]	2008 ^[146]	2009 ^[147]	2010 ^[148]	2011 ^[149]
↗1 011 417	↘1 011 400	↘1 004 200	↘999 100	↘991 700	↘986 300	↘983 900	↘981 909	↗1 021 215	↘1 021 200
2012 ^[150]	2013 ^[151]	2014 ^[152]	2015 ^[101]	2016 ^[4]					
↘1 018 739	↗1 018 790	↘1 017 985	↘1 017 451	↘1 016 137					

Экономика и промышленность

Город находится в очень сложном экономическом положении — он самый бедный из городов-миллионеров. Также Волгограду принадлежит ещё несколько антирекордов среди городов его размера: самые низкие зарплаты, самая изношенная инфраструктура (вместе с Красноярском), самое маленькое число предприятий малого бизнеса на 1000 населения. Однако есть и городской рекорд — самые высокие зарплаты чиновников среди ЮФО — в среднем 54 000 рублей. Волгоград наглядно демонстрирует все пороки некачественной городской власти: монополизм отдельных структур (единственное на город-миллионник похоронная компания), хаотичная застройка ларьками и торговыми павильонами всех возможных парков, площадей и набережной, очень плохое состояние дорог, включая самые главные городские продольные магистрали.

Транспорт	Крупнейшие предприятия города
Машиностроение и сборные предприятия	Барнаул Саратовский завод Тракторный завод Волгоградмаш Завод буровых машин ЦД Саратов-Авиа Завод сельскохозяйственной техники Завод имени Горького Завод тракторных машиностроения Индустриальный завод
Химический	Красный Октябрь Апатитовый завод
ТЭЦ (электростанция)	Волгоградско-печенное Волжской железной дороги Волга-Донской канал Волгоградский аэропорт Энергоинститут
Средства связи	408 ВОЛГА
Лесная промышленность	Нестле Завод лесных изделий Милана Тандем Волгоградмашинстрой
Энергетика	Волга-ТЭС ТЭС ТЭЦ ТЭЦ ТЭЦ
Конструкторский	Техноинженерный парк
Текстильная промышленность	Сарай-Торговый Бирюк Прочный завод Саратов Текстиль
Молоко-перерабатывающий	Миротек

Транспорт

Волгоград можно представить в центре 6-конечной звезды отходящих автомагистралей. Город пересекает трасса Р22 (Москва-Астрахань), начинаются трассы: Р228 (на Саратов), Р221 (на Элисту), М221 (на Донецк), Р226 (через Волжский на Самару), а также идут не считающиеся автомагистралями дороги на Ленинск (18Р-1) и на Сальск (18К-4). Объездная дорога для транзитного транспорта есть только частично в северной части города (3-я продольная), что вынуждает далее съехать на Вторую Продольную, идущую по городской застройке. Волгу можно переехать по плотине ГЭС в Волжский или по Волгоградскому мосту в Краснослободск. С центрального автовокзала организованы регулярные автобусные маршруты по России, а также в республики Закавказья и Средней Азии.

Железнодорожные пассажирские ворота города — вокзал Волгоград-1, для грузоперевозок (ранее и пригородных) используется также вокзал Волгоград-2. Оба вокзала относятся к Волгоградскому отделению Приволжской железной дороги. С этих вокзалов идут 4 направления: московское (у Иловли разветвляется на московское и саратовское направление), астраханское, краснодарское, ростовское. Воздушными воротами города является международный аэропорт Гумрак, расположенный в поселке Гумрак в 10 километрах от Волгограда.

В южной части города начинается Волго-Донской канал — звено единой глубоководной системы, через которую город по воде связан с Каспийским, Черным, Балтийским и Белым морем, Москвой и Санкт-Петербургом. Пассажирские и туристические рейсы Волгоград принимает на Центральной набережной, у причала Речного Вокзала, грузовые — в речном порту Татьяна.

Вывод: на основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы о высокой инвестиционной привлекательности местоположения объекта оценки, что обусловлено:

- здания и земельные участки расположены в черте города Волгоград;
- вблизи от основных транспортных магистралей;
- наличием удобных подъездных путей.

Раздел 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.

3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ НЭИ проводится сначала для участка земли как незастроенного, а затем – для этого же участка, но с существующими улучшениями. При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися улучшениями признается наилучшим и наиболее эффективным, если рыночная стоимость улучшенного участка выше, чем стоимость участка как свободного. При этом учитываются затраты на снос строений и на денежные компенсации пользователям, выселяемым при сносе имеющегося строения. Если стоимость участка без существующих улучшений выше, чем с этими улучшениями, то с точки зрения оценщика в этом случае может теряться смысл оценки рыночной стоимости объекта с улучшениями.

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

При этом для свободного земельного участка и для участка с существующими улучшениями предусматривается возможность в будущем провести дополнительные изменения объекта:

- в соответствии с принципами баланса и экономического разделения участок может быть разделен на равные или неравные доли с выполнением или без выполнения работ (на всем участке или на отдельных частях его) по расчистке территории, прокладке дорог и разводке коммуникаций;

- в соответствии с принципом экономического размера может быть рассмотрен гипотетический вариант «присоединения» части или всего соседнего участка к данному участку (если для потенциально востребованных гипермаркета, технопарка, складского комплекса нужна территория площадью больше оцениваемого участка) – путем покупки, аренды или привлечения «соседа» к участию в инвестиционном проекте;

- существующее строение может быть наращено (вверх, вниз, по периметру), реконструировано, на свободной части земельного участка может быть построено дополнительное здание или сооружение;

- многолетние насаждения могут быть посажены или убраны;

- пакет прав и обременений может быть дополнен или реструктурирован.

Поскольку для каждой функции существует оптимальная высота здания, то если нет градостроительных ограничений на этажность строений, эта оптимальная высота (своя

для каждой функции) рассматривается при сравнении вариантов. Если ограничения имеются, то в НЭИ рассматривается меньшая из двух высот: разрешенная или оптимальная.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

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

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

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

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

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

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости,

прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

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

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

По вышеописанному алгоритму оценщиками был проведен анализ использования земельных участков объекта оценки как свободных: здесь функции рассматривались в укрупненном варианте (без детализации по элементам) и результатом анализа явился выбор одной укрупненной функции – размещение производственно-складского комплекса. Кроме того, принимая во внимание инженерные коммуникации, учитывая местоположение и тип застройки окружения, из всего набора потенциальных вариантов использования участков эффективным, реально возможным и экономически выгодным представляется размещение производственно-складского комплекса.

Данный вывод подтверждается следующими характеристиками объекта:

- удобное локальное местоположение;
- наличие всех необходимых коммуникаций;
- окружение объекта оценки характеризуется наличием преимущественно застройки производственно-складского назначения низкой плотности;
- имеется территория для парковки легковых и грузовых автомашин.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование для размещения производственного комплекса.

Раздел 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1 Обзор макроэкономической ситуации в РФ

Данный обзор основан на Проекте сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов, разработанном МЭР РФ, а также на анализе общих тенденций развития мировой экономики и мировых рынков.

Ожидания перелома тенденции снижения темпов экономической динамики и возврата к докризисной траектории роста мировой экономики переносятся на более отдаленную перспективу. После посткризисного восстановления в 2010 году со среднегодовым темпом 5,4 % мировая экономика на протяжении пятилетнего периода закрепились на нисходящей траектории. В 2015 году рост составил 3,1 % при небольшом ускорении динамики развитых стран – с 1,8 % в 2014 году до 1,9 % в 2015 году и существенном замедлении развивающихся экономик – с 4,6 до 4,0 процента. Вклад в прирост мирового выпуска развитых экономик в 2016 году возрастет до 1 п. п., развивающихся несколько уменьшится – до 2,2 п. п., но будет оставаться определяющим (около 2/3 прироста мировой экономики).

До 2019 года сохраняется вероятность ускорения динамики мирового выпуска. Эта возможность превышает вероятность продолжения тенденции снижения темпов. Однако рост мировой экономики за 2015 – 2019 гг. не восстановится до докризисных значений, а закрепится на среднегодовом уровне 3,4 % по паритету покупательной способности, что заметно ниже среднегодовой динамики в последний десятилетний период, приближавшейся к 5-процентной траектории роста. Динамика мировой экономики по рыночным обменным курсам, отражая тенденцию масштабной девальвации валют развивающихся стран к резервной валюте, в 2015 году была заметно ниже – 2,4 % по сравнению с 3,1 % по паритету покупательной способности. В 2015 – 2019 гг. среднегодовой рост мировой экономики по рыночным обменным курсам будет находиться на уровне 2,5 процента.

В среднесрочный период сохранится риск консервации низкого потенциального роста объемов мирового выпуска как в развивающихся, так и в развитых странах. В условиях варианта реализации рисков более сильного торможения развивающихся стран и дестабилизации роста развитых стран в мировой экономике усилятся признаки замедления спроса и ускорится падение стоимости ресурсных активов.

Факторы снижения темпов прироста населения и более сдержанного наращивания технологического уровня производительности, а также замедления роста на развивающихся рынках – Бразилии, России, ЮАР и особенно Китая, вызванного сокращением избыточных производственных мощностей, давлением долгового бремени ключевых секторов, спадом секторов недвижимости и фондового рынка, проявятся более сильно, чем в базовом варианте.

Вероятность паузы в восходящей динамике мирового выпуска может быть выше в условиях реверсивного движения глобальных потоков инвестиционных ресурсов под влиянием постепенного роста базовой ставки Федерального Резерва США, снижения эффективности отрицательных ставок ЕЦБ и Банка Японии. Длительный период низких и отрицательных ставок в сочетании с другими мерами покупки активов повышает риски вынужденной жесткой консолидации балансов крупнейших финансовых регуляторов.

Оживление глобальной экономической активности инвесторов сдерживается давлением риска устойчивости экономики Китая при переходе от внешних источников роста за счет наращивания экспортных производств к модели роста за счет активизации внутренних источников – развития инфраструктуры, внутреннего потребления и сферы услуг.

К 2019 году динамика мировой экономики, в условиях реализации безрискового

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

варианта с использованием благоприятных факторов низких цен на ресурсы, включая углеводороды, роста производительности труда, ускорения роста экономики США, а также последующего увеличения темпов роста развивающихся стран, включая стабилизацию экономики Бразилии и быстрый рост экономики Индии, ускорится до 3,4 процента

В экономиках развитых стран сохранится тенденция постепенного ускорения роста, начавшаяся в 2013 году под влиянием мягкой монетарной политики ключевых регуляторов и умеренной консолидации балансов.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе трех вариантов – базовый, консервативный и целевой.

Базовый сценарий (вариант 1) характеризует развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов при сохранении консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант разработан исходя из умеренной динамики цен на нефть Urals на уровне 40 долл. США/барр. в 2016 – 2019 годах.

В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Следствием этого будет сдержанная динамика потребительского спроса.

На фоне низкого потребительского спроса инфляция замедлится до 6,5 % в 2016 году против 12,9 % в 2015 году с дальнейшим замедлением ее роста до 4 % к 2019 году.

Увеличение профицита счета текущих операций на фоне сокращения оттока капитала будет обеспечивать поддержку курсу национальной валюты.

В 2016 году положительным фактором восстановления экономики остается рост экспорта товаров, к которому добавляется фактор замедления снижения запасов материальных оборотных средств с переходом к их последующему росту. Ожидается, что начиная с 2017 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного. и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году – 1,8 % и в 2019 году – 2,2 процента.

Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 – 2019 гг. во всех вариантах прогноза. Сокращение нефтегазовых доходов потребует активизации работы по повышению эффективности государственных расходов. В связи с этим задачу ежегодного сокращения расходов федерального бюджета не менее чем на 5 % в реальном выражении за счет неэффективных затрат предлагается распространить на период 2018 и 2019 годов. Кроме того, с целью неувеличения налоговой нагрузки на экономику и возможного сохранения средств бюджетных фондов необходима дополнительная мобилизация всех возможных ресурсов – привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

Консервативный вариант рассматривает развитие экономики в условиях более низкой динамики цен на нефть и природный газ. Предполагается, что среднегодовая цена на нефть в 2016 году снизится до 25 долл. США/барр. и стабилизируется на этом уровне до 2019 года.

В условиях низких цен на нефть и высокой волатильности курса рубля основные макроэкономические показатели в 2016 году будут иметь выраженную негативную динамику: снижение ВВП – до 2,1 %, падение инвестиций в основной капитал – до 9,4 %, усиление инфляционного фона по сравнению с базовым вариантом – до 9 %, дальнейшее падение доходов населения и снижение уровня жизни населения.

В 2017 году предполагается стабилизация ситуации в экономике с замедлением

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

темпов падения до 0,4 %, в 2018 – 2019 гг. намечается тенденция устойчивого роста темпами 0,7–1,6 процента.

За счет более низкой цены на нефть в консервативном варианте заметно снижается величина нефтегазовых доходов федерального бюджета. Это приводит к значительному увеличению дефицита федерального бюджета, масштабному исчерпанию доступных к расходованию средств бюджетных фондов и увеличению государственного долга. При этом в консервативном варианте в целях балансировки федерального бюджета с 2017 года потребуются сокращение расходов на 10 % в реальном выражении против 5-процентного сокращения по другим вариантам.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4 % в 2017 году и рост производительности труда не менее чем на 5 % в среднесрочной перспективе при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Внешние условия сохраняются на уровне базового варианта, но для достижения намеченных целей предполагается смена ориентации экономики на инвестиционную модель развития при сдерживании в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и социальных обязательств государства и бизнеса.

Снижение инфляции до 4 % в 2017 году предполагает существенное сдерживание внутреннего спроса, прежде всего спроса домашних хозяйств. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году также не достигнет темпов, необходимых для динамичного роста экономики, вследствие значительной инерционности инвестиционного процесса и ограниченности финансирования.

Вместе с тем, начиная с 2018 года, с учетом снижения процентной ставки и создания благоприятных условий для кредитования бизнеса, начала реализации крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП будут непрерывно возрастать и достигнут 4,5 % в 2019 году

В целом отклонение характеристик федерального бюджета по отношению к ВВП между целевым и базовым вариантами прогноза незначительно.

Базовый вариант прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2017 – 2019 годы.

Таблица 9.1. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 – 2019 годы

	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Цены на нефть Urals (мировые), долл./барр.					
базовый	51,2	40	40	40	40
консервативный		25	25	25	25
целевой		40	40	40	40
Индекс потребительских цен, на конец года					
базовый	12,9	6,5	4,9	4,5	4,0
консервативный		9,0	6,0	5,5	5,1
целевой		6,5	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
базовый	96,3	99,8	100,8	101,8	102,2
консервативный		97,9	99,6	100,7	101,6
целевой		99,8	100,4	102,9	104,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	91,6	96,9	100,8	103,0	104,2
консервативный		90,6	98,3	100,6	102,7
целевой		96,9	103,8	105,3	107,1
Промышленность, %					
базовый	96,6	100,0	101,1	101,7	102,1
консервативный		98,4	100,1	100,7	101,3
целевой		100,0	101,7	102,6	103,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	95,7	97,2	100,7	101,0	101,1
консервативный		95,0	98,6	99,9	100,4
целевой		97,2	99,7	101,0	102,7
Реальная заработная плата, %					
базовый	90,7 ¹	98,5	101,2	101,3	101,3
консервативный		96,1	99,0	100,1	100,5
целевой		98,5	99,8	101,5	103,6
Оборот розничной торговли, %					
базовый	90,0	97,3	101,1	102,6	103,3
консервативный		95,1	99,5	100,5	101,7
целевой		97,3	100,0	102,5	105,5
Экспорт – всего, млрд. долл. США					
базовый	341,5 ²	288	294	302	312
консервативный		227	220	225	233
целевой		288	295	305	317
Импорт – всего, млрд. долл. США					
базовый	193,0 ²	180	187	196	208
консервативный		139	146	154	150
целевой		180	186	195	212

Характеристика макроэкономических параметров базового варианта прогноза

В 2016 году основными факторами, вносящими положительный вклад в рост ВВП, являются рост экспорта и начало восстановления запасов. Остальные факторы сохраняют отрицательную динамику. В 2017 году к факторам роста ВВП добавляются рост инвестиций в основной капитал и рост конечного потребления домашних хозяйств. Вклад основного капитала последовательно возрастает от 0,2 до 0,9 п. п., потребления домашних хозяйств – от 0,6 до 1,7 п. п., соответственно. Вместе с тем восстановление положительной динамики импорта и более медленный рост экспорта приводят к отрицательному вкладу чистого экспорта в 2017 – 2019 годах.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году – 1,8 % и в 2019 году – 2,2 процента.

В ВВП по элементам использования ведущую роль в сокращении динамики, как и в предыдущем году, будет играть сжатие потребительского и инвестиционного спроса (накопление основного капитала).

Общие расходы на конечное потребление по базовому варианту сократятся на 2,0 %, прежде всего в результате сокращения на 2,1 % потребительского спроса домашних хозяйств в условиях ожидаемого менее чем 3-процентного снижения реальных

располагаемых доходов населения. Конечное потребление государства сократится на 1,5 процента.

Сохранение достаточно жестких условий заимствования капитала и общей неуверенности инвесторов приведет к сокращению накопления основного капитала, однако темпы его падения в 2016 году замедлятся более чем в 2 раза (до 2,9 % против 7,6 % в 2015 году).

К концу 2015 г. предприятия адаптировали уровень своих запасов материальных оборотных средств (МОС) к условиям сократившегося спроса. Ожидается, что в 2016 году ситуация с запасами нормализуется, и предприятия начнут наращивать их в соответствии с новыми параметрами спроса и производства. Переход прироста МОС в область положительных значений приведет к ликвидации значительного разрыва в динамике валового накопления основного капитала и валового накопления.

В 2016 году рост валового накопления прогнозируется на уровне 0,9 % (против сокращения на 18,7 % в 2015 году) при сохранении отрицательной динамики накопления основного капитала. В экономике возможно повторение ситуации 2009 – 2010 гг. (когда прирост материальных оборотных средств из отрицательного стал положительным), но с меньшим увеличением.

В целом внутренний спрос в 2016 году сократится на 1,3 %, при этом его сжатие будет значительно слабее, чем в предыдущем году (9,4 процента).

Производство ВВП будет поддерживать внешний спрос. Падение внутреннего спроса частично будет компенсировано слабой динамикой экспорта (-0,7 %) и продолжением снижения импорта (на 5,8 процента). В результате чистый экспорт товаров и услуг в 2016 году может вырасти на 12,5 % (72,4 % в 2015 году).

С учетом прогнозируемых тенденций в 2016 году в ВВП по элементам использования ожидается качественный структурный сдвиг. Благодаря наращиванию запасов материальных оборотных средств доля валового накопления в ВВП (норма накопления) возрастет до 21,4 % (20,3 % ВВП в 2015 году). Вследствие этого возобновится повышение доли внутреннего спроса в структуре использования ВВП (до 93,8 % ВВП) после последовательного снижения в 2014 – 2015 годах. Начиная с 2017 года возобновление роста промышленного производства и реальных располагаемых доходов населения станет определяющим внутренним фактором для восстановления инвестиционной активности и потребительского спроса. Накопление основного капитала за 2017 – 2019 гг. суммарно вырастет на 8,8 %, а валовое накопление в целом – на 13,1 процента. Внутренний спрос за три года возрастет на 6,6 %, но не отыграет снижения 2014 – 2016 годов. Динамика чистого экспорта, при сохранении опережающего роста импорта, перейдет в область отрицательных значений и будет оказывать сдерживающее влияние на общеэкономическую динамику.

Поскольку параметры внешних операций с товарами и услугами в 2016 году определяют неблагоприятная для российских экспортеров ценовая конъюнктура мировых рынков и сокращение располагаемых доходов у российских потребителей импортной продукции, основным источником покрытия внутреннего спроса будет становиться отечественное производство.

Сохранение отрицательной динамики **производства ВВП** в 2016 году (-0,2 %) будет являться результатом стагнации валовой добавленной стоимости (ВДС) в добыче полезных ископаемых (0,2 %), в обрабатывающих производствах (-0,5 %) и строительстве (2,0 %) при продолжении ее снижения в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,6 %), оптовой и розничной торговле (-2,3 процента).

Практически будет исчерпан положительный эффект импортозамещения в сельскохозяйственном производстве. Рост валовой добавленной стоимости в сельском хозяйстве в 2016 году замедлится до 1,1 % против 3,1 % в 2015 году.

Оптовая и розничная торговля в условиях сжатия потребительского спроса будет иметь отрицательную динамику – производство добавленной стоимости в отрасли в 2016 году, на фоне стагнации промышленного производства и почти 3-процентного падения

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37
реальных располагаемых доходов населения, сократится на 2,3 процента.

Динамику валовой добавленной стоимости транспорта и связи (рост на 1,7 %) будут определять слабая отрицательная динамика промышленного производства и расширение экспортных поставок энергоносителей, формирующие потребность в перевозках.

Динамику чистых налогов на продукты и импорт в 2016 году определяют снижение налогооблагаемой базы в результате стагнации внутреннего производства, сокращение объема импортных поставок и снижение среднегодового уровня мировых цен на нефть. Масштаб ослабления номинального обменного курса рубля не компенсирует отрицательных последствий ухудшения внешней ценовой конъюнктуры и сокращения внутреннего спроса.

Таблица 9.2. Производство ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности

	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Динамика, в % к предыдущему году					
Валовой внутренний продукт	-3,7	-0,2	0,8	1,8	2,2
в том числе:					
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,1	1,1	1,3	1,7	2,0
Промышленность	-2,5	-0,2	0,7	1,2	1,6
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,2	-0,5	-0,3	0,0
Обрабатывающие производства	-5,1	-0,5	1,5	2,1	2,6
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	-1,4	-0,6	0,0	0,6	0,9
Строительство	-7,4	2,0	0,8	4,0	4,0
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	-10,0	-2,3	0,7	2,1	2,6
Транспорт и связь	-1,5	1,7	2,4	3,2	3,9
Чистые налоги на продукты и импорт	-6,8	-1,3	0,4	1,6	1,3
Структура, в % к итогу					
Валовой внутренний продукт	100	100	100	100	100
в том числе:					
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0
Промышленность	23,9	23,4	23,1	22,8	22,3
Добыча полезных ископаемых	8,7	7,9	7,6	7,1	6,7
Обрабатывающие производства	12,7	12,9	13,0	13,2	13,2
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4
Строительство	5,3	5,4	5,3	5,5	5,7
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	14,1	14,3	14,4	14,5	14,6
Транспорт и связь	6,6	6,7	6,8	6,8	6,8
Чистые налоги на продукты и импорт	10,4	10,0	9,9	9,6	9,6

Начиная с 2017 года экономический рост возобновится, но его темпы останутся невысокими – в пределах 0,8–2,2 процента. Валовая добавленная стоимость промышленности будет расти умеренными темпами (0,7–1,6 % в год). Ведущая роль в промышленном подъеме сместится к отраслям промежуточного и конечного спроса.

В добыче полезных ископаемых производство добавленной стоимости стагнирует в пределах слабой отрицательной динамики на фоне его существенного ускорения обрабатывающих производств с 1,5 до 2,6 процента. Динамику добавленной стоимости обрабатывающих производств будет поддерживать рост неэнергетического экспорта. В фондообразующих отраслях промышленности динамику производства добавленной стоимости будет определять состояние инвестиционного спроса.

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

В сельском хозяйстве ожидается ускорение роста валовой добавленной стоимости до 1,3–2,0 процента. Рост производства валовой добавленной стоимости в строительстве в пределах 0,8–4 % станет результатом возобновления роста инвестиций в основной капитал, необходимых для дальнейшего наращивания производства.

В отрасли «Транспорт и связь» ежегодный рост валовой добавленной стоимости 2017 – 2019 гг. составит 2,4–3,9 процента.

Пропорции формирования **ВВП по источникам доходов** в базовом варианте, по оценке Минэкономразвития России, будут изменяться следующим образом. Удельный вес оплаты труда наемных работников в 2016 году вырастет по сравнению с 2015 годом на 0,4 п. п. – с 46,8 до 47,2 % ВВП. Повышение произойдет из-за более высокого роста фонда заработной платы по отношению к наращиванию стоимостного объема ВВП в частном секторе экономики.

Снижение уровня чистых налогов на производство и импорт в первичных доходах экономики с 11,4 % ВВП в 2015 году до 10,8 % ВВП в 2016 году связано в первую очередь со снижением поступлений налогов на внешнюю торговлю (таможенных пошлин).

В результате удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП в 2016 году может вырасти до 42,0 % ВВП (41,8 % ВВП в 2015 году). Такой структурный сдвиг в распределении первичных доходов приведет к увеличению объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, что создаст возможность для более чем 2-кратного замедления спада инвестиций в основной капитал.

В 2017 году произойдет увеличение относительной величины оплаты труда наемных работников до 47,3 % ВВП за счет ускорения динамики фонда заработной платы. В период 2017 – 2019 гг. удельный вес оплаты труда в структуре ВВП (с соответствующим уменьшением уровня отчислений на социальное страхование) существенно снизится и к 2019 году составит 46,3 % ВВП. Это будет являться следствием сдерживания роста издержек производства, в том числе за счет оптимизации затрат на оплату труда.

В 2018 – 2019 гг. ожидается незначительное снижение доли чистых налогов на производство и импорт (до 10,5–10,4 процента).

Удельный вес валовой прибыли экономики и валовых смешанных доходов в структуре ВВП к 2019 году может вырасти до 43,3 % ВВП. Увеличение объема прибыли, остающейся в распоряжении предприятий, в свою очередь, будет создавать возможность для продолжения наращивания инвестиций.

Экспорт и импорт товаров

В 2016 году положительный вклад **чистого экспорта** в динамику ВВП составит 1,0 п. пункта. В 2017 – 2019 гг. вклад чистого экспорта в динамику ВВП начнет уменьшаться на фоне усиления вклада в рост внутреннего спроса, как потребительского, так и инвестиционного.

Экспорт товаров в базовом варианте в целом сократится с 341 млрд. долл. США в 2015 году до 288 млрд. долл. США в 2016 году, после чего возможен рост до 312 млрд. долл. США к 2019 году. За этой динамикой в основном стоит экспорт топливно-энергетической группы товаров. Падение цен на нефть с 51,2 долл. США/ барр.

В 2015 году до 40 долл. США/барр. в 2016 году и цен на природный газ, экспортируемый страны дальнего зарубежья, с 245 долл. США/ тыс. куб. м в 2015 году до 155–160 долл. США/ тыс. куб. м приведет к значительному снижению стоимостных объемов топливно - энергетической группы – с 203 млрд. долл. США в 2015 году до 153 млрд. долл. США в 2016 году. К 2019 году экспорт этой товарной группы незначительно увеличится, до 157 млрд. долл. США, что объясняется стабилизацией цен на нефть. Доля топливно-энергетической группы уменьшится с 59,2 % в 2015 году до 52,8 % в 2016 году и до 49,8 % к концу прогнозного периода.

Экспорт нефти снизится с 244,5 млн. т в 2015 году до 243 млн. т в 2016 году, в

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шипиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

2018 году объемы экспорта нефти будут возрастать и к 2019 году превысят уровень 2015 года. Прогнозируемое сокращение производства нефтепродуктов обусловлено переориентацией нефтяных компаний в новых налоговых условиях с экспорта «темных» нефтепродуктов на более прибыльный экспорт нефти, при этом объем первичной переработки нефти уменьшится к 2019 году, экспорт нефтепродуктов с 2015 года также будет снижаться, при этом темпы его падения будут возрастать и к 2019 году достигнут 5,1 процента.

Экспорт сетевого газа в страны дальнего зарубежья после снижения в 2016 году на 4,7 %, до 138 млрд. куб. м, по сравнению с предыдущим годом, в дальнейшем стабилизируется на уровне 139 млрд. куб. метров. С учетом намерений стран Евросоюза снизить зависимость от импорта российского газа замещением его другими видами топлива, в том числе углем и возобновляемыми источниками энергии, существуют риски замедления роста экспорта сетевого газа в дальнее зарубежье.

В 2016 году экспорт сжиженного природного газа (далее – СПГ) в страны АТР сохранится на уровне 10 млн. тонн. В 2017 году, с учетом запланированного на конец года ввода Южно-Тамбейского месторождения и первой очереди проекта «Ямал-СПГ» мощностью 5,5 млн. т в год, экспорт СПГ увеличится до 11,2 млн. т, а к 2019 году возрастет до 16,0 млн. тонн.

Возможности наращивания объемов экспорта в среднесрочный период в условиях базового варианта будут существенно ограничены ростом конкуренции на мировых сырьевых рынках и снижением с 2017 года объемов добычи нефти. В 2016 году экспорт в реальном выражении увеличится на 0,8 %, в дальнейшем физический рост экспорта составит 0,8–1,7 процента.

В 2016 – 2019 гг. увеличение экспорта в реальном выражении будет происходить под влиянием оживления экономики

Динамика **импорта товаров** будет сильно ограничена динамикой обменного курса и внутреннего спроса. Курс доллара в 2016 году составит 67–68 руб./долл. США, а к 2019 году, с учетом роста цен на нефть и прогнозируемых параметров платежного баланса, может укрепиться до 62–63 руб./долл. США.

В 2016 году внутренний спрос сократится за счет сжатия потребительского спроса и негативной динамики инвестиций в основной капитал. С учетом сокращения импортных поставок на 3,3 % возрастет доля отечественного производства как источника покрытия внутреннего спроса. В 2017 – 2019 гг. рост импорта будет восстанавливаться в среднем на 4,4 % в реальном выражении.

Снижение профицита торгового баланса в 2016 году до 109 млрд. долл. США (149 млрд. долл. США в 2015 г.) обусловлено динамикой товарного экспорта и импорта. После 2016 года более заметный рост стоимостных объемов импорта при возобновлении роста экспорта обусловит снижение положительного торгового сальдо до 104 млрд. долл. США в 2019 году.

Тарифы на товары (услуги) инфраструктурных компаний

Газ

Цена на газ является одним из ключевых факторов, определяющим рост цен на электроэнергию, так как доля газа в конечной цене на электроэнергию в прогнозный период будет составлять примерно 30 % с незначительными колебаниями от года к году.

В 2016 году индексация цен на газ для всех категорий потребителей составит 2 % (в июле). В период 2017 – 2019 гг. оптовые цены на газ будут проиндексированы: для всех категорий потребителей, исключая население, на 2 % ежегодно; для населения – по 3 % ежегодно.

Индексация тарифов на транспортировку газа по магистральным газопроводам будет осуществлена в тех же размерах, что и для оптовых цен на газ. При этом в прогнозный период будут внесены изменения в Методику расчета тарифов на услуги по транспортировке газа по магистральным газопроводам, позволяющие более точно осуществить распределение затрат на транспортировку газа на экспорт и внутренний

рынок.

В прогнозный период в целях стимулирования роста потребления газа в Российской Федерации целесообразно разработать механизм расширения пропускной способности участков Единой системы газоснабжения, предусматривающий первоочередной порядок таких инвестиций со стороны собственника Единой системы газоснабжения.

Электроэнергетика

В 2016 году среднегодовой рост конечных цен на электроэнергию для всех категорий потребителей к предыдущему году ожидается в размере 7,5–8,2 %, или примерно на 0,5 проц. пункта ниже, чем прогнозировалось ранее, что обусловлено снижением спроса со стороны потребителей, а также изменениями в структуре потребления в реальном секторе.

По предварительной оценке, в 2017 году конечные цены на электроэнергию на розничном рынке вырастут для всех категорий потребителей на 7,1 % в среднем за год, в 2018 году – на 5,4–5,9 %, в 2019 году рост цен на электроэнергию составит 5,1–5,6 процента.

Рост регулируемых тарифов сетевых организаций для потребителей кроме населения (прочих) в среднем за 2017 год составит 6,3 % (индексация в июле на 5,0 %), в 2018 году – 4,5 % (4,0 %), в 2019 году – 4,0 % (4,0 процента). При этом размер индексации тарифов для отдельных сетевых организаций может быть дифференцирован с целью обеспечения их безубыточности. В целях снижения объема перекрестного субсидирования в электросетевом комплексе размер индексации тарифов сетевых организаций для населения составит: в 2017 году – 7,0 %, в 2018 году – 6,0 %, в 2019 году – 6,0 процента.

Долгосрочные параметры регулирования территориальных сетевых организаций по методу доходности инвестированного капитала в прогнозный период будут сохранены. При необходимости будут продлены сроки долгосрочного периода регулирования. Для ПАО «ФСК ЕЭС» продолжат действие долгосрочные параметры тарифов на период 2015 – 2019 гг. (второй регуляторный период), предусматривающие рост тарифа на уровне среднего по Российской Федерации темпа индексации тарифа на услуги по передаче электроэнергии.

Кроме того, будет продолжена работа по повышению доступности технологического присоединения к электрическим сетям в рамках реализации распоряжения Правительства Российской Федерации от 30 июня 2012 г. № 1144-р.

На оптовом рынке прогнозируется рост цен: в 2017 году – на уровне 7,5 %, в 2018 году – 5,5–6,5 %, в 2019 году – 5,5–6,5 процента. Превышение роста цен на оптовом рынке уровня инфляции в 2017 году в основном обусловлено продолжением ввода новой мощности по договорам о предоставлении мощности.

Жилищно-коммунальное хозяйство

Предельные индексы изменения платы гражданами за коммунальные услуги (без учета услуг по вывозу и утилизации бытовых отходов, входящих в состав коммунальных услуг с 01.01.2017 г.) составят: с июля 2017 г. – 4,8 %, с июля 2018 г. – 4,3 %, с июля 2019 г. – 4,0 процента.

Тарифы на тепловую энергию будут проиндексированы с июля 2017 г. на 4,1 %, с июля 2018 г. – на 3,9 % и с июля 2019 г. – на 3,7 процента. Тарифы на водоснабжение в данный период будут проиндексированы на 6,2 %, 6,0 % и 4,7 % соответственно. Ключевыми факторами изменения стоимости коммунальных услуг служат индексация цен на газ и рост цен на электроэнергию, которые, в свою очередь, являются входящими издержками организаций теплоснабжения и водоснабжения. До конца 2016 года закончится формирование нормативно-правовой основы для поэтапного перехода на новый метод регулирования рынка тепловой энергии на основе предельного уровня цены

Железнодорожные перевозки

С 2014 года был осуществлен переход на долгосрочное тарифное регулирование грузовых железнодорожных перевозок методом доходности на инвестированный капитал.

В 2015 году с целью восстановления доходной базы ОАО «РЖД» было принято решение по индексации тарифов на 10 %, с учетом предоставления бюджетных дотаций размере 30 млрд. рублей. В 2016 году индексация тарифов составила 9 процентов. Выделение государственных субсидий в 2016 году не предусмотрено.

В целях недопущения избыточного роста транспортных издержек экономики в 2017 – 2019 гг. будет осуществлено сдерживание темпов роста тарифов на грузовые перевозки, для чего в настоящее время разрабатываются системные меры по оптимизации издержек и повышению эффективности ОАО «РЖД». В таких условиях параметры индексации цен на грузовые перевозки составят 4,5%, 4,5% и 4,2% соответственно.

С целью стимулирования грузоотправителей ОАО «РЖД» будет продолжена практика применения механизма ценового коридора. В отношении цен на услуги по предоставлению грузовых вагонов для железнодорожных перевозок, которые не регулируются государством, необходимо отметить, что, начиная с 2013 года, отмечалось снижение ставок. В 2016 году ставка за пользование полувагоном составляет 550– 650 рублей за вагон в сутки, что соответствует среднегодовому уровню 2014 года.

В 2017 – 2019 гг. ожидается умеренный рост цен на услуги по предоставлению грузовых вагонов для железнодорожных перевозок. При этом с целью недопущения нерыночных способов воздействия на соответствующие цены будет усилен антимонопольный контроль.

Для повышения доступности услуг железнодорожного транспорта будут предприняты меры по повышению прозрачности и доступности перевозочной статистики соответствующих информационных систем, в том числе для целей запуска электронной торговой площадки, обеспечивающей удаленный доступ малых и средних грузоотправителей к заказу услуг по перевозке грузов.

Повышение тарифов на пассажирские перевозки в регулируемом секторе в 2017 – 2019 гг. будет соответствовать темпам роста цен на грузовые перевозки. Это объясняется тем, что темпы роста тарифов на услуги инфраструктуры для пассажирских перевозок соответствуют темпам роста тарифов на грузовые перевозки.

Будет изменен подход к государственному субсидированию пассажирского комплекса в дальнем следовании путем перехода к модели государственного заказа перевозок, имеющих социальное значение, и либерализации коммерческих.

Реализация данного подхода будет сопровождаться оптимизацией маршрутной сети, выработкой стандарта транспортного обслуживания и созданием стимулирующей улучшение качества работы перевозчика тарифной системы.

Инфляция и ценовые показатели прогноза

К 2016 году инфляция снизится до 6,5 % после 12,9 % в 2015 году и 11,4 % в 2014 году и практически приблизится к докризисному уровню 2011 – 2013 гг. (6,1–6,6 процента).

Столь значительное замедление инфляции в текущем году прежде всего обусловлено существенным снижением реальных доходов населения на протяжении 2014 – 2015 гг. (не имевшим аналогов в прошлом). Также инфляцию сдерживают высокие процентные ставки, сокращение кредитования экономики со стороны финансовых институтов, стабилизация курса национальной валюты.

В начале текущего года инфляция быстро замедляется – рост цен за январь-март на 2,1 % – более чем в три раза ниже, чем годом ранее (7,4 процента). К концу квартала годовая инфляция понизилась до 7,3 % с 12,9 % в декабре 2015 года. В значительной мере столь резкое снижение связано с эффектом высокой базы предыдущего года. Особенно понизились темпы прироста цен на продовольственные товары (5,2 % за годовой период),

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

однако во II квартале 2016 г. влияние фактора «базы» будет иметь противоположный характер (годом ранее рост цен на продовольственные товары был нулевым, и инфляция была низкой вследствие резкого падения рубля и предшествующего скачка цен).

В 2016 году наиболее сильно замедлится рост цен на продовольственные товары – до 6,2 %, после того как за 2014 – 2015 гг. цены выросли на 31,6 %, превысив инфляцию 1,2 раза. Сдерживать рост цен также будет происходящее импортозамещение отечественными продуктами, в результате которого доля продовольственного импорта в товарообороте сократилась почти в 1,5 раза, и влияние курсовой динамики на продовольственную инфляцию стало значительно слабее. Пониженная ценовая динамика будет также обусловлена избыточным предложением и значительным падением цен на ряде продовольственных рынков – по оценке, это даст отрицательный вклад в инфляцию от 0,3 до 0,5 проц. пункта.

В 2017 году замедление инфляции продолжится, но более умеренными темпами по сравнению с предшествующим годом. По оценке Минэкономразвития России, инфляция понизится до 4,9 процента. Основное сдерживающее влияние на рост инфляции будут оказывать проведение умеренно-жесткой денежной и бюджетной политики, дальнейшее укрепление рубля. Сдерживающее влияние спросовых ограничений в прогнозный период при незначительном росте доходов населения сохранится.

Ценовые перекосы, образовавшиеся в 2016 году в результате перенасыщения ряда рынков, в 2017 году будут выравниваться. В этой связи будут расти цены на сельскохозяйственное сырье и на продукты, цены на которые существенно упали в 2016 году, и рост цен на продовольственные товары будет в меру или чуть выше инфляции.

Таблица 9.3. Структура потребительской инфляции на прогнозный период

	Вариант	Прирост цен, %, г/г						
		дек. 2014	дек. 2015	июнь 2016	дек. 2016	дек. 2017	дек. 2018	дек. 2019
		отчет	оценка	прогноз				
Инфляция (ИПЦ)	Б					4,9	4,5	4,0
	Ц	11,4	12,9	8-8,1	6,5	4,0	4,0	4,0
Продовольственные товары	Б					5,4	4,7	4,0
	Ц	15,4	14	7-7,1	6,2	3,8	3,6	3,6
из них: без учета плодоовощной продукции	Б					5,3	4,7	4,1
	Ц	14,7	13,6	7,2	6,5	4,1	3,8	3,9
Непродовольственные товары	Б					4,2	4,0	3,6
	Ц	8,1	13,7	8,8	6,6	4,1	3,5	4,1
с исключением бензина	Б					4,0	3,9	3,5
	Ц	8,0	14,5	9	6,6	3,7	3,1	3,9
Услуги	Б					5,3	5,1	4,5
	Ц	10,5	10,2	8,7	6,7	4,4	5,5	4,5
услуги организаций ЖКХ, оказываемые населению	Б					5,1	4,9	4,4
	Ц	9,9	10,5	9,4	5,5	5,1	4,9	4,5
прочие услуги	Б					5,3	5,2	4,6
	Ц	10,7	10,1	8,4	7,3	4,1	5,8	4,5
Базовая инфляция (БИПЦ)	Б					4,8	4,5	3,9
	Ц	11,2	13,7	8,3	6,8	3,9	3,9	3,9

На непродовольственные товары рост цен будет ниже инфляции на фоне понизившегося потребительского спроса и слабого укрепления рубля. Умеренный рост цен будет обусловлен снижением товарных запасов, закупленных ранее по более низкому обменному курсу рубля, и стагнацией предложения импорта из-за предшествующего

падения спроса. Также на рост цен будет оказывать давление почти нулевая прибыль/убыточность производства и реализации непродовольственных товаров в предшествующем году.

В 2017 году предусматривается чуть более высокая индексация регулируемых тарифов в коммунальном секторе – 4,8 % (в 2016 г. – 4 %) для покрытия операционных издержек и безубыточности деятельности организаций. Рост цен на электроэнергию также будет выше инфляции – на 7,5 %, обусловленный вводом новых мощностей и поддержанием сетевого хозяйства. Вклад роста цен и тарифов инфраструктурных отраслей в инфляцию, также как и в 2016 году, составит 0,5–0,6 процентных пункта.

В 2018 – 2019 гг. инфляция снизится примерно до 4,5 % и 4,0 % в условиях постепенного повышения реальных доходов и роста потребления населением. По мере снижения инфляции денежная политика в этот период станет более умеренной, что будет способствовать росту производства и предложения потребительских товаров.

В течение всего прогнозного периода будет продолжена политика сдержанного роста регулируемых тарифов в инфраструктурном секторе, особенно на коммунальные услуги. Ежегодный рост стоимости коммунальных услуг не превысит инфляцию текущего года, что обеспечит ежегодный вклад данного фактора в инфляцию около 0,3 проц. Пункта.

Выводы

Прогноз основных параметров бюджетов бюджетной системы Российской Федерации основан на динамике макроэкономических показателей. Бюджеты бюджетной системы Российской Федерации в среднесрочной перспективе являются с финансовой точки зрения сбалансированными по всем вариантам: расходы в полном объеме обеспечены доходами и источниками финансирования дефицита.

Все варианты прогноза предполагают существенное снижение доходов федерального бюджета относительно проектировок, учтенных при подготовке утвержденного закона о федеральном бюджете на 2016 год.

Решение складывающейся ситуации не будет переложено на увеличение налоговой нагрузки – учитывается мораторий на повышение налоговых и таможенных ставок сверх установленных действующим законодательством.

По всем вариантам прогноза наблюдается дефицит федерального бюджета на протяжении всего прогнозного периода, что потребует мобилизации всех доступных ресурсов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Начиная с 2017 года экономический рост возобновится, но его темпы останутся невысокими – в пределах 0,8–2,2 процента. Валовая добавленная стоимость промышленности будет расти умеренными темпами (0,7–1,6 % в год). Ведущая роль в промышленном подъеме сместится к отраслям промежуточного и конечного спроса.

В 2016 году положительный вклад чистого экспорта в динамику ВВП составит 1,0 п. пункта. В 2017 – 2019 гг. вклад чистого экспорта в динамику ВВП начнет уменьшаться на фоне усиления вклада в рост внутреннего спроса, как потребительского, так и инвестиционного.

Увеличение экспорта в реальном выражении будет происходить под влиянием оживления экономики и будет связано с расширением поставок машин, оборудования и транспортных средств, металлов, продовольствия, древесины и продукции химической промышленности.

9.2 Рынок земельных участков г. Волгограда и Волгоградской области¹⁴

На сегодняшний день для любого среднего или крупного города страны, играющего роль регионального или районного центра, характерно следующая структура земельных участков, с точки зрения рыночной привлекательности:

Группы: Коммерческие, Промышленные земли, и Земли, не участвующие в коммерческом обороте.

Внутри групп явно выделяются следующие виды (назначения):

- МЖЗ - средне этажная и многоэтажная жилая застройка, территории под комплексное жилищное освоение;
- ИЖС (коммерческие) – земли ИЖС, имеющие ярко выраженный коммерческий потенциал;
- Коммерческие (включая автосервисы, мойки и т.д.);
- Социальные – участки ограниченные определенной социальной ориентацией.
- Также внутри групп, и это и есть основное достижение стадии формирования рынка - явно выделяются типы (ценовые зоны):
- Центр (особо привлекательные);
- Центральные (высоко привлекательные);
- Удаленные (средне привлекательные);
- Крайние (слабо привлекательные).

Особую роль в ценовом сегментировании Коммерческих земельных участков на рынке (равно как и коммерческих объектов недвижимости) играет их положение относительно городских и районных торговых коридоров. Одно из преимуществ текущей стадии развития рынка недвижимости для любого крупного города России на сегодняшний момент – достаточно устоявшиеся признаки и характеристики, выражающие ценность участка или объекта с точки зрения арендного дохода и общей рыночной привлекательности в связи с его «условным торговым потенциалом». Ключевым фактором здесь является способность участка генерировать или использовать пешеходные или автомобильные потоки (трафик), более или менее мотивированные на совершение запланированной или спонтанной покупки.

Общая и устойчивую закономерность, согласно которой участки разделяются по своему положению в четырех вариантах:

- в коридорах города или основных районных коридорах;
- в локальных районных коридорах;
- на улицах не относящихся к коридорам;
- внутри квартально.

Цены и предложение на рынке земли Волгограда

С точки зрения системы ценообразования, за прошедшие 10 лет развития рынка его пиком можно назвать 2008 – максимальные, постоянно растущие цены, зачастую ничем не обоснованные.

Период с 2009 по 2011 год можно охарактеризовать период «стремительного спуска в долину». Традиционно считается, что основное падение цен произошло в первом полугодии 2009 года. Но на самом деле не совсем;

Этап первый – «сдутые». Конкретные участки претерпели быстрое падение цен (иногда до 40%) – и в первую очередь это было необоснованно завышенное предложение. В целом же рынок земли вел себя очень неоднозначно.

Этап второй – «отчаянное сопротивление». На конец 2009, года можно было обнаружить в открытом предложении как «просевшие» на треть участки, так и сохранившие свою стоимость на уровне лета 2008 года. Рынок ждал, сомневался и колебался. В результате чего в среднем по рынку наиболее явно прослеживалось 10-15%.

¹⁴ Источник информации: <http://34market.ru/gynok-zemelnyh-uchastkov>

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Этап третий – «ну и пусть». 2010 год был годом медленного, но уверенного спуска, при котором сформировалось итоговое в среднем до 30% падение цен.

Этап четвертый – «хватит». В 2011 рынок уверенно стоял, временами показывая незначительные снижения точно.

Не все поголовно земельные участки, предлагаемые на рынке, упали в цене именно на 30%. Существуют сегменты, в которых снижение цен не превысило отметку в 15%, более того, не сегодняшний день можно встретить участки, гордо несущие свою цену с докризисных времен. Конечно, стоило бы отметить тот факт, что гордое несение своей цены в течении 5 лет не является лучшим вариантом с точки зрения рынка. Это всего лишь говорит о том, что рынок по-прежнему полон владельцев, сохраняющих детскую непосредственность.

И именно 2014 -2016 год могли бы охарактеризоваться как

Этап пятый – «здоровый смысл». Именно сейчас многие владельцы, как земельных участков, так и недвижимости, приводят в соответствие рыночные реалии и свои взгляды на стоимость их собственности.

При этом в целом можно охарактеризовать этот период следующим образом:

2014 год – все основные параметры и характеристики рынка в целом не изменялись, но к концу года под влиянием «санкций» и слабой экономики цены снизились.

2015 год – весь год относительно равномерен для рынка земельных участков цены практически неизменны, все параметры и показатели рынка стабильны.

2016 год – В основном увеличилось время экспозиции и скидки на торг, но цены пока относительно стабильны.

Принципы ценового зонирования для Коммерческих земель Волгограда.

Основным принципом ценового зонирования в течение всего рассматриваемого периода являлась и является принадлежность к основным ценовым зонам (видам) и расположение относительно основных коридоров города или районов

Центр (особо привлекательные) (центральная часть города от ул. 7 гвардейская до ул. Краснознаменной и от ул. Чуйкова до ул. Коммунистической)

Центральные (высоко привлекательные) (ближние к центру территории Дзержинского и Ворошиловского районов и остальная часть Центрального района, также сюда стоит отнести только основные коридоры Красноармейского района),

Удаленные: (средне привлекательные) (дальние от центра территории Дзержинского (за 3-й Продольной) и Ворошиловского районов (за 2-й Продольной), Краснооктябрьский район, ближние к центру города территории Советского и Тракторозаводского (включая Спартановку) районов;

Окраинные (слабо привлекательные) (Красноармейский, без основных коридоров, и Кировский районы и дальние от центра территории Советского и Тракторозаводского районов, не попадающие в Зону «Удаленные»).

При расположении объектов недвижимости в одной из указанных зон и сопоставимости локального положения относительно основных коридоров и улиц, ценообразующие факторы местоположения будут сопоставимы.

Как в отношении бизнес недвижимости, так и в отношении земельных участков рассматриваемой категории, при сопоставлении при сравнительной оценке земельных участков разумно использовать следующую корректировку на расположение в ценовых зонах (вид).

Положение в ценовых зонах (виды)

№	Объект оценки	Объект оценки							
		параметр 1		параметр 2		параметр 3		параметр 4	
		min	max	min	max	min	max	min	max
1	Скромные (особо привлекательные)	1,00	1,00	1,00	1,20				
2	Удаленные (средне привлекательные)	0,97	0,85	1,00	1,00	1,05	1,35		
3	Центральные (умеренно привлекательные)			0,95	0,74	1,00	1,00	1,00	1,30
4	Центр (особо привлекательные)					1,00	0,77	1,00	1,00

Для полного понимания картины следует учесть что:

- Крайние значения диапазонов не являются пиковыми, скорее всего это пиковые в отношении достоверной выборки (содержащей порядка 90-96% однородного и адекватного предложения);
- Медианные значения являются наиболее распространенными и наиболее вероятными значениями цен предложения для наиболее типичных участков в видах или группах;
- Наивысшее значение применимо только к особо привлекательным участкам в соответствующих группах или видах;
- Стоимости подразумевают именно чистое предложение земли, то есть не содержат в себе ценности от градостроительной документации, и ценности от имеющихся на участке инженерных коммуникаций. Не менее 15-25% предложения как, так или иначе, содержат в цене стоимость данных дополнительных преимуществ;
- В подавляющем большинстве случаев, когда в стоимости предложения учтены указанные выше преимущества. На самом деле их реальность сомнительна, что неминуемо выражается в торге.

В целом, общая динамика цен за указанный период в медианных значениях выглядит следующим образом:

Цены предложения участков вида "Центр" (особо привлекательные) в 2016 году (рублей/кв.м)

	МОС			ИЖС (коммерческая)			Индустриальная, агро-сервис			Сельскохозяйственные		
	min	median	max	min	median	max	min	median	max	min	median	max
Расположение на красной линии в границах квартала или иного вида территориальной организации	3 800	6 900	10 000	7 900	8 500	10 000	3 700	6 400	10 000	1 300	2 450	2 550
Расположение на красной линии в остальных кварталах районного значения	3 000	5 000	10 000	7 200	7 900	10 000	1 700	4 000	10 000	1 600	2 200	2 700
Расположение на улице, не относящейся к границам или иным территориальным организациям	1 400	3 400	4 900	3 800	5 000	8 500	1 300	2 700	6 600	1 000	1 350	1 580
Расположение внутри квартала	1 500	2 200	3 980	3 800	5 000	7 500	1 200	1 600	2 900	800	1 050	1 350

Цены предложения участков вида "Центральные" (высоко привлекательные) в 2016 году (рублей/кв.м)

	МОС			ИЖС (коммерческая)			Индустриальная, агро-сервис			Сельскохозяйственные		
	min	median	max	min	median	max	min	median	max	min	median	max
Расположение на красной линии в границах квартала или иного вида территориальной организации	2 640	3 800	10 000	6 500	8 000	9 500	2 800	4 000	10 000	1 300	1 900	2 300
Расположение на красной линии в остальных кварталах районного значения	2 500	3 500	9 800	6 000	6 900	8 000	1 650	3 450	9 800	1 300	1 600	2 000
Расположение на улице, не относящейся к границам или иным территориальным организациям	1 120	2 000	6 500	3 000	4 500	8 000	900	2 500	6 500	1 000	1 200	1 470
Расположение внутри квартала	1 000	1 500	1 700	3 000	4 000	7 500	850	1 000	1 350	800	900	1 300

Цены предложения участков вида "Удаленные" (средне привлекательные) в 2016 году (рублей/кв.м)

	МКО			КОС (коммерческие)			Коммерческие, авто сервис			Современные		
	min	median	max	min	median	max	min	median	max	min	median	max
Расположение на красной линии в коридоре города или основные коридоры района	2 900	4 000	7 300				1 300	3 900	7 600	1 050	1 450	2 000
Расположение на красной линии в локальных коридорах районного значения	2 000	3 200	4 600				1 000	2 900	4 600	1 050	1 200	1 500
Расположение на улицах, не относящихся к коридорам или районным коридорам	1 400	2 200	2 750				500	1 350	2 600	930	920	1 200
Расположение внутри квартала	840	1 300	1 500				500	900	1 500	800	880	1 050

Цены предложения участков вида "Окраинные" (слабо привлекательные) в 2016 году (рублей/кв.м)

	МКО			КОС (коммерческие)			Коммерческие, авто сервис			Современные		
	min	median	max	min	median	max	min	median	max	min	median	max
Расположение на красной линии в коридоре города или основные коридоры района												
Расположение на красной линии в локальных коридорах районного значения	1 300	2 200	4 000				800	1 900	3 700	800	1 000	1 200
Расположение на улицах, не относящихся к коридорам или районным коридорам	900	1 800	2 200				500	900	1 700	750	880	1 000
Расположение внутри квартала	700	1 300	1 500				500	800	1 500	750	800	1 000

Промышленные земли.

Ситуация с промышленными землями более однородна и поддается несложному анализу. С точки зрения ценовых зон, согласно классификации портала 34маркет, выделяются Городские участки (высоко привлекательные) и Окраинные (средне привлекательные).

В роли коридоров в данной группе (сегменте) выступает близость относительно основных магистралей.

В целом ценовая ситуация в данном сегменте в рассматриваемой период выглядела и выглядит следующим образом:

Цены предложения участков вида "Городские" (высоко привлекательные) (рублей/кв.м)

	Промышленные		Промышленные		Промышленные	
	2009		2014		2016	
	min	max	min	max	min	max
Вблизи магистралей (до 300 м)	450	780	400	770	360	760
Незначительная удаленность от транспортных магистралей (300 м-1 км)	300	700	260	670	250	660
Значительная удаленность от транспортных магистралей (свыше 1 км)	200	450	200	400	200	400

Цены предложения участков вида "Окраинные" (средне привлекательные)(рублей/кв.м)

	Промышленные		Промышленные		Промышленно	
	2009		2014		2016	
	min	max	min	max	min	max
Вблизи магистралей (до 300 м)	350	770	350	770	350	760
Незначительная удаленность от транспортных магистралей (300 м-1 км)	240	640	200	600	200	600
Значительная удаленность от транспортных магистралей (свыше 1 км)	140	320	140	280	140	280

9.3 Рынок складской и индустриальной недвижимости Волгограда и Волгоградской области¹⁵

Текущая доступность складских помещений в регионе является важным фактором инвестиционной привлекательности территорий для инвестиций. С другой стороны этот сектор важно рассматривать как самостоятельное перспективное направление для развития, стимулирующее развитие других секторов. При оценке потенциала регионов для строительства складских помещений инвесторы учитывают не только их экономический потенциал, рост потребления в них, выход в регионы ритейловых сетей. Одним из основных факторов является положение региона как транспортного узла. Территории, являющиеся крупными транзитными и перевалочными пунктами, имеют больший потенциал, чем территории, находящиеся в стороне от основных товарных потоков. В первую очередь спрос на складские площади формируется логистическими операторами, которые приходят в регионы, являющиеся крупными транспортными узлами.

В настоящее время в секторе промышленно-складских помещений Волгоградской области наблюдается ситуация активного использования уже имеющихся площадей, но, данные проекты не предусматривают качественной реконструкции недвижимости и повышения ее класса. Большая часть складских помещений представляет собой неотапливаемые территории, отапливаемые же помещения предлагаются как смешанные производственно-складские объекты.

Анализ ценового предложения производственно-складских помещений на территории Волгоградской области, а также регионов-конкурентов, позволяет сделать вывод о достаточно низких арендных ставках на территории Волгоградской области, что, несомненно, формирует ее конкурентные преимущества. Аналогичный вывод позволяет сделать и анализ предложения о покупке.

Основные тенденции развития Волгоградского рынка коммерческой недвижимости:

- приостановка реализации крупномасштабных проектов, значительное замедление темпов строительства и объема коммерческих площадей;
- смещение спроса в сторону объектов коммерческой недвижимости малой площади, и менее качественных объектов более низкого класса;
- увеличение срока экспозиции площадей для продажи;
- ценовой диктат арендатора;
- увеличение числа объектов долевого владения;
- расслоение ставок даже в рамках одного бизнес-центра.

Складской рынок г. Волгограда не претерпел существенных изменений. Качественные складские площади в регионе практически отсутствуют. Исключение составляют объекты, которые возводились для собственного использования в основном компаниями розничной торговли: «Магнит», Metro Cash&Carry, торговой сетью «МАН».

Сегмент этого города по-прежнему представлен преимущественно объектами класса С, и одним зданием класса В. Совокупный объем предложения составляет 47 тыс. кв. м, при этом доля класса В низкая (31% или 14,5 тыс. кв. м).

Ситуация неопределенности с приостановленными проектами сохраняется: всего здесь планировалось построить около 500 тыс. м² складских площадей. Современных спекулятивных комплексов в Волгограде не представлено, а из-за относительно небольшого расстояния от логистического узла «Ростов-на-Дону – Краснодар» в ближайшей перспективе такая ситуация, вероятнее всего, сохранится.

За последний год на рынке не было реализовано ни одного нового производственно складского объекта.

¹⁵ Источник информации: <http://procity.arendator.ru/volgograd>

Ставки аренды (руб./кв. м в мес)

По экспертным оценкам компании CBRE, наиболее вероятные ставки при заключении договора аренды, не включающие НДС и операционные расходы, в современных складских комплексах по классам в среднем составляют:

- по классу В (см. сноску 1) – 160 – 217 руб./кв. м в мес.;
- по классу С (см. сноску 2) – 100 – 150 руб./кв. м в мес.

Средняя величина эксплуатационных расходов, возмещаемых арендаторами, составляет:

- по классу В – 30 – 50 руб./кв. м в мес.;
- по классу С – 20– 30 руб./кв. м в мес.

Цена продажи (руб./кв. м)

Наиболее вероятные цены продажи зданий целиком, не включая НДС, находятся в диапазоне:

- по классу В – 16 – 23 тыс. руб./кв. м;
- по классу С – 11 – 16 тыс. руб./кв. м.

9.4. Обзор предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемым.

В результате мониторинга рынков купли-продажи и аренды недвижимости, аналогичной с оцениваемой, были выявлены следующие объекты, представленные в Таблицах 9.4.- 9.5.

Обзор предложений по продаже производственно-складских зданий**Цены продажи**

В результате мониторинга рынка купли-продажи производственно-складских зданий в г. Волгограде, были выявлены следующие объекты (см. табл. 9.4.)

Таблица 9.4. Цены продажи производственно-складских зданий

№ п/п	Местоположение	Площадь	Цена, руб./кв. м с учетом НДС	Описание	Источник
1	Волгоградская область, г. Волгоград, Дзержинский район, ул. Ангарская, д. 111/18.	11 481	2 003,31	Продам производственное помещение 11481 м ² . База находится на обособленной, огороженной бетонным забором территории, примыкающей с одной стороны к жилой зоне, с другой - к трассе Волгоград – Ростов. В тоже время находится в непосредственной близости от города, в 200 м. - остановки общественного транспорта (автобус, маршрутное такси). Для грузового и легкового транспорта имеются удобные асфальтированные пути. Въезд на территорию осуществляется непосредственно с трассы Волгоград-Ростов. Подъезд и подход к зданиям также асфальтирован. На территории находится электрическая подстанция мощностью 180 Квт, обеспечивающая подачу электроэнергии. На территории производственной базы также есть буровая скважина. В состав комплекса производственной базы входят шесть зданий: -здание автовесовой проходной с холодной пристройкой площадью 24,7 кв. м., высотой 2,6-3 м., с площадкой для автовесов;-одноэтажное здание лабораторного корпуса площадью 83,7 кв. м. - помещение для управляющего персонала;-здание плодощеха площадью 489,7 кв. м.;-здание спиртохранилища площадью 133,5 кв. м.; -производственное здание площадью 81,4 кв. м.; -здание фруктохранилища площадью 951,9 кв. м.. Земельный участок площадью 11 481 кв. м. находится в собственности.	http://kn.ngs55.ru/view/23475332/
2	Волгоградская область, г. Волгоград, Дзержинский район, ул. Рузаевская, За вл.	4 789	14 616,83	Продам производственное помещение 4789 м ² Продается готовая база в Дзержинском районе, удобное логистическое расположение от трасс на Москву, Самару и Ростов. Земельный участок площадью 12 190 кв.м., складские помещения площадью 3 521 кв.м., вспомогательные помещения площадью 250 кв.м. и офисные – 1018 кв.м. На территории базы имеются все коммуникации: электроэнергия, водопотребление, водоотведения, газоснабжение, ГРКШ, (Котельная) 2 котла по	http://kn.ngs55.ru/view/27406773/

№ п/п	Местоположение	Площадь	Цена, руб./кв. м с учетом НДС	Описание	Источник
				110 кВт. Телефония, опто-волоконно (интернет), система видеонаблюдения (внешнее и внутреннее), пожаро-охранная сигнализация на всех объектах. Вся территория заасфальтирована.	
3	Волгоградская область, г. Волгоград, Дзержинский район, Проезд Трубный 15	427	10 538,64	Продам производственное помещение 427 м ² Проезд Трубный 15, Здание авто-мастерской, назначение : производственное, площадью 427 кв.м., " Н - от 2.90 до 3.60, строение в собственности, земельный участок 915 кв.м, в долгосрочной аренде на 49 лет с правом продления, Евро-гараж, " бывший "Опель-Центр", расположенный не далеко от областной авто-диагностики, действующий бизнес с постоянным арендатором и заработанная годами хорошая репутация, авто-мастерская оснащена импортным рабочем оборудованием и мастерами высокого класса, выполняются все виды ремонтных работ кроме малярных, четыре подъемника (один из них для тяжелых внедорожников), S : авто-мастерская 162, подсобные 19.5, коридоры 48, компрессорная 4.9, мастерская электрика 8.1, аккумуляторная 5.4, складские помещения 40.2, раздевалка 14.5, душевая 7.8, слесарная мастерская 37.3, два туалета, объект в рабочем состоянии, работа идет, отстойник не пустует, ч.п.	http://old.kn.ngs55.ru/view/3520647/
4	Волгоградская область, г. Волгоград, Дзержинский район, ул Краснополянская, 55	5 751	2 608,24	Производство 5751 кв. м. Продам производственное помещение 5751 м ² Производственная база, в состав базы входят:- 3-х этажное панельное производственное здание площадью 5073,7 м ² ;- одноэтажное кирпичное нежилое здание площадью 261,5 м ² ;- складское одноэтажное панельное здание площадью 415,3 м ² . Здания передаются вместе с электротехническим, сантехническим и другим оборудованием , сетями водопровода, канализации, электроснабжения и телефонизации. База продается с оборудованием завода декоративного линолеума	http://kn.ngs55.ru/view/25665073/
5	Волгоградская область, г. Волгоград, Дзержинский район, Ш. Авиаторов	500	28 000,00	Продаю производственную базу склад свободного назначения, так же склад переоборудован под холодильную камеру, и овощехранилище с ящиками под хранения овощ до 700.тонн.Общая 450 кв.м, высота цеха 6,5-метров, Есть ещё недострой склады 850кв.м, и 760кв.м. в собственности! Земельный участок 4500 кв.м. есть возможность расширить до 10000кв.м. Своя электрическая подстанция на 320 кВт. тех услов. на воду, Склад находится в Дзержинский р-он. Рядом с трассой ул. Ш. Авиаторов	http://kn.ngs55.ru/view/26735893/
6	Волгоградская область, г. Волгоград, Дзержинский район, ул Историческая, 181с	5 627	39 808,07	Объект представляет собой имущественный комплекс, состоящий из производственно-складского здания площ. 5 627,2 кв.м. и земельного участка под ним площадью 1 737 кв.м., а также производственного оборудования по изготовлению кондитерских изделий. В настоящее время имущественный комплекс используется по назначению. Объект обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение (от трансформаторной подстанции), отопление (от котельной), водоснабжение и канализация; в помещениях установлена автоматическая противопожарная система сигнализация. Полный перечень оборудования предоставляется по запросу. Цена указана за весь имущественный комплекс.	http://kn.ngs55.ru/view/4270108/
7	Волгоградская область, г. Волгоград, Дзержинский район, проезд Дорожников	1 350	8 851,85	Продам складское помещение 1350 м ² Земля 1447.7 кв.м.- свидетельство, офис 80 кв.м.(три комнаты плюс кухня, газ, вода, центр. канализ. туалет, душ, сауна)- свидетельство, автомастерская 200 кв.м. действующая отапливаемая-свидетельство, офоцехранилище подземное с груз. лифтом 400 кв.м. - свидетельство, недострой 700 кв.м. в 2 уровня. По геологии можно достроить до 4 этажей. Газ, вода, ц/канализ. электричество 50 квт.(возможно подключить до 500 квт., тел, интернет.	http://kn.ngs55.ru/view/29466613/
8	Волгоградская область, г. Волгоград, Дзержинский район, ул.Краснополянская, 21А	1 240	11 209,68	Продам производственное помещение 1240 м ² . Продается производственная база. г. Волгоград, Дзержинский район, ул. Краснополянская, 21А, первая линия Площадь земельного участка-3516 кв.м. (аренда на 49 лет.). Территория заасфальтирована, огорожена, непосредственный въезд с шоссе. Состав: -административно-бытовое 2-х этажное кирпичное здание, площадь каждого этажа 195 кв.м., с цокольным помещением под всем зданием. На каждом этаже имеются сан-узлы и душевые комнаты;-производственно-складской корпус (сэндвич панели) площадью 637 кв.м. (высота	http://kn.ngs55.ru/view/27808833/

№ п/п	Местоположение	Площадь	Цена, руб./кв. м с учетом НДС	Описание	Источник
				7,4 м), кран-балка 3,5 тонны, ворота 4x4 м, все отапливаемое; - кирпичное КПП (отапливаемое, 18 кв.м.) у въездных ворот; - навес (крытые металлоконструкции) площадью 423 кв.м. (высота 8 м) с подкрановыми балками. Все строения в собственности. Коммуникации: электроэнергия-380В, центральная канализация, водопровод, отопление (собственная газовая котельная), пожароохранная сигнализация, телефонная станция -2 городских номера+12 внутренних линий	
9	Волгоградская область, г. Волгоград, Дзержинский район, ул.Краснополянская, 72	940	4 468,09	Продам производственное помещение 940 м ² Продается производственное помещение, строение(940м) и земля(1200м) в собственности, электричество, канализация, тепла нет, газ проходит рядом, есть возможность подключения, в здании есть офисные помещения, охраняемая территория, есть арендаторы.	http://old.kn.ngs55.ru/view/29635213/
10	Волгоградская область, г. Волгоград, Дзержинский район, Трубный проезд, 10 а	1 292	5 804,95	Продам производственное помещение 1292.2 м ² . Продаю здание 3-х этажное капитальное здание свободного назначения, общей площадью 1292,2 м ² высота потолка 3 м, расположено на земельном участке 1870 м ² , можно частями. Все коммуникации все в собственности. Электричества 135 квт Земельный участок промназначения без улучшений, инженерные коммуникации расположены по границе.	http://old.kn.ngs55.ru/view/19203362/
11	Волгоградская область, г. Волгоград, Дзержинский район, Дзержинский район, пос. Ангарский	800	25 000,00	Продажа производственно- складской базы, в г. Волгоград, Дзержинский район, пос. Ангарский. На территории базы расположены строения общей площадью 800 кв. м, площадь зем. участка составляет 1800 кв. м. 1)Месторасположение объекта: база имеет удобную географию, к территории хорошая транспортная доступность, в 2 км. находится 3-я продольная магистраль, через которую идут транспортные развязки на Ростов, Саратов, Астрахань, Элисту. 2)200м от первой линии - что позволяет позиционировать объект как, имеющий статус торгового или сферы услуг (автосервис, торговля, производство и пр.) 3) На территории расположены складские (отапливаемые и неотапливаемые), а так же офисные помещения, сделан хороший ремонт, имеются все необходимые характеристики для работы. Земельный участок и строения находятся в собственности. 4)База имеет индивидуальный заезд, КПП, территория огорожена, асфальтирована, имеется круглосуточная охрана, видеонаблюдение. 5)Наличие всех коммуникаций	http://old.kn.ngs55.ru/view/28187203/
Среднее значение руб./кв. м			13 900		

Источник информации: данные оценщика

Вывод:

На дату оценки рынок продажи производственно-складской недвижимости расположенной в Дзержинском районе в г. Волгограда представлен в основном производственными базами старой постройки, расположенными в промышленной зоне.

Таким образом, удельные цены продажи производственно-складских зданий находятся в диапазоне от 2 003 до 39 808 руб./кв. м. Среднее значение – 13 900 руб./кв. м

Обзор предложений по продаже земельных участков в г. Волгоград**Цены продажи**

В результате мониторинга рынка купли-продажи земельных участков в г. Волгограде, были выявлены следующие объекты (см. табл. 9.5.)

Таблица 9.5. Цены продажи земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь	Цена, руб./кв. м	Описание	Источник
1	Волгоградская область, г. Волгоград, р-н Дзержинский, ул. Дорожников 12.	2 641	1 173,80	Земельный участок промназначения без улучшений, инженерные коммуникации расположены на участке. Земельный участок 2641 кв.м. в собственности, кадастровый номер: 34:34:030007:25. Все коммуникации проходят через участок. На территории бывшего Опытно- Механического завода (въезд отдельный). Возможно под строительство производственной базы, складских помещений, автомастерской, магазина и т.д.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_26_s_ot_promnaznacheniy_a_563046014
2	Волгоградская область, г. Волгоград, р-н Дзержинский, ул. Южно-Украинская 16	1 500	3 333,33	Земельный участок промназначения без улучшений, инженерные коммуникации расположены по на участке. Земельный участок промназначения-СТО, Гостиница, Офисы и еще 20 разрешенных видов деятельности.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_15_s_ot_promnaznacheniy_a_789636327
3	Волгоградская область, г. Волгоград, р-н Дзержинский, ул. Землячки, 27к.	1 825	3 287,67	Земельный участок промназначения без улучшений, инженерные коммуникации расположены по границе. Земельный участок находится в долгосрочной аренде на	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_18_s_ot_promnaznacheniy_a_368809608
4	Волгоградская область, г. Волгоград, р-н Дзержинский, ул. Полины Осипенко	1 000	6 000,00	Земельный участок промназначения без улучшений, инженерные коммуникации расположены по границе. Данный земельный участок расположен вблизи проезжей части, в связи с чем можно использовать участок под коммерческую деятельность. Земля переведена под свободное назначение.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_10_s_ot_promnaznacheniy_a_789229078
5	Волгоградская область, г. Волгоград, р-н Дзержинский, ш. Авиаторов	2 000	2 995,00	Земельный участок промназначения без улучшений, инженерные коммуникации расположены по границе. Земельный участок расположен рядом с Жигулевской оптовой базой площадью 20 сот. Земля в собственности, все коммуникации рядом, нет газа Разрешенный вид использования - земли населенных пунктов - для иных видов использования.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_20_s_ot_promnaznacheniy_a_678513416
6	Волгоградская область, г. Волгоград, р-н Дзержинский, ул. Южно-Украинская 3	4 800	1 500,00	Земельный участок промназначения без улучшений, инженерные коммуникации расположены по границе. Земельный участок находится в собственности.	https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_48_s_ot_promnaznacheniy_a_798072356
7	Волгоградская обл, г. Волгоград, р-н Дзержинский, Шоссе Авиаторов, д.10	4 070	1 474,20	Земельный участок промназначения без улучшений, инженерные коммуникации расположены по границе. Земельный участок находится в собственности.	http://volgograd.gdeetotdom.ru/obj/country/volgograd/5852108613/#
8	Волгоградская обл, г. Волгоград, р-н Дзержинский	10 000	1 200,00	Земельный участок промназначения без улучшений, инженерные коммуникации расположены по границе. Земельный участок находится в аренде на 49 лет.	http://www.rosrealt.ru/Volgograd/uchastok/283444
9	Волгоградская обл, г. Волгоград, р-н Дзержинский, ул. Краснополянская, 55	2 400	1 666,67	Земельный участок промназначения без улучшений, инженерные коммуникации расположены по границе. Земельный участок находится в собственности.	http://www.rosrealt.ru/Volgograd/uchastok/244834
10	Волгоградская область, г. Волгоград, р-н Дзержинский, ул. Южно-Украинская 3	9 863	1 500,00	Земельный участок промназначения без улучшений, инженерные коммуникации расположены по границе.	http://www.rosrealt.ru/Volgograd/uchastok/242204
Среднее значение					2 413

Источник информации: составлено оценщиком по данным интернет-ресурсов

Вывод:

На дату оценки рынок продажи земельных участков расположенных в Дзержинском районе г. Волгоград, достаточно развит. Удельные цены продажи земельных участков аналогичных оцениваемым находятся в диапазоне от 1 174 до 6 000 руб./кв. м. Среднее значение – 2 413 руб./кв. м.

9.5. Анализ ценообразующих факторов и обоснование диапазонов их значений

Основные ценообразующие факторы для земельных участков:

- Продаваемое право;
- Тип цены (цена предложения / цена сделки);
- Дата сделки, дата предложения;
- Местоположение объекта и транспортная доступность;
- Площадь объекта недвижимости (эффект масштаба).
- Наличие коммуникаций.

Основные ценообразующие факторы для объектов производственно-складской недвижимости

- Продаваемое право;
- Тип цены (цена предложения / цена сделки);
- Дата сделки, дата предложения;
- Местоположение объекта и транспортная доступность:
 - расположение (удаленность) относительно центра города;
 - расположение относительно основных транспортных магистралей города (прежде всего удаленность от ближайшей станции метрополитена);
 - окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);
- Конструктивные особенности объекта, в том числе:
 - площадь объекта;
 - планировка объекта;
 - группа капитальности здания (класс конструктивной системы);
- Класс здания;
- Техническое состояние объекта (в том числе уровень отделки помещений);
- Прочие факторы, в том числе:
 - наличие парковки;
 - наличие охраны;
 - обеспеченность телекоммуникациями;
 - инфраструктура объекта;
 - экологический фактор и др.
- Коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Таблица 9.6. Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании цен предложения производственно-складской недвижимости)	Диапазоны значений ценообразующих факторов (при формировании цен предложения земельных участков)
Продаваемое право	В качестве объектов-аналогов подобраны объекты с продажей права собственности	Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.).
Тип цены (цена предложения / цена сделки)	Сделка – 0%, предложение: скидка 0,89. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, Лейфер Л.А.).	Сделка – 0%, предложение: скидка 10,2%. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.).
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная: 0%	
Местоположение	В качестве аналогов подобраны объекты, имеющие схожее расположение - 0%	
Площадь объекта недвижимости	Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород,	Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород,

(эффект масштаба)	Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014 год, Лейфер Л.А.).	Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.).
Наличие коммуникаций	Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.).	Источник информации: Справочник оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, Лейфер Л.А.).

Раздел 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Всего известно три основных методологических подхода к оценке недвижимости:

10.1. Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения: "Рациональный покупатель или инвестор не заплатит за объект собственности больше, чем обойдется воспроизводство или замещение сходного объекта аналогичной полезности".

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного метода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства, т.е. «улучшений», с учетом фактического износа.

Главное преимущество затратного метода состоит в возможности его использования для достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного метода. В этих условиях затратный метод, опирающийся на сметно-нормативную базу строительства, способен дать надежные результаты оценки недвижимости.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный метод успешно применяют при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строок.

Специфической областью применения затратного метода является оценка уникальных объектов, особенно недоходного назначения (например, больниц, музеев, библиотек и т.п.).

Указанные достоинства затратного метода придают ему свойства универсального инструмента оценщика.

Основные этапы процедуры оценки:

- Расчет стоимости юридических прав в отношении оцениваемого земельного участка как свободного, с учетом его наилучшего и наиболее эффективного использования.
- Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки.
- Определение величины физического и морального износа объекта, оборудования и механизмов.
- Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
- Суммирование стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшений за вычетом износа.

В настоящем отчете затратный подход использовался методом расчета по укрупненным показателям стоимости строительства с помощью сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства данных объектов оценки для расчета стоимости всех зданий и сооружений.

10.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на продажу.

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объекта недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата продажи, местонахождение, физические характеристики, условия продажи, условия финансирования.
- Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
- Анализ откорректированных результатов.
- Окончательный вывод о стоимости объекта.

В рамках настоящего Отчета сравнительный подход использовался путем применения метода сравнения продаж для оценки земельного участка и тех нежилых зданий, аналоги которых присутствуют на рынке коммерческой недвижимости, как наиболее достоверно отражающего рыночную стоимость объектов оценки.

10.3. Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания: "Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем". Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
- Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Исполнитель счел целесообразным отказаться от применения доходного подхода, поскольку оцениваемые объекты являются вспомогательными зданиями основного производства и самостоятельно генерировать доход в данных условиях не могут, применение методов доходного подхода может внести искажения в рыночную стоимость объектов оценки.

Раздел 11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**11.1. Оценка сравнительным подходом**

Для оценки объекта недвижимости самым распространенным и достоверным методом является метод сравнительного анализа продаж. При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объекта недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объекта недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценщики опирались на цены предложения. Такой подход 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 предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При этом для корректности производимых расчетов оценщиком вводится соответствующая корректировка, отражающая отличие между ценами предложения и сделки. Величина скидки основана на аналитических исследованиях специализированных компаний.

Для того чтобы определить среднюю рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом корректировки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Действие отмеченных выше фактов включается в анализ с помощью описанных ниже корректировок.

Описание сопоставимых объектов-аналогов

В результате исследований рынка были обнаружены данные по потенциальным сделкам с объектами, сопоставимыми с объектом оценки. Информация об объектах предполагаемых сделок представлена в таблицах описаний.

Объекты-аналоги для расчета подбирались в соответствии со следующими критериями:

- Одинаковые условия финансирования (в данном случае чистая продажа)
- Сопоставимая дата предложения
- Принадлежность к одному и тому же сегменту рынка недвижимости
- Месторасположение (относительно центра города)
- Сопоставимость общих площадей и иных характеристик

- Цены предложений находятся в пределах некоторого доверительного интервала.

Описание объектов-аналогов, используемых в расчетах, приведено в Таблицах 11.1, 11.3.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого объекта выбирается количество рублей за квадратный метр площади. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади. Иногда участниками рынка используется количество долларов за квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщиком в необходимых случаях используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России. Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- снижение цены в процессе торгов;
- местоположение объекта;
- площадь объекта;
- наличие дополнительных улучшений.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату с последующим пересчетом стоимости;

- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке (процентные корректировки складываются).

В соответствии с указанным выше алгоритмом, для того, чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы

цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Расчет стоимости земельного участка

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае коэффициент корректировки по данному фактору равен 1,00, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех объектов-аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. К расчету приняты корректировки на торг согласно «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2016, том III, стр. 279, Лейфер Л.А.) в размере 10,2%, следовательно, коэффициент корректировки составил 0,898.

Корректировка на местоположение объекта

Местоположение является одним из ключевых ценообразующих факторов для земельных участков. В данном случае все подобранные объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по рассматриваемому параметру сравнения. Корректировка не требуется.

Корректировка на размер земельного участка

Как правило, цена продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Объекты-аналоги №№1,2,3,4 сопоставимы с объектом оценки по рассматриваемому параметру сравнения – диапазон площади всех земельных участков менее 1 га, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Рассматриваемый земельный участок имеет все инженерные коммуникации. У объектов-аналогов №№1,2,3,4 инженерные коммуникации находятся по границе. Коэффициент корректировки по данному фактору для всех объектов-аналогов выбран в размере 1,35, согласно «Справочника оценщика недвижимости» (Приволжский центр финансового консалтинга, Нижний Новгород, 2016, том III, табл. 64, стр 247, Лейфер Л.А.).

Следовательно, для объектов-аналогов №1,2,3,4 коэффициент корректировки составит 1,35.

Корректировка на наличие дополнительных улучшений

Различные виды дополнительных улучшений земельных участков (дополнительные инженерные коммуникации, ограждение и т.д.) при прочих равных условиях увеличивают стоимость 1 кв.м. объекта недвижимости. В данном случае не имеется существенных различий между аналогами по этим ценообразующим факторам. Корректировка не требуется.

Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблице 11.2.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 11.1. Описание объектов – аналогов для земельных участков

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Цена предложения, рублей		7 200 000	6 000 000	4 000 000	14 794 500
S общая, кв.м	648,0	4 800	4 070	2 400	9 863
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 500,0	1 474,2	1 666,7	1 500,0
Местоположение	г.Волгоград, Дзержинский район, ул. Историческая, 181м	Волгоградская область, г. Волгоград, р-н Дзержинский, ул. Южно-Украинская 3	Волгоградская обл, г.Волгоград,р-н Дзержинский, Шоссе Авиаторов, д.10	Волгоградская обл, г.Волгоград,р-н Дзержинский, ул. Краснополянская, 55	Волгоградская область, г. Волгоград, р-н Дзержинский, ул. Южно- Украинская 3
Категория земель, вид разрешенного использования ЗУ	Земельный участок, назначение: земли населенных пунктов	Земельный участок промназначения , инженерные коммуникации расположены по границе	Земельный участок промназначения , инженерные коммуникации расположены по границе	Земельный участок промназначения , инженерные коммуникации расположены по границе	Земельный участок промназначения , инженерные коммуникации расположены по границе
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		текущая	текущая	текущая	текущая
Коммуникации	Земельный участок без улучшений, все инженерные коммуникации расположены на участке	Земельный участок без улучшений, все инженерные коммуникации расположены на границе участка	Земельный участок без улучшений, все инженерные коммуникации расположены на границе участка	Земельный участок без улучшений, все инженерные коммуникации расположены на границе участка	Земельный участок без улучшений, все инженерные коммуникации расположены на границе участка
Телефон для доп. информации		8 937 569 46 14	89 173 384 612	89 023 630 777	8 919 98 38 888
Источник информации		https://www.avito.ru/volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_48_s_ot_promnaznacheniya_798072356	http://volgograd.gdeetodotdom.ru/obj/country/volgograd/5852108613/#	http://www.rosrealt.ru/Volgo grad/uchastok/244834	http://www.rosrealt.ru/Volgo grad/uchastok/242204

ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 11.2. Корректировка сравнимых продаж

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
S общая кв. м.	648,00	4 800	4 070	2 400	9 863
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 500,0	1 474,2	1 666,7	1 500,0
Коэффициент корректировки на передаваемые права		1,00	1,00	1,000	1,000
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 500,0	1 474,2	1 666,7	1 500,0
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 500,0	1 474,2	1 666,7	1 500,0
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 500,0	1 474,2	1 666,7	1 500,0
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 500,0	1 474,2	1 666,7	1 500,0
Коэффициент корректировки на торги		0,898	0,898	0,898	0,898
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 347,0	1 323,8	1 496,7	1 347,0
Коэффициент корректировки на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 347,0	1 323,8	1 496,7	1 347,0
Коэффициент корректировки на размер		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 347,0	1 323,8	1 496,7	1 347,0
Коэффициент корректировки на наличие коммуникаций		1,350	1,350	1,350	1,350
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 818,5	1 787,1	2 020,6	1 818,5
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м., рублей		1 818,5	1 787,1	2 020,6	1 818,5
Усредненная стоимость 1 кв. м., рублей	1 861,2				
Рыночная стоимость земельного участка, рублей	1 206 058				

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная методом сравнения продаж, составила:

1 206 058 рублей.

Расчет стоимости улучшений

Методика выделения земельного участка. При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, из цены предложений объектов-аналогов была выделена стоимость земельного участка, относимого к объекту.

На основании данных, приведенных выше в рамках сравнительного подхода, стоимость 1 кв. м земли вблизи расположения объекта оценки составляет 1 861,2 руб. / кв. м.

Расчет рыночной стоимости встроенного нежилого помещения, общей площадью 311,9 кв. м., расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181м, стр. 6

Корректировка на объем передаваемых прав земельного участка

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В данном случае коэффициент корректировки по данному фактору равен 1,00, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

Качество прав на земельный участок в составе объекта оценки, принадлежит собственникам на праве собственности, у объекта - аналога №3 земельный участок находится в долгосрочной аренде, требуется введение корректировки.

Величина корректировки рассчитывалась по данным Справочника оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 год, том III, стр. 142 Лейфер Л.А.), отношение цен земельных участков на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности в среднем для всех видов использования составляет 0,85, следовательно величина корректировки составит $(1/0,85-1)=17,6\%$.

Таблица 11.3.Корректировка на передаваемые права земельных участков

ГРУППЫ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ	ЕД. ИЗМ.	ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
			1	2	3	4	5
Цена предложения	[руб./кв.м.]	1 861,2	-	-	-	-	-
Площадь участка	[кв.м.]		1 819,0	2 500,0	1 500,0	500,0	84,0
Вид права на земельный участок		Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[руб./кв.м.]		17,6%	0%	17,6%	0%	0%
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м.]		2 189	1 861	2 189	1 861	1 861
Рыночная стоимость прав на земельный участок	руб.		3 981 791	4 652 500	3 283 500	930 500	156 324

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

В основном цены сделок с объектами недвижимости являются коммерческой тайной и не разглашаются. В связи с этим, для расчетов Оценщик использовал информацию о ценах предложения аналогичных объектов недвижимости на рынке. Как правило, в процессе торговли запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. К расчету приняты корректировки на торг согласно Справочнику оценщика недвижимости (Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Москва, 2016 г., том I часть I, стр.158, под редакцией Лейфера Л.А.), величина корректировки на торг для объектов предназначенных для пищевого производства составляет 12%. Таким образом, скидка на торг принята в размере 12%, следовательно коэффициент корректировки составит 0,88.

Корректировка на местоположение объекта

Основным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Это объясняется престижностью района нахождения объекта недвижимости, удобством транспортной доступности, средним уровнем цен в районе и т.п. Все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым по данному параметру, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на размер помещения

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную общую площадь. Как правило, цена продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Таблица 11.4. Фактор масштаба для производственно-складских объектов

Диапазон площадей объекта оценки, кв.м	Диапазон площадей объекта аналога			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1,00	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1,00	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости» *Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода*, Нижний Новгород, 2016г. том I часть I, под ред. Лейфера Л.А., стр.156

К расчету приняты корректировки на размер помещения согласно вышеприведенным данным, коэффициент корректировки для объектов-аналогов №№2,3 составит 1,03, для аналога №5 – 0,87. Для всех остальных объектов-аналогов введение корректировки не требуется.

Корректировка на материал стен

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к объектам капитального строительства и имеют одинаковый класс конструктивной системы (КС-1), материал стен выполнен из кирпича/бетона, поэтому введение корректировки не требуется.

Корректировка на дополнительные улучшения

Корректировка на дополнительные улучшения производится, когда имеются различия между объектом оценки и аналогами, касающиеся установленного в помещениях дополнительного оборудования, инженерного оснащения, являющегося неотъемлемой частью объекта недвижимого имущества. Все объекты-аналоги обладают всеми инженерными коммуникациями, как и объекта оценки, введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние объекта на момент продажи

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Объекты-аналоги №№2,4 находятся в состоянии, требующем ремонта. К расчету приняты корректировки на состояние, согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г., том I часть I, под ред. Лейфера Л.А., стр.166, коэффициент корректировки для объектов-аналогов №№2,4 составит $1/0,69=1,45$. Для всех остальных объектов-аналогов введение корректировки не требуется.

Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблице 11.6.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 11.5. Описание объектов – аналогов

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Цена предложения, рублей		9 500 000	12 000 000	14 000 000	3 766 800	830 000
S общая, кв.м	311,9	663,9	1 300,0	1 155,0	415,5	72,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		14 309	9 231	12 121	9 066	11 528
Площадь земельного участка, кв.м		1 819	2 500	1 500	500	84
Местоположение	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181м, стр. 6	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Электросовская	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Довженко	Волгоградская область, г.Волгоград, пер. Трубный	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Краснополянская	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Лавренева
Текущее состояние	рабочее удовлетворительное	рабочее удовлетворительное	требуется ремонт	рабочее удовлетворительное	требуется ремонт	рабочее удовлетворительное
Объем передаваемых прав на строения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Объем передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Материал стен	кирпич	кирпич	бетон	кирпич	кирпич	кирпич/бетон
Дополнительная информация		Здание капитальное, кирпичное. Все коммуникации.	Продается производственное помещение	Все коммуникации: вода, эл.энергия, газ. Строения и земельный участок в собственности.	Техническое состояние здания удовлетворительное, требуется мелкий ремонт.	В хорошем состоянии. Был кап.ремонт в 2014 г.
Телефоны для доп. информации		8-902-312-8119	8-917-333-2323	8-902-383-3245	8-969-651-1095	8-905-063-7773
Источник информации		https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_elektrolesovskaya_2_272882679/	http://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-na-prodazhu-volgograd-161287674	http://www.beboss.ru/kn/volgograd/1339343	http://www.rosrealt.ru/Volgograd/kommercheskaja/284282	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_lavreneva_d_21_2_265245993/

Таблица 11.6 Корректировка сравнимых продаж при расчете рыночной стоимости встроенного нежилого помещения, общей площадью 311,9 кв.м

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
S общая кв. м.	311,9	663,9	1 300,00	1 155,0	415,5	72,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		14 309	9 231	12 121	9 066	11 528
Стоимость 1 кв.м. без НДС, рублей		12 126	7 823	10 272	7 683	9 769
Площадь земельного участка, кв.м		1819,0	2500,0	1500,0	500,0	84,0
Корректировка		-3 981 791	-4 652 500	-3 283 500	-930 500	-156 324
Скорректированная стоимость за единицу площади без учета ЗУ, без НДС, рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на передаваемые права объекта недвижимости		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на торги		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на местоположение и престижность		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,00	1,03	1,03	1,00	0,87
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 847	6 734	4 790	5 817
Коэффициент корректировки на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 847	6 734	4 790	5 817
Коэффициент корректировки на особенности строения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 847	6 734	4 790	5 817
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м		1,00	1,45	1,00	1,45	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	5 578	6 734	6 946	5 817
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., рублей		5 394	5 578	6 734	6 946	5 817
Усредненная стоимость 1 кв. м. объекта оценки без НДС, рублей	6 218					
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, без НДС, рублей	1 939 394					

Расчет рыночной стоимости гаража, общей площадью 205 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а

Корректировка на объем передаваемых прав земельного участка

Описание корректировки приведено на стр.80 настоящего отчета.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

Описание корректировки приведено на стр.80-82 настоящего отчета. Коэффициент корректировки составил 0,88.

Корректировка на местоположение объекта

Основным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Это объясняется престижностью района нахождения объекта недвижимости, удобством транспортной доступности, средним уровнем цен в районе и т.п. Все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым по данному параметру, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на размер помещения

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную общую площадь. Как правило, цена продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

К расчету приняты корректировки на размер помещения согласно «Справочнику оценщика недвижимости» том I часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г. стр.156, под ред. Лейфера Л.А., приведенном на стр.80-82 настоящего отчета, коэффициент корректировки для объектов-аналогов №№2,3 составит 1,09, для аналога №5 – 0,98, для объектов-аналогов №№1,4 составит 1,12.

Корректировка на материал стен

Стоимость зданий напрямую зависит от стоимости строительного материала, затраченного на постройку объекта. У объекта оценки материал стен – металлический сайдинг, а у объектов – оценки стены выполнены из кирпича/бетона. К расчету приняты корректировки на материал стен.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016», том I часть I, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г. стр.203, под ред. Лейфера Л.А., коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов составит 0,81.

Корректировка на дополнительные улучшения

Корректировка на дополнительные улучшения производится, когда имеются различия между объектом оценки и аналогами, касающиеся установленного в помещениях дополнительного оборудования, инженерного оснащения, являющегося неотъемлемой частью объекта недвижимого имущества. Все объекты-аналоги обладают всеми инженерными коммуникациями, как и объекта оценки, введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние объекта на момент продажи

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Объекты-аналоги №№2,4 находятся в состоянии, требующем ремонта. К расчету приняты корректировки на состояние, согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г., том I часть I, под ред. Лейфера Л.А., стр.166, коэффициент корректировки для объектов-аналогов №№2,4 составит $1/0,69=1,45$. Для всех остальных объектов-аналогов введение корректировки не требуется.

Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблице 11.9.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 11.8. Описание объектов – аналогов

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Цена предложения, рублей		9 500 000	12 000 000	14 000 000	3 766 800	830 000
S общая, кв.м	205,0	663,9	1 300,0	1 155,0	415,5	72,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		14 309	9 231	12 121	9 066	11 528
Площадь земельного участка, кв.м		1 819	2 500	1 500	500	84
Местоположение	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Электроресовская	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Довженко	Волгоградская область, г.Волгоград, пер. Трубный	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Краснополянская	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Лавренева
Текущее состояние	рабочее удовлетворительное	рабочее удовлетворительное	требуется ремонт	рабочее удовлетворительное	требуется ремонт	рабочее удовлетворительное
Объем передаваемых прав на строения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Объем передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Материал стен	металлический сайдинг	кирпич	бетон	кирпич	кирпич	кирпич/бетон
Дополнительная информация		Здание капитальное, кирпичное. Все коммуникации.	Продается производственное помещение	Все коммуникации: вода, эл.энергия, газ. Строения и земельный участок в собственности.	Техническое состояние здания удовлетворительное, требуется мелкий ремонт.	В хорошем состоянии. Был кап.ремонт в 2014 г.
Телефоны для доп. информации		8-902-312-8119	8-917-333-2323	8-902-383-3245	8-969-651-1095	8-905-063-7773
Источник информации		https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_elektrorsovskaya_2272882679/	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na_prodzhu-volgograd-161287674	http://www.beboss.ru/kn/volgograd/1339343	http://www.rosreal.ru/Volgograd/kommercheskaja/284282	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_lavreneva_d_21_2_265245993/

Таблица 11.9 Корректировка сравнимых продаж при расчете стоимости гаража, общей площадью 205 кв. м

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
S общая кв. м.	205,0	663,9	1 300,00	1 155,0	415,5	72,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		14 309	9 231	12 121	9 066	11 528
Стоимость 1 кв.м. без НДС, рублей		12 126	7 823	10 272	7 683	9 769
Площадь земельного участка, кв.м		1819,0	2500,0	1500,0	500,0	84,0
Корректировка		-3 981 791	-4 652 500	-3 283 500	-930 500	-156 324
Скорректированная стоимость за единицу площади без учета ЗУ, без НДС, рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на передаваемые права объекта недвижимости		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на торги		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на местоположение и престижность		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на материал стен		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		4 369	3 025	5 296	3 880	5 416
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,12	1,09	1,09	1,12	0,98
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		4 893	3 297	5 773	4 346	5 308
Коэффициент корректировки на особенности строения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		4 893	3 297	5 773	4 346	5 308
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м		1,00	1,45	1,00	1,45	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		4 893	4 781	5 773	6 302	5 308
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., рублей		4 893	4 781	5 773	6 302	5 308
Усредненная стоимость 1 кв. м. объекта оценки без НДС, рублей	5 411					
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, без НДС, рублей	1 109 255					

**Расчет рыночной стоимости здания агрегатной, общей площадью 50,3 кв. м.,
расположенной по адресу: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул.
Историческая, д.181а**

Методика выделения земельного участка. При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, из цены предложений объектов-аналогов была выделена стоимость земельного участка, относимого к объекту.

На основании данных, приведенных выше в рамках сравнительного подхода, стоимость 1 кв. м земли в месте расположения объекта оценки составляет 1 861,2 руб. / кв. м.

Корректировка на объем передаваемых прав земельного участка

Описание корректировки приведено на стр.80 настоящего отчета.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

Описание корректировки приведено на стр.80 настоящего отчета. Коэффициент корректировки составил 0,88.

Корректировка на местоположение объекта

Основным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Это объясняется престижностью района нахождения объекта недвижимости, удобством транспортной доступности, средним уровнем цен в районе и т.п. Все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым по данному параметру, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на размер помещения

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную общую площадь. Как правило, цена продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

К расчету приняты корректировки на размер помещения согласно «Справочнику оценщика недвижимости» том I часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г. стр.156, под ред. Лейфера Л.А., приведенном на стр.80-82 настоящего отчета, коэффициент корректировки для объектов-аналогов №№2,3 составит 1,25, для аналога №5 – 1,0, для объектов-аналогов №№1,4 составит 1,15.

Корректировка на материал стен

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к объектам капитального строительства и имеют одинаковый класс конструктивной системы (КС-1), материал стен выполнен из кирпича/бетона, поэтому введение корректировки не требуется.

Корректировка на дополнительные улучшения

Корректировка на дополнительные улучшения производится, когда имеются различия между объектом оценки и аналогами, касающиеся установленного в помещениях дополнительного оборудования, инженерного оснащения, являющегося неотъемлемой частью объекта недвижимого имущества. Все объекты-аналоги обладают всеми инженерными коммуникациями, как и объекта оценки, введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние объекта на момент продажи

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Объекты-аналоги №№2,4 находятся в состоянии, требующем ремонта. К расчету приняты корректировки на состояние, согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г., том I часть I, под ред. Лейфера Л.А., стр.166, коэффициент корректировки для объектов-аналогов №№2,4 составит $1/0,69=1,45$. Для всех остальных объектов-аналогов введение корректировки не требуется.

Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблице 11.11.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Таблица 11.10. Описание объектов – аналогов

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Цена предложения, рублей		9 500 000	12 000 000	14 000 000	3 766 800	830 000
S общая, кв.м	50,3	663,9	1 300,0	1 155,0	415,5	72,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		14 309	9 231	12 121	9 066	11 528
Площадь земельного участка, кв.м		1 819	2 500	1 500	500	84
Местоположение	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Электроресовская	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Довженко	Волгоградская область, г.Волгоград, пер. Трубный	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Краснополянская	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Лавренева
Текущее состояние	рабочее удовлетворительное	рабочее удовлетворительное	требуется ремонт	рабочее удовлетворительное	требуется ремонт	рабочее удовлетворительное
Объем передаваемых прав на строения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Объем передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Материал стен	кирпич	кирпич	бетон	кирпич	кирпич	кирпич/бетон
Дополнительная информация		Здание капитальное, кирпичное. Все коммуникации	Продается производственное помещение	Все коммуникации: вода, эл.энергия, газ. Строения и земельный участок в собственности.	Техническое состояние здания удовлетворительное, требуется мелкий ремонт.	В хорошем состоянии. Был кап.ремонт в 2014 г.
Телефоны для доп. информации		8-902-312-8119	8-917-333-2323	8-902-383-3245	8-969-651-1095	8-905-063-7773
Источник информации		https://volgograd.move.e.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_elektrorsovskaya_2272882679/	http://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-na-prodazhu-volgograd-161287674	http://www.beboss.ru/kn/volgograd/1339343	http://www.rosrealt.ru/Volgograd/kommercheskaja/284282	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_lavrenева_d_21_2_265245993/

Таблица 11.11 Корректировка сравнимых продаж при расчете стоимости здания агрегатной, общей площадью 50,3 кв. м

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
S общая кв. м.	50,3	663,9	1 300,00	1 155,0	415,5	72,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		14 309	9 231	12 121	9 066	11 528
Стоимость 1 кв.м. без НДС, рублей		12 126	7 823	10 272	7 683	9 769
Площадь земельного участка, кв.м		1819,0	2500,0	1500,0	500,0	84,0
Корректировка		-3 981 791	-4 652 500	-3 283 500	-930 500	-156 324
Скорректированная стоимость за единицу площади без учета ЗУ, без НДС, рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на передаваемые права объекта недвижимости		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на торги		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на местоположение и престижность		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,15	1,25	1,25	1,15	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 203	4 669	8 173	5 509	6 686
Коэффициент корректировки на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6203,00	4669,00	8173,00	5509,00	6686,00
Коэффициент корректировки на особенности строения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 203	4 669	8 173	5 509	6 686
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м		1,00	1,45	1,00	1,45	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 203	6 770	8 173	7 988	6 686
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., рублей		6 203	6 770	8 173	7 988	6 686
Усредненная стоимость 1 кв. м. объекта оценки без НДС, рублей	7 164					
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, без НДС, рублей	360 349					

Расчет рыночной стоимости здания мастерской с гаражными боксами, общей площадью 255,8 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а

Корректировка на объем передаваемых прав земельного участка

Описание корректировки приведено на стр.80 настоящего отчета.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

Описание корректировки приведено на стр.80-82 настоящего отчета. Коэффициент корректировки составил 0,88.

Корректировка на местоположение объекта

Основным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Это объясняется престижностью района нахождения объекта недвижимости, удобством транспортной доступности, средним уровнем цен в районе и т.п. Все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым по данному параметру, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на размер помещения

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную общую площадь. Как правило, цена продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

К расчету приняты корректировки на размер помещения согласно «Справочнику оценщика недвижимости» том I часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г. стр.156, под ред. Лейфера Л.А., приведенном на стр.80-82 настоящего отчета, коэффициент корректировки для объектов-аналогов №№2,3 составит 1,09, для аналога №5 – 0,98, для объектов-аналогов №№1,4 составит 1,12.

Корректировка на материал стен

Стоимость зданий напрямую зависит от стоимости строительного материала, затраченного на постройку объекта. У объекта оценки материал стен – металлический сайдинг, а у объектов – оценки стены выполнены из кирпича/бетона. К расчету приняты корректировки на материал стен.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016», том I часть I, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г. стр.203, под ред. Лейфера Л.А., коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов составит 0,81.

Корректировка на дополнительные улучшения

Корректировка на дополнительные улучшения производится, когда имеются различия между объектом оценки и аналогами, касающиеся установленного в помещениях дополнительного оборудования, инженерного оснащения, являющегося неотъемлемой частью объекта недвижимого имущества. Все объекты-аналоги обладают всеми инженерными коммуникациями, как и объекта оценки, введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние объекта на момент продажи

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Объекты-аналоги №№2,4 находятся в состоянии, требующем ремонта. К расчету приняты корректировки на состояние, согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г., том I часть I, под ред. Лейфера Л.А., стр.166, коэффициент корректировки для объектов-аналогов №№2,4 составит $1/0,69=1,45$. Для всех остальных объектов-аналогов введение корректировки не требуется.

Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблице 11.13.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Таблица 11.12. Описание объектов – аналогов

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Цена предложения, рублей		9 500 000	12 000 000	14 000 000	3 766 800	830 000
S общая, кв.м	255,8	663,9	1 300,0	1 155,0	415,5	72,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		14 309	9 231	12 121	9 066	11 528
Площадь земельного участка, кв.м		1 819	2 500	1 500	500	84
Местоположение	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Электроресовская	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Довженко	Волгоградская область, г.Волгоград, пер. Трубный	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Краснополянская	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Лавренева
Текущее состояние	рабочее удовлетворительное	рабочее удовлетворительное	требуется ремонт	рабочее удовлетворительное	требуется ремонт	рабочее удовлетворительное
Объем передаваемых прав на строения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Объем передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Материал стен	кирпич	кирпич	бетон	кирпич	кирпич	кирпич/бетон
Дополнительная информация		Здание капитальное, кирпичное. Все коммуникации	Продается производственное помещение	Все коммуникации: вода, эл.энергия, газ. Строения и земельный участок в собственности.	Техническое состояние здания удовлетворительное, требуется мелкий ремонт.	В хорошем состоянии. Был кап.ремонт в 2014 г.
Телефоны для доп. информации		8-902-312-8119	8-917-333-2323	8-902-383-3245	8-969-651-1095	8-905-063-7773
Источник информации		https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_elektrorsovskaya_2272882679/	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na_prodzhu-volgograd-161287674	http://www.beboss.ru/kn/volgograd/1339343	http://www.rosreal.ru/Volgograd/kommercheskaja/284282	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_lavrenева_d_21_2_265245993/

ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Таблица 11.13. Корректировка сравнимых продаж при расчете стоимости здания мастерской с гаражными боксами, общей площадью 255,8 кв. м

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
S общая кв. м.	255,8	663,9	1 300,00	1 155,0	415,5	72,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		14 309	9 231	12 121	9 066	11 528
Стоимость 1 кв.м. без НДС, рублей		12 126	7 823	10 272	7 683	9 769
Площадь земельного участка, кв.м		1819,0	2500,0	1500,0	500,0	84,0
Корректировка		-3 981 791	-4 652 500	-3 283 500	-930 500	-156 324
Скорректированная стоимость за единицу площади без учета ЗУ, без НДС, рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на передаваемые права объекта недвижимости		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на торги		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на местоположение и престижность		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на особенности строения		1,12	1,09	1,09	1,12	0,98
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 041	4 071	7 126	5 365	6 552
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 041	4 071	7 126	5 365	6 552
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,45	1,00	1,45	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., рублей		6 041	5 903	7 126	7 779	6 552
Усредненная стоимость 1 кв. м. объекта оценки без НДС, рублей	6 680					
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, без НДС, рублей	1 708 744					

Расчет рыночной стоимости встроенного нежилого помещения, общей площадью 87,3 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Жигулевская, д.14

Корректировка на объем передаваемых прав земельного участка

Описание корректировки приведено на стр.80 настоящего отчета.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

Описание корректировки приведено на стр.80-82 настоящего отчета. Коэффициент корректировки составил 0,88.

Корректировка на местоположение объекта

Основным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Это объясняется престижностью района нахождения объекта недвижимости, удобством транспортной доступности, средним уровнем цен в районе и т.п. Все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым по данному параметру, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на размер помещения

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную общую площадь. Как правило, цена продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

К расчету приняты корректировки на размер помещения согласно «Справочнику оценщика недвижимости» том I часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г. стр.156, под ред. Лейфера Л.А., приведенном на стр.80-82 настоящего отчета, коэффициент корректировки для объектов-аналогов №№2,3 составит 1,25, для аналога №5 – 1,0, для объектов-аналогов №№1,4 составит 1,15.

Корректировка на материал стен

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к объектам капитального строительства и имеют одинаковый класс конструктивной системы (КС-1), материал стен выполнен из кирпича/бетона, поэтому введение корректировки не требуется.

Корректировка на дополнительные улучшения

Корректировка на дополнительные улучшения производится, когда имеются различия между объектом оценки и аналогами, касающиеся установленного в помещениях дополнительного оборудования, инженерного оснащения, являющегося неотъемлемой частью объекта недвижимого имущества. Все объекты-аналоги обладают всеми инженерными коммуникациями, как и объекта оценки, введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние объекта на момент продажи

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Объекты-аналоги №№2,4 находятся в состоянии, требующем ремонта. К расчету приняты корректировки на состояние, согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г., том I часть I, под ред. Лейфера Л.А., стр.166, коэффициент корректировки для объектов-аналогов

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37
№№2,4 составит $1/0,69=1,45$. Для всех остальных объектов-аналогов введение корректировки не требуется.

Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблице 11.15.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Таблица 11.14. Описание объектов – аналогов

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Цена предложения, рублей		9 500 000	12 000 000	14 000 000	3 766 800	830 000
S общая, кв.м	87,3	663,9	1 300,0	1 155,0	415,5	72,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		14 309	9 231	12 121	9 066	11 528
Площадь земельного участка, кв.м		1 819	2 500	1 500	500	84
Местоположение	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Жигулевская, д.14	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Электрлесовская	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Довженко	Волгоградская область, г.Волгоград, пер. Трубный	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Краснополянская	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Лавренева
Текущее состояние	рабочее удовлетворительное	рабочее удовлетворительное	требуется ремонт	рабочее удовлетворительное	требуется ремонт	рабочее удовлетворительное
Объем передаваемых прав на строения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Объем передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Материал стен	кирпич	кирпич	бетон	кирпич	кирпич	Материал стен
Дополнительная информация		Здание капитальное, кирпичное. Все коммуникации	Продается производственное помещение	Все коммуникации: вода, эл.энергия, газ. Строения и земельный участок в собственности.	Техническое состояние здания удовлетворительное, требуется мелкий ремонт.	В хорошем состоянии. Был кап.ремонт в 2014 г.
Телефоны для доп. информации		8-902-312-8119	8-917-333-2323	8-902-383-3245	8-969-651-1095	8-905-063-7773
Источник информации		https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_elektrlesovskaya_2272882679/	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na-prodazhu-volgograd-161287674	http://www.beboss.ru/kn/volgograd/1339343	http://www.rosreal.ru/Volgograd/kommercheskaja/284282	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_lavreneva_d_21_2_265245993/

Таблица 11.15. Корректировка сравнимых продаж стоимости встроенного нежилого помещения, общей площадью 87,3 кв. м

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
S общая кв. м.	87,3	663,9	1 300,00	1 155,0	415,5	72,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		14 309	9 231	12 121	9 066	11 528
Стоимость 1 кв.м. без НДС, рублей		12 126	7 823	10 272	7 683	9 769
Площадь земельного участка, кв.м		1819,0	2500,0	1500,0	500,0	84,0
Корректировка		-3 981 791	-4 652 500	-3 283 500	-930 500	-156 324
Скорректированная стоимость за единицу площади без учета ЗУ, без НДС, рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на передаваемые права объекта недвижимости		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на торги		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на местоположение и престижность		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,15	1,25	1,25	1,15	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 203	4 669	8 173	5 509	6 686
Коэффициент корректировки на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6203,00	4669,00	8173,00	5509,00	6686,00
Коэффициент корректировки на особенности строения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 203	4 669	8 173	5 509	6 686
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м		1,00	1,45	1,00	1,45	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 203	6 770	8 173	7 988	6 686
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00	1,02
Скорректированная цена 1 кв.м., рублей		6 203	6 770	8 173	7 988	6 820
Усредненная стоимость 1 кв. м. объекта оценки без НДС, рублей	7 191					
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, без НДС, рублей	627 774					

**Расчет рыночной стоимости автомойки, общей площадью 180,4 кв. м,
расположенной по адресу: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул.
Историческая, д.181а**

Корректировка на объем передаваемых прав земельного участка

Описание корректировки приведено на стр.80 настоящего отчета.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

Описание корректировки приведено на стр.80-82 настоящего отчета. Коэффициент корректировки составил 0,88.

Корректировка на местоположение объекта

Основным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Это объясняется престижностью района нахождения объекта недвижимости, удобством транспортной доступности, средним уровнем цен в районе и т.п. Все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым по данному параметру, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на размер помещения

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную общую площадь. Как правило, цена продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

К расчету приняты корректировки на размер помещения согласно «Справочнику оценщика недвижимости» том I часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г. стр.156, под ред. Лейфера Л.А., приведенном на стр.80-82 настоящего отчета, коэффициент корректировки для объектов-аналогов №№2,3 составит 1,09, для аналога №5 – 0,98, для объектов-аналогов №№1,4 составит 1,12.

Корректировка на материал стен

Стоимость зданий напрямую зависит от стоимости строительного материала, затраченного на постройку объекта. У объекта оценки материал стен – металлический сайдинг, а у объектов – оценки стены выполнены из кирпича/бетона. К расчету приняты корректировки на материал стен.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016», том I часть I, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г. стр.203, под ред. Лейфера Л.А., коэффициент корректировки для всех объектов-аналогов составит 0,81.

Корректировка на дополнительные улучшения

Корректировка на дополнительные улучшения производится, когда имеются различия между объектом оценки и аналогами, касающиеся установленного в помещениях дополнительного оборудования, инженерного оснащения, являющегося неотъемлемой частью объекта недвижимого имущества. Все объекты-аналоги обладают всеми инженерными коммуникациями, как и объекта оценки, введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние объекта на момент продажи

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Объекты-аналоги №№2,4 находятся в состоянии, требующем ремонта. К расчету приняты корректировки на состояние, согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г., том I часть I, под ред. Лейфера Л.А., стр.166, коэффициент корректировки для объектов-аналогов №№2,4 составит $1/0,69=1,45$. Для всех остальных объектов-аналогов введение корректировки не требуется.

Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблице 11.17.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Таблица 11.16. Описание объектов – аналогов

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Цена предложения, рублей		9 500 000	12 000 000	14 000 000	3 766 800	830 000
S общая, кв.м	180,4	663,9	1 300,0	1 155,0	415,5	72,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		14 309	9 231	12 121	9 066	11 528
Площадь земельного участка, кв.м		1 819	2 500	1 500	500	84
Местоположение	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Электроресовская	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Довженко	Волгоградская область, г.Волгоград, пер. Трубный	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Краснополянская	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Лавренева
Текущее состояние	рабочее удовлетворительное	рабочее удовлетворительное	требуется ремонт	рабочее удовлетворительное	требуется ремонт	рабочее удовлетворительное
Объем передаваемых прав на строения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Объем передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Материал стен	металлический	кирпич	бетон	кирпич	кирпич	кирпич/бетон
Дополнительная информация		Здание капитальное, кирпичное. Все коммуникации	Продается производственное помещение	Все коммуникации: вода, эл.энергия, газ. Строения и земельный участок в собственности.	Техническое состояние здания удовлетворительное, требуется мелкий ремонт.	В хорошем состоянии. Был кап.ремонт в 2014 г.
Телефоны для доп. информации		8-902-312-8119	8-917-333-2323	8-902-383-3245	8-969-651-1095	8-905-063-7773
Источник информации		https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_elektrorsovskaya_2272882679/	http://www.domofond.ru/kommercheskayane_dvizhimost-na_prodzhu-volgograd-161287674	http://www.beboss.ru/kn/volgograd/1339343	http://www.rosreal.ru/Volgograd/kommercheskaja/284282	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_lavreneva_d_21_2_265245993/

Таблица 11.17. Корректировка сравнимых продаж при расчете стоимости автомайки, общей площадью 180,4 кв. м

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
S общая кв. м.	180,4	663,9	1 300,00	1 155,0	415,5	72,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		14 309	9 231	12 121	9 066	11 528
Стоимость 1 кв.м. без НДС, рублей		12 126	7 823	10 272	7 683	9 769
Площадь земельного участка, кв.м		1819,0	2500,0	1500,0	500,0	84,0
Корректировка		-3 981 791	-4 652 500	-3 283 500	-930 500	-156 324
Скорректированная стоимость за единицу площади без учета ЗУ, без НДС, рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на передаваемые права объекта недвижимости		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на торги		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на местоположение и престижность		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на материал стен		0,81	0,81	0,81	0,81	0,81
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		4 369	3 025	5 296	3 880	5 416
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,12	1,09	1,09	1,12	0,98
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		4 893	3 297	5 773	4 346	5 308
Коэффициент корректировки на особенности строения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		4 893	3 297	5 773	4 346	5 308
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м		1,00	1,45	1,00	1,45	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		4 893	4 781	5 773	6 302	5 308
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., рублей		4 893	4 781	5 773	6 302	5 308
Усредненная стоимость 1 кв. м. объекта оценки без НДС, рублей	5 411					
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, без НДС, рублей	976 144					

Расчет рыночной стоимости здания лаборатории ветсанэкспертизы, общей площадью 40,9 кв. м., расположенной по адресу: Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а

Методика выделения земельного участка. При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, из цены предложений объектов-аналогов была выделена стоимость земельного участка, относимого к объекту.

На основании данных, приведенных выше в рамках сравнительного подхода, стоимость 1 кв. м земли в месте расположения объекта оценки составляет 1 861,2 руб. / кв. м.

Корректировка на объем передаваемых прав земельного участка

Описание корректировки приведено на стр.80 настоящего отчета.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, коэффициент корректировки по данному фактору для всех аналогов равен 1,00.

Корректировка на торг

Описание корректировки приведено на стр.80 настоящего отчета. Коэффициент корректировки составил 0,88.

Корректировка на местоположение объекта

Основным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение. Это объясняется престижностью района нахождения объекта недвижимости, удобством транспортной доступности, средним уровнем цен в районе и т.п. Все объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым по данному параметру, поэтому корректировка не вводилась.

Корректировка на размер помещения

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную общую площадь. Как правило, цена продажи 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

К расчету приняты корректировки на размер помещения согласно «Справочнику оценщика недвижимости» том I часть I Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г. стр.156, под ред. Лейфера Л.А., приведенном на стр.80-82 настоящего отчета, коэффициент корректировки для объектов-аналогов №№2,3 составит 1,25, для аналога №5 – 1,0, для объектов-аналогов №№1,4 составит 1,15.

Корректировка на материал стен

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к объектам капитального строительства и имеют одинаковый класс конструктивной системы (КС-1), материал стен выполнен из кирпича/бетона, поэтому введение корректировки не требуется.

Корректировка на дополнительные улучшения

Корректировка на дополнительные улучшения производится, когда имеются различия между объектом оценки и аналогами, касающиеся установленного в помещениях дополнительного оборудования, инженерного оснащения, являющегося неотъемлемой частью объекта недвижимого имущества. Все объекты-аналоги обладают всеми инженерными коммуникациями, как и объекта оценки, введение корректировки не требуется.

ООО «Фирма «Омега»

115682, Российская Федерация, г. Москва, ул. Штиловская, д. 64, кор.1, офис 147, тел. (495) 626-88-37

Корректировка на состояние объекта на момент продажи

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Объекты-аналоги №№2,4 находятся в состоянии, требующем ремонта. К расчету приняты корректировки на состояние, согласно «Справочника оценщика недвижимости - 2016» Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016г., том I часть I, под ред. Лейфера Л.А., стр.166, коэффициент корректировки для объектов-аналогов №№2,4 составит $1/0,69=1,45$. Для всех остальных объектов-аналогов введение корректировки не требуется.

Процесс корректировок и выведения стоимости содержится в Таблице 11.19.

Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Аналоги имеют сопоставимое количество вводимых корректировок. Для выведения итогового результата единицы сравнения используется среднее значение полученных итоговых значений единиц сравнений по каждому аналогу. Умножая среднее значение итоговых скорректированных значений единиц сравнения по ценам объектов-аналогов на площадь оцениваемого объекта, получаем стоимость объекта оценки сравнительным подходом, рассчитанную методом сравнения продаж.

Таблица 11.18. Описание объектов – аналогов

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
Цена предложения, рублей		9 500 000	12 000 000	14 000 000	3 766 800	830 000
S общая, кв.м	40,9	663,9	1 300,0	1 155,0	415,5	72,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		14 309	9 231	12 121	9 066	11 528
Площадь земельного участка, кв.м		1 819	2 500	1 500	500	84
Местоположение	Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Историческая, д.181а	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Электроресовская	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Довженко	Волгоградская область, г.Волгоград, пер. Трубный	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Краснополянская	Волгоградская область, г.Волгоград, ул. Лавренева
Текущее состояние	рабочее удовлетворительное	рабочее удовлетворительное	требуется ремонт	рабочее удовлетворительное	требуется ремонт	рабочее удовлетворительное
Объем передаваемых прав на строения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Объем передаваемых прав на земельный участок	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Дата предложения		Текущая	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Материал стен	кирпич	кирпич	бетон	кирпич	кирпич	кирпич/бетон
Дополнительная информация		Здание капитальное, кирпичное. Все коммуникации	Продается производственное помещение	Все коммуникации: вода, эл.энергия, газ. Строения и земельный участок в собственности.	Техническое состояние здания удовлетворительное, требуется мелкий ремонт.	В хорошем состоянии. Был кап.ремонт в 2014 г.
Телефоны для доп. информации		8-902-312-8119	8-917-333-2323	8-902-383-3245	8-969-651-1095	8-905-063-7773
Источник информации		https://volgograd.move.e.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_elektrorsovskaya_2272882679/	http://www.domofond.ru/kommercheskayane-dvizhimost-na-prodazhu-volgograd-161287674	http://www.beboss.ru/kn/volgograd/1339343	http://www.rosrealt.ru/Volgograd/kommercheskaja/284282	https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_lavreneva_d_21_2_265245993/

Таблица 11.19 Корректировка сравнимых продаж при расчете стоимости здания лаборатории ветсанэкспертизы, общей площадью 40,9 кв. м

Объекты сравнения	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5
S общая кв. м.	40,9	663,9	1 300,00	1 155,0	415,5	72,0
Стоимость 1 кв.м., рублей		14 309	9 231	12 121	9 066	11 528
Стоимость 1 кв.м. без НДС, рублей		12 126	7 823	10 272	7 683	9 769
Площадь земельного участка, кв.м		1819,0	2500,0	1500,0	500,0	84,0
Корректировка		-3 981 791	-4 652 500	-3 283 500	-930 500	-156 324
Скорректированная стоимость за единицу площади без учета ЗУ, без НДС, рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на передаваемые права объекта недвижимости		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на условия финансирования		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на условия продажи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на дату предложения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 129	4 244	7 429	5 443	7 598
Коэффициент корректировки на торги		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на местоположение и престижность		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		5 394	3 735	6 538	4 790	6 686
Коэффициент корректировки на размер помещения		1,15	1,25	1,25	1,15	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 203	4 669	8 173	5 509	6 686
Коэффициент корректировки на материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6203,00	4669,00	8173,00	5509,00	6686,00
Коэффициент корректировки на особенности строения		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 203	4 669	8 173	5 509	6 686
Коэффициент корректировки на ремонт и отделочные работы, руб./кв.м		1,00	1,45	1,00	1,45	1,00
Скорректированная стоимость 1 кв.м., рублей		6 203	6 770	8 173	7 988	6 686
Коэффициент корректировки на наличие дополнительных улучшений		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м., рублей		6 203	6 770	8 173	7 988	6 686
Усредненная стоимость 1 кв. м. объекта оценки без НДС, рублей	7 164					
Рыночная стоимость объекта оценки без учета стоимости земельного участка, без НДС, рублей	293 008					

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, определенная с помощью сравнительного подхода, на дату оценки составляет (без учета НДС)¹⁶:

№	Наименование	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода (без учета НДС), рублей
Земельные участки			
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации производственной базы мясокомбината в составе зданий: складов, склада-гаража с пристройкой, электроцеха, котельной с пристройками, гаража, рыбного цеха с пристройкой, встроенными нежилыми помещением.	648	1 206 058,00
Здания			
2	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое. Этаж 1.	311,9	1 900 719,00
3	Гараж, назначение: нежилое., литер Г6	205	1 109 255,00
4	Здание агрегатной, назначение: производственное, литер: Г26	50,3	360 349,00
5	Здание мастерской с гаражными боксами, назначение : нежилое.	255,8	1 708 744,00
6	Встроенное нежилое помещение, состоящее из 6-ти комнат в здании котельной, назначение: прочее, этаж 1, номера на поэтажном плане: 2-7.	87,3	627 774,00
7	Автомойка	180,4	976 144,00
8	Здание лаборатории ветсанэкспертизы, назначение: нежилое, литер: Д	40,9	293 008,00

¹⁶ Согласно пп. 15 п.2 ст.146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

11.2. Оценка затратным подходом

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумму денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. Определить затраты на замещение улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке;
2. Определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
3. Определить предпринимательский доход;
4. Определить величину накопленного износа;
5. Вычесть величину износа из суммарной стоимости строительства и определить затраты на замещение объекта с учетом износа.

Оценка стоимости строительства объекта оценки

В общем случае стоимость строительства можно определить по стоимости затрат на воспроизводство или по стоимости затрат на замещение.

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

Затраты на замещение - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Поскольку отсутствует проектно-сметная документация на объект оценки, в данном отчете стоимость строительства определяется по затратам на замещение с использованием укрупненных показателей стоимости строительства объектов-аналогов.

Расчет состоит из следующих этапов:

- оценка стоимости существующих улучшений;
- оценка накопленного износа;
- определение остаточной стоимости улучшений.

Для перевода цен на дату оценки использованы следующие материалы:

- Сборник «Индексы цен в строительстве» №91, «КО-ИНВЕСТ», Москва 2015.
- Сборник Ко-Инвест «Магистральные сети и транспорт», 2008 г.
- Сборник КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания", 2010г.
- Сборник КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской структуры", 2010г.

В расчете были учтены следующие показатели:

- НДС в размере 18%

Расчет износа

Накопленный (совокупный) износ определяется как «уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или их комбинаций».

В теории оценки выделяют износ и различные виды устареваний:

- физический, связанный с физическим устареванием объекта;
- функциональное устаревание, проявляющееся при несоответствии параметров объекта современным требованиям;
- внешнее устаревание, возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости.

Внешнее устаревание – это снижение стоимости, вызванное внешними факторами. В их числе – изменение законодательства и правительственной политики, изменение транспортных систем, занятости населения, экономической ситуации, создание новых промышленных зон, изменение ландшафта и т.д. Для данного объекта внешнее устаревание равно 0.

Функциональное устаревание объекта оценки принято равное нулю, поскольку конструктивные элементы объекта в полной мере соответствуют современным нормам и требованиям.

Физический износ

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

Принимая во внимание способ расчета стоимости замещения улучшений без учета износа, используемый в настоящем Отчете, очевидно, что наиболее целесообразно использовать для определения физического износа нормативный метод.

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$ФИ = \frac{\sum_{i=1}^n ФИ_i \times d_i}{100}, \text{ где:}$$

ФИ – физический износ объекта, %;

ФИ_i – физический износ i-ого конструктивного элемента, %;

d_i – удельный вес i-ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определялся путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;

• Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений, <http://www.sdrт.ru/analitica.htm>.

По конструктивным элементам, которые не были доступны для непосредственного осмотра, износ определялся косвенными способами. При этом учитывались такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Определенное представление о соотношении технического состояния объекта и величины физического износа дает следующая таблица.

Таблица 11.18. Соотношение технического состояния здания и величины физического износа

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

Расчет совокупного износа и устареваний

Совокупный износ и устаревания рассчитываются по следующей формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}}) \times (1 - U_{\text{Фун}}) \times (1 - U_{\text{Э}}), \text{ где:}$$

I_{Σ} – совокупный износ и устаревания;

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ;

$U_{\text{Фун}}$ – функциональное устаревание;

$U_{\text{Э}}$ – экономическое устаревание.

Таким образом, совокупный износ и устаревания для каждого объекта составят:

Таблица 11.19. Расчет износа (устареваний)

Наименование объекта оценки	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое. Этаж 1.	Кирпичная неотапливаемая трансформаторная подстанция, литер: Г2	Гараж, назначение: нежилое.	Здание агрегатной, назначение: Производственное, литер: Г76	Здание мастерской с гаражными боксами, назначение: нежилое.	6-ти комнат в здании котельной, назначение: прочее, этаж	Загон для скота	Автомойка	Дезинфекционный барьер (Санпропускник для машин)	Здание лабораторий ветсанэкспертизы, назначение: нежилое, литер: Д	Сооружение канализационная сеть, назначение коммуникационное
-----------------------------	--	---	-----------------------------	---	---	--	-----------------	-----------	--	--	--

Наименование объекта оценки	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое. Этаж 1.	Кирпичная неотапливаемая трансформаторная подстанция, литер: Г2	Гараж, назначение: нежилое.	Здание агрегатной, назначение: Производственное, литер: Г26	Здание мастерской с гаражными боксами, назначение : нежилое.	6-ти комнат в здании котельной, назначение: прочее, этаж	Загон для скота	Автомойка	Дезинфекционный барьер (Санпропускник для машин)	Здание лаборатории ветсанэкспертизы, назначение: нежилое, литер: Д	Сооружение- канализационная сеть, назначение коммуникационное
Физический износ, %	61	70	61	61	61	61	70	70	70	70	16
Функциональный износ, %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Внешний износ, %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Совокупный износ, %	61	70	61	61	61	61	70	70	70	70	16

Таблица 11.20. Расчет полной восстановительной стоимости

№	Наименование	Общая площадь, кв.м/ протяженность, п.м.	Литер по документам БТИ	Единица измерения	Количество	Класс конструктивной системы	Источник информации	Код аналога	Объект-аналог	Стоимость единицы измерения в базовых ценах, рублей	Стоимость объекта в базовых ценах (без учета НДС), рублей	Регионально-климатический коэффициент	Коэффициент перехода из цен базовых в цены на дату оценки	Поправка на различие в объеме	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	Коэффициент, учитывающий прибыль девелопера	Полная восстановительная стоимость, рублей (без учета НДС)	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), рублей
Здания																			
1	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое. Этаж 1.	311,9	В2	куб.м.	2 477,15	КС-1	КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания», 2010, уровень цен на 01.01.2010г.	ПЗ.19.0 56, стр. 628	Механические мастерские	2 338,88	5 793 756,59	0,940	1,751	1,00	1	1	9 536 175,72	61	3 719 109
2	Кирпичная неотапливаемая трансформаторная подстанция, литер: Г2	29,6	Г2	куб.м.	118,40	КС-2	КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания», 2010, уровень цен на 01.01.2010г.	ПЗ.19.0 78, стр. 630	Здания межотраслевого применения (трансформаторная подстанция)	5 974,23	707 348,83	0,940	1,751	1,16	1	1	1 350 534,33	70	405 160
3	Гараж, назначение: нежилое.	205,0	Г6	куб.м.	1 332,50	КС-1	КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания», 2010, уровень цен на 01.01.2010г.	ПЗ.19.0 56, стр. 628	Механические мастерские	2 338,88	3 116 557,60	0,940	1,751	1,20	1	1	6 155 600,18	61	2 400 684
4	Здание агрегатной, назначение: производственное, литер: Г26	50,3	Г26	куб.м.	326,95	КС-1	КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания», 2010, уровень цен на 01.01.2010г.	ПЗ.19.0 22, стр. 626	Компрессорные	3 207,86	1 048 809,83	0,940	1,751	1,20	1	1	2 071 533,66	61	807 898

№	Наименование	Общая площадь, кв.м/ протяженность, п.м.	Литер по документам БТИ	Единица измерения	Количество	Класс конструктивной системы	Источник информации	Код аналога	Объект-аналог	Стоимость единицы измерения в базовых ценах, рублей	Стоимость объекта в базовых ценах (без учета НДС), рублей	Регионально-климатический коэффициент	Коэффициент перехода из цен базовых в цены на дату оценки	Поправка на различие в объеме	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	Коэффициент, учитывающий прибыль девелопера	Полная восстановительная стоимость, рублей (без учета НДС)	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), рублей
5	Здание мастерской с гаражными боксами, назначение: нежилое.	255,8	Е	куб.м.	1 662,70	КС-1	КО-ИНВЕСТ «Промышлен ные здания», 2010, уровень цен на 01.01.2010г.	ПЗ.19.0 56, стр. 628	Механическ ие мастерские	2 338,88	3 888 855,78	0,940	1,751	1,16	1	1	7 424 955,01	61	2 895 732
6	Встроенное нежилое помещение, состоящее из 6-ти комнат в здании котельной, назначение: прочее, этаж 1, номера на этажном плане: 2-7.	87,3		куб.м.	567,45	КС-4	КО-ИНВЕСТ «Промышлен ные здания», 2010, уровень цен на 01.01.2010г.	ПЗ.08.3 04, стр. 334	Блок подсобных цехов мясокомбина та	2 944,00	1 670 572,80	0,940	1,751	1,24	1	1	3 409 581,62	61	1 329 737
7	Загон для скота	490,6	ГЗ	куб.м.	3 188,90	КС-4	КО-ИНВЕСТ «Промышлен ные здания», 2010, уровень цен на 01.01.2010г.	ПЗ.12.0 02, стр. 458	Навес	916,14	2 921 478,85	0,940	1,751	1,24	1	1	5 962 637,83	61	2 325 429
8	Автомойка	180,4	Г1	куб.м.	1 172,60	КС-1	КО-ИНВЕСТ «Промышлен ные здания», 2010, уровень цен на 01.01.2010г.	ПЗ.08.3 23, стр. 338	Пункт мойки и дезинфекции автомашин для мясокомбина та	4 489,57	5 264 469,78	0,940	1,751	1,20	1	1	10 398 001,67	70	3 119 401

№	Наименование	Общая площадь, кв.м/ протяженность, п.м.	Литер по документам БТИ	Единица измерения	Количество	Класс конструктивной системы	Источник информации	Код аналога	Объект-аналог	Стоимость единицы измерения в базовых ценах, рублей	Стоимость объекта в базовых ценах (без учета НДС), рублей	Регионально-климатический коэффициент	Коэффициент перехода из цен базовых в цены на дату оценки	Поправка на различие в объеме	Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности	Коэффициент, учитывающий прибыль девелопера	Полная восстановительная стоимость, рублей (без учета НДС)	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), рублей
9	Дезинфекционный барьер (Санпропускник для машин)	83,8	Г4	куб.м.	544,70	КС-1	КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания», 2010, уровень цен на 01.01.2010г.	ПЗ.08.3 23, стр. 338	Пункт мойки и дезинфекции автомашин для мясокомбината	4 489,57	2 445 468,78	0,940	1,735	1,22	1	1	4 865 744,34	70	1 459 723
10	Здание лаборатории ветсанэкспертизы, назначение: нежилое, литер: Д	40,9	Д	куб.м.	184,05	КС-1	КО-ИНВЕСТ "Промышленные здания", 2010, уровень цен на 01.01.2010г.	ПЗ.14.1 79, стр. 488	Лаборатории	3 826,37	704 243,40	0,940	1,751	1,00	1	1	1 159 142,58	70	347 743
Сооружения																			
11	Сооружение-канализационная сеть, назначение коммунационное	2 869,0		1м.	2 869,00	КС-12	КО-ИНВЕСТ "Сооружения городской структуры", 2010, уровень цен на 01.01.2010г.	И 3.7.43.0 009, стр.132	Сети водопровода и канализации из стальных труб	2 356,67	6 761 286,23	0,940	1,751	1,00	1	1	11 128 671,46	16	9 348 084

Коэффициент пересчета базовых цен на строительные-монтажные работы в текущий уровень цен был получен путем деления фактического индекса цены актуального на дату оценки на фактический индекс цены на дату составления источника ценовой информации.

В качестве источника информации об индексах цен был использован справочник «Индекс цен в строительстве №91» (Москва, Ко-Инвест, 2015 г.).

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная с помощью затратного подхода, на дату оценки составляет (без учета стоимости земельных участков), без учета НДС¹⁷:

№	Наименование	Общая площадь, кв.м./ протяженность в п.м.	Рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода (без учета НДС), рублей
Здания			
1	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое. Этаж 1.	311,9	3 719 109
2	Кирпичная неотапливаемая трансформаторная подстанция, литер: Г2	29,6	405 160
3	Гараж, назначение: нежилое., литер Г6	205	2 400 684
4	Здание агрегатной, назначение: производственное, литер: Г26	50,3	807 898
5	Здание мастерской с гаражными боксами, назначение : нежилое, литер Е	255,8	2 895 732
6	Встроенное нежилое помещение, состоящее из 6-ти комнат в здании котельной, назначение: прочее, этаж 1, номера на поэтажном плане: 2-7.	87,3	1 329 737
7	Загон для скота, литер Г3	490,6	2 325 429
8	Автомойка, литер Г1	180,4	3 119 401
9	Дезинфекционный барьер (Санпропускник для машин)	83,8	1 459 723
10	Здание лаборатории ветсанэкспертизы, назначение:нежилое, литер: Д	40,9	347 743
Сооружения			
11	Сооружение - канализационная сеть, назначение коммуникационное	2 869,0	9 348 084

¹⁷ Согласно пп. 15 п.2 ст.146 НК РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС.

Раздел 12. Итоговое согласование результатов

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из методов, результаты этих методов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки. Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

В процессе применения сравнительного подхода, оценщиками был установлен факт нахождения объектов недвижимости (объектов оценки) на земельных участках, являющихся предметом залога. Объекты оценки являются частями одного производственного комплекса. Объекты оценки являются узкоспециализированными зданиями.

В процессе анализа рынка продаж выявлено, что предлагаемые к продаже здания (помещения) могут использоваться автономно и не являются частью какого-либо производственного комплекса, земельный участок на котором они расположены не обременен правами третьих лиц, отсутствуют сервитуты прохода, проезда. Т.е. представленные к открытой продаже на рынке недвижимости г. Волгограда объекты могут быть использованы по своему прямому назначению сразу после сделки купли – продажи и не требуют дополнительных затрат на перепрофилирование, оформление надлежащим образом прав на земельный участок, на дополнительный учет интересов третьих лиц эксплуатирующих соседние здания.

Введение корректировок на вышеуказанные факторы, не позволяет с необходимой степенью точности получить ориентир рыночной стоимости объектов оценки, в силу большого количества обременений носящих ярко выраженный индивидуальный характер. В силу указанных причин полученный ориентир рыночной стоимости сравнительным подходом значительно отличается от аналогичного результата полученного затратным подходом, в связи с чем Оценщиками принято решение об отказе применения результатов сравнительного подхода при расчете стоимости зданий.

Результатам затратного подхода присваивается весовой коэффициент 1,0, так как данный подход максимально точно отражает затраты на строительство объектов замещения с учетом существующего износа и функционального назначения.

Так как оценщиками принято решение об отказе применения доходного и затратного подходов при расчете стоимости земельного участка, результатам сравнительного подхода присваивается весовой коэффициент 1,0.

Расчет весовых коэффициентов отражен в таблицах ниже.

Табл.12.1. Расчет весовых коэффициентов для земельных участков

№ п.п	Критерий сравнения	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	Не применялся	1,0	Не применялся
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	Не применялся	1,0	Не применялся

3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	Не применялся	1,0	Не применялся
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	Не применялся	1,0	Не применялся
5	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	Не применялся	1,0	Не применялся
	Сумма весовых коэффициентов	Не применялся	5,0	Не применялся
	Весовой показатель достоверности подхода		100 %	

Табл.12.2. Расчет весовых коэффициентов для сооружений и специализированных зданий

№ п.п	Критерий сравнения	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	1,0	0	Не применялся
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	1,0	0	Не применялся
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	1,0	0	Не применялся
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,0	0	Не применялся
5	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,0	0	Не применялся
	Сумма весовых коэффициентов	5,0	0	Не применялся
	Весовой показатель достоверности подхода	100 %		

В результате применения данного метода, весовые коэффициенты распределились следующим образом:

Подход	Вес, % для земельных участков	Вес, % для сооружений и специализированных зданий
Сравнительный	100	не применялся
Доходный	не применялся	не применялся
Затратный	не применялся	100
Итого:	100	100

Расчет итоговой рыночной стоимости объектов недвижимого имущества и сооружений с учетом принятых весов согласования приводится в Таблице 12.3.

Таблица 12.3. Результаты оценки

№	Наименование	Общая площадь, кв.м. / протяженность в п.м.	Рыночная стоимость, полученная с помощью затратного подхода (без НДС), рублей	Вес затратного подхода, %	Рыночная стоимость, полученная с помощью сравнительного подхода (без НДС), рублей	Вес сравнительного подхода, %	Рыночная стоимость, полученная с помощью доходного подхода (без учета НДС), рублей	Вес доходного подхода, %	Рыночная стоимость (без учета НДС), рублей	Рыночная стоимость (с учетом НДС), рублей
Земельные участки										
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации производственной базы мясокомбината в составе зданий: складов, склада-гаража с пристройкой, электроцеха, котельной с пристройками, гаража, рыбного цеха с пристройкой, встроенными нежилыми помещением.	648,00	Не применялся	Не применялся	1 206 058,00	100	Не применялся	0	1 206 060	1 206 060
Здания										
2	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое. Этаж 1.	311,9	3 719 109,00	100	1 900 719,00	0	Не применялся	0	3 719 110	4 388 550
3	Кирпичная неотапливаемая трансформаторная подстанция, литер: Г2	29,6	405 160,00	100	Не применялся	0	Не применялся	0	405 160	478 089
4	Гараж, назначение: нежилое.	205	2 400 684,00	100	1 109 255,00	0	Не применялся	0	2 400 680	2 832 802
5	Здание агрегатной, назначение: производственное, литер: Г26	50,3	807 898,00	100	360 349,00	0	Не применялся	0	807 900	953 322
6	Здание мастерской с гаражными боксами, назначение: нежилое.	255,8	2 895 732,00	100	1 708 744,00	0	Не применялся	0	2 895 730	3 416 961
7	Встроенное нежилое помещение, состоящее из 6-ти комнат в здании котельной, назначение: прочее, этаж 1, номера на поэтажном плане: 2-7.	87,3	1 329 737,00	100	627 774,00	0	Не применялся	0	1 329 740	1 569 093
8	Загон для скота	490,6	2 325 429,00	100	Не применялся	0	Не применялся	0	2 325 429	2 744 007
9	Автомойка	180,4	3 119 401,00	100	976 144,00	0	Не применялся	0	3 119 400	3 680 892
10	Дезинфекционный барьер (Санпропускник для машин)	83,8	1 459 723,00	100	Не применялся	0	Не применялся	0	1 459 720	1 722 470
11	Здание лаборатории ветсанэкспертизы, назначение: нежилое, литер: Д	40,9	347 743,00	100	293 008,00	0	Не применялся	0	347 740	410 333
Сооружения										
12	Сооружение-канализационная сеть, назначение коммуникационное	2869	9 348 084,00	100	Не применялся	0	Не применялся	0	9 348 080	11 030 734
Итого			28 158 700,00		8 182 051,00				29 364 750	34 433 313

По результатам проведенных расчетов, рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет округленно:

29 364 750

(Двадцать девять миллионов триста шестьдесят четыре тысячи семьсот пятьдесят) рублей.

Раздел 13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, Желтухин Лев Юрьевич, Грачев Павел Александрович, Тихонова Елена Романовна, являясь надлежащими профессиональными оценщиками, с полным пониманием существа вопроса и в соответствии со сложившимся у нас мнением заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены;
- приведенные анализы, мнения, выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастий по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке объекта оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1,2,3,7), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 10.07.2015 г. № 467, приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Сводом стандартов оценки Российского Общества Оценщиков;
- оценщики имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков соответствии с действующим законодательством;
- в ходе подготовки Отчета об оценке никто не оказывал нам существенной профессиональной помощи.

Оценщик



Желтухин Лев Юрьевич

Оценщик



Грачев Павел Александрович

Оценщик



Тихонова Елена Романовна

Литература

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ).
2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ) в посл. ред.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ. «Об оценочной деятельности в РФ».
4. Приказ Минэкономразвития России от 10.07.2015 г. № 467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации»;
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №7)»;
9. Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек. Постановление Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94.
10. Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве. Постановление Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д.
11. В.С. Болдырев, А.С. Галушка, А.Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости». М. 1998г.
12. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
13. Оценка объекта 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.
14. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
15. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
16. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
17. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
18. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
19. Данные серверов www.irr.ru, www.incom.ru, www.miel.ru, www.mian.ru, www.dm-realty.ru, а также других
20. Текущие бюллетени и пресса.

Приложения

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земельные участки и объекты недвижимости расположенные на них:

Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое. Этаж 1. Литер В2

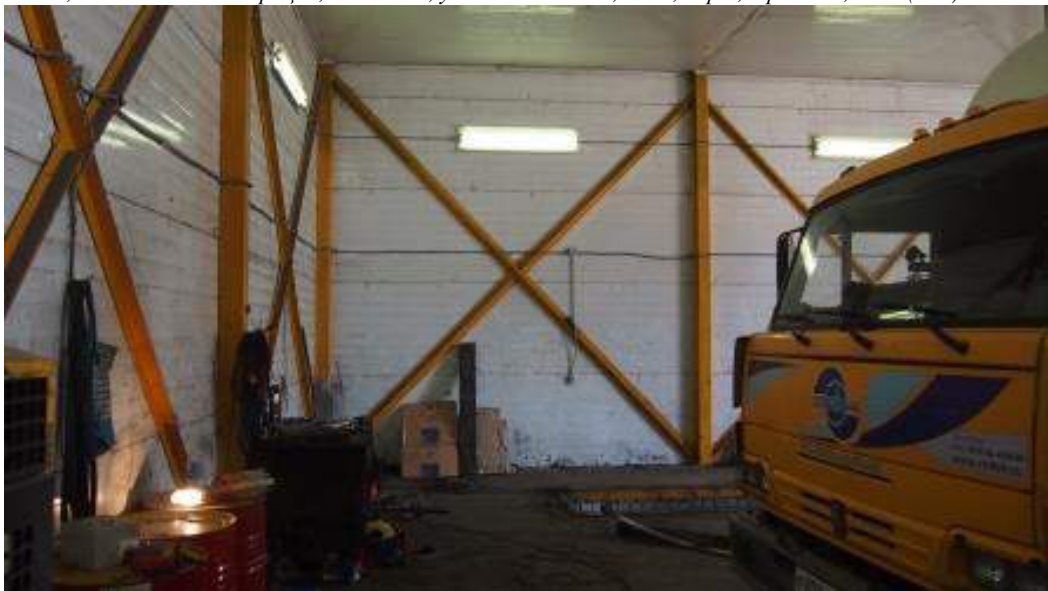


Кирпичная неотапливаемая трансформаторная подстанция, литер: Г2



Гараж, назначение: нежилое, литер: Г6.





Здание агрегатной, назначение: Производственное, литер: Г26



Здание мастерской с гаражными боксами, назначение: нежилое, литер: Е.







Загон для скота, литер ГЗ



Автомойка, литер Г1





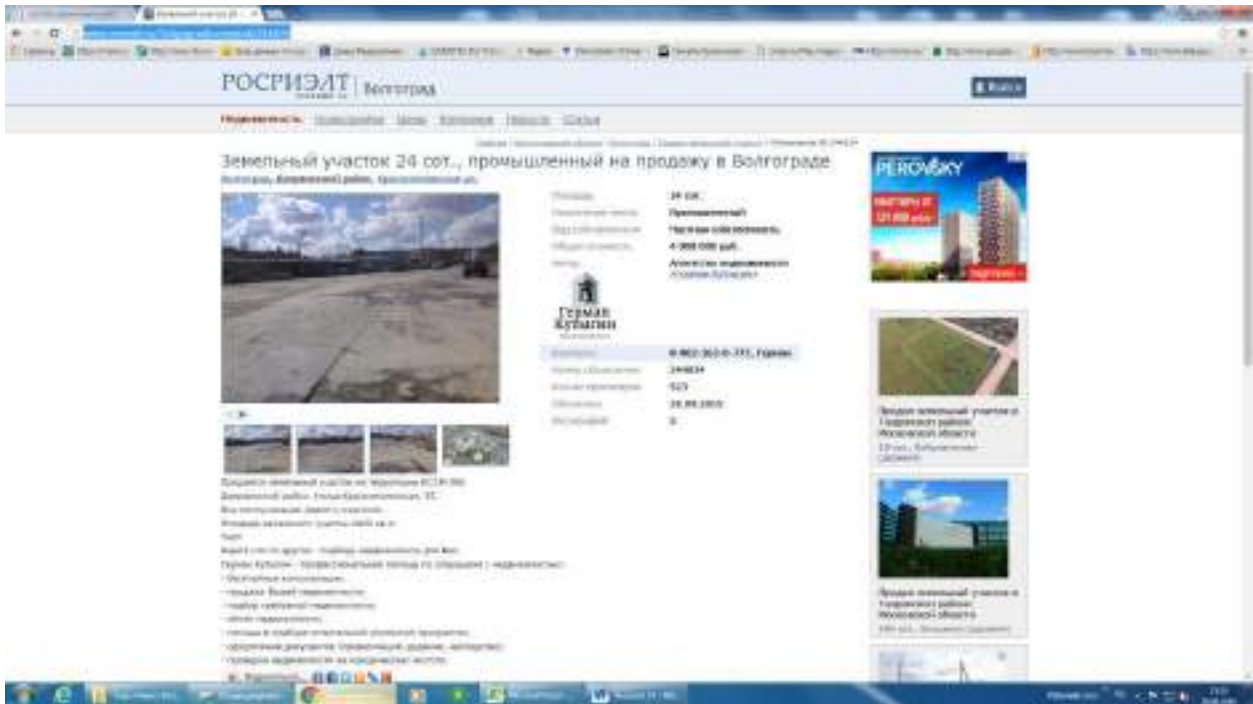
Дезинфекционный барьер (Санпропускник для машин), литер Г4



Здание лаборатории ветсанэкспертизы, литер Д



Аналог №3



<http://www.rosreal.ru/Volgograd/uchastok/244834>

Аналог №4



<http://www.rosreal.ru/Volgograd/uchastok/242204>

Аналоги по производственным базам

Аналог №1

9 500 000 ₽

Производственная база

Площадь: 8000/12,45-00

Описание: Производственная база площадью 8000 кв. м, расположенная в 120 км от МКАД. Здание имеет высоту 10 м, 2 этажа, оборудованное лифтами, санузлами и 210 рабочих мест. В здании есть все необходимое для производства: электричество, вода, отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха, канализация, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, видеонаблюдение, охрана территории. В здании есть все необходимое для производства: электричество, вода, отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха, канализация, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, видеонаблюдение, охрана территории.

https://volgograd.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ul_elektrolesovskaya_2272882679/

Аналог №2

13 300 000 RUB

Производство на продажу

Площадь: 1200 м²

Описание: Производственная база площадью 1200 кв. м, расположенная в 120 км от МКАД. Здание имеет высоту 10 м, 2 этажа, оборудованное лифтами, санузлами и 210 рабочих мест. В здании есть все необходимое для производства: электричество, вода, отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха, канализация, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, видеонаблюдение, охрана территории. В здании есть все необходимое для производства: электричество, вода, отопление, вентиляция, кондиционирование воздуха, канализация, пожарная сигнализация, охранная сигнализация, видеонаблюдение, охрана территории.

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-volgograd-161287674>

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 28.09.2011 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи имущества от 16.06.2011 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество "Агро Инвест". ИНН 7710445247. ОГРН 1027710024517. КПП 500301001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации: Инспекция министерства Российской Федерации по налогам и сборам №10 по Центральному административному округу г. Москвы. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Московская обл., Ленинский район, поселок сельского типа Совхоз имени Ленина, дом 17, корп. 3.

Вид права: собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации производственной базы мясокомбината и составе зданий: складов, склада-гаража с пристройкой, электроцеха, котельной с пристройками, гаража, рыбного цеха с пристройкой, встроенным нежилым помещением. Площадь: 648,00 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181м, стр. 6

Кадастровый (или условный) номер:
34:34:030044:25

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.09.2011 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/181/2011-450

Регистратор:

ВОЛГОГРАД
ОБЛАС



/ Костенко М. С.

34 АА 483637



34

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"12" января 2013 г. № 34/34/2007/4-13776

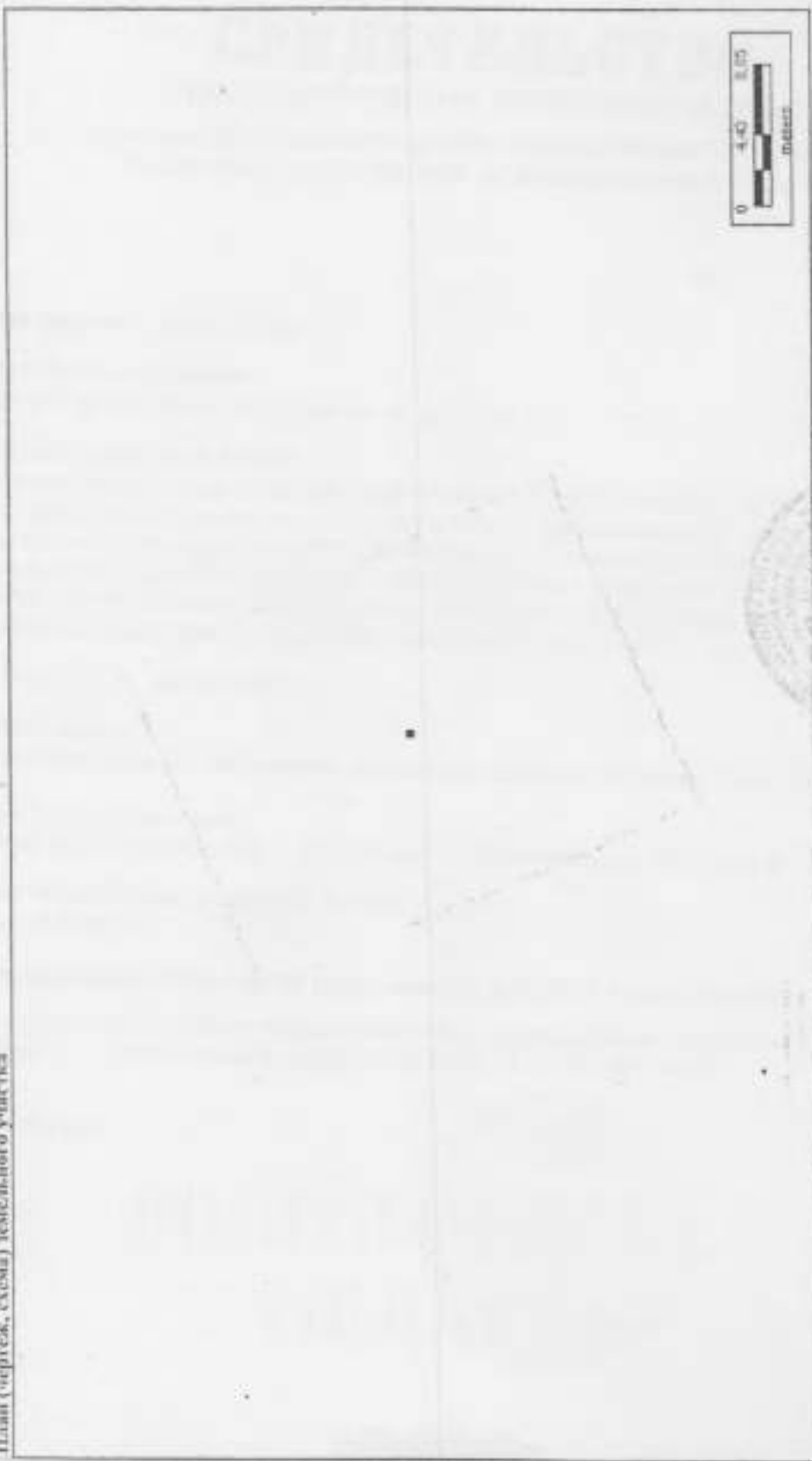
1. Кадастровый номер 34/34/030044.25

План (чертеж, схема) земельного участка

2. Лист № 2

3

Всего листов: 2



Условные знаки



ВЕД. А. А. БОУДЕН

ПОЛ. И. Р. Д. О. Г. О. Р. Д. С. Т. О. В. О

(подпись, должность)

8 Масштаб 1:400

43



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 28.09.2011 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи имущества от 16.06.2011 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество "Агро Инвест". ИНН 7710445247. ОГРН 1027710024517. КПП 500301001. Дата регистрации. 18.11.2002 г., наименование органа регистрации: Инспекция министерства Российской Федерации по налогам и сборам №10 по Центральному административному округу г. Москвы. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Московская обл., Ленинский район, поселок сельского типа Совхоз имени Ленина, дом 17, корп. 3.

Вид права: собственность

Объект права:

Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 311.90 кв.м. Этаж: 1.

Адрес (местоположение):

Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181м, стр. 6

Кадастровый (или условный) номер:

34:34:03:000000:011147:011915

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.09.2011 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/181/2011-449

Регистратор:

М.С.

/ Костенко М. С. /



3444 483636



34



СВЯДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 26.11.2012 г.

Документы-основания:

Договор аренды земельного участка №10049 от 27.09.2011 г. Дата регистрации: 11.11.2011 г.
Номер регистрации: 34-34-01/232/2011-69.
Декларация об объекте недвижимого имущества от 06.06.2012 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество "Агро Инвест". ИНН 7710445247, ОГРН 1027710024517.
КПП 500301001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации:
Инспекция министерства Российской Федерации по налогам и сборам №10 по
Центральному административному округу г. Москвы. Адрес (место нахождения) постоянно
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Московская обл.,
Ленинский район, поселок сельского типа Совхоз имени Ленина, дом 17, стр. 3.

Вид права: собственность

Объект права:

Гараж, назначенис: нежилое. Площадь: общая 205 кв.м. Этажность: 1.

Адрес (местоположение):

Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181а

Кадастровый (или условный) номер:

34-34-01/080/2012-527

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
26.11.2012 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/080/2012-527

Регистратор:



/ Лапшенкова М. В.

34-АА № 786503





ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 26.11.2012 г.

Документы-основания:

Договор аренды земельного участка №10049 от 27.09.2011 г. Дата регистрации: 11.11.2011 г.
Номер регистрации: 34-34-01/232/2011-69.
Декларация об объекте недвижимого имущества от 06.06.2012 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество "Агро Инвест". ИНН 7710445247. ОГРН 1027710024517.
КПП 500301001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации:
Инспекция министерства Российской Федерации по налогам и сборам №10 по
Центральному административному округу г. Москвы. Адрес (место нахождения) постоянно
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Московская обл.,
Ленинский район, поселок сельского типа Совхоз имени Ленина, дом 17, стр. 3.

Вид права: собственность

Объект права:

Загон для скота, назначение: нежилое. Площадь: общая 490.6 кв.м. Этажность: 1.

Адрес (местоположение):

Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181а

Кадастровый (или условный) номер:

34-34-01/080/2012-526

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

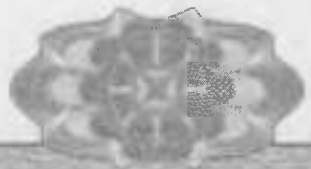
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
26.11.2012 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/080/2012-326

Регистратор:



/ Лапшенкова М. В. /

34-АА № 786504





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 31.12.2010 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи от 03.12.2010 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество "Агро Инвест", ИНН 7710445247, ОГРН 1027710024517, КПП 500301001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации: Инспекция министерства Российской Федерации по налогам и сборам №10 по Центральному административному округу г. Москвы. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Московская обл., Ленинский район, поселок СТ Совхоз имени Ленина, дом 17, стр. 1.

Вид права: собственность

Объект права:

Здание агрегатной, назначение: Производственное. Площадь: общая 50,3 кв.м. Инвентарный номер: 019946. Литер: Г26. Этажность: 1.

Адрес (местоположение):

Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181

Кадастровый (или условный) номер:

34-34/03-01/01-23/2003-206

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.12.2010 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/247/2010-229

Регистратор:

/ Костенко М. С. /



34AA 211196



34



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 26.11.2012 г.

Документы-основания:

Договор аренды земельного участка №10049 от 27.09.2011 г. Дата регистрации: 11.11.2011 г.
Номер регистрации: 34-34-01/232/2011-69.
Декларация об объекте недвижимого имущества от 06.06.2012 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество "Агро Инвест". ИНН 7710445247. ОГРН 1027710024517.
КПП 500301001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации:
Инспекция министерства Российской Федерации по налогам и сборам №10 по
Центральному административному округу г. Москвы. Адрес (место нахождения) постоянно
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Московская обл.,
Ленинский район, поселок сельского типа Совхоз имени Ленина, дом 17, стр. 3.

Вид права: собственность

Объект права:

Здание мастерской с гаражными боксами, назначение: нежилое. Площадь: общая 255.8 кв.м.
Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181а

Кадастровый (или условный) номер:
34-34-01/080/2012-525

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
26.11.2012 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/080/2012-525

Регистратор:



/ Лапшенкова М. В. /

34-АА № 786502





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 28.07.2011 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи имущества от 23.06.2011 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество "Агро Инвест", ИНН 7710445247, ОГРН 1027710024517, КПП 500301001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации: Инспекция министерства Российской Федерации по налогам и сборам №10 по Центральному административному округу г. Москвы. Адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Московская обл., Ленинский район, поселок сельского типа Совхоз имени Ленина, дом 17, корп. 3.

Вид права: собственность

Объект права:

Сооружение - канализационная сеть, назначение: коммуникационное. Площадь: общая протяженность: 2869 п.м. Инвентарный номер: 020351.

Адрес (местоположение):

Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181л

Кадастровый (или условный) номер:

34-34-01/118/2011-658

Существующие ограничения (обременения) права: Ипотека в силу закона

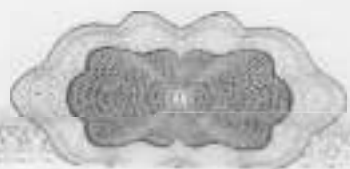
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.07.2011 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/118/2011-659

Регистратор:



/ Костенко М. С. /

34-АА № 342750



Подлежит возврату
при прекращении
права

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

«ВОЛГОГРАДСКОЕ ОБЛАСТНОЕ РЕГИСТРАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

№ 26 сентября 2003 г.

Документы - основания 1. ДОГОВОР № 1 (КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЧАСТИ ПОМЕЩЕНИЙ КОТЕЛЬНОЙ)
ОТ 27.05.2003Г.

Субъект (субъекты) права 1. ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АГРО ИНВЕСТ", ИНН:
7710445247, АДРЕС: ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ГРУЗИНСКИЙ ВАЛ, ДОМ 28, СТР. 1, ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
ИНСПЕКЦИЕЙ МИНИСТЕРСТВА РФ ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ №10 ПО ЦАО Г.МОСКВЫ 18.11 2002Г.
СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА СЕРИЯ 77 №
003179762, ОГРН 1027710024517

Вид права СОБСТВЕННОСТЬ

Объект права ВСТРОЕННОЕ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, СОСТОЯЩЕЕ ИЗ 6-ТИ КОМНАТ В ЗДАНИИ
КОТЕЛЬНОЙ, НАЗНАЧЕНИЕ: ПРОЧЕЕ, ПЛОЩАДЬ ОБЩАЯ 87,3 КВ.М., ЭТАЖ: 1, НОМЕРА НА
ПОЭТАЖНОМ ПЛАНЕ: 2-7, АДРЕС: ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ВОЛГОГРАД, УЛИЦА
ЖИГУЛЕВСКАЯ, 14

Кадастровый (или условный) номер 34:34:03:000000:010725:012696

Существующие ограничения (обременения) права Не зарегистрировано

с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " 26 " сентября 2003г.

сделана запись регистрации №34-01/01-91/2003-348

Регистратор

(Ф.И.О.)

(Подпись)

34 АЕ 465050



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства №244419 серия 34 АА от 08.12.2005 г.

Дата выдачи: 09.03.2011 г.

Документы-основания:

Договор купли-продажи от 23.09.2005 г.

Субъект (субъекты) права:

Закрытое акционерное общество "Агро Инвест". ИНН 7710445247. ОГРН 1027710024517.
КПП 500301001. Дата регистрации: 18.11.2002 г., наименование органа регистрации:
Инспекция министерства Российской Федерации по налогам и сборам №10 по
Центральному административному округу г. Москвы. Адрес (место нахождения) постоянно
действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Московская обл.,
Ленинский район, поселок СТ Совхоз имени Ленина, дом 17, стр. 3.

Вид права: собственность

Объект права:

Кирпичная неотапливаемая трансформаторная подстанция. Инвентарный номер: 012201.
Литер: Г2.

Адрес (местоположение):

Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, дом 181

Кадастровый (или условный) номер:

34:34:03:000000:011147:012201

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
08.12.2005 г. сделана запись регистрации № 34-34-01/364/2005-14

Регистратор:

/ Костенко М. С. /

34 АА 242422



**ТЕХНИЧЕСКИЙ
ПАСПОРТ
НА
ОБЪЕКТ**

расположенный по адресу:

*улица Историческая
строение 181, 181а, 181б, 181ж, 181к,
181с, 181м стр.6, 181м стр.3,
181м стр.2, 181н*

района Дзержинского,

г. Волгоград

Экз.2

Утвержден приказом МЖКХ РСФСР от 29.12.1971г.
№ М-576 и приказом Министерства Российской
Федерации по земельной политике, строительству
и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.98 г. № 37

ЦЕНТРАЛЬНОЕ МЕЖРАЙОННОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Область, республика, край _____ Россия _____

Район _____

Город (др. поселение) _____ Волгоград _____

Район города _____ Дзержинский _____

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА**

№ 181;181а;181б;181ж;181к;181с;181м,стр.6;
181м,стр.3; 181м,стр.2;181н по улице Исторической
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	011147					
Номер в реестре нежилого фонда						
Кадастровый номер	34	34	03	000000	011147	000000
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на ул.Историческая181,181а,181ж,181к,181м,стр.6 « 22 » 02 2012
(указывается дата обследования объекта учета)

Паспорт составлен по состоянию на Историческая181б « 15 » 10 2008
(указывается дата обследования объекта учета)

Паспорт составлен по состоянию на « 25 » 06 2009
Паспорт составлен по состоянию на ул.Историческая181ж ,лит.Ж2 « 25 » 04 2013
Паспорт составлен по состоянию на Историческая 181н,181м,стр.2,181м,стр.3 « 14 » 07 2014

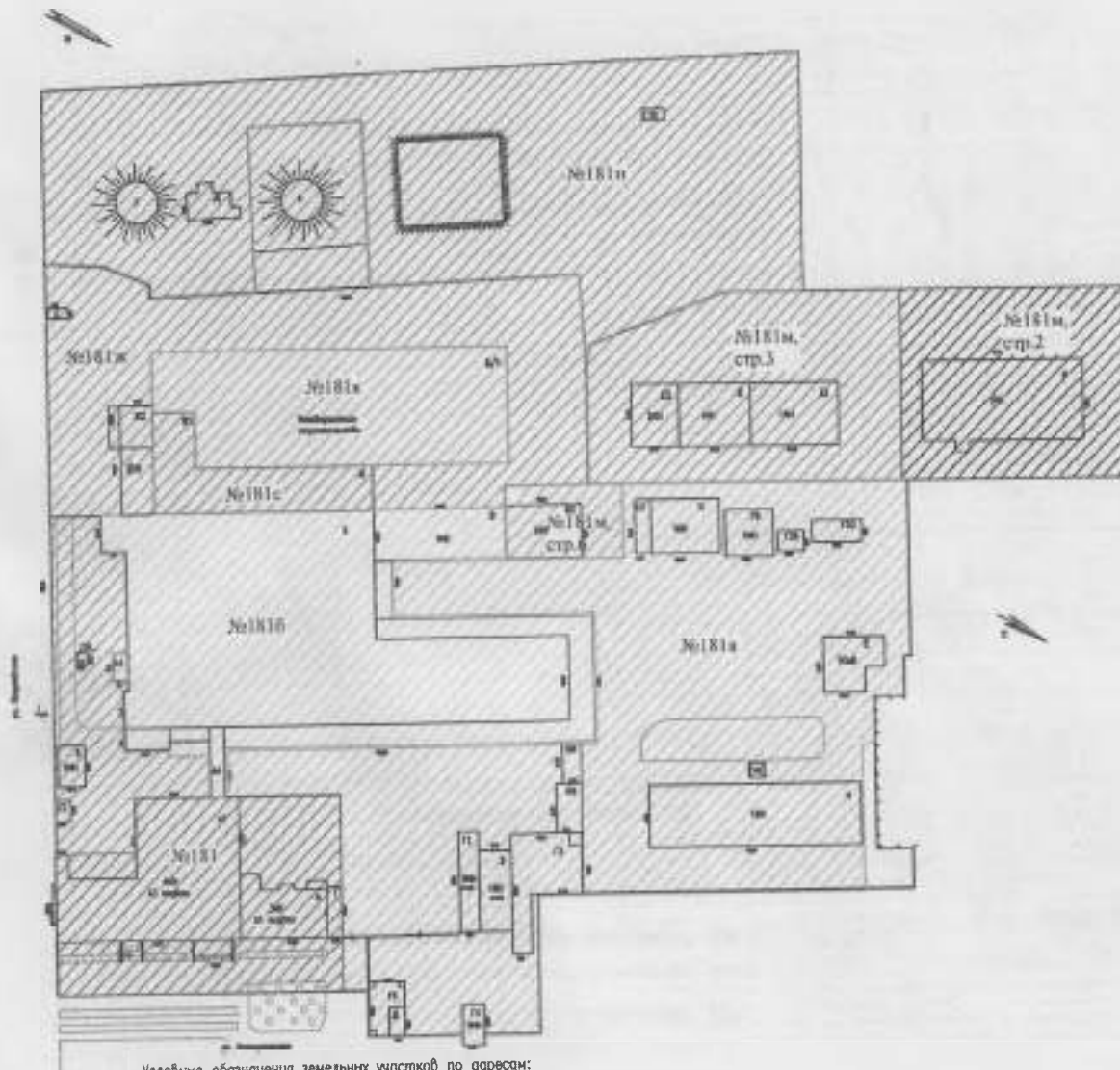
I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Дата (часть, литера)
1	2	3	4
	ул. Историческая, 181		
1	ЗАО «Агро Инвест»	Решение единственного участника ООО «Элидар» от 01.11.2002г Протокол №1 общего собрания учредителей ЗАО «Агро Инвест» от 04.11.2002г. зарег. УЮГРП 02.07.2003г. №рег.34-01/01-19/2003- 191, зарег. ГУФРС 12.02.2007г. №рег. 34-34-01/057/2007-25, зарег. УФСГРК и К 17.08.2010г рег. №34- 34-01/057/2007-25	пл. 7046,2 кв. м
2	ЗАО «Агро Инвест»	Договор купли –продажи от 24.01.2011г, зарег. УФСГРК и К 25.02.2011г. рег. №34-34-01/067/2011-153	пл. 314,0 кв. м
3	ЗАО «Агро Инвест»	Договор купли –продажи от 23.09.2005г. зарег. УФРС 08.12.2005г. рег. №34-34-01/364/2005-12	лит. Г пл. 105,8 кв. м
	ул. Историческая, 181а		
4	ЗАО «Агро Инвест»	Договор купли –продажи от 30.11.2010г, зарег. УФСГРК и К 31.12.2010г рег. №34-34-01/247/2010-220	лит. Ч пл. 1074,6 кв. м
5	ЗАО «Агро Инвест»	Договор купли –продажи от 30.11.2010г, зарег. УФСГРК и К 31.12.2010г рег. №34-34-01/247/2010-222	лит. ЦЦ1 пл. 366 кв. м
6	ЗАО «Агро Инвест»	Договор купли –продажи от 03.12.2010г. зарег. УФСГРК и К 31.12.2010г рег. №34-34-01/247/2010-229	Г26 пл. 50,3 кв. м

7	ЗАО «Агро Инвест»	Договор купли –продажи от	Г53 пл.103,1кв.м
		30.11.2010г, зарег. УФСГРК и К	
		31.12.2010г рег.№34-34-01/247/2010	
		-224	
8	ЗАО «Агро Инвест»	Договор купли –продажи от	лит Э.Э1
		23.09.2005г зарег. УФСР	пл.320,9кв.м
		08.12.2005г рег.№34-34-01/364/2005	
		-11	
	ул. Историческая,181б		
9	ООО «Царь –Продукт»	Договор купли-продажи №4692 от	лит А пл.76,90кв.м
		07.02.2011г Декларация об объекте	
		недвижимого имущества от	
		04.08.2011г зарег. УФСГРК и К	
		05.09.2011г. рег.№34-34-01/208/2011	
		-78	
10	ООО «Царь –Продукт»	Протокол собрания участников	Б,Б1,Б2,Б3, Б4,
		ООО «Царь Продукт» от25.07.2005г.	Б5,Б6,Б7, Б8,Б9
		Акт приема-передачи имущества от	пл.31025,9 кв.м
		25.07.2005г. зарег. УФСГРК и К	
		28.04.2011г рег.№34-34-01/220/2005-	
		-173	
11	ЗАО «Агро Инвест»	Договор купли –продажи от	лит В,В1
		23.09.2005г., зарег. УФСГРК и К	пл. 751,7 кв.м.
		09.03.2011г рег.№34-34-01/364/2005	
		-13	
	ул. Историческая,181ж		
12	ЗАО «Агро Инвест»	Договор купли –продажи от	Г2
		23.09.2005г, зарег. УФСГРК и К	
		09.03.2011г рег.№34-34-01/364/2005-14	
13	ЗАО «Агро Инвест»	Договор купли –продажи от 30.11.2010г.	Г24
		зарег. УФСГРК и К 31.12.2010г.	
		рег.№34-34-01/247/2010-228	
14	ЗАО «Агро Инвест»	Договор купли –продажи от	лит П
		30.11.2010г, зарег. УФСГРК и К	
		31.12.2010г рег.№34-34-01/247/2010-226	
15	ЗАО «Агро Инвест»	Договор аренды земельного участка	лит Ж2

		№670-В от 22.07.2013г., зарег.	пл. 538,6 кв.м.
		05.11.2013г.р№34-34-01/209/2013-414.	
		Дополнительное соглашение (к договору	
		аренды от 22.07.2013г.№670-В) №1 от	
		24.09.2013г. зарег. 05.11.2013г. р№34-34-	
		01/209/2013-414. Декларация об объекте	
		недвижимого имущества от 01.08.2013г.	
		зарег. УФСГРК и К 05.11.2013г.	
		р№34-34-01/058/2013-916.	
		области от 31.08.2009г. Дело №А12-	
		16569/2009 зарег. УФСГРК и К	
		14.05.2012г рег.№34-34-01/054/2009-457	
		ул. Историческая,181м , стр.6	
16 ✓	ЗАО «Агро Инвест»	Договор купли –продажи	лит В2
		имущества от 16.06.2011г. зарег.	пл. 311,9 кв.м.
		УФСГРК и К 28.09.2011г. рег.№34-	
		34-01/181/2011-449	
17 ✓	ул. Историческая,181н ООО «Царь –Продукт»	Договор купли –продажи недвижимого	лит Д
		имущества №1 от 24.03.2014г.	пл. 130,5 кв.м.
		зарег. УФСГРКиК 28.04.2014г.	
		р№34-34-01/033/2014-281.	
18 ✓	ул. Историческая,181м, стр.2 ООО «Царь –Продукт»	Договор купли –продажи недвижимого	лит И
		имущества №1 от 24.03.2014г.	1057,5 кв.м.
		зарег. УФСГРКиК 28.04.2014г.	
		р№34-34-01/033/2014-283.	
		ул. Историческая,181м, стр.3	
19 ✓	ООО «Царь –Продукт»	Договор купли –продажи недвижимого	лит Е
		имущества №1 от 24.03.2014г.	Е1, Е2
		зарег. УФСГРКиК 28.04.2014г.	
		р№34-34-01/033/2014-285.	

Схема расположения земельных участков



Условные обозначения земельных участков по адресам:

- ул. Историческая, 181, площадь участка 5510 кв.м. кадастровый 34:34:03 0044:14
- ул. Историческая, 181а, площадь участка 18948 кв.м. кадастровый 34:34:03 0044:41
- ул. Историческая, 181б, площадь участка 9918 кв.м. кадастровый 34:34:03 0044:6
- ул. Историческая, 181ж, площадь участка 10557 кв.м. кадастровый 34:34:03 0044:40
- ул. Историческая, 181к, площадь участка 3835,5 кв.м. кадастровый 34:34:03 0044:16
- ул. Историческая, 181с, площадь участка 1737 кв.м. кадастровый 34:34:03 0044:34
- ул. Историческая, 181м, стр.6 площадь участка 648 кв.м. кадастровый 34:34:03 0044:25
- ул. Историческая, 181м, стр.3 площадь участка 5282 кв.м. кадастровый 34:34:03 0044:24
- ул. Историческая, 181м, стр.2 площадь участка 3918 кв.м. кадастровый 34:34:03 0044:21
- ул. Историческая, 181н, площадь участка 13770 кв.м. кадастровый 34:34:03 0044:4

	МУП "Центральное Межрайонное Бюро Технической Инвентаризации"		Россия
Лист № 1	Схема расположения зем. участков по ул. Исторической 181; 181а; 181б; 181ж; 181к; 181с; 181м, стр.6; 181м, стр.3; 181м, стр.2; 181н Держинского р-на г. Волгограда.		Масштаб
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
24.09.14	Инженер	Шляховская И.В.	<i>И.В. Шляховская</i>
	Руководитель группы	Щеглова О.С.	<i>О.С. Щеглова</i>
	Зам.начальника отделения	Сыромятникова М.И.	<i>М.И. Сыромятникова</i>

II. Экспликация площади земельного участка (в кв. м)

Площадь участка, кв.м				Незастроенная площадь									
адрес		в том числе		твердые покрытия			площадка (обор.)		под зелеными насаждениями				
№ строения	по документам	застроен.	незастроен.	проезда	трогуара	замощение	детские	спортив.	грунт	придомовый сквер	газон с деревьями	газоны, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
181	5510												
181а	18948												
181б	9918												
181ж	10557												
181к	3835,5												
181с	1737												
181н	13770												
181м.стр.6	648												
181м.стр.2	3918												
181м.стр.3	5282												

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		длина, м	ширина, м	площадь, кв. м	фундамент	стень	перекрытие	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ул. Историческая, 181									
A2, A3 A4, а	Административно-бытовой корпус согласно свидетельства – нежилое помещение пл.7046,2 кв.м инв.№015402, встроенное нежилое помещение пл.314,0 кв.м инв.№012225,	по конфиг		2042,1	бет	кирп	ж/б	мягк	бет

Г	Здание весовой инв.№011147	6,96	15,20	105,8	бет	кирп	ж/б	мягк	бет
ул. Историческая ,181 а									
Д	Здание лаборатории ветсанэкспертизы , инв.№020900	8,80	4,65	40,9	бет	кирп	дер.	шиф	лин
Г5	Навес, инв.№020900	6,20 10,85	8,80 7,60	137,0	кирп	обшит с 2х ст	-	шиф	цем
Е	Здание мастерской с гаражными боксами инв.№020904	по конф.		255,8	бет	мет/кирп	дер	мет	бет
Ч	Здание РМЦ инв.№019932	(64,20+ 63,97):2	(18,75 +18,85):2	1204,8	бет	кирп	дер.	шиф	бет. доц.
Ц, Ц1	Здание рессиверной с пристройкой инв.№019933	20,65 4,72	16,41 16,38	420,2	бет	кирп	ж/б	мягк	бет
Г1	Мойка инв.№020905	30,01	6,01	180,4	бет	мет	мет	мет	цем
Г3	Загон для скота инв.№020903	по конф.		490,6	кирп. мет.ст.	обшит с 2х ст	-	шиф	зем.
Г4	Санпропускное сооружение инв.№020901	12,50	6,70	83,8	бет	мет. сайд	мет	мет	цем
Г6	Гараж инв.№020902	14,09	14,55	205,0	бет	мет. сайд	мет	мет	цем
Г26	Здание агрегатной инв.№019946	8,05	6,25	50,3	бет	кирп	ж/б	мягк	бет.
Г53	Сооружение градирня инв.№019934	6,85	15,05	103,1	металлическая				
Э, Э1	Здание жиroleвки-песколовки с подвалом инв. №012343	9,70	24,97	241,9	ж/б	кирп	ж/б	мягк	цем
Б8,Б9	Переход-галерея инв.№020899	7,54 5,57	15,00 21,55	233,1	ж/б	кирп	ж/б	мягк	цем
Г48	Навес инв. №020899	4,50	4,50	20,3	кирп. мет.ст.	обшит с 2х ст	-	шиф	зем.
ул. Историческая ,181 б									
А	Здание котельной инв.№020405	6,87	13,47	92,7	бет	кирп	мет	мет	плитка
Б,Б1,Б2, Б3,Б4, Б5,Б6, Б7	Здание главного производственного корпуса с подвалом и надстройками на уровне 5 и 6 этажа с пристройками инв.№011147	по конфиг		9754,0	ж/б	бет. кирп	ж/б	мягк	цем
В,В1	Здание компрессорной с пристройкой инв. №012343	42,63 13,53	15,93 5,68	679,1 77,1	бет	кирп	ж/б	мягк	бетон
ул. Историческая ,181 ж									
З	Магазин- временное мобильное сооружение некапитального характера инв. №021303	8,13	12,40	100	бет	мет	мет	мет	плит
Г2	Трансформаторная подстанция инв.№012201	4,55	6,50	29,6	бет	кирп	дер	мет	бетон
Г24	Служебное строение инв. №019936	3,32	3,30	11,0	бет	кирп	дер	мет	бетон
Е	КПП инв. №011147	5,98	2,98	17,8	металлический				
И	Сооружение –резервуар для воды. Ёмк.-1000куб.м инв.№019935	Д-13,9 м		151,7	бетонный				
Ж2	Слад пл. 538,6кв.м. инв.№021984	по конф.		314,7	бет	кирп	ж/б плит.	мягк	бет

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Назначение: производственное

Использование: по назначению

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ, %	Действительная инвентаризационная стоимость, руб., в ценах 2014г.
1	2	3	4
	ул. Историческая ,181		
А2,А3 , А4, а	Административно-бытовой корпус согласно свидетельства –нежилое помещение пл.7046,2 кв.м №015402, встроенное нежилое помещение пл.314,0 кв.м инв.№012225,	10	
Г	Здание весовой	10	
	ул. Историческая ,181 а		
Д	Здание лаборатории ветсанэкспертизы ,	0	
Г5	Навес	0	
Е	Здание мастерской с гаражными боксами	25	
Ч	Здание РМЦ	24	
Ц, Ц1	Здание рессиверной с пристройкой	29	
Г1	Мойка	0	
Г3	Загон для скота	0	
Г4	Санпропускное сооружение	0	
Г6	Гараж	0	
Г26	Здание агрегатной	25	
Г53	Сооружение градирня	30	
Э,Э1	Здание жироловки-песколовки с подвалом	15	
Б8,Б9	Переход-галерея	35	
Г48	Навес	25	
	ул. Историческая ,181 б		
А	Здание котельной	0	
Б,Б1,Б2, Б3,Б4, Б5,Б6, Б7	Здание главного производственного корпуса с подвалом и надстройками на уровне 5 и 6 этажа с пристройками	30	
В,В1	Здание компрессорной с пристройкой	24	
	ул. Историческая ,181 ж		
3	Магазин- временное мобильное сооружение некапитального	0	

МУП «Центральное межрайонное
бюро технической инвентаризации»
Прошнуровано, пронумеровано
и скреплено печатью, на 2 листах
« 24 10 2014 г.
М.И.
Сыромятникова М.И.



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

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

Дата 22.01.2016№ 00-00-4001/5002/2016-7454

На основании запроса от 15.01.2016, поступившего на рассмотрение 15.01.2016, сообщаем, что правообладателю

Закрытое акционерное общество "Агро Инвест", ИНН: 7710445247, ОГРН: 1027710024517; адрес места нахождения: Московская область, Ленинский район, Московская область, Ленинский р-н, нп свх им Ленина, ул Поселок совхоза имени Ленина, д 17, стр 3 принадлежали следующие объекты недвижимого имущества - в период с 22.09.2012 по 18.01.2016

1.1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:20:0010336:234	
	наименование объекта:	Земельный участок	
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, для жилищного строительства	
	площадь объекта:	9 500 кв. м	
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Одинцовский район, Барвихинский с.о., в районе пос.Барвиха	
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	15.01.2011	
	номер государственной регистрации:	50-50-96/130/2010-252	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка от 15.12.2010	
	дата государственной регистрации прекращения права:		
1.3.	Ограничение (обременение) права:		
	1.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50/020-50/066/001/2015-1801/1
	1.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-66/090/2014-1439
	1.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	50-50-66/133/2013-295
	1.3.4.	вид:	Ипотека

	номер государственной регистрации:	50-50-66/018/2014-418
1.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-66/047/2014-293
1.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	50-50-66/077/2014-203

Закрытое акционерное общество "Агро Инвест", ИНН 7710445247 в период с 22.09.2012 по 18.01.2016, принадлежали следующие объекты недвижимого имущества:

1.	1.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:030044:120
		наименование объекта:	Встроенное нежилое помещение
		назначение объекта:	нежилое
		площадь объекта:	311.9 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181м, стр. 6
1.2.	Вид права, доля в праве:	дата государственной регистрации:	28.09.2011
		номер государственной регистрации:	34-34-01/181/2011-449
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества от 16.06.2011 г.
		Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:030044:77
		наименование объекта:	Встроенное нежилое помещение в административном корпусе
		назначение объекта:	нежилое
		площадь объекта:	314 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181
2.2.	Вид права, доля в праве:	дата государственной регистрации:	25.02.2011
		номер государственной регистрации:	34-34-01/067/2011-153
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 24.01.2011 г.
		2.3.	Ограничение (обременение) права:
2.3.1. вид:	Ипотека		

		номер государственной регистрации:	34-34-01/075/2012-324
	2.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/075/2012-325
	2.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/254/2012-408
3.	3.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:030044:89
		наименование объекта:	Кирпичная неотапливаемая трансформаторная подстанция
		назначение объекта:	нежилое
		площадь объекта:	29.6 кв.м. Доп.описание: по наружному обмеру
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, дом 181
	3.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	08.12.2005
		номер государственной регистрации:	34-34-01/364/2005-14
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 23.09.2005 г.
	3.3.	Ограничение (обременение) права:	
	3.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/172/2007-150
4.	4.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:030044:92
		наименование объекта:	Сооружение-резервуар для воды
		назначение объекта:	производственное
		площадь объекта:	1000.00 метр кубический. Доп.описание: Объем
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181
	4.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	31.12.2010
		номер государственной регистрации:	34-34-01/247/2010-226
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 30.11.2010 г.
	4.3.	Ограничение (обременение) права:	
	4.3.1.	вид:	Ипотека

		номер государственной регистрации:	34-34-01/078/2012-660	
5.	5.1.	Кадастровый номер объекта: (или условный)	34:34:030044:93	
		наименование объекта:	Здание компрессорной с пристройкой	
		назначение объекта:	Производственное	
		площадь объекта:	751.7 кв.м.	
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181	
	5.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	08.12.2005	
		номер государственной регистрации:	34-34-01/364/2005-13	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 23.09.2005 г.	
	5.3.	Ограничение права: (обременение)		
		5.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	34-34-01/172/2007-150
		5.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	34-34-01/078/2012-660
6.	6.1.	Кадастровый номер объекта: (или условный)	34:34:030044:94	
		наименование объекта:	Служебное строение	
		назначение объекта:	Производственное	
		площадь объекта:	11 кв.м.	
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181	
	6.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	31.12.2010	
		номер государственной регистрации:	34-34-01/247/2010-228	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 30.11.2010 г.	
	6.3.	Ограничение права: (обременение)		
		6.3.1.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	34-34-01/078/2012-660
	7.	7.1.	Кадастровый номер объекта: (или условный)	34:34:030044:43

		наименование объекта:	Здание рессиверной с пристройкой
		назначение объекта:	Производственное
		площадь объекта:	366 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181
7.2.		Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	31.12.2010
		номер государственной регистрации:	34-34-01/247/2010-222
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 30.11.2010 г.
7.3.		Ограничение права:	(обременение)
	7.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/078/2012-660
8.	8.1.	Кадастровый номер объекта:	(или условный) 34:34:030044:90
		наименование объекта:	Здание РМЦ
		назначение объекта:	производственное
		площадь объекта:	1074.6 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181
8.2.		Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	31.12.2010
		номер государственной регистрации:	34-34-01/247/2010-220
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 30.11.2010 г.
8.3.		Ограничение права:	(обременение)
	8.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/078/2012-660
9.	9.1.	Кадастровый номер объекта:	(или условный) 34:34:030044:91
		наименование объекта:	Здание жироловки-песколовки
		назначение объекта:	производственное
		площадь объекта:	320.9 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181
9.2.		Вид права, доля в праве:	собственность

		дата государственной регистрации:	08.12.2005
		номер государственной регистрации:	34-34-01/364/2005-11
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 23.09.2005 г.
9.3.		Ограничение права: (обременение)	
	9.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/078/2012-660
10.	10.1.	Кадастровый номер объекта: (или условный)	34:34:030044:95
		наименование объекта:	Здание весовой
		назначение объекта:	Производственное
		площадь объекта:	105.8 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181
	10.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	08.12.2005
		номер государственной регистрации:	34-34-01/364/2005-12
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 23.09.2005 г.
	10.3.	Ограничение права: (обременение)	
		10.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/078/2012-660
11.	11.1.	Кадастровый номер объекта: (или условный)	34:34:030044:96
		наименование объекта:	Здание агрегатной
		назначение объекта:	Производственное
		площадь объекта:	50.3 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181
	11.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	31.12.2010
		номер государственной регистрации:	34-34-01/247/2010-229
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 03.12.2010 г.
	11.3.	Ограничение (обременение)	не зарегистрировано

130

		права:		
12.	12.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:030044:97	
		наименование объекта:	Сооружение-градирня	
		назначение объекта:	Производственное	
		площадь объекта:	103.1 кв.м.	
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181	
	12.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	31.12.2010	
		номер государственной регистрации:	34-34-01/247/2010-224	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 30.11.2010 г.	
	12.3.	Ограничение (обременение) права:		
12.3.1.		вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	34-34-01/078/2012-660	
13.	13.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:030048:136	
		наименование объекта:	Встроенное нежилое помещение	
		назначение объекта:	прочее	
		площадь объекта:	87.3 кв.м.	
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Жигулевская, 14	
	13.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	26.09.2003	
		номер государственной регистрации:	34-01/01-91/2003-348	
		основание государственной регистрации:	Договор (купи-продажи части помещений котельной) №1 от 27.05.2003 г.	
	13.3.	Ограничение (обременение) права:		
13.3.1.		вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/184/2006-79		
14.	14.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:040022:1227	
		наименование объекта:	Квартира	
		назначение объекта:	жилое	
		площадь объекта:	64.3 кв.м.	

	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Невская, дом ба, кв. 219	
14.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	27.09.2014	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/235/2014-174	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 12.09.2014 г.	
	дата государственной регистрации прекращения права:	01.10.2015	
14.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
15.	15.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:030044:109	
	наименование объекта:	Нежилое помещение	
	назначение объекта:	административное	
	площадь объекта:	7046.2 кв.м.	
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181	
15.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	12.02.2007	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/057/2007-25	
	основание государственной регистрации:	Протокол № 1 общего собрания учредителей ЗАО "Агро Инвест" от 04.11.2002 г.; Решение единственного участника ООО "Элидар" от 01.11.2002 г.	
15.3.	Ограничение (обременение) права:		
	15.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/450/2007-9
	15.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/359/2008-14
	15.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/062/2010-16
	15.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/226/2010-327
	15.3.5.	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:		34-34-01/075/2012-325	

		регистрации:	
	15.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/254/2012-408
16.	16.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:030052:1747
		наименование объекта:	Квартира
		назначение объекта:	жилое
		площадь объекта:	53.9 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Шекнинская, дом 32, кв. 199
	16.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	05.10.2007
		номер государственной регистрации:	34-34-01/407/2007-66
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 06.09.2007 г. Дата регистрации: 05.10.2007 г. Номер регистрации: 34-34-01/407/2007-65.
		дата государственной регистрации прекращения права:	19.08.2013
	16.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
17.	17.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:030044:125
		наименование объекта:	Здание склада вспомогательных материалов
		назначение объекта:	нежилое
		площадь объекта:	5494.2 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181с
	17.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	21.09.2009
		номер государственной регистрации:	34-34-01/054/2009-457
		основание государственной регистрации:	Решение Третейского суда от 03.08.2009 г.; Определение Арбитражного суда Волгоградской области от 31.08.2009 г.
	17.3.	Ограничение (обременение) права:	
	17.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/065/2010-224
	17.3.2.	вид:	Ипотека

		номер государственной регистрации:	34-34-01/075/2012-403
18.	18.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:020095:3606
		наименование объекта:	Квартира
		назначение объекта:	жилое
		площадь объекта:	61.6 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. маршала Еременко, дом 44, кв. 67
	18.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	25.10.2011
		номер государственной регистрации:	34-34-01/214/2011-397
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 29.09.2011 г. Дата регистрации: 25.10.2011 г. Номер регистрации: 34-34-01/214/2011-396.
		дата государственной регистрации прекращения права:	20.03.2015
18.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано	
19.	19.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:030044:25
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	земли населенных пунктов - для эксплуатации производственной базы мясокомбината в составе зданий: складов, склада-гаража с пристройкой, электроцеха, котельной с пристройками, гаража, рыбного цеха с пристройкой, встроенным нежилым помещением
		площадь объекта:	648 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181м, стр. 6
	19.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	28.09.2011
		номер государственной регистрации:	34-34-01/181/2011-450
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи имущества от 16.06.2011 г.
		19.3.	Ограничение (обременение) права:
20.	20.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:00:000000:45310
		наименование объекта:	Квартира
		назначение объекта:	жилое

	площадь объекта:	50.1 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Землячки, дом 17Г, кв. 18
20.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	23.03.2011
	номер государственной регистрации:	34-34-01/026/2011-458
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартир в жилом доме от 24.02.2011 г. Дата регистрации: 23.03.2011 г. Номер регистрации: 34-34-01/026/2011-457.
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.07.2015
20.3.	Ограничение (обременение) права:	
20.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248
20.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248
21.	21.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:00:000000:45337
	наименование объекта:	Квартира
	назначение объекта:	жилое
	площадь объекта:	49.2 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Землячки, дом 17Г, кв. 96
21.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	23.03.2011
	номер государственной регистрации:	34-34-01/026/2011-454
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартир в жилом доме от 24.02.2011 г. Дата регистрации: 23.03.2011 г. Номер регистрации: 34-34-01/026/2011-452.
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.07.2015
21.3.	Ограничение (обременение) права:	
21.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248
21.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248

178

		регистрации:	
22.	22.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:00:000000:45281
		наименование объекта:	Квартира
		назначение объекта:	жилое
		площадь объекта:	50.2 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Землячки, дом 17Г, кв. 6
	22.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	23.03.2011
		номер государственной регистрации:	34-34-01/026/2011-453
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартир в жилом доме от 24.02.2011 г. Дата регистрации: 23.03.2011 г. Номер регистрации: 34-34-01/026/2011-452.
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.07.2015
	22.3.	Ограничение (обременение) права:	
	22.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248
	22.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248
23.	23.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:00:000000:45303
		наименование объекта:	Квартира
		назначение объекта:	жилое
		площадь объекта:	45.2 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Землячки, дом 17Г, кв. 94
	23.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	23.03.2011
		номер государственной регистрации:	34-34-01/026/2011-461
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартир в жилом доме от 24.02.2011 г. Дата регистрации: 23.03.2011 г. Номер регистрации: 34-34-01/026/2011-457.
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.07.2015
	23.3.	Ограничение (обременение)	

		права:	
	23.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248
	23.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248
24.	24.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:00:000000:45319
		наименование объекта:	Квартира
		назначение объекта:	жилое
		площадь объекта:	66.8 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Землячки, дом 17г, кв. 43
	24.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	23.03.2011
		номер государственной регистрации:	34-34-01/026/2011-462
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартир в жилом доме от 24.02.2011 г. Дата регистрации: 23.03.2011 г. Номер регистрации: 34-34-01/026/2011-457.
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.07.2015
	24.3.	Ограничение (обременение) права:	
	24.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248
	24.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248
25.	25.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:00:000000:45289
		наименование объекта:	Квартира
		назначение объекта:	жилое
		площадь объекта:	49.5 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Землячки, дом 17Г, кв. 78
	25.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	23.03.2011
		номер государственной регистрации:	34-34-01/026/2011-459
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартир в жилом доме от

		регистрации:	24.02.2011 г. Дата регистрации: 23.03.2011 г. Номер регистрации: 34-34-01/026/2011-457.
		дата государственной регистрации прекращения права:	17.07.2015
	25.3.	Ограничение (обременение) права:	
	25.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248
	25.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248
26.	26.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:00:000000:45300
		наименование объекта:	Квартира
		назначение объекта:	жилое
		площадь объекта:	49.2 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Землячки, дом 17г, кв. 90
	26.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	23.03.2011
		номер государственной регистрации:	34-34-01/026/2011-460
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи квартир в жилом доме от 24.02.2011 г. Дата регистрации: 23.03.2011 г. Номер регистрации: 34-34-01/026/2011-457.
		дата государственной регистрации прекращения права:	24.07.2015
	26.3.	Ограничение (обременение) права:	
	26.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248
	26.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248
27.	27.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:030044:113
		наименование объекта:	Сооружение - канализационная сеть
		назначение объекта:	коммуникационное
		площадь объекта:	Протяженность: 2869.0000 п.м. Доп.описание: протяженность: 2869 п.м
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181л

27.2.	Вид права, доля в праве:		собственность
	дата государственной регистрации:		28.07.2011
	номер государственной регистрации:		34-34-01/118/2011-659
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи имущества от 23.06.2011 г.
27.3.	Ограничение права: (обременение)		
	27.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	34-34-01/118/2011-659
28.	28.1.	Кадастровый номер объекта: (или условный)	34:34:030044:34
		наименование объекта:	Земельный участок
		назначение объекта:	земли населенных пунктов - занимаемый незавершенным строительством зданием
		площадь объекта:	1737 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181с
28.2.	Вид права, доля в праве:		собственность
	дата государственной регистрации:		06.12.2011
	номер государственной регистрации:		34-34-01/232/2011-318
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи №5295 от 06.10.2011 г.
28.3.	Ограничение права: (обременение)		
	28.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-01/075/2012-403
29.	29.1.	Кадастровый номер объекта: (или условный)	34:34:050059:328
		наименование объекта:	Квартира
		назначение объекта:	жилое
		площадь объекта:	60.5 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Козловская, дом 37, кв. 48
29.2.	Вид права, доля в праве:		собственность
	дата государственной регистрации:		12.03.2012
	номер государственной регистрации:		34-34-01/046/2012-565

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимости (квартиры) № 68-12 от 10.02.2012 г. Дата регистрации: 12.03.2012 г. Номер регистрации: 34-34-01/046/2012-564.
	дата государственной регистрации прекращения права:	20.03.2015
29.3.	Ограничение (обременение) права:	
29.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248
29.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-01/244/2012-248
30.	30.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:030044:68
	наименование объекта:	Здание мастерской с гаражными боксами
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	255.8 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181а
	30.2. Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	26.11.2012
	номер государственной регистрации:	34-34-01/080/2012-525
	основание государственной регистрации:	Декларация об объекте недвижимого имущества от 06.06.2012 г.; Договор аренды земельного участка № 10049 от 27.09.2011 г. Дата регистрации: 11.11.2011 г. Номер регистрации: 34-34-01/232/2011-69.
	30.3. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
31.	31.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:030044:84
	наименование объекта:	Здание лаборатории
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	40,9 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181а
	31.2. Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	26.11.2012
	номер государственной регистрации:	34-34-01/080/2012-528

	основание государственной регистрации:	Декларация об объекте недвижимого имущества от 06.06.2012 г.; Договор аренды земельного участка № 10049 от 27.09.2011 г. Дата регистрации: 11.11.2011 г. Номер регистрации: 34-34-01/232/2011-69.
31.3.	Ограничение права: (обременение)	не зарегистрировано
32.	32.1. Кадастровый номер объекта:	34:34:030044:69
	наименование объекта:	Загон для скота
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	490.6 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181а
32.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	26.11.2012
	номер государственной регистрации:	34-34-01/080/2012-526
	основание государственной регистрации:	Декларация об объекте недвижимого имущества от 06.06.2012 г.; Договор аренды земельного участка № 10049 от 27.09.2011 г. Дата регистрации: 11.11.2011 г. Номер регистрации: 34-34-01/232/2011-69.
32.3.	Ограничение права: (обременение)	не зарегистрировано
33.	33.1. Кадастровый номер объекта:	34:34:030044:67
	наименование объекта:	Гараж
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	205 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181а
33.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	26.11.2012
	номер государственной регистрации:	34-34-01/080/2012-527
	основание государственной регистрации:	Декларация об объекте недвижимого имущества от 06.06.2012 г.; Договор аренды земельного участка № 10049 от 27.09.2011 г. Дата регистрации: 11.11.2011 г. Номер регистрации: 34-34-01/232/2011-69.
33.3.	Ограничение права: (обременение)	не зарегистрировано
34.	34.1. Кадастровый номер объекта:	34:34:030044:41

	номер объекта:	
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	земли населенных пунктов - Для производственной базы в составе неотопливаемого металлического склада, сооружения - резервуара для воды, сооружения - градирни, здания склада, агрегатной, рессиверной с пристройкой, РМЦ, кирпичной неотопливаемой трансформаторной подстанции, компрессорной с пристройкой, весовой служебного строения.
	площадь объекта:	18973 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181а
34.2.	Вид права, доля в праве:	общая долевая собственность: 17053/18948
	дата государственной регистрации:	27.08.2013
	номер государственной регистрации:	34-34-01/135/2013-91
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи в общую долевую собственность земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в городе Волгограде-административном центре Волгоградской области №197В/13 от 22.04.2013 г.
34.3.	Ограничение (обременение) права:	
	34.3.1. вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-01/078/2012-660
35.	35.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:030044:80
	наименование объекта:	Склад
	назначение объекта:	нежилое
	площадь объекта:	538.6 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, дом 181ж
35.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	05.11.2013
	номер государственной регистрации:	34-34-01/058/2013-916
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение (к договору аренды от 22.07.2013 г. № 670-В) № 1 от 24.09.2013 г. Дата регистрации: 05.11.2013 г. Номер регистрации: 34-34-01/209/2013-414.; Договор аренды земельного участка № 670-В от 22.07.2013 г. Дата регистрации: 05.11.2013 г. Номер

		регистрации: 34-34-01/209/2013-414.;
		Декларация об объекте недвижимого имущества от 01.08.2013 г.
35.3	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
36.	36.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:030044:40
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	земли населенных пунктов - для производственной базы в составе неотопливаемого металлического склада, сооружения-резервуара для воды, сооружения-градирниЮ здания склада, агрегатной, рессиверной с пристройкой, РМЦ, кирпичной неотопливаемой трансформаторной подстанции, компрессорнойс пристройкой, весовой, служебного строения.
	площадь объекта:	10557 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Историческая, 181ж
36.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	12.02.2014
	номер государственной регистрации:	34-34-01/048/2014-206
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, в городе Волгограде-административном центре Волгоградской области №21В/14 от 13.01.2014 г.
36.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
37.	37.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:34:040014:2202
	наименование объекта:	Квартира
	назначение объекта:	жилое
	площадь объекта:	80.4 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. Днестровская, дом 12, кв. 24а
37.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	17.11.2014
	номер государственной регистрации:	34-34-01/269/2014-189
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи квартиры от 01.04.2013 г.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 34301000-109/04/12 от 29.12.2012 г. Орган выдачи:

		Администрация Волгограда.; Договор уступки прав (по договору участия в долевом строительстве №24/0/20А от 18.10.2010г.) от 19.02.2013 г. Дата регистрации: 26.02.2013 г. Номер регистрации: 34-34-01/014/2013-308.
	дата государственной регистрации прекращения права:	17.07.2015
37.3.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
38.	38.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:32:000000:1428
	наименование объекта:	Здание цеха приготовления комбикормов
	назначение объекта:	производственное
	площадь объекта:	519.7 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
38.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	07.05.2008
	номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-43
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
38.3.	Ограничение (обременение) права:	
38.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-43
38.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
38.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-268
38.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
38.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349
38.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
39.	39.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:32:000000:1418

	наименование объекта:	Здание цеха очистки, сушки, хранения зерна
	назначение объекта:	производственное
	площадь объекта:	1178.4 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
39.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	07.05.2008
	номер государственной регистрации:	34-34-05/009/2008-173
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
39.3.	Ограничение (обременение) права:	
39.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	34-34-05/009/2008-173
39.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
39.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
39.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349
39.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
39.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-267
40.	40.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:32:000000:1415
	наименование объекта:	Здание скороморозильника
	назначение объекта:	производственное
	площадь объекта:	102.4 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
40.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	07.05.2008
	номер государственной регистрации:	34-34-05/003/2008-84

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
40.3.	Ограничение права:	(обременение)
40.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
40.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
40.3.3.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	34-34-05/003/2008-84
40.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
40.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349
40.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-266
41.	41.1.	Кадастровый номер объекта: (или условный) 34:32:000000:1410
		наименование объекта: Здание котельной
		назначение объекта: производственное
		площадь объекта: 47.1 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта: Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
	41.2.	Вид права, доля в праве: собственность
		дата государственной регистрации: 07.05.2008
		номер государственной регистрации: 34-34-05/003/2008-88
		основание государственной регистрации: Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
	41.3.	Ограничение права:
		(обременение)
	41.3.1.	вид: Ипотека
		номер государственной регистрации: 34-34-05/008/2008-94
	41.3.2.	вид: Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации: 34-34-05/003/2008-88

42.	41.3.3.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307	
	41.3.4.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75	
	41.3.5.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349	
	41.3.6.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-257	
	42.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:32:000000:1419	
		наименование объекта:	Здание убойного цеха	
		назначение объекта:	производственное	
		площадь объекта:	395.9 кв.м.	
адрес (местоположение) объекта:		Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника		
42.2.	Вид права, доля в праве:	собственность		
	дата государственной регистрации:	07.05.2008		
	номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-33		
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.		
42.3.	Ограничение (обременение) права:			
	42.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-33	
	42.3.2.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94	
	42.3.3.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75	
	42.3.4.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349	
	42.3.5.	вид:	Ипотека	
номер государственной регистрации:		34-34-05/002/2012-307		
43.	43.1.	Кадастровый (или условный)	34:32:000000:1420	

	номер объекта:	
	наименование объекта:	Здание молочного завода № 1
	назначение объекта:	производственное
	площадь объекта:	193.8 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
43.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	07.05.2008
	номер государственной регистрации:	34-34-05/003/2008-82
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
43.3.	Ограничение (обременение) права:	
43.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
43.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-258
43.3.3.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	34-34-05/003/2008-82
43.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
43.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
43.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349
44.	44.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:32:000000:1424
	наименование объекта:	Сооружение-асфальто-бетонно-щебеночное покрытие комплекса по переработке сельхоз продукции
	назначение объекта:	производственное
	площадь объекта:	4345 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
44.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	07.05.2008

		регистрации:	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/009/2008-165
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
44.3.		Ограничение права: (обременение)	
	44.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	34-34-05/009/2008-165
	44.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-269
	44.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
	44.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
	44.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349
	44.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
45.	45.1.	Кадастровый номер объекта: (или условный)	34:32:000000:1411
		наименование объекта:	Здание санитарно бытового корпуса
		назначение объекта:	вспомогательное
		площадь объекта:	121.3 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
	45.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	07.05.2008
		номер государственной регистрации:	34-34-05/003/2008-86
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
	45.3.	Ограничение права: (обременение)	
		45.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94

	45.3.2.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349	
	45.3.3.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-264	
	45.3.4.	вид:	Ипотека в силу закона	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/003/2008-86	
	45.3.5.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75	
	45.3.6.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307	
	46.	46.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:32:000000:1426
			наименование объекта:	Сооружение артезианская скважина № 2-ФКС
		назначение объекта:	нежилое	
		площадь объекта:	Протяженность: 128.0000 м. Доп.описание: глубина: 128.0000 м	
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника	
	46.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
		дата государственной регистрации:	07.05.2008	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-37	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.	
	46.3.	Ограничение права: (обременение)		
	46.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-37	
	46.3.2.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94	
	46.3.3.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307	
	46.3.4.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75	
	46.3.5.	вид:	Ипотека	

		номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349
	46.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-275
47.	47.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:32:000000:1421
		наименование объекта:	Здание молочного завода № 2
		назначение объекта:	производственное
		площадь объекта:	394.5 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
	47.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	07.05.2008
		номер государственной регистрации:	34-34-05/003/2008-80
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
	47.3.	Ограничение (обременение) права:	
	47.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
	47.3.2.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	34-34-05/003/2008-80
	47.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
	47.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349
	47.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
	47.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-259
48.	48.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:32:000000:1416
		наименование объекта:	Здание морозильника на 300 т.
		назначение объекта:	производственное
		площадь объекта:	1749.1 кв.м.

	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника	
48.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	07.05.2008	
	номер государственной регистрации:	34-34-05/009/2008-169	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.	
48.3.	Ограничение права:	(обременение)	
	48.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	34-34-05/009/2008-169
	48.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
	48.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349
	48.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
	48.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-260
	48.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
49.	49.1.	Кадастровый номер объекта: (или условный)	34:32:000000:1425
		наименование объекта:	Здание павильона техоборудования на очистных
		назначение объекта:	производственное
		площадь объекта:	20.6 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
49.2.	Вид права, доля в праве:	собственность	
	дата государственной регистрации:	07.05.2008	
	номер государственной регистрации:	34-34-05/003/2008-90	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.	
49.3.	Ограничение права:	(обременение)	

	49.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	34-34-05/003/2008-90
	49.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349
	49.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
	49.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
	49.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
	49.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-262
50.	50.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:32:000000:1412
		наименование объекта:	Здание колбасного цеха и санбытового корпуса
		назначение объекта:	производственное
		площадь объекта:	201.4 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
50.2.	50.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	07.05.2008
		номер государственной регистрации:	34-34-05/009/2008-159
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
50.3.	50.3.	Ограничение (обременение) права:	
	50.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	34-34-05/009/2008-159
	50.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
	50.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349	
	50.3.4.	вид:	Ипотека

		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
	50.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
	50.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-263
51.	51.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:32:000000:1427
		наименование объекта:	Сооружение артезианская скважина № 1-ФКС
		назначение объекта:	нежилое
		площадь объекта:	Протяженность: 41.0000 м. Доп.описание: глубина: 41.0000 м
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
	51.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	07.05.2008
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-35
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
	51.3.	Ограничение (обременение) права:	
	51.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-35
	51.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
	51.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
	51.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-274
	51.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
	51.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349
52.	52.1.	Кадастровый (или условный)	34:32:000000:1429

	номер объекта:	
	наименование объекта:	Здание очистных сооружений
	назначение объекта:	производственное
	площадь объекта:	161.2 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
52.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	07.05.2008
	номер государственной регистрации:	34-34-05/009/2008-171
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
52.3.	Ограничение права: (обременение)	
52.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	34-34-05/009/2008-171
52.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
52.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-261
52.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
52.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
53.	53.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:32:000000:1413
	наименование объекта:	Сооружение-тепловые сети комплекса предприятий по переработке сельхозпродукции
	назначение объекта:	производственное
	площадь объекта:	Протяженность: 556.0000 м. Доп.описание: протяженность: 556.0000 м
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
53.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	07.05.2008
	номер государственной регистрации:	34-34-05/009/2008-175

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
53.3.	Ограничение права: (обременение)	
53.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	34-34-05/009/2008-175
53.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
53.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
53.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349
53.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
53.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-272
54.	54.1. Кадастровый номер объекта: (или условный)	34:32:000000:1422
	наименование объекта:	Сооружение-газопроводные сети комплекса предприятий по переработке сельхозпродукции
	назначение объекта:	производственное
	площадь объекта:	Протяженность: 1220.0000 м. Доп.описание: протяженность: 1220.0000 м
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
54.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	07.05.2008
	номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-39
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
54.3.	Ограничение права: (обременение)	
54.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-39
54.3.2.	вид:	Ипотека

		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
	54.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
	54.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-271
	54.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349
	54.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
55.	55.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:32:000000:1414
		наименование объекта:	Сооружение-водопроводные сети комплекса предприятий по переработке сельхозпродукции
		назначение объекта:	производственное
		площадь объекта:	Протяженность: 1578.0000 м. Доп.описание: протяженность: 1578.0000 м
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
	55.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	07.05.2008
		номер государственной регистрации:	34-34-05/009/2008-167
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
	55.3.	Ограничение (обременение) права:	
	55.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	34-34-05/009/2008-167
	55.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
	55.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
	55.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349
	55.3.5.	вид:	Ипотека

		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
	55.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-276
56.	56.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:32:000000:1423
		наименование объекта:	Сооружение-канализационные сети комплекса предприятий по переработке сельхозпродукции
		назначение объекта:	производственное
		площадь объекта:	Протяженность: 1466.0000 м. Доп.описание: протяженность: 1466.0000 м
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
	56.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
		дата государственной регистрации:	07.05.2008
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-45
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
	56.3.	Ограничение (обременение) права:	
	56.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-45
	56.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-270
	56.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
	56.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
	56.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349
	56.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
57.	57.1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:32:000000:1417
		наименование объекта:	Сооружение-сети электроснабжения комплекса предприятий по переработке сельхозпродукции

	назначение объекта:	производственное
	площадь объекта:	Протяженность: 1550.0000 м. Доп.описание: протяженность: 1550.0000 м
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км. юго-западнее х. Новая Паника
57.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	07.05.2008
	номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-41
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи (с приложением № 1, № 2) №005-054-1-239 от 24.03.2008 г.
57.3.	Ограничение (обременение) права:	
57.3.1.	вид:	Ипотека в силу закона
	номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-41
57.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/008/2008-94
57.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-273
57.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2010-75
57.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2011-349
57.3.6.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2012-307
58.	58.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	34:32:000000:1763
	наименование объекта:	Здание птичника
	назначение объекта:	производственное
	площадь объекта:	1470.4 кв.м.
	адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, территория Краснолиповского сельского поселения, №1037
58.2.	Вид права, доля в праве:	собственность
	дата государственной регистрации:	02.04.2010
	номер государственной регистрации:	34-34-05/004/2010-616

		основание государственной регистрации:	государственной	Договор купли-продажи от 03.03.2010 г.
	58.3.	Ограничение права:	(обременение)	не зарегистрировано
59.	59.1.	Кадастровый номер объекта:	(или условный)	34:32:000000:1072
		наименование объекта:		Сооружение ВЛ-10 кВ № 9
		назначение объекта:		нежилое
		площадь объекта:		Протяженность: 1350.0000 м. Доп.описание: протяженность: 1350.0 м
		адрес (местоположение) объекта:		Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, х. Новая Паника
59.2.		Вид права, доля в праве:		собственность
		дата государственной регистрации:		07.06.2011
		номер государственной регистрации:		34-34-05/012/2011-857
		основание государственной регистрации:		Декларация об объекте недвижимого имущества от 24.05.2011 г.
	59.3.	Ограничение права:	(обременение)	не зарегистрировано
60.	60.1.	Кадастровый номер объекта:	(или условный)	34:32:000000:1073
		наименование объекта:		Сооружение ВЛ-10 кВ № 40
		назначение объекта:		нежилое
		площадь объекта:		Протяженность: 1290.0000 м. Доп.описание: протяженность: 1290.0 м
		адрес (местоположение) объекта:		Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, х. Новая Паника
60.2.		Вид права, доля в праве:		собственность
		дата государственной регистрации:		07.06.2011
		номер государственной регистрации:		34-34-05/012/2011-856
		основание государственной регистрации:		Декларация об объекте недвижимого имущества от 24.05.2011 г.
	60.3.	Ограничение права:	(обременение)	не зарегистрировано
61.	61.1.	Кадастровый номер объекта:	(или условный)	34:32:110011:1500
		наименование объекта:		Подстанция трансформаторная комплектная №9
		назначение объекта:		Нежилое здание
		площадь объекта:		20 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:		Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3

			км юго-западнее хутора Новая Паника
61.2.	Вид права, доля в праве:		собственность
	дата государственной регистрации:		17.12.2013
	номер государственной регистрации:		34-34-05/018/2013-285
	основание государственной регистрации:		Декларация об объекте недвижимого имущества от 02.12.2013 г.; Договор аренды земельного участка № 102 от 27.05.2008 г. Дата регистрации: 25.06.2008 г. Номер регистрации: 34-34-05/003/2008-130.
61.3.	Ограничение права: (обременение)		
	61.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-277
62.	62.1.	Кадастровый номер объекта: (или условный)	34:32:110011:1501
		наименование объекта:	Подстанция трансформаторная комплектная №10
		назначение объекта:	Нежилое здание
		площадь объекта:	20 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км юго-западнее хутора Новая Паника
	62.2.	Вид права, доля в праве:	
	дата государственной регистрации:		17.12.2013
	номер государственной регистрации:		34-34-05/018/2013-286
	основание государственной регистрации:		Декларация об объекте недвижимого имущества от 02.12.2013 г.; Договор аренды земельного участка № 102 от 27.05.2008 г. Дата регистрации: 25.06.2008 г. Номер регистрации: 34-34-05/003/2008-130.
62.3.	Ограничение права: (обременение)		
	62.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-278
63.	63.1.	Кадастровый номер объекта: (или условный)	34:32:110011:1499
		наименование объекта:	Одноэтажное здание молочного завода №3
		назначение объекта:	нежилое
		площадь объекта:	1314.5 кв.м.
		адрес (местоположение) объекта:	Россия, Волгоградская обл., Фроловский район, 3 км юго - западнее х. Новая Паника

63.2.	Вид права, доля в праве:		собственность
	дата государственной регистрации:	20.02.2014	
	номер государственной регистрации:	34-34-05/006/2014-260	
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU 34532303-202 от 18.12.2013 г.	
63.3.	Ограничение (обременение) права:		
63.3.1.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	34-34-05/002/2014-265	

Выписка выдана: Блинник Семен Борисович

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представленные всеми территориальными органами Росреестра.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

Коновалов Владимир Иванович

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

(фамилия, инициалы)

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

Сведения сформированы по информации предоставленной следующими управлениями Росреестра.

Томская область;
Хабаровский край;
Ивановская область;
Тамбовская область;
Липецкая область;
Новосибирская область;
Псковская область;
Республика Коми;
Республика Алтай;
Забайкальский край и Агинский Бурятский АО;
Республика Карелия;
Санкт-Петербург;
Вологодская область;
Самарская область;
Чувашская Республика;
Алтайский край;
Воронежская область;
Республика Тыва;
Новгородская область;
Амурская область;
Пензенская область;
Республика Татарстан;
Удмуртская Республика;
Рязанская область;
Оренбургская область;
Кемеровская область;
Астраханская область;
Ямало-Ненецкий АО;

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация оценщиков «Российское общество оценщиков» (далее – «РОО») является некоммерческой организацией, созданной гражданами в целях защиты их законных интересов в сфере профессиональной деятельности и содействия им, осуществляющей в соответствии со своим уставом деятельность по защите, развитию и продвижению их интересов.

Оценщик:

Григорьев Павел Александрович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4619 № 121152, выдан 15.07.2016г.,
МР «СЗ ОУФМС» России по Московской области (по Свидетельству о государственной регистрации: Муниципальный район Радовиц)

дата окончания действия

включен в реестр членов РОО

с 08 октября 2016г. – регистрационный № 005599

Оценщик имеет право осуществлять профессиональную деятельность по оценке объектов недвижимости, федеральной собственности и Федерального агентства «Общественной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1996г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдан в М. г. 08 октября 2016 года.

Президент

С.А. Тибольтов



005599





ДОКЛАД ОБ ИТОГАХ РАБОТЫ ЗА ПЕРИОД С 1 ИЮНЯ ПО 30 СЕНТЯБРЯ 2011 ГОДА

1. ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с Положением о филиале «Самара» в 2011 году филиалом были выполнены следующие основные показатели: выполнение плана продаж, выполнение плана по количеству заключенных договоров, выполнение плана по количеству заключенных договоров, выполнение плана по количеству заключенных договоров, выполнение плана по количеству заключенных договоров.

2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАБОТЫ

2.1. Объем продаж

2.2. Количество заключенных договоров

2.3. Количество заключенных договоров

2.4. Количество заключенных договоров

2.5. Количество заключенных договоров

2.6. Количество заключенных договоров

2.7. Количество заключенных договоров

2.8. Количество заключенных договоров

2.9. Количество заключенных договоров

2.10. Количество заключенных договоров

2.11. Количество заключенных договоров

2.12. Количество заключенных договоров

2.13. Количество заключенных договоров

2.14. Количество заключенных договоров

2.15. Количество заключенных договоров

2.16. Количество заключенных договоров

2.17. Количество заключенных договоров

2.18. Количество заключенных договоров

2.19. Количество заключенных договоров

2.20. Количество заключенных договоров

2.21. Количество заключенных договоров

2.22. Количество заключенных договоров

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Регистрационное агентство РАЕХ (Эксперт РА)



РЭАНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ РОССИИ

ООО Фирма «Омега»

по итогам деятельности за 2015 год занимает
47 место в рейтинге делового потенциала групп
и компаний, работающих на российском рынке
оценочных услуг

Регистратор
Регистрационное агентство РАЕХ (Эксперт РА)
А.А. Давыдов

Дата выхода рейтинга:
6 июля 2016 года

Прошито, пронумеровано,
скреплено подписью и печатью
210 листов отчета
в том числе
86 листов приложений

Оценщик _____ Оценщик _____



С. Г. [Signature]