



г. Кемерово пр. Октябрьский - 4
этаж 4, офис 401-402, тел.52-13-69

ООО «БРЕНТ-ЭКСПЕРТ»

ОТЧЕТ

Регистрационный № 348/2022

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ
ЛУЗИКУ С.В.**

Дата оценки: 12.10.2022 года

Дата составления отчета об оценке: 30.11.2022 года

Заказчик: Лузик Сергей Владимирович, зарегистрированный по адресу: г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, д. 26/1, кв. 125

Исполнитель: ООО «Бренд-Эксперт», зарегистрированное по адресу:
650992, г. Кемерово, пр-кт Октябрьский, д.4, офис 401,402

КЕМЕРОВО - 2022

СОДЕРЖАНИЕ

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО	4
1.ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	7
2.ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (П.8В ФСО 3)	8
3. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (П.8Е ФСО 3)	9
3.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	9
3.2.Общая информация, идентифицирующая объект оценки	9
3.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
3.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	12
3.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	13
4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (П.8А ФСО 3)	13
5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (П.8Г ФСО 3)	17
5.1.Сведения о Заказчике	17
5.2.Сведения об Оценщике	17
5.3.Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой догово	17
5.4. Независимость Оценщика и Юридического лица, с которым Оценщик заключил договор (требования ст. 11 ФЗ-135)	18
6. 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 (П.8Д ФСО 3)	18
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (П.8Б ФСО 3)	18
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (П.8Ж ФСО 3)	19
9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ	21
9.1. Определение рыночной стоимости	21
9.2. Общие понятия и определения, обязательные к применению	21
9.3. Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки (п.23 ФСО 1)22	
9.4. Принципы составления отчета об оценке (п.5 ФСО 3)	22
9.5. Обоснование вида оцениваемой стоимости (п.3 ФСО 2)	22
9.6. Валюта расчетов (п.27 ФСО 1)	22
10. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОЦЕНКЕ	23
10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (ст.11 ФЗ 135)	23
10.2. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения (ст.11 ФЗ 135)	23
10.3. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки24	
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.8ж ФСО 3)	24
11.1. Общая характеристика местоположения объекта оценки	24
11.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	26
11.3. Обременения, связанные с объектом оценки	26
11.4. Физические свойства объекта оценки	36
11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки	61
11.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	61
11.7. Сведения об износе, устареваниях	61
11.8. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	63
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО 3)	63

12.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (п.11а ФСО 7)	63
12.2. Краткий обзор социально-экономической ситуации Кемеровской области	64
12.3. Краткий обзор социально-экономической ситуации города Юрги	65
12.2.Определение сегментов рынка, к которым можно отнести объект оценки (п.11б ФСО 7)	66
12.3. Анализ предложения на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости и земельных участков	73
12.5. Анализ фактических данных о ценах предложений/сделок с объектами из сегментов рынка, к которым отнесен объект оценки, с указанием интервала значений цен (п.11 в, д ФСО 7)	76
12.4. Анализ ценообразующих факторов по степени их влияния на цены объектов (п.11г ФСО 7)	88
12.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (п.11д ФСО 7)	99
13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (р.VI ФСО 7)	100
14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ (п. 8и ФСО 3, п.23 ФСО 1, п.11 ФСО 1)	100
14.1. Методы оценки	100
14.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов (п.11 ФСО 1)	103
15. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (п.18-20 ФСО 1)	105
15.1. Определение затрат на создание объекта капитального строительства	105
15.2. Определение накопленного износа (устаревания)	112
15.3. Итоговая таблица расчета стоимости объекта оценки по Затратному подходу	114
16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (п.22 ФСО 7)	114
17. РАСЧЕТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (П.8и ФСО 3)	154
17.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	154
17.1.1. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам	155
17.1.2. Обоснование выбранных аналогов	155
17.1.3. Расчет методом сравнительных продаж	157
17.1.4. Определение ставки капитализации	174
18. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ (п.8к ФСО 3)	175
18.1. Описание процедуры согласования	175
БИБЛИОГРАФИЯ	179
ПРИЛОЖЕНИЕ	181

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

Финансовому управляющему Лузика
Сергея Владимировича Пиминову
М.А.

Уважаемый Максим Анатольевич!

В соответствии с заданием к договору на проведение оценки №197 от 07.10.2022 года, заключенным между Гражданином РФ Лузиком С.В. и ООО «Брент-Эксперт», специалист компании произвел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности Лузику С.В.

Целью оценки является оценка рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с:

- Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ с изменениями и дополнениями на дату оценки.
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.

При оценке специалист исходил из предположения, что объекты оценки не заложены, не обременены долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование.

Обработка и анализ исходной информации представлены в соответствующих разделах настоящего Отчета. При этом отдельные его части не могут трактоваться изолированно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание существующие допущения и ограничения.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете по оценке, рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на **12 октября 2022 года** составит с учетом округления без учета НДС:

Таблица №1

Наименование	Стоимость на дату оценки по затратному подходу, руб.	Стоимость на дату оценки по сравнительному подходу, руб.	Стоимость на дату оценки по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки АЗС и газонаполнительных станций (АГЗС с автомойкой), общая площадь 4752 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0101001:2641, адрес объекта: Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Машиностроителей, д.7	Подход обоснованно не применялся	Подход обоснованно не применялся	1 573 387,20	1 573 400
Автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, в составе: операторная, площадью 120,6 кв.м.; газопровод, протяженностью 60м; трасса водоснабжения,	863 345,00	Подход обоснованно не применялся	Подход обоснованно не применялся	863 300

Наименование	Стоимость на дату оценки по затратному подходу, руб.	Стоимость на дату оценки по сравнительному подходу, руб.	Стоимость на дату оценки по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, руб.
протяженностью 60м.; кабельная линия 0,4 кВ от ТП-25, протяженностью 0,35 км.; назначение: материально-технического снабжения и сбыта, инв. № 7245/1:11917/А, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7, кадастровый номер: 42:36:0101001:2630				
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования, общая площадь 2500 кв.м., кадастровый номер: 42:06:0110005:499, адрес объекта: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, из земель колхоза "Ленинуголь"	Подход обоснованно не применялся	Подход обоснованно не применялся	13 169,64	13 200
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 3553,54 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202002:0076, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33	Подход обоснованно не применялся	Подход обоснованно не применялся	1 171 246,80	1 171 200
Блок подсобного помещения, назначение: нежилое здание, площадью 568,1 кв.м, количество этажей 1, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33, кадастровый номер: 42:36:0202002:1388	Подход обоснованно не применялся	1 313 504,01	Подход обоснованно не применялся	1 313 500
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственной базы, общая площадь 8693,56 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202003:660, адрес объекта: Кемеровская	Подход обоснованно не применялся	Подход обоснованно не применялся	2 332 482,10	2 332 500

Наименование	Стоимость на дату оценки по затратному подходу, руб.	Стоимость на дату оценки по сравнительному подходу, руб.	Стоимость на дату оценки по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, руб.
область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21				
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 230,3 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:860	Подход обоснованно не применялся	804 115,48	Подход обоснованно не применялся	804 100
Склад ГСМ, назначение: нежилое здание, площадью 28,7 кв.м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:858	Подход обоснованно не применялся	129 187,31	Подход обоснованно не применялся	129 200
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 256,1 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:859	Подход обоснованно не применялся	882 776,70	Подход обоснованно не применялся	882 800
Гараж на 25 автомобилей с бытовками, назначение: нежилое здание, 3-этажный (подземных этажей -0), площадью 2058,1 кв.м, инв. № 1-6183, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:670	Подход обоснованно не применялся	8 450 929,06	Подход обоснованно не применялся	8 450 900
Итого				17 534 100

**17 534 100 рублей,
(Семнадцать миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи сто рублей) рублей**

С уважением,
Директор ООО «Брент-Эксперт»

И.Э. Кирик

1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, подписавший данный отчет, данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно его профессиональным знаниям:

1. Оценка была проведена в полном соответствии с нормативными актами, регламентирующими оценочную деятельность в Российской Федерации.
2. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
3. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, мнения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями, допущениями и ограничениями, которые являются неотъемлемой частью настоящего отчета.
4. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
5. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.
6. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
7. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель.
8. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью его знаний и умений, и являются, на взгляд Оценщика, достоверным и не содержащими фактических ошибок.
9. Удостоверяем, что использование данного отчета регулируется требованиями СРОО в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями.
10. Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик ООО «Брент-Эксперт»

_____ Е.В. Чиглинцева

2. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (П.8В ФСО 3)

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
6. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины цены выкупа за объект.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан по указанной стоимости.
11. Все расчеты, описанные в настоящем Отчете, произведены с использованием программного обеспечения Microsoft Excel 2007©. Использование иного программного обеспечения может дать несколько иной результат, в связи с особенностями округления. Разница между результатами, полученными с использованием различного ПО, не существенна.
12. В соответствии с ФСО № 1 п.8 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».
13. В соответствии с ФСО №7 п. 22 «В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».
14. Осмотр объектов недвижимости Оценщиком не проводился. Оценщик считает, что количественные и качественные характеристики объектов недвижимости соответствуют характеристикам, указанным в предоставленных документах (правоудостоверяющих, технических); объекты недвижимости находятся в техническом состоянии, пригодном для эксплуатации. В связи с этим

оценщик не видит необходимости проведения осмотра объектов недвижимости. Фотографии предоставлены Заказчиком. Непроведение осмотра не снижает точности расчетов.

15. Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости объект оценки с кадастровым номером 42:06:0110005:499 имеет обременения права в виде ипотеки. Дополнительные корректировок оценщик не производит, так как обременение лишь означает невозможность отчуждения без разрешения залогодателя – при ипотеке в силу закона. Продавец сможет расплатиться с банком в момент реализации и обременение залога будет снято. Рыночная стоимость при данных операциях остается рыночной. Учитывая вышесказанное, корректировка на ограничение (обременение) права не проводилась.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства при необходимости приводятся в тексте отчета.

8 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (п.8е ФСО 3)

3.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор возмездного оказания услуг №197 от 07.10.2022 года, заключенный между Лузиком Сергеем Владимировичем и ООО «Брент-Эксперт».

Независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика соответствует требованиями статьи 16 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица №2

Наименование	Описание
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки АЗС и газонаполнительных станций (АГЗС с автомойкой), общая площадь 4752 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0101001:2641, адрес объекта: Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Машиностроителей, д.7
	Автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, в составе: операторная, площадью 120,6 кв.м.; газопровод, протяженностью 60м; трасса водоснабжения, протяженностью 60м.; кабельная линия 0,4 кВ от ТП-25, протяженностью 0,35 км.; назначение: материально-технического снабжения и сбыта, инв. № 7245/1:11917/А, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7, кадастровый номер: 42:36:0101001:2630
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования, общая площадь 2500 кв.м., кадастровый номер: 42:06:0110005:499, адрес объекта: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, из земель колхоза «Ленинуголь»
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 3553,54 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202002:0076, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33

	Блок подсобного помещения, назначение: нежилое здание, площадью 568,1 кв.м, количество этажей 1, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33, кадастровый номер: 42:36:0202002:1388 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственной базы, общая площадь 8693,56 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202003:660, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21 Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 230,3 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:860 Склад ГСМ, назначение: нежилое здание, площадью 28,7 кв.м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:858 Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 256,1 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:859 Гараж на 25 автомобилей с бытовками, назначение: нежилое здание, 3-этажный (подземных этажей -0), площадью 2058,1 кв.м, инв. № 1-6183, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:670
<i>Балансовая (первоначальная) стоимость, руб.:</i>	Отсутствует, так как имущество принадлежит физическому лицу
<i>Субъект права:</i>	Лузик Сергей Владимирович
<i>Ограничение прав и обременение объекта оценки:</i>	На земельный участок с кадастровым номером 42:36:0101001:2641 выявлены ограничения (обременения) права, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; на оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 42:06:0110005:499 выявлены ограничения (обременения) права – ипотека; на оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 42:36:0202003:660 выявлены ограничения (обременения) права, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации

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

В процессе проведения оценочных работ Оценщик, получил следующие результаты рыночной стоимости объекта оценки в рамках принятых в настоящем отчете подходов:

Таблица №3

Наименование	Наименование подхода		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки АЗС и газонаполнительных станций (АГЗС с автомойкой), общая площадь 4752 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0101001:2641, адрес объекта: Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Машиностроителей, д.7	Подход обоснованно не применялся	Подход обоснованно не применялся	1 573 387,20
Автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, в составе: операторная, площадью 120,6 кв.м.; газопровод, протяженностью 60м; трасса водоснабжения, протяженностью 60м.; кабельная линия 0,4 кВ от ТП-25, протяженностью 0,35 км.; назначение: материально-технического снабжения и сбыта, инв. № 7245/1:11917/А, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7, кадастровый номер: 42:36:0101001:2630	863 345,00	Подход обоснованно не применялся	Подход обоснованно не применялся
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования, общая площадь 2500 кв.м., кадастровый номер: 42:06:0110005:499, адрес объекта: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, из земель колхоза «Ленинуголь»	Подход обоснованно не применялся	13 169,64	Подход обоснованно не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 3553,54 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202002:0076, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33	Подход обоснованно не применялся	Подход обоснованно не применялся	1 171 246,80
Блок подсобного помещения, назначение: нежилое здание, площадью 568,1 кв.м, количество этажей 1, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33, кадастровый номер: 42:36:0202002:1388	Подход обоснованно не применялся	1 313 504,01	Подход обоснованно не применялся
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственной базы, общая площадь 8693,56 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202003:660, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21	Подход обоснованно не применялся	Подход обоснованно не применялся	2 332 482,10
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 230,3 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:860	Подход обоснованно не применялся	804 115,48	Подход обоснованно не применялся
Склад ГСМ, назначение: нежилое здание, площадью 28,7 кв.м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:858	Подход обоснованно не применялся	129 187,31	Подход обоснованно не применялся

Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 256,1 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:859	Подход обоснованно не применялся	882 776,70	Подход обоснованно не применялся
Гараж на 25 автомобилей с бытовками, назначение: нежилое здание, 3-этажный (подземных этажей -0), площадью 2058,1 кв.м, инв. № 1-6183, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:670	Подход обоснованно не применялся	8 450 929,06	Подход обоснованно не применялся

3.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица №4

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки АЗС и газонаполнительных станций (АГЗС с автомойкой), общая площадь 4752 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0101001:2641, адрес объекта: Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Машиностроителей, д.7	1 573 400
Автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, в составе: операторная, площадью 120,6 кв.м.; газопровод, протяженностью 60м; трасса водоснабжения, протяженностью 60м.; кабельная линия 0,4 кВ от ТП-25, протяженностью 0,35 км.; назначение: материально-технического снабжения и сбыта, инв. № 7245/1:11917/А, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7, кадастровый номер: 42:36:0101001:2630	863 300
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования, общая площадь 2500 кв.м., кадастровый номер: 42:06:0110005:499, адрес объекта: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, из земель колхоза «Ленинуголь»	13 200
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 3553,54 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202002:0076, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33	1 171 200
Блок подсобного помещения, назначение: нежилое здание, площадью 568,1 кв.м, количество этажей 1, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33, кадастровый номер: 42:36:0202002:1388	1 313 500
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственной базы, общая площадь 8693,56 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202003:660, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21	2 332 500
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 230,3 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:860	804 100
Склад ГСМ, назначение: нежилое здание, площадью 28,7 кв.м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:858	129 200

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 256,1 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:859	882 800
Гараж на 25 автомобилей с бытовками, назначение: нежилое здание, 3-этажный (подземных этажей -0), площадью 2058,1 кв.м, инв. № 1-6183, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:670	8 450 900
Итого	17 534 100

3.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результат стоимости действителен только для указанной в отчете цели оценки и на дату оценки.

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования, использование для других целей не допускается.

4. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (п.8а ФСО 3)

Таблица №5

Наименование	Описание
Объект оценки и адрес (местонахождение) объекта оценки (п.21а ФСО 1):	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки АЗС и газонаполнительных станций (АГЗС с автомойкой), общая площадь 4752 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0101001:2641, адрес объекта: Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Машиностроителей, д.7
	Автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, в составе: операторная, площадью 120,6 кв.м.; газопровод, протяженностью 60м; трасса водоснабжения, протяженностью 60м.; кабельная линия 0,4 кВ от ТП-25, протяженностью 0,35 км.; назначение: материально-технического снабжения и сбыта, инв. № 7245/1:11917/А, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7, кадастровый номер: 42:36:0101001:2630
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования, общая площадь 2500 кв.м., кадастровый номер: 42:06:0110005:499, адрес объекта: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, из земель колхоза "Ленинуголь"
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 3553,54 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202002:0076, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33
	Блок подсобного помещения, назначение: нежилое здание, площадью 568,1 кв.м, количество этажей 1, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33, кадастровый номер: 42:36:0202002:1388
	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственной базы, общая площадь 8693,56 кв.м,

	кадастровый номер: 42:36:0202003:660, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21 Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 230,3 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:860 Склад ГСМ, назначение: нежилое здание, площадью 28,7 кв.м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:858 Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 256,1 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:859 Гараж на 25 автомобилей с бытовками, назначение: нежилое здание, 3-этажный (подземных этажей -0), площадью 2058,1 кв.м, инв. № 1-6183, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:670
<i>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) (п.8 ФСО 7):</i>	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки АЗС и газонаполнительных станций (АГЗС с автомойкой), общая площадь 4752 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0101001:2641, адрес объекта: Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Машиностроителей, д.7 Автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, в составе: операторная, площадью 120,6 кв.м.; газопровод, протяженностью 60м; трасса водоснабжения, протяженностью 60м.; кабельная линия 0,4 кВ от ТП-25, протяженностью 0,35 км.; назначение: материально-технического снабжения и сбыта, инв. № 7245/1:11917/А, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7, кадастровый номер: 42:36:0101001:2630 Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования, общая площадь 2500 кв.м., кадастровый номер: 42:06:0110005:499, адрес объекта: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, из земель колхоза "Ленинуголь" Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 3553,54 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202002:0076, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33 Блок подсобного помещения, назначение: нежилое здание, площадью 568,1 кв.м, количество этажей 1, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33, кадастровый номер: 42:36:0202002:1388 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственной базы, общая площадь 8693,56 кв.м,

	кадастровый номер: 42:36:0202003:660, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21 Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 230,3 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:860 Склад ГСМ, назначение: нежилое здание, площадью 28,7 кв.м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:858 Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 256,1 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:859 Гараж на 25 автомобилей с бытовками, назначение: нежилое здание, 3-этажный (подземных этажей -0), площадью 2058,1 кв.м, инв. № 1-6183, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:670
<i>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики (п.8 ФСО 7):</i>	Характеристики объекта оценки представлены в следующих документах: Договор купли-продажи недвижимого имущества №4 от 19.06.2018 года, Договор купли-продажи недвижимого имущества №15/ЛК от 20.08.2018 года, Договор купли-продажи недвижимого имущества №16 от 26.06.2018 года, Договор купли-продажи недвижимого имущества №14 от 27.06.2018 года, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.10.2022 года (10 шт.); Технический паспорт на строение автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, адрес: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7; Технический паспорт на строение Операторная, адрес: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7; Технический паспорт на газопровод, адрес: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7; Технический паспорт на трассу водоснабжения, адрес: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7; Технический паспорт на кабельную линию 0,4 кВ от ТП-25, адрес: Кемеровская область, г. Юрга; Технический паспорт на здание блок подсобного помещения, составленный по состоянию на 06.03.2013 года; Технический паспорт на здание теплый склад по состоянию на 11.05.2012 года; Технический паспорт на здание склад ГСМ, составленный по состоянию от 11.05.2012 года; Технический паспорт на здание подсобные помещения, составленный по состоянию на 11.05.2012 года; Технический паспорт на здание гараж на 25 автомобилей с

	бытовками по состоянию от 17.03.2011 года
<i>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (п.21б ФСО 1):</i>	Право собственности
<i>Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (п.8 ФСО 7):</i>	На земельный участок с кадастровым номером 42:36:0101001:2641 выявлены ограничения (обременения) права, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; на оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 42:06:0110005:499 выявлены ограничения (обременения) права – ипотека; на оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 42:36:0202003:660 выявлены ограничения (обременения) права, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации
<i>Цель оценки (п.21в ФСО 1, п.3 ФСО 2):</i>	Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
<i>Предполагаемое использование результатов оценки (п.21г ФСО 1):</i>	Использование в качестве рекомендуемой величины стоимости для реализации имущества в рамках закона о банкротстве
<i>Вид стоимости (п.21д ФСО 1, п.5 ФСО 2):</i>	Рыночная стоимость
<i>Дата оценки (п.21е ФСО 1):</i>	12.10.2022 года
<i>Допущения, на которых должна основываться оценка (п.21ж ФСО 1):</i>	1. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов, и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество Заказчика. 2. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчёта. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством. 3. Итоговый результат в Отчете округлён в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных.
<i>Возможные границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки (п.30 ФСО 7):</i>	Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана единым числом без указания границ интервала
<i>Представление итогового результата оценки (п.29 ФСО 7):</i>	Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6 ФСО 1)
<i>Иные расчетные величины (п.9 ФСО 7):</i>	В рамках настоящего отчета не определялись

5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ (П.8Г ФСО 3)

5.1.Сведения о Заказчике

Таблица №6

Наименование	Описание
Заказчик услуг по оценке:	Лузик Сергей Владимирович
Паспортные данные Заказчика услуг по оценке:	3214 №516732, выдан 13.03.2015 года Отделом УФМС России по Кемеровской области в гор. Юрге
Место регистрации Заказчика услуг по оценке:	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, д. 26/1, кв. 125

5.2.Сведения об Оценщике

Таблица №7

Наименование	Описание
Оценщик:	Чиглинцева Елена Викторовна
Местонахождение (почтовый адрес) Оценщика:	650992, г. Кемерово, пр. Октябрьский, д.4, офис 401,402
Контакты Оценщика:	Телефон: 8 909 518 9317, E-mail: pom011@mail.ru
СНИЛС:	133-545-827 58
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации Оценщиков:	Свидетельство № 001222 выдано Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Адрес местонахождения Исполнительной дирекции: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1) от 25.05.2017 г., номер по реестру 1848
Квалификационный аттестат, подтверждающий сдачу квалификационного экзамена Оценщиков:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025409-1 от 15.07.2021 года, выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 15.07.2021 года №208, действителен до 15.07.2024 года
Трудовой контракт с Оценщиком:	№10 от 15.06.2021 года
Номер и дата документа подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке № 222402078567 по программе “Оценка стоимости предприятия (бизнеса)” в ФГБОУ ВПО «Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова» от 08.06.2015 г.
Страховой полис обязательного страхования ответственности Оценщика:	Сертификат к договору обязательного страхования ответственности оценщика №433-729-099450/22 от 19.09.2022г., Страховая компания: СПАО «ИНГОСТРАХ», действителен с 01.10.2022г. по 30.09.2023г. Страховая сумма 5 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	10 лет

5.3.Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица №8

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Непубличное общество

<i>Полное наименование оценочной компании:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Брент-Эксперт»
<i>ИНН, контактные данные оценочной компании, e-mail:</i>	ИНН 4206012303, телефон/факс: 52-13-69, 52-13-70, brent-expert@brentex.ru
<i>Место нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор (почтовый и юридический адрес):</i>	650992, г.Кемерово, пр.Октябрьский, д.4, офис 401,402
<i>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</i>	№ 1024200679612 от 05.08.2002 года
<i>Страховой сертификат обязательного страхования ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</i>	Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-729-099412/22 от 19.09.2022 г., Страховая компания: СПАО «ИНГОССТРАХ», действителен с 01.10.2022 г. по 30.09.2023 г. Страховая сумма 30 000 000 рублей

5.4. Независимость Оценщика и Юридического лица, с которым Оценщик заключил договор (требования ст. 11 ФЗ-135)

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора на проведение оценки;
- Исполнитель - юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

6. 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 (п.8д ФСО 3)

При проведении настоящей оценки и подготовке отчета об оценке прочие специалисты не привлекались.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (п.8б ФСО 3)

Рыночная стоимость объекта оценки определялись на основе:

1. Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
2. Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298;
3. Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299;
4. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
5. Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.;
6. Гражданского кодекса Российской Федерации (части первая, вторая, третья и четвертая), (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
7. Земельного Кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
8. Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
9. Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ №568-р от 06.03.2002г.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.8ж ФСО 3)

Таблица №9

Наименование	Описание
Порядковый номер отчета об оценке и дата составления отчета:	рег. №348/2022 от 30.11.2022 года
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки АЗС и газонаполнительных станций (АГЗС с автомойкой), общая площадь 4752 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0101001:2641, адрес объекта: Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Машиностроителей, д. 7 Автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, в составе: операторная, площадью 120,6 кв.м.; газопровод, протяженностью 60м; трасса водоснабжения, протяженностью 60м.; кабельная линия 0,4 кВ от ТП-25, протяженностью 0,35 км.; назначение: материально-технического снабжения и сбыта, инв. № 7245/1:11917/А, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7, кадастровый номер: 42:36:0101001:2630 Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования, общая площадь 2500 кв.м., кадастровый номер: 42:06:0110005:499, адрес объекта: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, из земель колхоза "Ленинуголь" Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 3553,54 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202002:0076, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33 Блок подсобного помещения, назначение: нежилое здание,

	площадью 568,1 кв.м, количество этажей 1, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33, кадастровый номер: 42:36:0202002:1388 Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственной базы, общая площадь 8693,56 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202003:660, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21 Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 230,3 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:860 Склад ГСМ, назначение: нежилое здание, площадью 28,7 кв.м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:858 Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 256,1 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:859 Гараж на 25 автомобилей с бытовками, назначение: нежилое здание, 3-этажный (подземных этажей -0), площадью 2058,1 кв.м, инв. № 1-6183, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:670
Правоподтверждающий документ:	Договор купли-продажи недвижимого имущества №4 от 19.06.2018 года, Договор купли-продажи недвижимого имущества №15/ЛК от 20.08.2018 года, Договор купли-продажи недвижимого имущества №16 от 26.06.2018 года, Договор купли-продажи недвижимого имущества №14 от 27.06.2018 года, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.10.2022 года (10 шт.)
Цель и задача оценки:	Использование в качестве рекомендуемой величины стоимости для реализации имущества в рамках закона о банкротстве
Текущее использование объекта оценки:	По назначению
Дата осмотра:	Осмотр объектов недвижимости Оценщиком не проводился. Оценщик считает, что количественные и качественные характеристики объекта недвижимости соответствуют характеристикам, указанным в предоставленных документах. В связи с этим оценщик не видит необходимости проведения осмотра объектов недвижимости. Непроведение осмотра не снижает точности расчетов. Фотографии предоставлены Заказчиком
Дата проведения оценки:	12.10.2022 года
Дата составления отчета:	30.11.2022 года
Период проведения оценки:	12.10.2022 года - 30.11.2022 года

Период действия отчета об оценке На основании ст.12 Федерального Закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, в действующей редакции:	30.11.2022 года - 29.05.2023 года
Форма отчета:	Полная повествовательная
Валюта результатов:	Рубль России

9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

9.1. Определение рыночной стоимости

Согласно ст.3 Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, в действующей редакции, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

9.2. Общие понятия и определения, обязательные к применению

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

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

Интервал неопределенности - численная характеристика результата оценки, выраженная в виде границ интервала (диапазона) значений стоимости, относительно которого оценщик может утверждать с высокой степенью уверенности, что стоимость находится внутри этого интервала.

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

Земельный участок - часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование.

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

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

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

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с

объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

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

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

9.3. Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки (п.23 ФСО 1)

Процедура оценки установлена Федеральным стандартом оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» от 20.05.2015г. и включает в себя следующие этапы:

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

9.4. Принципы составления отчета об оценке (п.5 ФСО 3)

При составлении отчета об оценке Оценщик должен придерживаться следующих принципов:

1. В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
2. Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
3. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

9.5. Обоснование вида оцениваемой стоимости (п.3 ФСО 2)

Задачей (назначением) настоящей оценки является консультирование Заказчика о возможной рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества в рамках закона о банкротстве. Исходя из этого, в соответствии со статьей 7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 ФЗ от 29.07.1998г. (с изменениями и дополнениями) определяется стоимость.

9.6. Валюта расчетов (п.27 ФСО 1)

В соответствии с Федеральным Стандартом оценки ФСО №1, утвержденным Минэкономразвития

России 20.05.2015 г. за №297 и договором об оценке, итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в национальной валюте – рублях.

10. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОЦЕНКЕ

10.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (ст.11 ФЗ 135)

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком Оценщику были предоставлены копии документов, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации являлись копии следующих документов:

1. Договора купли-продажи недвижимого имущества №4 от 19.06.2018 года,
2. Договора купли-продажи недвижимого имущества №15/ЛК от 20.08.2018 года,
3. Договора купли-продажи недвижимого имущества №16 от 26.06.2018 года,
4. Договора купли-продажи недвижимого имущества №14 от 27.06.2018 года,
5. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.10.2022 года (10 шт.);
6. Технического паспорта на строение автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, адрес: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7;
7. Технического паспорта на строение Операторная, адрес: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7;
8. Технического паспорта на газопровод, адрес: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7;
9. Технического паспорта на трассу водоснабжения, адрес: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7;
10. Технического паспорта на кабельную линию 0,4 кВ от ТП-25, адрес: Кемеровская область, г. Юрга;
11. Технического паспорта на здание блок подсобного помещения, составленного по состоянию на 06.03.2013 года;
12. Технического паспорта на здание теплый склад по состоянию на 11.05.2012 года;
13. Технического паспорта на здание склад ГСМ, составленного по состоянию от 11.05.2012 года;
14. Технического паспорта на здание подсобные помещения, составленного по состоянию на 11.05.2012 года;
15. Технического паспорта на здание гараж на 25 автомобилей с бытовками по состоянию от 17.03.2011 года.

10.2. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения (ст.11 ФЗ 135)

1. Распоряжение Министерства имущества РФ от 06.03.2002 года №586-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
2. Учебник «Оценка недвижимости», под редакцией А. Г. Грязновой, М.А. Федотовой. (2 изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007;
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. - М.:Маросейка, 2009. -432 с.;
4. «Справочник оценщика недвижимости-2020», Земельные участки, часть первая, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2020);
5. «Справочник оценщика недвижимости-2020», Земельные участки, часть вторая, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2020);
6. Сайт Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) (<https://statrielt.ru/>);
7. Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лефера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020);

8. Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» под ред. Лефера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020);
9. Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области, 2-3 квартал 2022 года © Компания RID Analytics;
10. Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово 2 кв. 2022 г., подготовленный © Компания RID Analytics;
11. Министерство экономического развития Российской Федерации <http://economy.gov.ru/>;
12. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Кемеровской области <http://kemerovostat.gks.ru/>;
13. Портал услуг «Публичная кадастровая карта», <http://pkk5.rosreestr.ru/>;
14. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://rosreestr.gov.ru/>;
15. Сайт бесплатных объявлений от физических и юридических лиц <https://www.avito.ru/>;
16. Сайты объявлений: <https://kemerov.move.ru/>, <https://kemerovo.domclick.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://kemerovo.cian.ru/>;
17. Сайт Государственного предприятия Фонда имущества Кузбасса «Кузбассфонд»;
18. Официальный сайт Администрации города Юрги <https://www.yurga.org/>;
19. Сайт Администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального округа <https://www.lnkrayon.ru/>;
20. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/>;
21. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020. — 794 с.
22. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020. — 484 с.

Дополнительная информация, использованная в данном Отчете, получена из ряда других источников. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

10.3. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

Фотографии объекта оценки.

11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (п.8ж ФСО 3)

11.1. Общая характеристика местоположения объекта оценки



Объекты оценки №1,4-11 расположены в г. Юрга. Среди городов Кузбасса, Юрга примечательна тем, что расположена у самых ворот Кемеровской области, в её северной части граничащей с Томской областью, на главной водной магистрали - реке Томи.

Город Юрга имеет очень хорошую транспортную доступность, поскольку находится на Транс-Сибирской железнодорожной магистрали. Юрга — крупный железнодорожный узел, откуда идут поезда на Новосибирск, Красноярск и на юг Кузбасса в Новокузнецк.

Помимо этого, рядом с городом проходит федеральная автомобильная трасса «Сибирь», связывающая восток и запад страны. Юргинский автовокзал обслуживает 20 маршрутов, в том числе 10 пригородных и 8 междугородных.

В настоящее время на территории города действуют предприятия:

«Юргинский машиностроительный завод», производство горно-шахтного оборудования и грузоподъемной техники;
 «МВМ», «Юргагидравлика», «ЮрМП», производство горно-шахтного оборудования;
 «Юргинский завод сельскохозяйственного оборудования», производство машиностроительной продукции;
 «Юргинский ферросплавный завод» (филиал АО «Кузнецкие ферросплавы»), производство ферросплавов;
 «Завод ТехноНИКОЛЬ-Сибирь», производство кровельных, гидроизоляционных и теплоизоляционных материалов;
 «Юргинский завод железобетонных конструкций», производство железобетонных изделий и строительных материалов;
 «Артлайф-Техно», производство оборудования для фармацевтической, химической, косметической, парфюмерной отраслей;
 «Судостроительное предприятие Томь», производство катера «Томь»;
 «Юргинский гормолзавод», производство молочной продукции;
 «ЮСИЛ», производство газированных напитков, чистой и минеральной воды;
 «Юргинская мебельная компания», производство корпусной мебели;
 «Юргинская пивоваренная компания», производство пива;
 Текстильная фабрика «Сибирь», производство текстиля;
 «Сибирская инвестиционная группа», завод по выращиванию радужной форели;
 Сибирская фабрика «Комус-Упаковка», производство упаковочных материалов для пищевых предприятий.

Помимо промышленных предприятий в городе развита социальная сфера:

есть краеведческий музей;
 музей детского изобразительного искусства народов Сибири и Дальнего Востока;
 Дворец культуры «Победа»
 два кинотеатра
 много библиотек;
 стадион «Темп»,
 спортивные комплексы «Темп», «Олимп», «Атлант»;
 спортивная арена «Снежинка».

Но несмотря на это, город включен в перечень моногородов, в категорию муниципальных образований с наиболее сложным социально-экономическим положением.

В планах — дальнейшее развитие города, улучшение социальных и экономических показателей, рост производства, повышение благосостояния горожан.

Источник информации: Сайт <https://o-keмеровo.ru/%D1%8E%D1%80%D0%B3%D0%B0/>



Объект оценки №3 расположен в Ленинск-Кузнецком районе. Район расположен в центральной и северо-западной части Кемеровской области, в центре Кузнецкой котловины и относится к степным районам области. Рельеф местности холмистого характера. Климат — резко континентальный, с продолжительной и холодной зимой, жарким, но коротким летом. Направление господствующих ветров — юго-западное.

Занимает площадь 2,4 тыс. км². Район имеет 134,9 тыс. га. в пашни, лесами и кустарниками занято 26,1 тыс. га., болотами — 4,8 тыс. га. Площадь сельхозугодий занимает 83 % (в том числе пашня — 58,2 %), леса — 8,5 %, воды — 0,8 %, прочие земли — 7,7 %.

Из полезных ископаемых имеется каменный уголь, в пойменной части реки Иня расположены месторождения строительных песков (некондиционных). Имеются месторождения кварцевых песков, известняков, гравия, строительного камня, золота, марганца.

Главная река района — Иня с притоками (р. Касьма, р. Ур, р. Южная Уньга).

Почвы чернозёмные, темно-серые, слабоподзолистые.

Округ для успешного экономического развития имеет следующие данные:

- выгодное экономико-географическое положение: округ географически расположен в центре Кузбасса, вблизи от областного центра г. Кемерово. Близость округа к областному центру – повышает инвестиционную привлекательность территории округа для размещения производственных, транспортно-логистических и коммунально-складских объектов. Города Кемерово и Ленинск-Кузнецкий представляют собой емкий рынок потребления продукции, производимой предприятиями округа. Также для населения округа важное значение имеет доступность учреждений социального и бытового обслуживания городов Кемерово и Ленинск-Кузнецкий, которые представлены более широким спектром услуг.

Округ имеет ряд конкурентных преимуществ:

- благоприятные агрометеорологические условия для проведения сельскохозяйственных работ, максимальный удельный вес сельхозугодий в общей площади территории;
- наличие железнодорожного сообщения, развитой транспортной сети, коммуникаций связи и электроснабжения;
- наличие разведанных месторождений полезных ископаемых (уголь, марганцевая руда, золото, известняки, гравий, пески, кирпичные глины)

Источник информации: Сайт Администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального округа <https://www.lnkrayon.ru/>

11.2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе:

- Отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- Передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- Отдавать имущество в залог;
- Обременять его другими способами;
- Распоряжаться им иным образом.

11.3. Обременения, связанные с объектом оценки

Согласно данным сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>, на оцениваемые здания ограничения (обременения) права не зарегистрировано.

Бурендстр.ru/services/real-estate-objects-online

Домашний кабинет Администрация Л... портал.kk.burvestr.ru... Доклад о состоянии... Аренда и продажа... Аренда и продажа... Доклад о состоянии...

Сведения об объекте


Здание
 Дата обновления информации: 29.07.2020

Действие

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	42.36.0101001.2830
Дата присвоения кадастрового номера	14.03.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (информационный)	Кемеровская область, г. Кузг, ул. Машиностроителей, д. 7
Площадь, кв. м	120,6
Назначение	Нежилое
Количество этажей	0
Материал наружных стен	Из прочих материалов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1199346,50
Дата определения	отсутствует
Дата внесения	16.09.2013

Ранее присвоенные номера

Улицный номер	42-42-06/005/2008-256
Идентификационный номер	7345/1.11917/A

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 42.36.0101001.2830-42/073/2022-6 от 18.10.2022
---	--

Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 05.07.2020

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	42.36.0202002.1388
Дата присвоения кадастрового номера	24.12.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33
Площадь, кв.м	566.1
Назначение	Жилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1971

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2218316.88
Дата определения	20.10.2015
Дата внесения	21.10.2015

Ранее присвоенные номера

Условно-номер	42.536.15.179.33.0.0.0
Кадастровый номер	42.36.0202002.1325
Инвентарный номер	1-5229

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 42.36.0202002.1388-42/079/2022-8 от 18.10.2022
---	--

Иркутск

Домашнее задание №1

Сведения об объекте

Здание

Дата обновления информации: 04.06.2020

Действие

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	42-36-0202003-860
Дата присвоения кадастрового номера	02.07.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (информационный)	Иркутская область, г. Кирг, ул. Шоосейна д. 21
Площадь, кв. м	230.0
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Количество подпольных этажей	0
Материал наружных стен	Металлические

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	1930330.64
Дата определения	отсутствует
Дата внесения	16.09.2013

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	5-6186.
-------------------	---------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 42-36-0202003-860-42/073/2022-8 от 18.10.2022
---	--

Иркутск.рф/objects/real-estate-objects-online

Личный кабинет Администрация П... http://irkutsk.rf... Доклад о состояни... Аренда и продаж... Аренда и продаж... Доклад о состояни...

Здание
Дата обновления информации: 04.08.2020

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	42-36-0202003-858
Дата присвоения кадастрового номера	29.06.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Кузнецкая область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21
Площадь, кв. м	28.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	340557.95
Дата переоценки	отсутствует
Дата введения	16.09.2013

Ранее присвоенные номера

Условный номер	42-2-36-10-176-21-0-A-0-578
Кадастровый номер	42-36-0202003-742
Инвентарный номер	3-6191

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 42-36-0202003-858-42/079/2022-8 от 18.10.2022
---	---

Б.Кornerest.ru/services/real-estate-objects-online

Личный кабинет Администрация Лб... https://b.kornerest.ru... Доклад о состоянии... Аренда и продажа... Аренда и продажа... Доклад о состоянии...


Здание
 Дата обновления информации: 04.08.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуален
Кадастровый номер	42-36-0202003-859
Дата присвоения кадастрового номера	29.06.2012
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (интерпретированный)	Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 31
Площадь, кв. м	256,1
Назначение	Жилище
Количество этажей	1
Количество подвальных помещений	0
Материал наружных стен	Кирпичные

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	2146561,54
Дата определения	отсутствует
Дата внесения	16.09.2013

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	1-6184
-------------------	--------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 42-36-0202003-859-42/073/2022-8 от 16.10.2022
---	---

Сведения об объекте

Здание
Дата обновления информации: 25.07.2020

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	42:36:0202003:670
Дата присвоения кадастрового номера	18.03.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г. Курга, ул. Школьная, д. 21
Площадь, кв. м	2058,1
Назначение	Жилое
Количество этажей	3
Количество подземных этажей	0
Материал наружных стен	Кирпичные

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	12501949.03
Дата определения	отсутствует
Дата внесения	20.02.2012

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	42:36:0202003:600.54
Инвентарный номер	1-6183

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 42:36:0202003:670-42:075/2022-4 от 18.10.2022
---	---

Согласно данным сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>, на оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 42:36:0101001:2641 выявлены ограничения (обременения) права, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Личный кабинет | Администрация Ке... | https://lk.rosreestr.ru... | Доклад о состоянии... | Аренда и продажа... | Аренда и продажа... | Доклад о состоянии...

Земельный участок

Дата обновления информации: 30.08.2021

ДЕЙСТВИЕ —

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	42:36:0101001:2641
Дата присвоения кадастрового номера	29.07.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Кемеровская обл., г. Кузг, ул. Машиностроителей, д.7
Площадь, кв.м	4752
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3059000.00
Дата определения	01.06.2014
Дата актуальности	07.12.2016

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 42:36:0101001:2641-42/073/2022-6 от 18.10.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 18.09.2017

Согласно данным сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>, на оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 42:06:0110005:499 выявлены ограничения (обременения) права – ипотека.

Ижевск:ru/eservices/real-estate-objects-online

Личный кабинет Администрация Ле... Ижевск:ru/eservices/real-estate-objects-online Доклад о состоянии... Аренда и продажа... Аренда и продажа... Доклад о состоянии...

Сведения об объекте


Земельный участок
 Дата обновления информации: 14.09.2021
 действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	42:06:0110005:499
Дата присвоения кадастрового номера	13.04.2015
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Нижегородская область, Ленинский район, из земель категории "земли населенных пунктов"
Площадь, кв.м	2500
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4360.25
Дата определения	13.04.2015
Дата внесения	13.04.2015

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 42:06:0110005:499-42:073/2022-10 от 18.10.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека № 42:06:0110005:499-42:003/2016-1 от 05.11.2016

Согласно данным сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>, на оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 42:36:0202002:0076 ограничения (обременения) права не выявлены.

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 03.10.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	42:36:0202002:76
Дата присвоения кадастрового номера	15.06.2004
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г. Кура, ул. Шоссейная, д. 33
Площадь, кв.м	3353,54
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных объектов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1616000,00
Дата определения	01.08.2014
Дата внесения	03.08.2016

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	42:36:0202002:0076
Инвентарный номер	6/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 42:36:0202002:76-42/073/2022-8 от 18.10.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Аренда: отсутствует Публичный сервитут: отсутствует Публичный сервитут: отсутствует

Согласно данным сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>, на оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 42:36:0202003:660 выявлены ограничения (обременения) права, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

Земельный участок
Дата обновления информации: 25.08.2021

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	42-36-0202003-060
Дата присвоения кадастрового номера	29.12.2004
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 27
Площадь, кв. м	8893,56
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных объектов

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	3619000,00
Дата определения	01.08.2014
Дата вступления в силу	03.08.2016

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	42-36-0202003-0070
Инвентарный номер	А/п

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

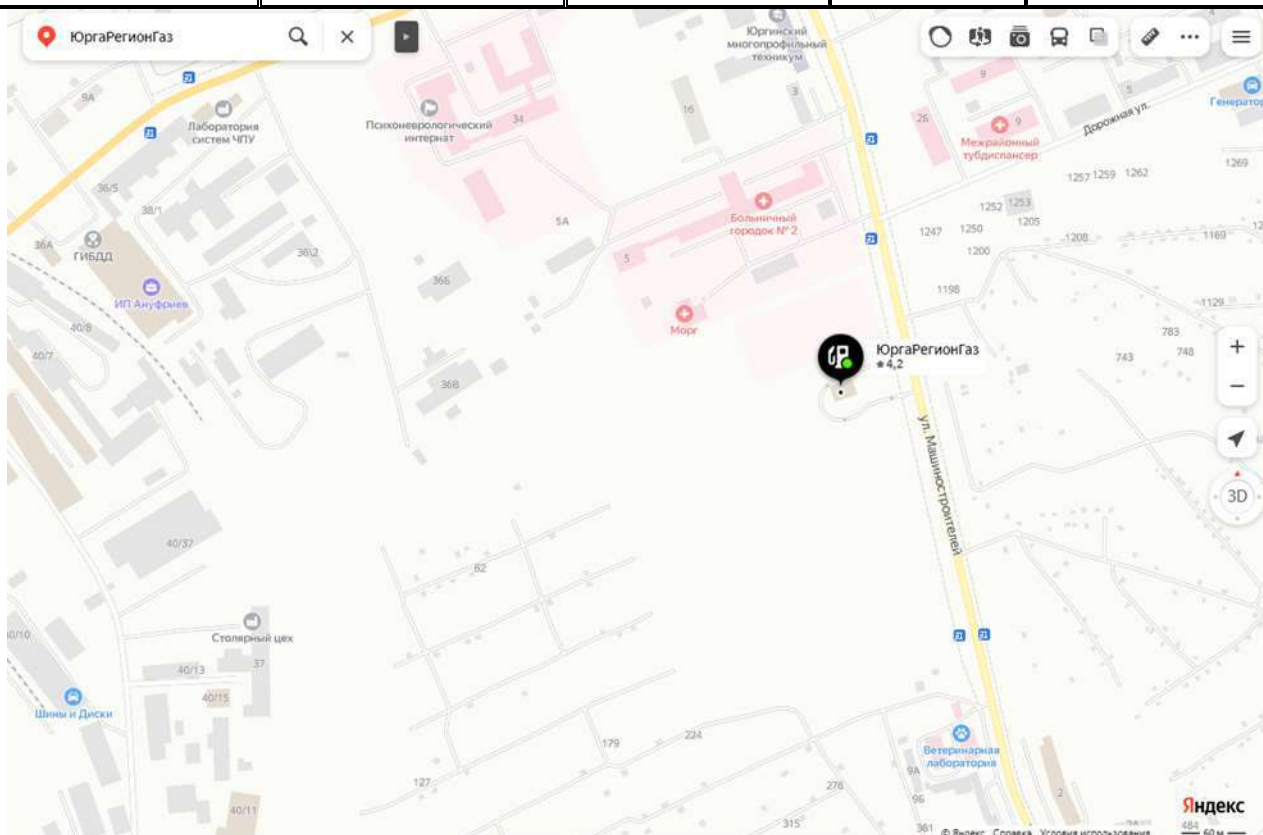
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 42-36-0202003-660-42/078/2022-8 от 18.10.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Публичный сервитут отсутствует Публичный сервитут отсутствует Публичный сервитут отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 06.09.2016 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 15.08.2017 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 15.09.2017 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 18.09.2016 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 02.06.2020 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 10.06.2020

11.4. Физические свойства объекта оценки

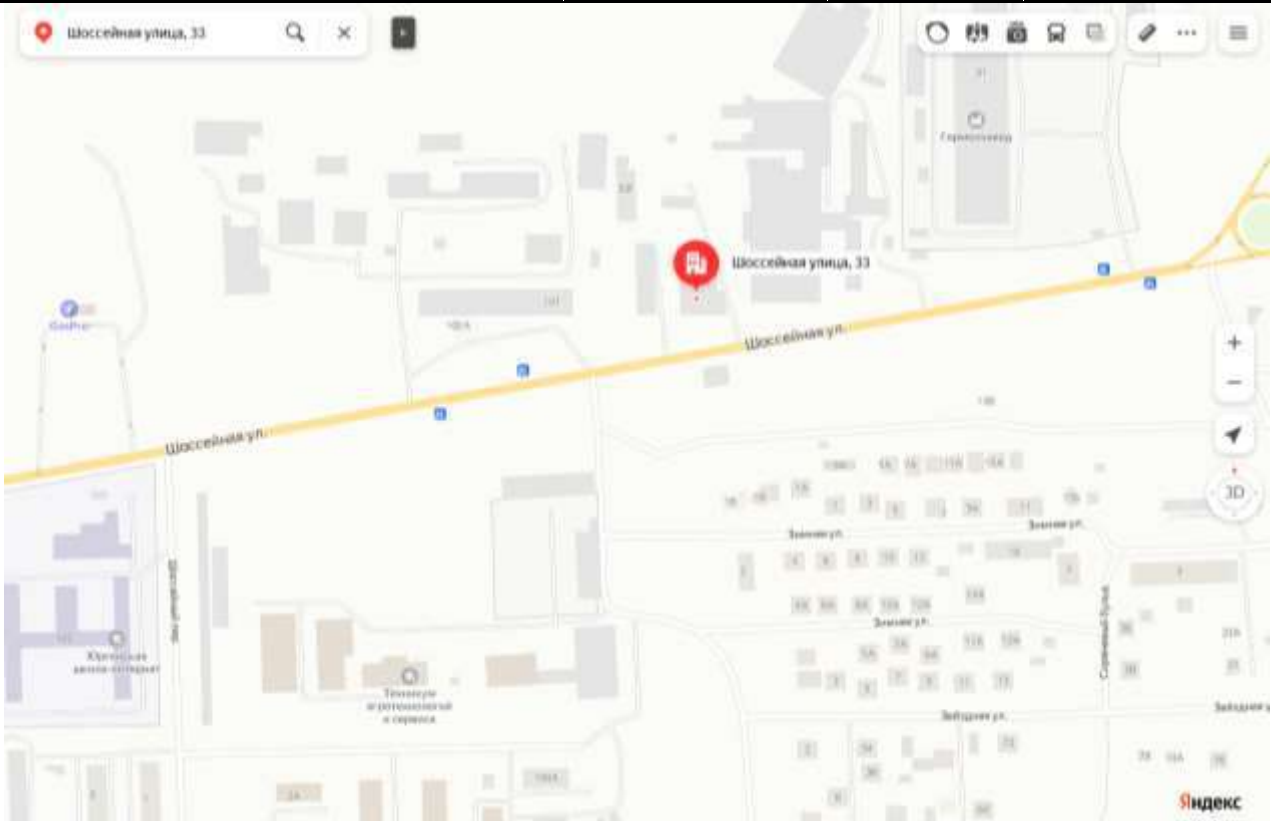
Таблица №10

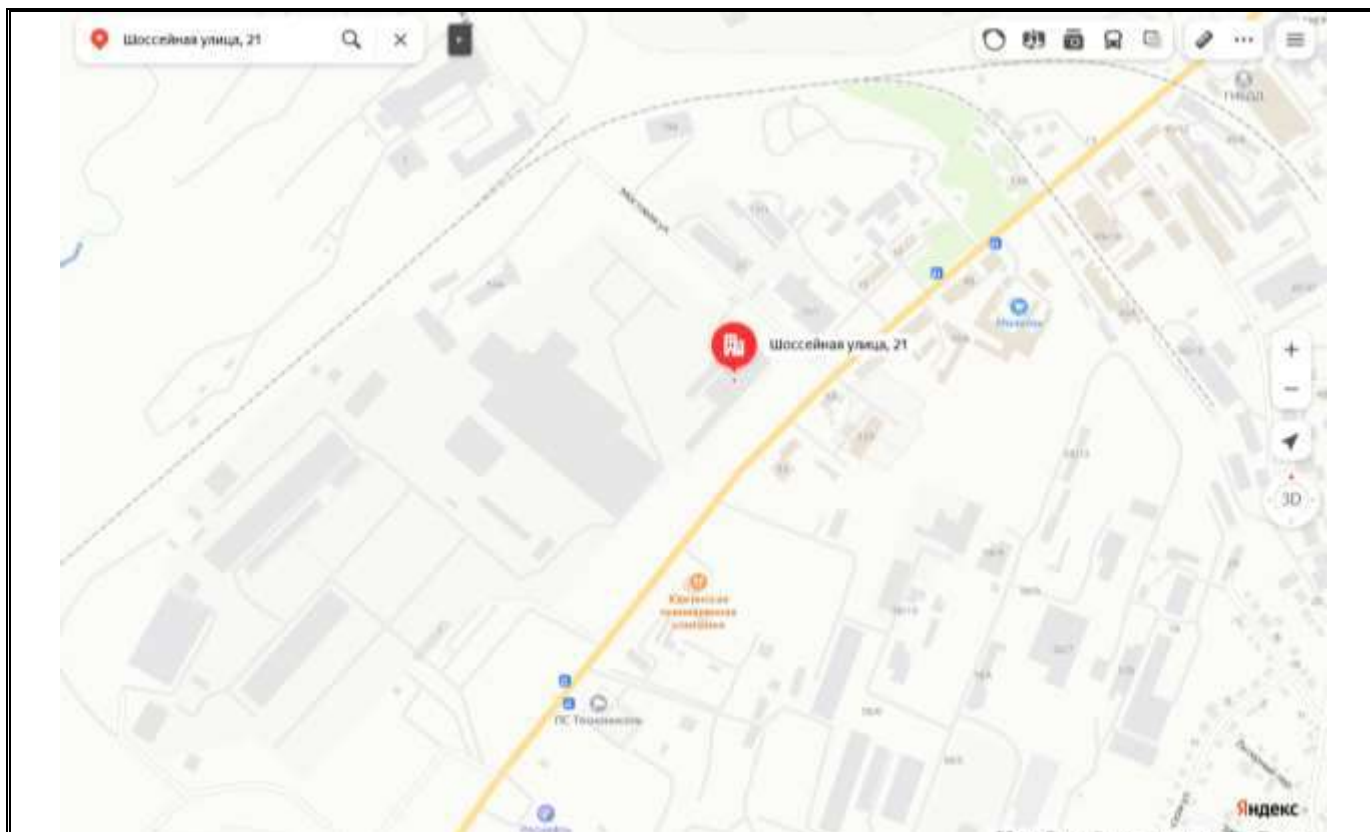
Объект оценки	Земельный участок, на котором расположен объект	Тип застройки окружения	Полнота застройки территории	Благоустройство окружающей территории, транспортная
---------------	---	-------------------------	------------------------------	---

				доступность
Автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, в составе: операторная, площадью 120,6 кв.м.; газопровод, протяженностью 60м; трасса водоснабжения, протяженностью 60м.; кабельная линия 0,4 кВ от ТП-25, протяженностью 0,35 км.; назначение: материально-технического снабжения и сбыта, инв. № 7245/1:11917/А, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7, кадастровый номер: 42:36:0101001:2630	земельные участки АЗС и газонаполнительных станций (АГЗС с автомойкой	садовые участки, объекты здравоохранения с необходимой инфраструктурой	ниже средней	дорога к объекту, уличное освещение, хорошая транспортная доступность

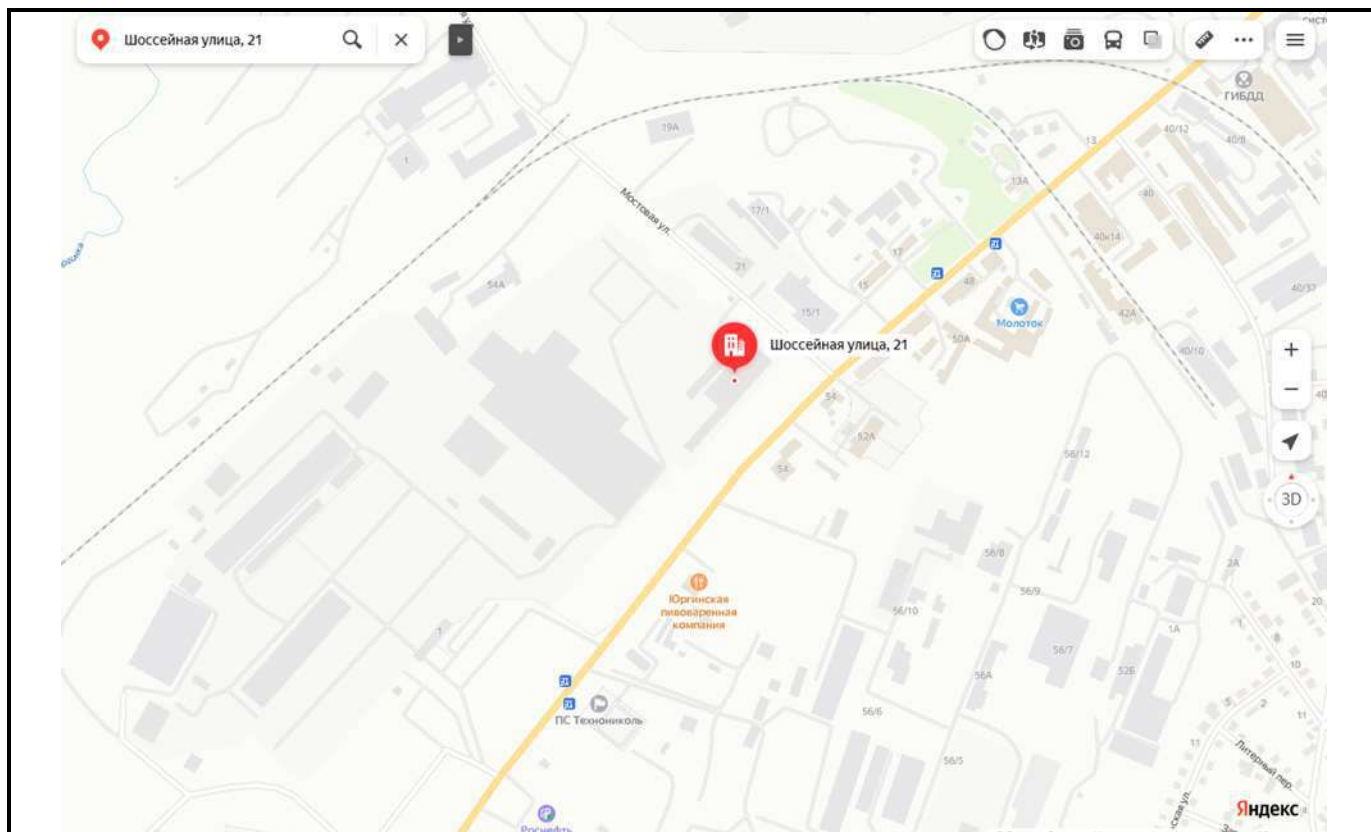


Блок подсобного помещения, назначение: нежилое здание, площадью	для производственной деятельности	промышленные объекты	средняя	дорога к объекту, уличное освещение, хорошая транспортная
---	-----------------------------------	----------------------	---------	---

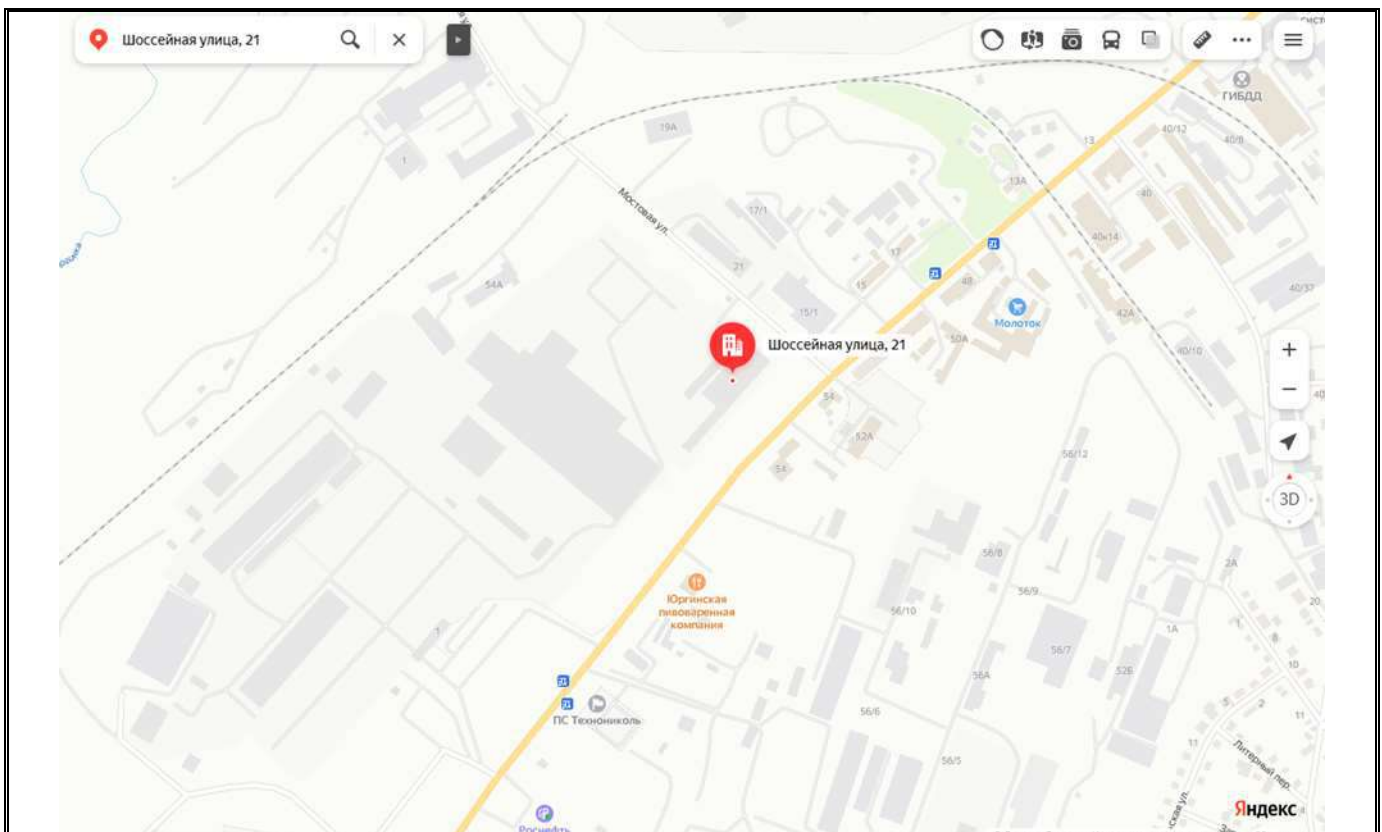
568,1 кв.м, количество этажей 1, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33, кадастровый номер: 42:36:0202002:1388				доступность
				
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 230,3 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:860	Для размещения производственной базы	промышленные объекты, объекты придорожного сервиса	средняя	дорога к объекту, уличное освещение, хорошая транспортная доступность



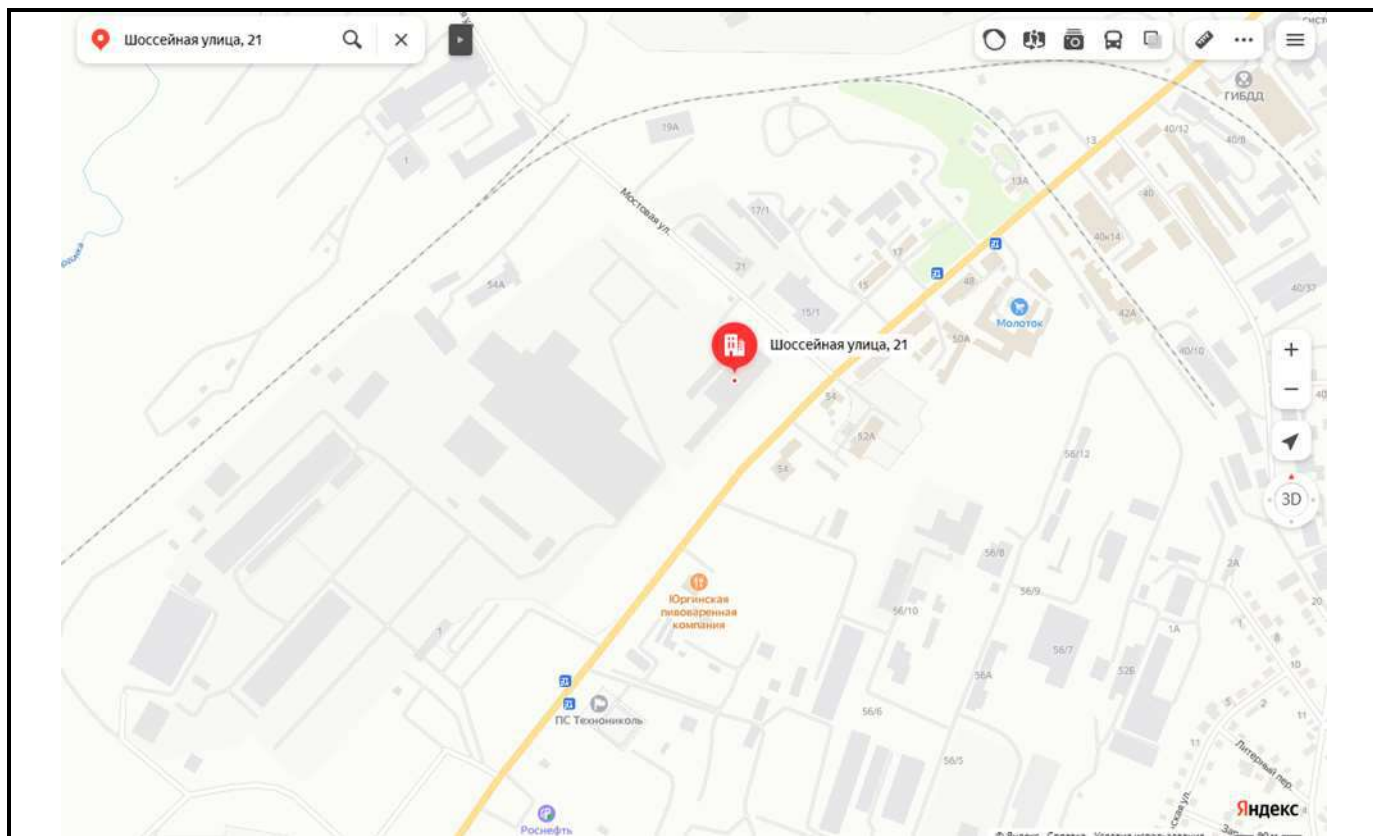
Склад ГСМ, назначение: нежилое здание, площадью 28,7 кв.м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шосейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:858	Для размещения производственной базы	промышленные объекты, объекты придорожного сервиса	средняя	дорога к объекту, уличное освещение, хорошая транспортная доступность
---	--	---	---------	---



Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 256,1 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:859	Для размещения производственной базы	промышленные объекты, объекты придорожного сервиса	средняя	дорога к объекту, уличное освещение, хорошая транспортная доступность
---	---	---	----------------	--



Гараж на 25 автомобилей с бытовками, назначение: нежилое здание, 3-этажный (подземных этажей - 0), площадью 2058,1 кв.м, инв. № 1-6183, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:670	Для размещения производственной базы	промышленные объекты, объекты придорожного сервиса	средняя	дорога к объекту, уличное освещение, хорошая транспортная доступность
---	---	---	----------------	--



Описание земельного участка, расположенного по адресу:

Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Машиностроителей, д.7, приведено в таблице ниже по данным портала «Публичная кадастровая карта»,
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72526894778297,84.91138323247687/18/@1b4ulz5v0x?text=42%3A36%3A0101001%3A2641&type=1&opened=42%3A36%3A101001%3A2641>

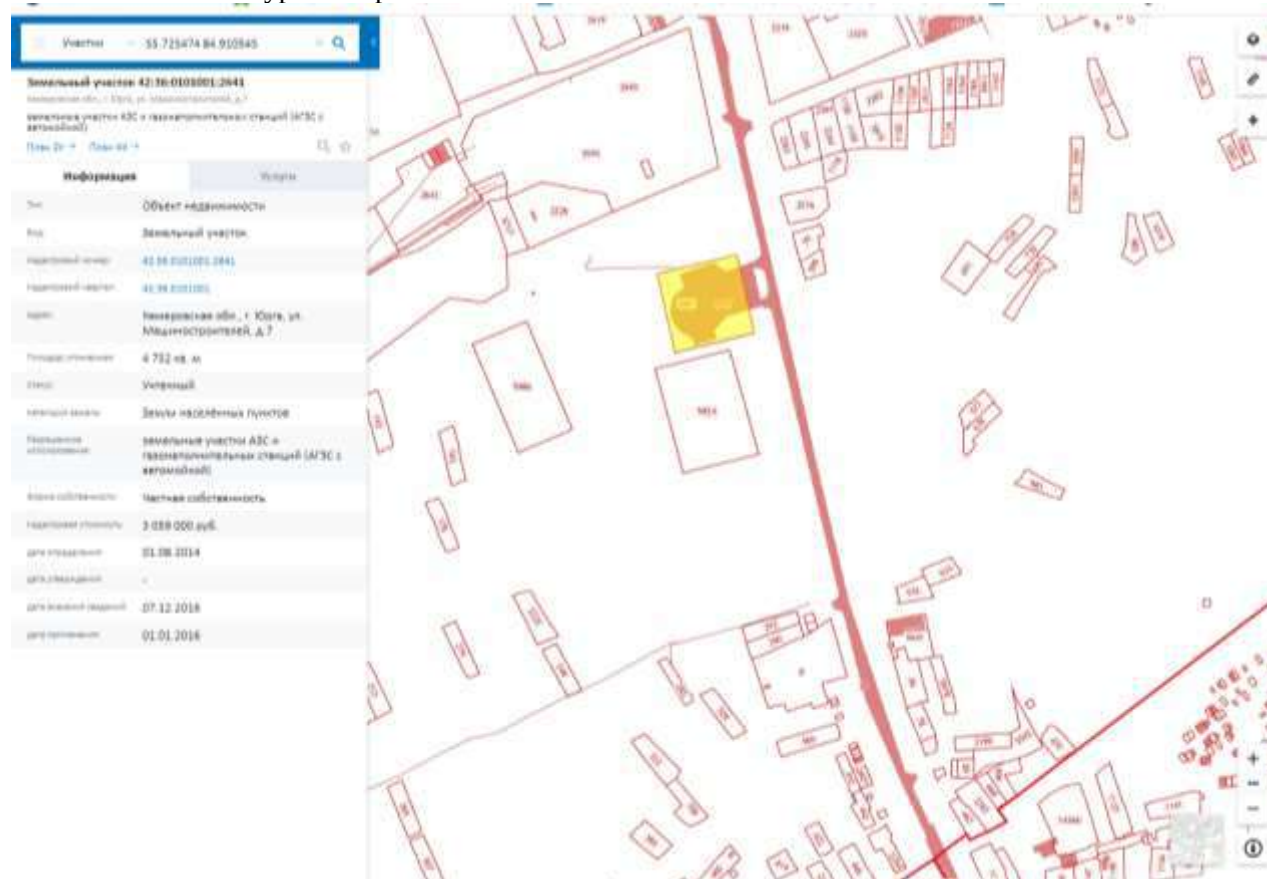


Таблица №11

Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Объект недвижимости	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72464963078331,84.91181775033645/17/@1b4ulz5v0x?text=55.725474%2084.910545&type=1&inPoint=true&opened=42%3A36%3A101001%3A2641
Вид объекта	Земельный участок	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72464963078331,84.91181775033645/17/@1b4ulz5v0x?text=55.725474%2084.910545&type=1&inPoint=true&opened=42%3A36%3A101001%3A2641
Общая площадь земельного участка, кв.м.	4752	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72464963078331,84.91181775033645/17/@1b4ulz5v0x?text=55.725474%2084.910545&type=1&inPoint=true&opened=42%3A36%3A101001%3A2641
Кадастровый номер	42:36:0101001:2641	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72464963078331,84.91181775033645/17/@1b4ulz5v0x?text=55.725474%2084.910545&type=1&inPoint=true&opened=42%3A36%3A101001%3A2641
Местоположение	Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Машиностроителей, д.7	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72464963078331,84.91181775033645/17/@1b4ulz5v0x?text=55.725474%2084.910545&type=1&inPoint=true&opened=42%3A36%3A101001%3A2641
Категория земель	Земли населенных пунктов	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72464963078331,84.91181775033645/17/@1b4ulz5v0x?text=55.725474%2084.910545&type=1&inPoint=true&opened=42%3A36%3A101001%3A2641
Разрешенное использование по документу	земельные участки АЗС и газонаполнительных станций (АГЗС с автомойкой)	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72464963078331,84.91181775033645/17/@1b4ulz5v0x?text=55.725474%2084.910545&type=1&inPoint=true&opened=42%3A36%3A101001%3A2641
Фактическое использование	земельные участки АЗС и газонаполнительных станций (АГЗС с автомойкой)	Фотоматериалы Заказчика
Кадастровая стоимость	3 059 000 рублей	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72464963078331,84.91181775033645/17/@1b4ulz5v0x?text=55.725474%2084.910545&type=1&inPoint=true&opened=42%3A36%3A101001%3A2641
Удельный показатель кадастровой стоимости	643,73 рублей за кв.м.	3 059 000 руб./ 4752 кв.м.
Рельеф и форма земельного участка	Форма участка - прямоугольник, рельеф горизонтальный, ровный	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72464963078331,84.91181775033645/17/@1b4ulz5v0x?text=55.725474%2084.910545&type=1&inPoint=true&opened=42%3A36%3A101001%3A2641
Разработан	Застроен строением	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72464963078331,84.91181775033645/17/@1b4ulz5v0x?text=55.725474%2084.910545&type=1&inPoint=true&opened=42%3A36%3A101001%3A2641

		545&type=1&inPoint=true&opened=42%3A36%3A101001%3A2641
Затопляемость	Сведения о затопляемости отсутствуют	Интервью с Заказчиком
Наличие коммуникаций	К земельному участку подведены основные коммуникации	Интервью с Заказчиком
Опасности окружающей среды	6-7 баллов	СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических повышенных районах»
Климат	резко-континентальный с холодной зимой и жарким летом	Общая часть сборников УПВС
Установленный климатический район	1 климатический район, 2 территориальный пояс	Общая часть сборников УПВС
Сведения о физических свойствах объекта	Оценщик не анализировал почвенный покров участка, физика - механические свойства почвы, и прочие характеристики почвенного покрова, а исходил исключительно из фактического использования земельного участка	

Описание земельного участка, расположенного по адресу:

Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, из земель колхоза "Ленинуголь", приведено в таблице ниже по данным портала «Публичная кадастровая карта», <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.67398067201955,86.10479035809342/18/@1b4ulz5v0x?text=42%3A06%3A0110005%3A499&type=1&opened=42%3A6%3A110005%3A499>

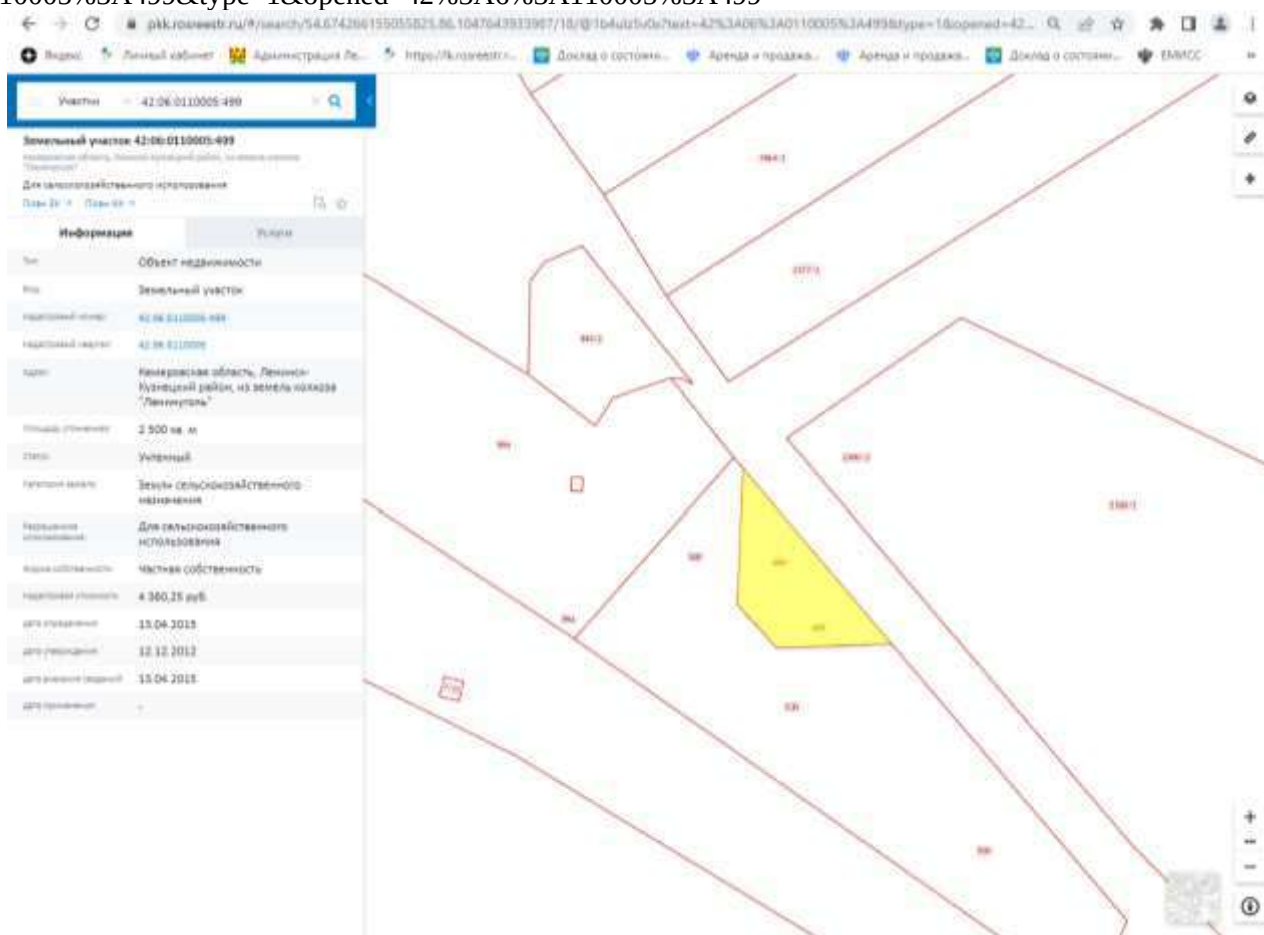


Таблица №12

Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Объект недвижимости	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.67398067201955,86.10479035809342/18/@1b4ulz5v0x?text=42%3A06%3A0110005%3A499&type=1&opened=42%3A6%3A110005%3A499

		3A110005%3A499
Вид объекта	Земельный участок	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.67398067201955,86.10479035809342/18/@1b4ulz5v0x?text=42%3A06%3A0110005%3A499&type=1&opened=42%3A6%3A110005%3A499
Общая площадь земельного участка, кв.м.	2500	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.67398067201955,86.10479035809342/18/@1b4ulz5v0x?text=42%3A06%3A0110005%3A499&type=1&opened=42%3A6%3A110005%3A499
Кадастровый номер	42:06:0110005:499	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.67398067201955,86.10479035809342/18/@1b4ulz5v0x?text=42%3A06%3A0110005%3A499&type=1&opened=42%3A6%3A110005%3A499
Местоположение	Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, из земель колхоза "Ленинуголь"	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.67398067201955,86.10479035809342/18/@1b4ulz5v0x?text=42%3A06%3A0110005%3A499&type=1&opened=42%3A6%3A110005%3A499
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.67398067201955,86.10479035809342/18/@1b4ulz5v0x?text=42%3A06%3A0110005%3A499&type=1&opened=42%3A6%3A110005%3A499
Разрешенное использование по документу	Для сельскохозяйственного использования	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.67398067201955,86.10479035809342/18/@1b4ulz5v0x?text=42%3A06%3A0110005%3A499&type=1&opened=42%3A6%3A110005%3A499
Фактическое использование	Для сельскохозяйственного использования	Фотоматериалы Заказчика
Кадастровая стоимость	4 360,25 рублей	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.67398067201955,86.10479035809342/18/@1b4ulz5v0x?text=42%3A06%3A0110005%3A499&type=1&opened=42%3A6%3A110005%3A499
Удельный показатель кадастровой стоимости	1,74 рублей за кв.м.	4 360,25 руб./ 2500 кв.м.
Рельеф и форма земельного участка	Форма участка - трапеция, рельеф горизонтальный, ровный	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.67398067201955,86.10479035809342/18/@1b4ulz5v0x?text=42%3A06%3A0110005%3A499&type=1&opened=42%3A6%3A110005%3A499
Разработан	Свободен от застройки	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.67398067201955,86.10479035809342/18/@1b4ulz5v0x?text=42%3A06%3A0110005%3A499&type=1&opened=42%3A6%3A110005%3A499
Затопляемость	Сведения о затопляемости отсутствуют	Интервью с Заказчиком
Наличие коммуникаций	Данных нет	-
Опасности	6-7 баллов	СНиП II-7-81* «Строительство в

окружающей среды		сейсмических повышенных районах»
Климат	резко-континентальный с холодной зимой и жарким летом	Общая часть сборников УПВС
Установленный климатический район	1 климатический район, 2 территориальный пояс	Общая часть сборников УПВС
Сведения о физических свойствах объекта	Оценщик не анализировал почвенный покров участка, физика - механические свойства почвы, и прочие характеристики почвенного покрова, а исходил исключительно из фактического использования земельного участка	

Описание земельного участка, расположенного по адресу:

Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33, приведено в таблице ниже по данным портала «Публичная кадастровая карта»,
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71619443413775,84.8752745999939/20/@1b4ulz5v0x?text=42%3A36%3A0202002%3A0076&type=1&opened=42%3A36%3A0202002%3A76>

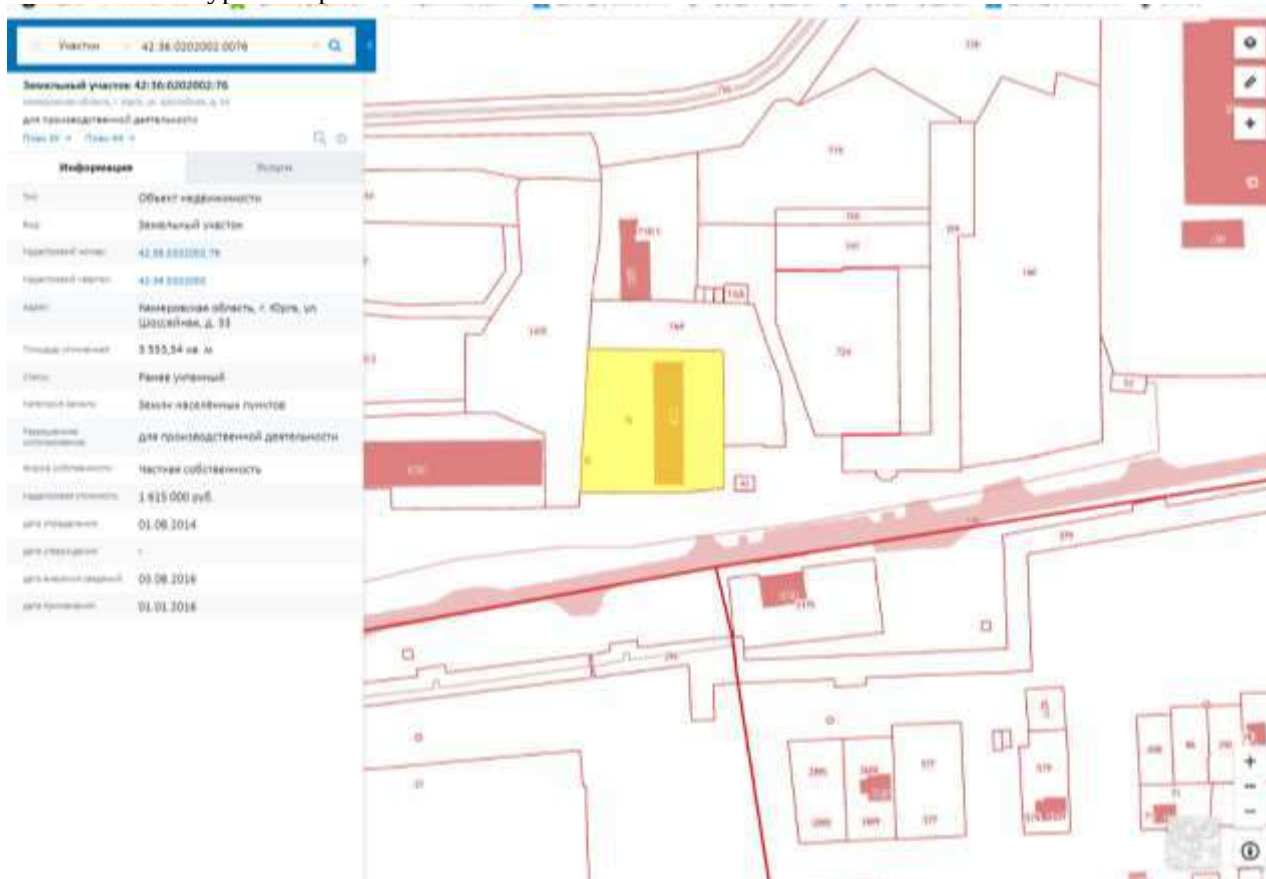


Таблица №13

Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Объект недвижимости	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71619443413775,84.8752745999939/20/@1b4ulz5v0x?text=42%3A36%3A0202002%3A0076&type=1&opened=42%3A36%3A0202002%3A76
Вид объекта	Земельный участок	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71619443413775,84.8752745999939/20/@1b4ulz5v0x?text=42%3A36%3A0202002%3A0076&type=1&opened=42%3A36%3A0202002%3A76
Общая площадь земельного участка, кв.м.	3553,54	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71619443413775,84.8752745999939/20/@1b4ulz5v0x?text=42%3A36%3A0202002%3A0076&type=1&opened=42%3A36%3A0202002%3A76

		%3A0076&type=1&opened=42%3A36%3A202002%3A76
Кадастровый номер	42:36:0202002:76	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71619443413775,84.8752745999939/20/@1b4ulz5v0x?text=42%3A36%3A0202002%3A0076&type=1&opened=42%3A36%3A202002%3A76
Местоположение	Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71619443413775,84.8752745999939/20/@1b4ulz5v0x?text=42%3A36%3A0202002%3A0076&type=1&opened=42%3A36%3A202002%3A76
Категория земель	Земли населённых пунктов	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71619443413775,84.8752745999939/20/@1b4ulz5v0x?text=42%3A36%3A0202002%3A0076&type=1&opened=42%3A36%3A202002%3A76
Разрешенное использование по документу	для производственной деятельности	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71619443413775,84.8752745999939/20/@1b4ulz5v0x?text=42%3A36%3A0202002%3A0076&type=1&opened=42%3A36%3A202002%3A76
Фактическое использование	для производственной деятельности	Фотоматериалы Заказчика
Кадастровая стоимость	1 615 000 рублей	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71619443413775,84.8752745999939/20/@1b4ulz5v0x?text=42%3A36%3A0202002%3A0076&type=1&opened=42%3A36%3A202002%3A76
Удельный показатель кадастровой стоимости	454,48 рублей за кв.м.	1 615 000 руб./ 3553,54 кв.м.
Рельеф и форма земельного участка	Форма участка - трапеция, рельеф горизонтальный, ровный	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71619443413775,84.8752745999939/20/@1b4ulz5v0x?text=42%3A36%3A0202002%3A0076&type=1&opened=42%3A36%3A202002%3A76
Разработан	Застроен строением	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71619443413775,84.8752745999939/20/@1b4ulz5v0x?text=42%3A36%3A0202002%3A0076&type=1&opened=42%3A36%3A202002%3A76
Затопляемость	Сведения о затопляемости отсутствуют	Интервью с Заказчиком
Наличие коммуникаций	К земельному участку подведены основные коммуникации	Интервью с Заказчиком
Опасности окружающей среды	6-7 баллов	СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических повышенных районах»
Климат	резко-континентальный с холодной зимой и жарким летом	Общая часть сборников УПВС
Установленный климатический район	1 климатический район, 2 территориальный пояс	Общая часть сборников УПВС
Сведения о физических свойствах объекта	Оценщик не анализировал почвенный покров участка, физика - механические свойства почвы, и прочие характеристики почвенного покрова, а исходил исключительно из фактического использования земельного участка	

Описание земельного участка, расположенного по адресу:

Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, приведено в таблице ниже по данным портала «Публичная кадастровая карта»,
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.725173438322855,84.8894413123438/18/@1b4ulz5woh?text=42%3A36%3A0202003%3A660&type=1>

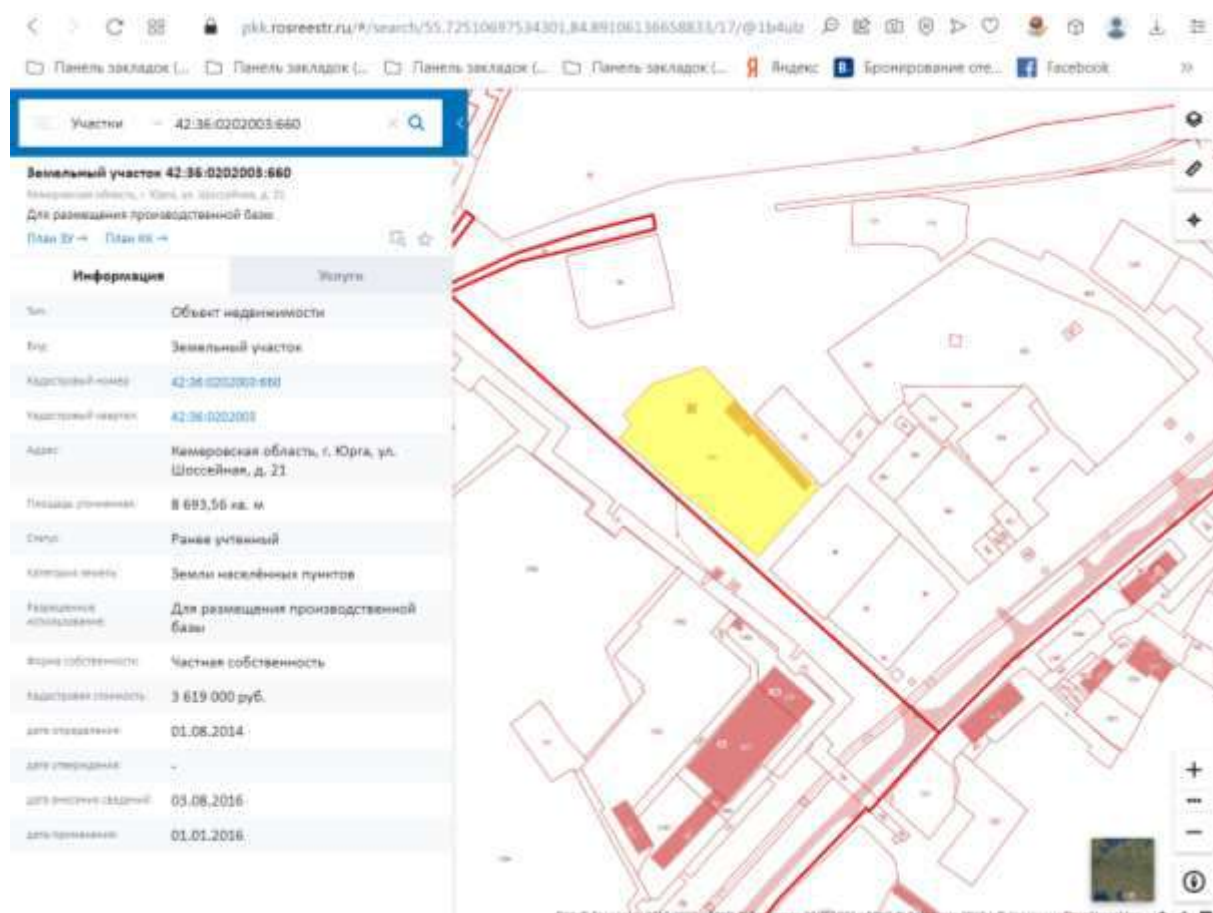


Таблица №14

Характеристика	Значение	Источник информации
Тип объекта	Объект недвижимости	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72496800674426,84.89072877267053/17/@1b4ulz5woh?text=42%3A36%3A0202003%3A660&type=1
Вид объекта	Земельный участок	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72496800674426,84.89072877267053/17/@1b4ulz5woh?text=42%3A36%3A0202003%3A660&type=1
Общая площадь земельного участка, кв.м.	8693,56	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72496800674426,84.89072877267053/17/@1b4ulz5woh?text=42%3A36%3A0202003%3A660&type=1
Кадастровый номер	42:36:0202003:660	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72496800674426,84.89072877267053/17/@1b4ulz5woh?text=42%3A36%3A0202003%3A660&type=1
Местоположение	Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72496800674426,84.89072877267053/17/@1b4ulz5woh?text=42%3A36%3A0202003%3A660&type=1
Категория земель	Земли населённых пунктов	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72496800674426,84.89072877267053/17/@1b4ulz5woh?text=42%3A36%3A0202003%3A660&type=1

		6800674426,84.89072877267053/17/@1b4ulz5woh?text=42%3A36%3A0202003%3A660&type=1
Разрешенное использование по документу	Для размещения производственной базы	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72496800674426,84.89072877267053/17/@1b4ulz5woh?text=42%3A36%3A0202003%3A660&type=1
Фактическое использование	Для размещения производственной базы	Фотоматериалы Заказчика
Кадастровая стоимость	3 619 000 рублей	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72496800674426,84.89072877267053/17/@1b4ulz5woh?text=42%3A36%3A0202003%3A660&type=1
Удельный показатель кадастровой стоимости	416,29 рублей за кв.м.	3 619 000 руб./ 8693,56 кв.м.
Рельеф и форма земельного участка	Форма участка - многоугольник, рельеф горизонтальный, ровный	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72496800674426,84.89072877267053/17/@1b4ulz5woh?text=42%3A36%3A0202003%3A660&type=1
Разработан	Застроен строением	https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72496800674426,84.89072877267053/17/@1b4ulz5woh?text=42%3A36%3A0202003%3A660&type=1
Затопляемость	Сведения о затопляемости отсутствуют	Интервью с Заказчиком
Наличие коммуникаций	К земельному участку подведены основные коммуникации	Интервью с Заказчиком
Опасности окружающей среды	6-7 баллов	СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических повышенных районах»
Климат	резко-континентальный с холодной зимой и жарким летом	Общая часть сборников УПВС
Установленный климатический район	1 климатический район, 2 территориальный пояс	Общая часть сборников УПВС
Сведения о физических свойствах объекта	Оценщик не анализировал почвенный покров участка, физика - механические свойства почвы, и прочие характеристики почвенного покрова, а исходил исключительно из фактического использования земельного участка	

Описание зданий приведено на основании технического/кадастрового паспорта, а также на основании открытого источника Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр <https://rosreestr.gov.ru>

Описание здания, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7.

Таблица №15

Показатель	Значение
Кадастровый №	42:36:0101001:2630
Наименование	Автомобильная газозаправочная станция с автомойкой: операторная
Назначение	Нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	1 199 346,5
Литера	А
Год постройки	Данных нет
Общая площадь, м ²	120,6

Основная площадь, м ²	120,6
Вспомогательная площадь, м ²	-
Площадь застройки, кв.м.	148,4
Строительный объем, м ³	549
Количество этажей	1
Группа капитальности	II
Фундамент	Свайный
Стены и перегородки	Блоки яч. бетон, отделка сайдинг металлич./блоки яч. бетон
Перекрытия	Ж/бетонные плиты
Кровля	Лист металлический, волновой профиль
Полы	Бетонные
Проемы оконные	Деревянные двойные/пвх стеклопакеты
Проемы дверные	ПВХ полотна мазонитовые
Внутренняя отделка	Керамическая плитка, оштукатурено, окрашено
Система отопления	автономное
Электроснабжение	Имеется
Канализация	Местный выгреб
Водопровод	Централизованный
Горячее водоснабжение	автономное

Газопровод, наименование трубопроводов – насосная станция, протяженность 60м; диаметр 57 мм, материал – сталь, тип прокладки – подземная прокладка в непроходных каналах, год постройки - 2007, глубина прокладки – 1 м.

Трасса водоснабжения, протяженность 60м.; диаметр 100 мм, материал – сталь, количество водопроводных вводов – 1, год постройки - 2007, глубина заложения – 3 м.

Кабельная линия 0,4 кВ от ТП-25, тип – воздушные ЛЭП низкого напряжения/кабельные ЛЭП низкого напряжения, протяженность 0,35 км, год постройки – 2007.

Описание здания, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33.

Таблица №16

Показатель	Значение
Кадастровый №	42:36:0202002:1388
Наименование	Блок подсобного помещения
Назначение	Нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	2 218 316,88
Литера	Г
Год постройки	1971
Общая площадь, м ²	568,1
Основная площадь, м ²	505,3
Вспомогательная площадь, м ²	62,8
Площадь застройки, кв.м.	652,1
Строительный объем, м ³	3130
Количество этажей	1
Группа капитальности	II
Фундамент	Железобетонный ленточный монолитный
Стены и перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные сборные плиты
Кровля	Рулонная
Полы	Бетонные
Проемы оконные	Двойные глухие

Проемы дверные	Двери деревянные филенчатые; ворота металлические
Система отопления	-
Электроснабжение	От центральной сети 220 В
Канализация	-
Водопровод	-

Описание здания, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21.

Таблица №17

Показатель	Значение
Кадастровый №	42:36:0202003:860
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	1 930 330,84
Литера	В
Год постройки	Данных нет
Общая площадь, м ²	230,3
Основная площадь, м ²	230,3
Вспомогательная площадь, м ²	-
Площадь застройки, кв.м.	249,7
Строительный объем, м ³	1373
Количество этажей	1
Группа капитальности	IV
Фундамент	Железобетонный/ленточный/монолитный
Стены и перегородки	Металлический каркас/деревянные, дощатые
Перекрытия	Металлические по металлическим фермам
Кровля	Металлическая/профилированная
Полы	Бетонные
Проемы оконные	Двойные глухие
Проемы дверные	Деревянная простая; двери металлические
Система отопления	-
Электроснабжение	От центральной сети 220В
Канализация	-
Водопровод	-

Описание здания, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21.

Таблица №18

Показатель	Значение
Кадастровый №	42:36:0202003:858
Наименование	Склад ГСМ
Назначение	Нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	240 557,95
Литера	Б
Год постройки	Данных нет
Общая площадь, м ²	28,7
Основная площадь, м ²	23
Вспомогательная площадь, м ²	5,7
Площадь застройки, кв.м.	42,3
Строительный объем, м ³	114
Количество этажей	1
Группа капитальности	II

Фундамент	Железобетонный/ленточный/монолитный
Стены и перегородки	Каменные/Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные/сборные плиты
Кровля	Рулонная
Полы	Деревянные
Проемы оконные	Двойные створные
Проемы дверные	Металлические
Система отопления	-
Электроснабжение	От центральной сети 220В
Канализация	-
Водопровод	-

Описание здания, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21.

Таблица №19

Показатель	Значение
Кадастровый №	42:36:0202003:859
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	2 146 581,54
Литера	Г
Год постройки	Данных нет
Общая площадь, м ²	256,1
Основная площадь, м ²	256,1
Вспомогательная площадь, м ²	-
Площадь застройки, кв.м.	331,5
Строительный объем, м ³	1193
Количество этажей	1
Группа капитальности	II
Фундамент	Железобетонный/ленточный/монолитный
Стены и перегородки	Каменные/кирпичные
Перекрытия	Железобетонные/сборные плиты
Кровля	Металлическая/профилированная
Полы	Бетонные
Проемы оконные	Двойные глухие
Проемы дверные	Ворота металлические
Система отопления	От собственной котельной
Электроснабжение	-
Канализация	-
Водопровод	-

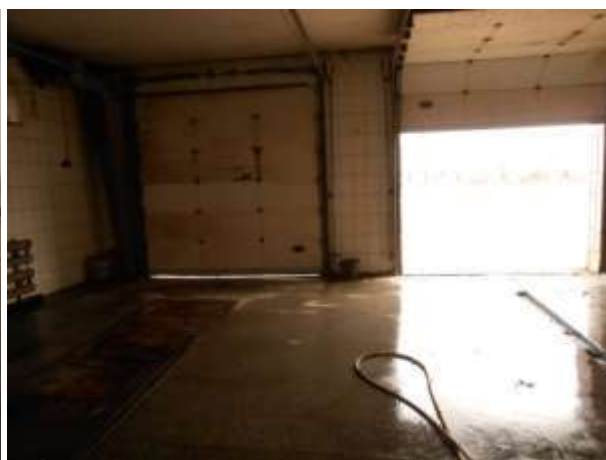
Описание здания, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21.

Таблица №20

Показатель	Значение
Кадастровый №	42:36:0202003:670
Наименование	Гараж на 25 автомобилей с бытовками
Назначение	Нежилое здание
Кадастровая стоимость, руб.	12 501 949,03
Литера	А,А1
Год постройки	Данных нет
Общая площадь, м ²	2 058,1

Основная площадь, м ²	1764	
Вспомогательная площадь, м ²	294,1	
Площадь застройки, кв.м.	1664,6	
Строительный объем, м ³	16994	
Количество этажей	3	
Группа капитальности	I	
Фундамент	литА	литА1
	Железобетонный/ленточный/монолитный	Железобетонный/свайный
Стены и перегородки	литА	литА1
	Каменные/кирпичные	Железобетонные/крупнопанельные
Перекрытия	литА	литА1
	Железобетонные/сборные плиты	Металлические по металлическим фермам
Кровля	литА	литА1
	Рулонная	Рулонная
Полы	литА	литА1
	синтетические/рулонные	бетонные, синтетические/рулонные, керамические
Проемы оконные	литА	литА1
	двойные створные	дерево/двойные глухие, металлические двойные глухие
Проемы дверные	литА	литА1
	деревянные филенчатые, металлические	ворота металлические
Система отопления	литА	литА1
	от ТЭЦ на твердом топливе	от ТЭЦ на твердом топливе
Электроснабжение	литА	литА1
	от центральной сети 220В	от центральной сети 220В
Канализация	литА	литА1
	местная	местная
Водопровод	литА	литА1
	от центральной сети	от центральной сети

Фотоматериалы, предоставленные Заказчиком.













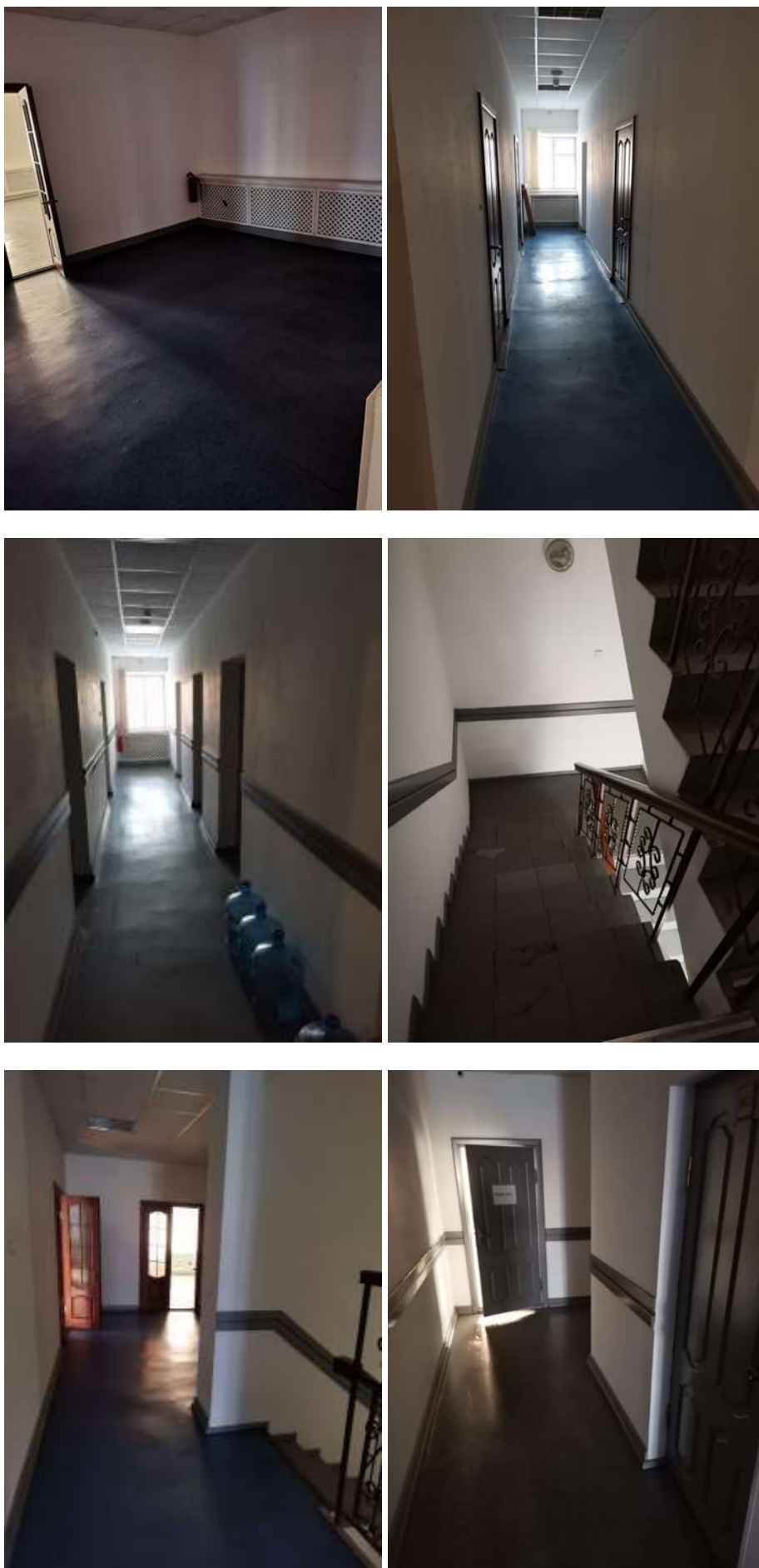




Фото №1-35 Объекты оценки

11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты оценки представляют собой нежилые здания и земельные участки. Текущее использование совпадает с назначением и разрешенным использованием объектов.

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не были выявлены.

11.7. Сведения об износе, устареваниях

Физический износ объектов недвижимости рассчитан методом экспертных оценок.

Для определения физического состояния методом экспертных оценок Оценщик воспользовался укрупненной шкалой физического износа объектов недвижимости, приведенной на сайте МОК –Информ (<http://www.valnet.ru/>).

Таблица №21

Состояние объекта	Характеристики физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0-15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15-35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35-60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60-80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80-100

Техническое состояние объектов оценки приведено в таблице:

Таблица №22

Наименование	Техническое состояние объекта	Физический износ, %
Автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7, кадастровый номер: 42:36:0101001:2630	Удовлетворительное	60 верхняя граница диапазона 35-60
Блок подсобного помещения, назначение: нежилое здание, площадью 568,1 кв.м, количество этажей 1, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33, кадастровый номер: 42:36:0202002:1388	Неудовлетворительное	60 нижняя граница диапазона 60-80
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 230,3 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:860	Удовлетворительное	47,5 среднее значение диапазона 35-60
Склад ГСМ, назначение: нежилое здание, площадью 28,7 кв.м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:858	Удовлетворительное	47,5 среднее значение диапазона 35-60
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 256,1 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:859	Удовлетворительное	47,5 среднее значение диапазона 35-60
Гараж на 25 автомобилей с бытовками, назначение: нежилое здание, 3-этажный (подземных этажей -0), площадью 2058,1 кв.м, инв. № 1-6183, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:670	Удовлетворительное	47,5 среднее значение диапазона 35-60

Внешнее устаревание вызвано местоположением объекта и сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования, следствием является снижение продажной цены объекта из-за изменений в рыночном окружении, поэтому настолько же изменится и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя. Расчет внешнего устаревания приведен в разделе 15.2 настоящего отчета.

Функциональное устаревание не выявлено.

Земельный участок – неизнашиваемый в физическом плане актив, поэтому физические износы в отношении земли не учитываются.

11.8. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Другие количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, не выявлены.

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ (п.8з ФСО 3)

12.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки (п.11а ФСО 7)

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).

2. В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве. Третий месяц подряд сохраняется положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся увеличение объемов работ в строительстве (+7,4% г/г после +6,6% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне). Сократилось падение производства в химическом и деревообрабатывающих комплексах. Вместе с тем в августе возобновилось снижение производства кокса и нефтепродуктов (-1,1% г/г после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В августе продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-4,2% г/г и после -5,2% г/г в июле). Однако без учета трубопроводного транспорта грузооборот, по оценке, в августе продемонстрировал незначительный рост (+0,1% г/г после падения на -2,1% г/г в июле) за счет замедления снижения грузооборота железнодорожного транспорта (-0,2% г/г после -1,7% г/г в июле) и ускорения роста грузооборота морского транспорта (+20,4% г/г после +7,5% г/г). Снижение объемов оптовой торговли продолжалось, но темпы несколько снизились до -20,3% г/г после -25,3% г/г в июле. 28 сентября 2022 г. 2

5. По данным Росстата, в августе динамика потребительского спроса несколько улучшилась. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, снизил темпы сокращения до -5,9% г/г после -6,1% г/г в июле, в том числе за счет улучшения динамики платных услуг и общественного питания (+2,5% и +1,3% г/г в августе соответственно – наилучшая динамика с апреля).

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) продолжил снижаться и обновил исторический минимум – 3,8% от рабочей силы в августе (3,9% в мае–июле).

7. Улучшение экономической динамики в августе сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в августе

ускорился до 2,3% м/м после 1,1% м/м в июле (в годовом выражении – ускорение до 11,5% г/г после 10,4% г/г соответственно).

В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля продолжился (+1,1% м/м в августе после +1,0% м/м в июле). Рост корпоративного кредитования ускорился до 3,0% м/м в августе после 1,2% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

Показатели деловой активности приведены в таблице ниже.

Таблица №23

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ																
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- авг.22	авг.22	июл.22	июн.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	
Экономическая активность																
ВВП	-1,5 ¹	-4,1 ¹	-4,3 ¹	-4,1	-5,0 ¹	-4,5 ¹	-2,7 ¹	3,5	1,4 ¹	4,2 ¹	5,8 ¹	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	4,6	8,8	0,8	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	5,1	7,4	6,6	3,9	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-4,9	-8,8	-8,7	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-11,2	-20,3	-25,3	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,0	2,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	2,2	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	-0,8	-4,2	-5,2	-3,0	-5,9	-1,0	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6	4,8	7,0	10,2	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	0,9	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,6	-7,0
Обрабатывающие производства	0,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,8	13,5	2,7
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,8 ²	-	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,8	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,8 ²	-	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,4	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (БА)	75,1	75,1	75,0	75,1	75,1	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5

Раздел подготовлен на основании данных «О текущей ситуации в российской экономике. Август-сентябрь 2022 года»,

https://www.economy.gov.ru/material/file/44c461b1d6937b3c910fa4b0e2e255ad/2022_09_28.pdf

12.2. Краткий обзор социально-экономической ситуации Кемеровской области

Индекс промышленного производства в сентябре 2022г. по сравнению с сентябрём 2021г. составил 98,0%, в январе-сентябре 2022г. по сравнению с соответствующим периодом 2021г. – 94,5%.

Объём работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-сентябре 2022г. составил 133,6 млрд. рублей, что на 5,7% больше уровня соответствующего периода 2021г.

Организациями всех форм собственности и населением в январе-сентябре 2022г. построены 2,5 тыс. жилых зданий на 6,1 тыс. квартир, в том числе в сентябре – 258 жилых домов на 1045 квартир.

Доля построенного населением жилья в общем вводе по области составила 61,4% (в январе-сентябре 2021г. – 76,3%).

Оборот розничной торговли за январь-сентябрь составил 378,6 млрд. рублей, или 97,7% (в сопоставимых ценах) к январю-сентябрю предыдущего года.

В сентябре 2022г. индекс потребительских цен по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,1% (с начала года – 111,6%), в том числе на продовольственные товары – 99,0% (109,4%), непродовольственные товары – 100,5% (111,9%), услуги – 101,2% (114,4%)

Заработная плата. Среднемесячная заработная плата работников в организациях области (включая малые предприятия) за январь-август 2022г. составила 54785 рублей и по сравнению с соответствующим периодом 2021г. возросла на 16,0%.

По итогам выборочного обследования рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше за июнь-август 2022г., численность рабочей силы составила 1237,1 тыс. человек, в их числе 1185,1 тыс. были

заняты в экономике и 52,0 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения сложился в размере 55%, уровень безработицы – 4,2%.

Источник информации: Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Кемеровской области https://kemerovostat.gks.ru/storage/mediabank/DOCK_09.pdf

12.3. Краткий обзор социально-экономической ситуации города Юрги

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по обрабатывающим производствам, обеспечению электрической энергией, газом и паром, кондиционированию воздуха, водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений по полному кругу организаций-производителей за отчетный период составил по городу в действующих ценах 18863,3 млн. рублей (134,7 % к уровню прошлого года).

Основа экономического потенциала города Юрги – промышленность. Промышленный комплекс города составляют обрабатывающие предприятия, относящиеся к машиностроительной и металлургической отраслям промышленности, производству строительных материалов и пластмассовых изделий, пищевой промышленности. Данные предприятия играют определяющую роль в экономике города. Это ОАО «Кузнецкие ферросплавы» ОСП «Юргинский ферросплавный завод», группа предприятий ООО «ТехноНИКОЛЬ», ООО «Сибирская фабрика «Комус-упаковка», ООО «АртЛайф-Техно».

Трендом развития промышленного сектора городской экономики в отчетном периоде явилась хотя и незначительная, но положительная динамика индекса промышленного производства.

Объем инвестиций в основной капитал по виду деятельности «Строительство» в 2021 году по полному кругу предприятий составил 2,042 млрд. рублей (72,8 % от уровня предыдущего года в сопоставимых ценах). В существующих экономических и политических условиях, инвестиционная активность предприятий и организаций города, в последнее время имеет тенденцию к спаду.

Инвестиции в основной капитал представлены вложениями в здания – 32,1 %, в сооружения – 25,2 %, транспортные средства – 3,9 %, информационное, компьютерное и телекоммуникационное оборудование – 3,8 %, прочие машины и оборудование – 34,9 %, прочие объекты – 0,1 %.

Среднемесячная заработная плата за 2021 год (36891 рубль) возросла по сравнению с величиной за прошлый год на 8,8 %.

Источник информации: https://www.yurga.org/upload/files/deyatelnost/ekonomika/sotsialno-ekonomicheskoe-razvitie/SER_2021.pdf

12.4. Краткий обзор социально-экономической ситуации в Ленинск-Кузнецком муниципальном округе

Социально-экономическое развитие Ленинск-Кузнецкого муниципального округа за 1 полугодие 2022 года:

Сельское хозяйство:

Валовое производство молока по округу за 1 полугодие 2022 года составило 13,1 тыс. тонн, что на 49 тонн меньше уровня 2021 года. Уменьшение производства молока в общественном секторе и КФХ составило 16 тонн. Производство молока в ЛПХ за 6 месяцев 2022 года, по сравнению с 2021 годом, снизилось на 33 тонны. Закуплено молока от населения 2730 тонн

Производство мяса скота и птицы (в живом весе) в целом по округу составило 925 тонн, что на 45 тонн меньше соответствующего периода 2021 года.

Производство яйца составило 16,4 млн. штук, что на 0,2 млн. шт. больше уровня 2021 года.

На инвестиции, вложенные в строительство сушильного комплекса, приобретения сельскохозяйственной техники, хозяйствами округа израсходовано 330 млн. рублей.

В агропромышленном комплексе Ленинск-Кузнецкого муниципального округа работают 89 сельскохозяйственных предприятий (14 сельскохозяйственных организаций, 5 крестьянско-фермерских хозяйств, 2 сельскохозяйственных перерабатывающих кооператива, 66 индивидуальных предпринимателя, 2 семейные фермы), 3830 личных подсобных хозяйств.

Промышленное производство:

Производство товаров и услуг (без субъектов малого предпринимательства) за январь-июнь 2022 года составило 6881,5 млн. руб., что в 2,4 раза больше показателя соответствующего периода 2021 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по видам деятельности составил:- добыча полезных ископаемых – 6862,9 млн. руб. (в 2,6 раза больше уровня 1 полугодия 2021 года); - обрабатывающие производства – 38,4 млн. руб. (85,9% к уровню 1 полугодия 2021 года);- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 44,6 млн. руб. (101,7% к уровню 1 полугодия 2021 года);- водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 43,1 млн. руб. (138,4% к уровню 1 полугодия 2021 года).

Малый бизнес:

На территории Ленинск-Кузнецкого муниципального округа по состоянию на 01.07.2022 года согласно Единому реестру субъектов малого и среднего предпринимательства осуществляют деятельность 367 субъектов малого и среднего предпринимательства, из них: 308 индивидуальных предпринимателей и глав крестьянских (фермерских) хозяйств (83,9 %), 59 малых и средних предприятий (16,1 %).

Основными видами деятельности предпринимателей округа являются:

- торговля – 36,6%;- сельское хозяйство – 29,9%; - транспорт – 8,7%;- строительство – 6,8%;- бытовое обслуживание – 2,0%;- общественное питание – 1,7%;- производство – 2,5%;- прочие – 11,8%.

Строительство:

Согласно реализации приоритетного национального проекта «Жилье и городская среда» план по вводу жилья на 2022 год составляет 10 тыс.кв. метров, за 6 месяцев 2022 года введено 3080 кв. метров (30,8% от годового плана), 34 индивидуальных жилых домов.

По состоянию на 01.07.2022 на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях состоят 286 семей, в том числе 224 детей-сирот.

Источник информации: <https://www.lnkrayon.ru/deyatelnost/ekonomika/otchet-o-provedennoy-rabote.php>

Подготовка отчета об оценке осуществлялась в период после 24.02.2022 года в условиях высокой неопределенности. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

12.2. Определение сегментов рынка, к которым можно отнести объект оценки (п.116 ФСО 7)

Согласно п. 10 ФСО-7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", объект оценки: земельный участок с кадастровым номером 42:36:0101001:2641 можно отнести к группе с разрешенным использованием Предпринимательство.

объект оценки: земельный участок с кадастровым номером 42:06:0110005:499 можно отнести к группе с разрешенным использованием Сельскохозяйственное использование.

объекты оценки: земельные участки с кадастровыми номерами 42:36:0202002:0076, 42:36:0202003:660 можно отнести к группе с разрешенным использованием Производственная деятельность.

Таблица №24

группа	вид разрешенного использования	код
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения	4.1

	сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7
Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	4.8
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных	4.9
Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	4.9.1
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10

Таблица №25

группа	вид разрешенного использования	код
Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0
Растениеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6	1.1
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур	1.2
Овощеводство	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц	1.3
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	1.4
Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур	1.5
Виноградарство	Возделывание винограда на виноградопригодных землях	1.5.1
Выращивание льна и конопли	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли	1.6
Животноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11, 1.15, 1.19, 1.20	1.7
Скотоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.8
Звероводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных,	1.9

	производство и использование племенной продукции (материала)	
Птицеводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.10
Свиноводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	1.11
Пчеловодство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства	1.12
Рыбоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)	1.13
Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	1.14
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства	1.16
Питомники	Выращивание и реализация подраста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	1.17
Обеспечение сельскохозяйственного производства	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства	1.18
Сенокошение	Кошение трав, сбор и заготовка сена	1.19

Выпас сельскохозяйственных животных	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20
-------------------------------------	-------------------------------------	------

Таблица №26

группа	вид разрешенного использования	код
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	6.0
Недро-пользование	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории	6.1
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2
Автомобилестроительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	6.2.1
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3
Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	6.3.1
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5

Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7
Атомная энергетика	Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции	6.7.1
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1
Обеспечение космической деятельности	Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности	6.10
Целлюлозно-бумажная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	6.11
Научно-производственная деятельность	Размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов	6.12

В соответствии с классификацией земельных участков в «Справочнике оценщика недвижимости-2020», Земельные участки, часть первая, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2020), стр. 42-44 с указанием классов земельных участков, категорий и видов разрешенного использования, оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 42:36:0101001:2641 относится к классу земельных участков - Земельные участки под придорожный сервис. Оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами 42:36:0202002:0076, 42:36:0202003:660 относятся к классу земельных участков - Земельные участки под индустриальную застройку. Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером 42:06:0110005:499 относится к классу земельных участков - Земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Таблица №27

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (в соответствии с типовым перечнем)
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности	Производственная деятельность-размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов. Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения. Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
4	Земельные участки под жилую застройку		
4.1	Земли под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов.
4.2	Земли под ИЖС	Земли населенных пунктов, Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные)

			участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др, не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий. Земли населенных пунктов.	Отдых (рекреация) – обустройство мест занятия спортом, физкультурой, пешими и верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности Курортная деятельность – использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами., скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов. Земли промышленности	Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения

Объекты оценки с кадастровыми № 42:36:0202002:1388, 42:36:0202003:860, 42:36:0202003:858, 42:36:0202003:859, 42:36:0202003:670 относятся к сегменту рынка - коммерческая недвижимость – производственно-складские объекты. Объект оценки с кадастровым № 42:36:0101001:2630 относится к сегменту рынка - коммерческая недвижимость – объекты придорожного сервиса.

12.3. Анализ предложения на вторичном рынке продажи коммерческой недвижимости и земельных участков

Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Кемеровской области, 2-3 кв. 2022 г., подготовленный © Компания RID Analytics.

Во 2-3 кварталах 2022 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области к продаже предлагалось 1 935 объектов общей площадью 878,4 тыс. кв. м., на общую сумму 11,2 млрд. руб.

Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке продажи составила: по офисным помещениям – 21 960 руб., по производственно-складским – 4 453 руб., по торговым объектам – 26 674 руб.

За полгода средние удельные цены предложения снизились по офисным помещениям на 1%, по производственно-складским и торговым помещениям цены выросли на 2,4% и 2,3% соответственно.

Статистические показатели объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости ДО НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, 2-3 кв. 2022 г.

Таблица №28

RiD ANALYTICS®	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена, руб./кв.м.	Стандартное отклонение цены, руб./кв.м.
Офисные	4 605	100 000	21 960	21 274
Производственно-складские	350	50 000	4 484	5 846
Торговые	900	288 462	26 819	25 309
По всем типам	350	288 462	12 776	24 537

Динамика средних цен продажи по разным типам объектов, руб./кв.м.

Таблица №29

RiD ANALYTICS®	Офисные	Производственно - складские	Торговые
2-3 кварталы 2015 г.	24 987	5 262	29 424
2-3 кварталы 2018 г.	23 694	4 550	25 673
2-3 кварталы 2019 г.	22 797	4 364	25 387
2-3 кварталы 2020 г.	22 762	4 339	24 996
4 кв. 2020 г. - 1 кв. 2021 г.	22 590	4 401	25 041
2-3 кварталы 2021 г.	22 341	4 380	25 454
4 кв. 2021 г. - 1 кв. 2022 г.	22 192	4 348	26 072
2-3 кварталы 2022 г.	21 960	4 453	26 674

Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от их площади, 2-3 кв. 2022 г.

Таблица №30

Офисные				
RiD ANALYTICS®	до 100 кв. м.	100-250 кв. м.	250-500 кв. м.	более 500 кв. м.
Число объектов, шт.	123	79	53	35
Доля от общего числа объектов	42%	27%	18%	12%
Средняя цена, руб./кв.м.	42 435	24 471	20 214	17 533
Разница цен (в % от мин. цены)	242%	140%	115%	100%
Производственно-складские				
Показатель/Размер	до 500 кв. м.	500-1000 кв. м.	1000-5000 кв. м.	более 5000 кв. м.
Число объектов, шт.	230	128	174	10
Доля от общего числа объектов	42%	24%	32%	2%
Средняя цена, руб./кв.м.	7 759	5 523	3 984	2 309
Разница цен (в % от мин. цены)	336%	239%	173%	100%
Торговые				
Показатель/Размер	до 100 кв. м.	100-200 кв. м.	200-600 кв. м.	более 600 кв. м.
Число объектов, шт.	529	245	223	98
Доля от общего числа объектов	48%	22%	20%	9%
Средняя цена, руб./кв.м.	41 874	32 895	26 459	21 912
Разница цен (в % от мин. цены)	191%	150%	121%	100%

Примечание: самая низкая цена в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.

Для целей данного исследования районы Кемеровской области объединены в 3 зоны:

Таблица №31

Номер зоны	Название зоны	Перечень районов Кемеровской области
1	Северная часть Кемеровской области	Юргинский, Яшкинский, Яйский, Ижморский, Мариинский, Чебулинский, Топкинский.
2	Средняя часть Кемеровской области	Тяжинский, Тисульский, Крапивинский, Промышленновский, Гурьевский, Ленинск-Кузнецкий, Беловский.

3	Южная часть Кемеровской области	Прокопьевский, Новокузнецкий, Междуреченский, Таштагольский.
---	---------------------------------	--

Распределение и средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, по территориальным зонам, 2-3 кв. 2022 г.

Таблица №32

	Зона 1	Зона 2	Зона 3
Офисные			
Число объектов, шт.	67	89	134
Доля от общего числа объектов	23%	31%	46%
Средняя цена, руб./кв.м.	18 994	22 983	22 174
Доля от минимальной цены	100%	121%	117%
Производственно-складские			
Число объектов, шт.	112	175	255
Доля от общего числа объектов	21%	32%	47%
Средняя цена, руб./кв.м.	4 396	4 722	4 316
Доля от минимальной цены	102%	109%	100%
Торговые			
Число объектов, шт.	223	333	539
Доля от общего числа объектов	20%	30%	49%
Средняя цена, руб./кв.м.	22 788	27 814	27 469
Доля от минимальной цены	100%	122%	121%

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), средние цены приведены справочно.

Прим.: самая низкая цена в КАЖДОЙ СТРОКЕ взята за 100%.

Средние цены объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости, в зависимости от района области, руб./кв.м., 2-3 кв. 2022 г.

Таблица №33

	Офисы	Произв. - складские	Торговые	По всем типам
Беловский	20 303	4 030	25 173	12 281
Гурьевский	38 732*	3 207	27 155	17 043
Ижморский	-	9 091*	23 595	23 074
Крапивинский	5 345*	2 170	18 073	10 821
Ленинск-Кузнецкий	28 222	5 848	34 227	14 618
Марининский	20 839	3 914	18 614	8 385
Междуреченский	33 016	5 781	34 659	17 565
Новокузнецкий	27 100	4 367	32 509	11 779
Прокопьевский	16 753	3 828	24 983	11 727
Промышленновский	18 219*	3 696	20 494	7 716
Таштагольский	19 420	8 654	32 395	21 328
Тисульский	11 960*	4 758*	14 187	11 830
Топкинский	14 566	4 698	21 783	9 047
Тяжинский	16 941*	4 235	25 827	11 893
Чебулинский	14 134	-	27 464	25 000
Юргинский	27 964	4 648	31 652	11 695
Яйский	19 890	4 317	19 509	14 280
Яшкинский	11 303	3 417	19 782	10 507

*малонаполненная группа (менее 3 объектов), средние цены приведены справочно

В 2-3 кварталах 2022 г. на рынке коммерческой недвижимости Кемеровской области к аренде предлагалось 1 446 объектов общей площадью 280,2 тыс. кв. м., на общую сумму 104,5 млн. рублей.

Средняя арендная ставка: по офисным помещениям – 411 руб., по производственно-складским – 168 руб., по торговым объектам – 502 руб.

За полгода арендные ставки предложения выросли по офисным и торговым объектам на 2,2% по каждому, по производственно-складским помещениям на 1,5%.

Изменение арендных ставок при постоянной структуре на вторичном рынке: 0,7% по офисным помещениям, 2,1% по производственно-складским и 2,7% по торговым.

Во 2-3 кварталах 2022 года коэффициент сменяемости на вторичном рынке коммерческой недвижимости составил: по офисным помещениям – 25%, по производственно-складским – 31%, по

торговым – 29%. На рынке аренды по офисным помещениям – 52%, по производственно-складским и торговым – 53% по каждому.

Срок экспозиции во 2-3 кварталах 2022 г. на вторичном рынке коммерческой недвижимости по офисным помещениям составил 19 месяцев, по производственно-складским – 22,8 месяца, по торговым – 21,6 месяц. Срок экспозиции на рынке аренды – по офисным помещениям 18,2 месяцев, по производственно-складским и торговым – 17,2 и 19,3 месяцев соответственно.

12.5. Анализ фактических данных о ценах предложений/сделок с объектами из сегментов рынка, к которым отнесен объект оценки, с указанием интервала значений цен (п.11 в, д ФСО 7)

Объекты – аналоги, подобранные Оценщиком, не осматривались и документально не проверялись. Стоимость складывалась исключительно из информации, предоставленной агентствами недвижимости/частных лиц.

Объекты оценки с кадастровыми № 42:36:0202002:1388, 42:36:0202003:860, 42:36:0202003:858, 42:36:0202003:859, 42:36:0202003:670 относятся к сегменту рынка - коммерческая недвижимость – производственно-складские объекты, поэтому Оценщик проанализировал данный сегмент рынка и сделал соответствующие выводы.

Объекты приведены в таблице ниже.

Таблица №34

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Описание	Источник информации
Кемеровская область, Юрга, Шоссейная улица, 56/8 	399,2	5 000 000	12 525,05	производственное здание расположенное на 1-ом участке по ул. Шоссейная. Здание отдельно стоящее с отдельным заездом. Расположено на земельном участке площадью 487,32 кв.м. Земля в собственности. Здание разделено на два помещения: одно помещение большое с высотой потолков 7 метров, второе помещение частично разделено на два этажа, первый этаж производство, второй кабинеты. Есть все коммуникации, отопление, свет, холодная вода (в данный момент всё отключено, но все коммуникации сохранены). Доп. описание: обычное состояние	https://kemerovo.domclick.ru/card/sale_office_1602641243
Кемеровская область, Юрга, Шоссейная улица 	1219,7	5 500 000	4 509,31	Продам действующий производственный цех по изготовлению металлоконструкций площадью 1370 кв.м земельный участок 2750 кв.м все в собственности .Хорошие подъездные пути .Своя скважина в цехе, котельная, цех	https://kemerovo.domclick.ru/card/sale_manufacturing_1582359811

				поставлен в проект на подключение газа, сауна на коммерческой основе .Оборудование можно оставить . Коллектив так же может остаться . Фирма занимается производством театрального оборудования (для ремонта театров под ключ)спортивных тренажеров для залов Имеется рабочая сауна ЛАГУНА .Продажа в связи отъездом Доп. описание: обычное состояние	
Кемеровская область, Юрга, улица Ленина,2 	973,4	5 000 000	5 136,63	Продается коммерческое помещение 1000кв.м. Расположенное в городе Юрга по адресу ЛЕНИНА 2.Высота потолков 4,5 метра, здание расположено на земельном участке. Земля в собственности. Здание кирпичное. Электричество подведено. Помещение можно использовать под любой вид деятельности (ТОРГОВЛЯ,ОФИС,ИЗГОТОВЛЕНИЕ ПРОДУКЦИИ,ПЕРЕРАБОТКА ЗЕРНА,СТО И Т.Д) Свободный заезд большегрузных машин. Документы все в порядке и готовы к продаже. Просмотр в любое удобное для вас время. Звоните! Доп. описание: черновая отделка	https://kemerovo.domclick.ru/card/sale__office__1561129151
Кемеровская область, Юрга, улица Машиностроителей, 2 	267	6 350 000	23 782,77	Продаются складско-производственный комплекс с возможностью размещения торговли. Состоит из трех соединенных между собой помещений. В одном выполнен качественный офисный ремонт, сдан в аренду под торговлю. Два остальных представляют собой складские помещения с потолками 6 и 9 метров высоты, используются	https://kemerovo.domclick.ru/card/sale__free_purpose__1545707934

				арендаторами под автомастерские. Все коммуникации центральные. Возможно использование под различные виды деятельности.	
Кемеровская область, Юргинский г.о., Юрга, Ленинградская ул., 4 	700	2 999 999	4 285,71	отдельно стоящее производственное здание, 1 этажное, общая площадь 400м.кв, цокольный этаж 400м.кв. Есть все коммуникации, подключено электропитание 150квт, теплый гараж, комната охраны, территория заасфальтирована, огорожена забором (профлист), установлено внутреннее и наружное видеонаблюдение, не требует ремонта, в отличном состоянии. Здание и земля в собственности, площадь земельного участка 35000м.кв. Расположено пос. Речной, Юргинский район, в 5 км от г.Юрга	https://www.avito.ru/yurga/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_700_m_1530422510
Кемеровская область, Юргинский г.о., Юрга, Строительная ул., 23А/1 	186,1	2 510 000	13 487,37	Продается теплое, светлое складское помещение площадью 186 кв.м. в центре города, удобное местоположение. Полностью менялось напольное покрытие, пол залив по технологии, под большую нагрузку. Центральное отопление. Высота потолков 5,16 м. Большие въездные утепленные ворота. Рабочая вентиляция (приточно-вытяжная). В помещение заведено 380 В. Счетчик эл.энергии.	https://www.avito.ru/yurga/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_186.1_m_2363863394
г. Юрга шоссе/улица 101 	198,9	5 500 000	27 652,09	Продам коммерческую недвижимость свободного назначения. общей площадью 200 квадратов, с центральным отоплением! Новый бокс, свободной планировкой. Новая крыша, металлические высокие ворота, входная дверь с отдельным входом. В помещении предусмотрено провести	https://kemerov.move.ru/objects/prodatsya_psn_ploschadyu_1989_kvm_yurga_shosseynaya_ulica_101_6878714108/

				благоустройства: туалет, душ и т.д. Территория ухоженная, подъезд асфальтирован, земли 30 соток. Находится в черте города, удобное расположение объекта! 1 собственник! по всем вопросам - звоните Доп. описание: современный ремонт, также имеются: воздушные фильтры, приборы учета воды, тепла.	
Интервал значений стоимости, руб./кв.м.					4285,71-27652,09
Среднее значение (среднеарифметическая), руб./кв.м					13054,13

За рассматриваемый период Оценщиком выявлено 7 предложений на рассматриваемом сегменте рынка в г. Юрга. Разброс цены за объекты производственно-складского назначения в г. Юрга представляет очень широкий диапазон – разница между минимальной и максимальной удельной ценой составляет 6,5 раз, следовательно, исследуемый сектор рынка неактивен и неразвит. Согласно определению, данному в «Справочник оценщика недвижимости», Том 2 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, издание третье актуализированное и расширенное, под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород 2014, стр.17: «Неактивный рынок – рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками».

Оценщик принял решение не использовать информацию по приведенным объектам в дальнейших расчетах.

В соответствии с п.106 ФСО 7 «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта» Оценщиком принято решение рассмотреть вторичный рынок объектов производственно-складского назначения в областном центре - г. Кемерово, как наиболее развитого рынка коммерческой недвижимости.

Таблица №35

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Описание	Источник информации
Кемеровская область, Кемерово, р-н Кировский, Инициативная ул., 57 	381	3 850 000	10 104,99	Здание расположено на территории кировской автобазы, состоит из большого цеха (сварочный цех) и прилегающих к нему различных боксов (для вашего удобства и наглядности кроме фото самого здания, также приложены фото планировки и экспликации). Есть смотровые ямы. Можно использовать как полностью, так и независимыми друг от друга частями	https://kemerovo.ci an.ru/sale/commercial/278486685/
Кемеровская область, Кемерово, р-н	435	5 500 000	12 643,68	Предлагается к продаже производственное-	https://kemerovo.ci an.ru/sale/commerc

Заводский, Новгородская ул., 10 				складское помещение, кирпичное. Общая площадь 435 кв.м. высота ворот 3,5 м, ширина 3 метра, ворота железные, высота потолка 4 м., стеклопакеты. Помещение расположено на территории базы, охраняемая территория, парковка, площадка перед помещением для разгрузки транспорта. Помещение не отапливаемое, есть возможность рядом сделать котельную, на данный момент коммуникации не действующие, возможно сделать скважину и септик на территории	ial/279308748/
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Новгородская ул., 10 	600	5 500 000	9 166,67	Отдельный вход: есть Общая площадь: 600 м² Этаж: 1 Мощность электросети: 80 кВт, можно увеличить Отопление: автономное Тип сделки: продажа Продам, 2 помещения по 300 кв.м. Одна половина с отоплением, вторая нет. Территория охраняемая. Документы готовы и в полном порядке.	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_600_m_2394714089
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, ул. Ракитянского, 2 	730	11 000 000	15 068,49	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 730 м² Этаж: 1 Отделка: без отделки Отопление: автономное Тип сделки: продажа Продам нежилое помещение + земельный участок в собственности в рудничном районе. Здание: 730 кв.м. Земельный участок: 22 сотки. Имеется: 2 ангара, 5 больших помещений, воды нету, привозная или врезаться можно от подстанции, большие ворота, отопление 2 котла электрических, своя ТП 100 КВТ, Кран балка, высота 2м ангара + территория с воротами(можно технику загонять или для любых	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_730_m_2330409094

				других целей) .рядом Мариинская трасса	
Кемеровская область, Кемерово, р-н Центральный, Карболитовская ул., 4А 	401,3	10 700 000	26 663,34	На данный момент сдается под ремонт машин. Отопление, вытяжка присутствует. В Боксе присутствует два железных входа. В собственности находится как сам бокс, так и земля на которой он расположен. По площади бокса для понимания возможно разместить порядка 15-20 легковых машин.	https://kemerovo.ci an.ru/sale/commercial/272295486/
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Новгородская ул., 10 	432	5 000 000	11 574,07	Вход: с улицы Отдельный вход: есть Общая площадь: 432 м² Этаж: 1 Высота потолков: 3.8 м Отделка: без отделки Мощность электросети: 50 кВт Отопление: нет Тип сделки: продажа Продам, или сдам в аренду.	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_432_m_2618303353
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Грузовая ул., 23 	479	6 000 000	12 526,10	Продам отдельно стоящее здание 475 кв.м в районе азота, на земельном участке 1 га в бессрочном пользовании, высота потолка 3.75, территория огорожена, отопление угольное, есть возможность подключения газа, электричество 50 кв.т возможно увеличение под покупателя, оборудование по деревообработке продаётся отдельно	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_479_m_2623364612
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Западный пр., 15А 	360	5 500 000	15 277,78	Продам здание 360 м2 с земельным участком 15,8 соток. Стены - кирпич, крыша - железобетон. Ворота большие с трех сторон здания. Территория огорожена, автоматические ворота, шлаббаум. Подъезд - асфальт! Подойдет для склада или автосервиса. Также подойдет для производства, так как можно выделить электрическую мощность до 100кВт. Отопления нет	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_360_m_2555961482
Кемеровская область,	118	3 400 000	28 813,56	Отдельно стоящее	https://www.avito.r

Кемеровский г.о., Кемерово, ул. Железнякова, 10 				здание, 118м2, 1,9 сотки -земля в собственности. Все документы в порядке , на здание и на землю есть документы на право собственности. Центральное отопление, вода , отдельный ввод эл.	u/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_118_m_2054032746
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Шатурская ул., 2 	750	8 800 000	11 733,33	Подойдет под производство, автосервис, склад, итп. Собственная скважина. Отопление центральное, так же есть своя угольная котельная. Кровля отремонтирована наплавленным материалом "Технониколь". Окна все поменяны на пластиковые стеклопакеты. Двое стальных утепленных ворот. Наличие отгороженных помещений внутри - бытовка, столовая, передевалка, техническое помещение (использовалось как склад красок), дополнительное помещение (использовалось для сборки). Туалет на улице. Электрика в отличном состоянии	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_750_m_2437222458
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Нахимова 30б 	170,8	3 500 000	20 491,80	Продам помещение под Автосервис либо Склад. Электричество, выгребная яма, вода (скважина), отопление имеется и электро и уголь, в 50 метрах газ. 3 поста + офис/склад, имеется смотровая яма.	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshenie_pod_avtoserwis_sklad_170.8_m_2316197358
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Сахалинская ул., 38 	295,1	4 300 000	14 571,33	подойдёт для автосервиса, складского помещения и производственного помещения. Кадастровый номер: 42:24:0401028:1262 Из коммуникаций свет, вода, по желанию под арендатора сделаем отопление. Вопросы ремонта и переоборудования	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_295.1_m_2434847757

				лояльно рассматриваем.	
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Гравийная ул., 21 	250	3 990 000	15 960,00	Продаётся отдельно стоящее одноэтажное здание с земельным участком 7,5 соток Размеры здания 24м*12м Размеры земельного участка 30м*25м Высота ворот 3150	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_2378357263
Кемерово, Кооперативная улица, 15 	3400	45 000 000	13 235,29	В продаже производственный цех, расположенный в центральной части города -промзоне. В помещении высота потолков 12,4 м, имеется 2 кран-балки, 6 высоких ворот, бытовки! Коммуникации: электроэнергия с собственной подстанцией, отопление и водоснабжение – центральные (на данный момент все отключено, так как объект не используется).	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3400_m_2482293688
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, ул. Рутгерса, 41/1А 	410	7 600 000	18 536,59	Гаражные боксы отдельно стоящее -Материал стен: кирпич - Высота от 4 м.до 5 м. - Трое ворот,высота 3,8 м - Утепленный водоотвод -Новая кровля - Вода холодная центральная - Канализация центральная - Участок 10 соток в собственности, огорожен - Возможность подключения к газу (есть на территории) -Можно использовать как производство, складское помещение, гаражные боксы(фуры входят)	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/bazaboksysklad_410_m_2327115383
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Кузнецкий пр-т, 256А 	338	5 150 000	15 236,69	отдельно стоящие производственно - складские боксы на земельном участке в собственности. Помещение представляет собой 3 смежных бокса с воротами. высота потолков 5 метров, высота ворот 4,3 метра. Боксы по 18,5 метров в длину. На территории	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_338_m_2463360967

				есть возможность строить дополнительные площади, 2 заезда с разных сторон, рядом аналогичные боксы другой компании.	
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Белогорская ул., 21 	1500	25 000 000	16 666,67	Производственно-складскую базу на сто процентов заполненную арендаторами. Основной объём помещений сдан под производства небольших компаний (мебель, реклама и прочее). Общая площадь: 1500 м² Этаж: 1 Высота потолков: 3.5 м Отопление: автономное Всего на земельном участке (3200 кв.м в собственности) располагается 11 помещений с отдельными воротами площадью от 60 до 190 кв.м. (чистая сданная площадь 1350 кв.м). Так же имеется две котельные, углярка, холодный склад, сторожка, отдельностоящий офис выполненный из кирпича	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1500_m_2588000537
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, ул. Терешковой, 39к1 	3300	59 000 000	17 878,79	Земля в собственности (общая площадь 7 275 кв. м.). Складские помещения на территории: более 1 000 кв.м. Общая площадь здания: 3 300 кв. м. Высота потолков: до 3,7м Год реконструкции: 2019. Этажность: 3 этажа, кроме того: подвал. Трансформаторная подстанция 400кВА (в собственности).	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_3300_m_1933146348
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, 1-я Стахановская ул., 35 	3000	25 000 000	8 333,33	Продам производственное здание с НДС общей площадью 3000 м² (офисное помещение 3 этажа с бытовыми комнатами 300 м²), электрическая мощность 900кВт 2 трансформатора 630кВА и 400кВА газовая котельная, газ на	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3000_m_2204679820

				технологии заведён в цех, кран-балка 2 шт, удобный подъезд, железнодорожный тупик подходит к территории	
Интервал значений стоимости, руб./кв.м.					8 333,33-28 813,56
Среднее значение (среднеарифметическая), руб./кв.м					15 499,08

В процессе анализа первичного рынка земельных участков в г. Юрга Оценщик воспользовался информацией, размещенной на Сайте ГП КО «Фонд имущества Кемеровской области», <http://www.kuzbassfond.ru/> и Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/>. Оценщиком не обнаружена информация о продажах земельных участков сопоставимого вида разрешенного использования.

В процессе анализа вторичного рынка земельных участков в г. Юрга Оценщику удалось обнаружить 1 объявление о предложении к продаже земельного участка с разрешенным использованием сопоставимым с разрешенным использованием оцениваемых земельных участков.

Таблица №36

Адрес нахождения земельного участка	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость 1 м ² земельного участка, руб./м ²	Дополнительные характеристики	Источник информации, дата публикации
Кемеровская обл, г Юрга, ул Абразивная, 1	3 837	400 000	104,25	под производственную деятельность	https://www.avito.ru/yurga/zemelnye_uchastki/uchastok_384_sot._promnaznacheniya_2238581048

Оценщик считает необходимым рассмотреть рынок аренды земельных участков под индустриальную застройку и под придорожный сервис на территории г. Юрга. Для этой цели Оценщик воспользовался информацией, размещенной на Сайте ГП КО «Фонд имущества Кемеровской области», <http://www.kuzbassfond.ru/> и Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/>.

Таблица №37

Детальное местоположение	Общая площадь, кв.м.	Описание	Годовой размер арендной платы, руб.	Размер арендной платы, руб./м ²	Источник информации
Кемеровская область - Кузбасс обл, Юрга г, ул. Шоссейная, земельный участок 38б	500	Земельный участок, пл. 500 кв.м, кадастровый № 42:36:0000000:363, разрешенное использование: Склады	18 000	36	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=51658999&lotId=51659339&prevPageN=2
Кемеровская область, Юргинский городской округ, город Юрга, улица Абразивная, 17а	1 643	Земельный участок, пл. 1643 кв.м, кадастровый № 42:36:0201005:861, разрешенное использование: Склады	50 000	30,43	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=38419469&lotId=38419979&prevPageN=2
Кемеровская область, г. Юрга, в примыкании к ул. Шоссейная, 13 А	2 028	Земельный участок, пл. 2028 кв.м, кадастровый № 42:36:0202003:1241, разрешенное использование:	130 000	64,03	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=35124709&lotId=35124751&prevPage

		Склады			N=2
Кемеровская область, Юргинский городской округ, город Юрга, улица Тушикова, 22а	1 348	Земельный участок, пл. 1348 кв.м, кадастровый № 42:36:0201003:3671, разрешенное использование: Склады	60 000	44,51	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=33404538&lotId=33404603&prevPageN=2
Кемеровская обл., г. Юрга, между территориями ООО «ЮМЗ» и «Дормаш	20 000	Земельный участок, пл. 20 000 кв.м, кадастровый № 42:36:0202003:864, разрешенное использование: Производственная деятельность	130 200	6,51	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=32351158&lotId=32351325&prevPageN=2
обл. Кемеровская, г. Юрга, к северо- западу от территории санатория "Рубин" по ул. Абрамивная, 1	800	Земельный участок, пл. 800 кв.м, кадастровый № 42:36:0201005:785, разрешенное использование: земельные участки прочих предприятий материально- технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (размещение площадки для складирования инертных материалов).	25 000	31,25	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=24326165&lotId=24326991&prevPageN=2
Кемеровская обл, Юрга г, Автомобильная ул, между территориями ООО «ЮМЗ» и «Дормаш»	414 116	Земельный участок, пл. 414 116 кв.м, кадастровый № 42:36:0202003:1242, разрешенное использование: для капитального строительства объекта: «Завод по производству фанеры, текстильных изделий, паркетных покрытий, мебели и других изделий из дерева»	2 099 568	5,07	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=22048715&lotId=22049049&prevPageN=2
Кемеровская обл., г. Юрга, в примыкании к ул. Мостовая, 1	977	Земельный участок, пл. 977 кв.м, кадастровый № 42:36:0202002:1483, разрешенное использование: Производственная деятельность	30 000	30,71	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=16065326&lotId=16065484&prevPageN=2
Диапазон арендной ставки, руб/кв.м./год				5,07-64,03 Средняя величина арендной ставки 31,06	
Российская Федерация, Кемеровская	2 425	Земельный участок, пл. 2 425 кв.м, кадастровый №	93 000	38,35	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView

область, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул. Шоссейная, 36в		42:36:0101001:5799, разрешенное использование: Обслуживание автотранспорта			.html?notificationId =37029142&lotId=3 7029353&prevPage N=2
Российская Федерация, Кемеровская область, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул. Шоссейная, 6/1	1 610	Земельный участок, пл. 1 610 кв.м, кадастровый № 42:36:0101001:5795, разрешенное использование: Обслуживание автотранспорта	70 000	43,48	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=34698703&lotId=34698931&prevPageN=2
Кемеровская область, г. Юрга, пр. Кузбасский, 23	1 200	Земельный участок, пл. 1200 кв.м, кадастровый № 42:36:0102003:22, разрешенное использование: Обслуживание автотранспорта	60 000	50,00	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=34698703&lotId=34699349&prevPageN=2
Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Береговая, в примыкании к земельному участку 42:36:0202003:888	5 840	Земельный участок, пл.5 840 кв.м, кадастровый № 42:36:0202003:1273, разрешенное использование: Объекты дорожного сервиса	220 000	37,67	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=29135224&lotId=29135225&prevPageN=2
Кемеровская обл., г. Юрга, район ул. Шоссейная, д. 58	2 293	Земельный участок, пл. 2 293 кв.м, кадастровый № 42:36:0101002:3143, разрешенное использование: Обслуживание автотранспорта	30 000	13,08	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=19053020&lotId=19053052&prevPageN=2
Диапазон арендной ставки, руб/кв.м./год				13,08-43,48 Средняя величина арендной ставки 36,52	

Продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения на первичном рынке на территории Ленинск-Кузнецкого района Оценщик не выявил.

Оценщик считает необходимым рассмотреть рынок аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Ленинск-Кузнецкого района. Для этой цели Оценщик воспользовался информацией, размещенной на Сайте ГП КО «Фонд имущества Кемеровской области», <http://www.kuzbassfond.ru/> и Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/>.

Таблица №38

Детальное местоположение	Общая площадь, кв.м.	Описание	Годовой размер арендной платы, руб.	Размер арендной платы, руб./м2	Источник информации
Кемеровская область - Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий муниципальный округ, с. Панфилово	3 100	Земельный участок, пл. 3 100 кв.м, кадастровый № 42:06:0112002:2141, разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование	1 500	0,48	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=52859238&lotId=52859244&prevPageN=2

Кемеровская область - Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий муниципальный район, п. Восходящий, промзона № 3	3 839	Земельный участок, пл. 3 839 кв.м, кадастровый № 42:06:0110001:161, разрешенное использование: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	2 100	0,55	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=53042784&lotId=53042837&prevPageN=2
Кемеровская обл, Ленинск-Кузнецкий муниципальный округ, в административных границах Возвышенского сельсовета	92 267	Земельный участок, пл. 92 267 кв.м, кадастровый № 42:06:0107005:167, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	19 651	0,21	http://www.kuzbassfond.ru/reztorgov/arhivtorgov/res2022_8.pdf
Кемеровская обл, Ленинск-Кузнецкий муниципальный округ, в границах бывшего совхоза им.Чкалова	482 000	Земельный участок, пл. 482 000 кв.м, кадастровый № 42:06:0106005:159, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	33 740	0,07	http://www.kuzbassfond.ru/reztorgov/arhivtorgov/res2022_8.pdf
Кемеровская обл, Ленинск-Кузнецкий р-н, в границах бывшего совхоза им.Чкалова	1 054 000	Земельный участок, пл. 1 054 000 кв.м, кадастровый № 42:06:0000000:2283, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	73 780	0,07	http://www.kuzbassfond.ru/reztorgov/arhivtorgov/res2022_8.pdf
Диапазон арендной ставки, руб/кв.м./год				0,07-0,55	Средняя величина арендной ставки 0,28

Оценщиком составлен анализ и представлена информация исходя из принципа достаточности.

12.4. Анализ ценообразующих факторов по степени их влияния на цены объектов (п.11г ФСО 7)

В учебнике «Оценка недвижимости», под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. (2 изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007, стр.241 -243) приведено описание метода оценки земельного участка по элементам сравнения и приведен перечень основных элементов сравнения.

Перечень факторов и порядок их применения при сравнении земельных участков приведен в таблице ниже.

Таблица №39

№ п/п	Название элемента сравнения	Описание
1	Состав передаваемых прав	Поправки вносятся при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой, так же могут учитываться правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка

2	Условия финансирования сделки купли-продажи	Все платежи должны осуществляться в денежных средствах за счет собственных либо заемных средств
3	Условия продажи	Нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем; Вынужденные обстоятельства сделки (неполная информированность, срочность продажи, продажа в условиях банкротства и т.п.)
4	Время продажи	Сравнение даты оценки с датой продажи/предложения
5	Местоположение и окружение	Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, то поправки, как правило, не вносятся
6	Физические характеристики	Различия в площади, конфигурации, рельефе, ландшафте
7	Экономические характеристики	Наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним, транспортная доступность, объекты социальной инфраструктуры и т.п.

В издании «Справочник оценщика недвижимости-2020», Земельные участки, часть первая, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2020) приведен перечень основных факторов и коэффициентов их влияния на стоимость земельного участка под индустриальную застройку/под придорожный сервис, стр. 71.

Данный перечень приведен в таблице ниже.

Таблица №40-41

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0.22
2	Расположение относительно автомагистралей	0.12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0.11
4	Передаваемые имущественные права	0.11
5	Наличие электроснабжения на участке	0.08
6	Свободный подъезд	0.08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0.06
8	Наличие газоснабжения на участке	0.06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0.06
10	Инженерно-геологические условия	0.05
11	Асфальтирование участка	0.05

Таблица 13. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты придорожного сервиса

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0.29
2	Интенсивность транспортного потока	0.21
3	Передаваемые имущественные права	0.12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0.11
5	Наличие электроснабжения на участке	0.11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0.08
7	Наличие газоснабжения на участке	0.08

Ниже Оценщиком рассмотрен набор ценообразующих факторов типичный для рассматриваемого локального рынка земельных участков под индустриальную застройку/ под придорожный сервис.

Существенное значение для ценообразования имеет юридический статус объекта оценки. К выбору рынка включались объекты, реализуемые на праве аренды.

Предполагается, что условия финансирования и условия продажи (предполагаемой сделки) с объектами в выборке, являются типичными, т.е. без использования особых форм оплаты, а так же при рыночных условиях сделки (исключая сделки между аффилированными лицами или иные нерыночные условия).

Для проведения корректировки на время предложения к продаже Оценщик счел целесообразным использовать данные «Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой

недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области 2-3 кварталы 2022 года, подготовленный © Компания RID Analytics» о средних ценах на земельные участки в зависимости от даты.

Таблица №42

Статистические показатели базы данных земельных участков, предложенных к продаже на рынке коммерческой недвижимости ПОСЛЕ НОРМИРОВАНИЯ ВЫБОРКИ, в динамике

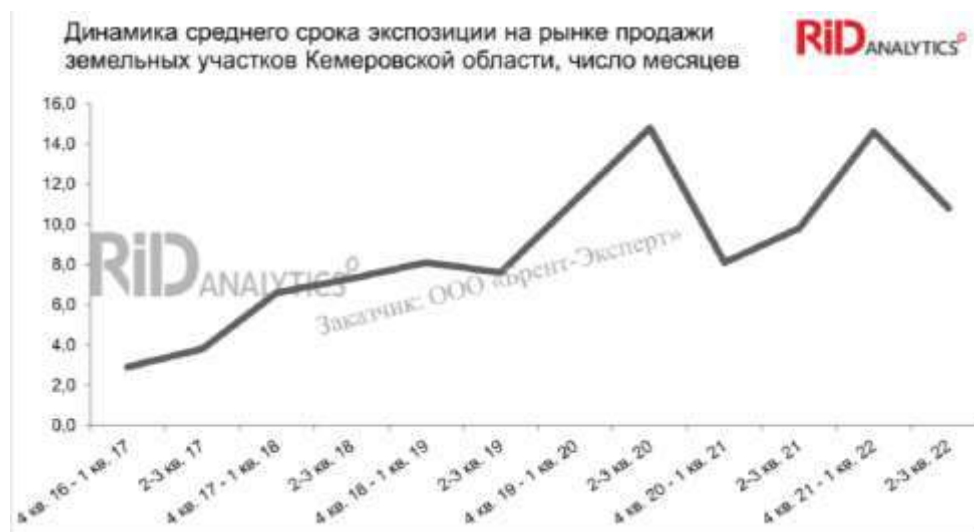
RID ANALYTICS®	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продаж, руб./кв.м.	Динамика средней цены продаж
2-3 кварталы 2018 г. *	54	16	5 000	437	7,4%
2-3 кварталы 2019 г. *	56	40	3 889	427	-2,3%
2-3 кварталы 2020 г. *	45	47	3 409	438	2,6%
4 кв. 2020 г. - 1 кв. 2021 г.	41	63	3 333	459	4,8%
2-3 кварталы 2021 г.	41	50	2 807	443	-3,5%
4 кв. 2021 г. - 1 кв. 2022 г.	29	46	2 400	437	-1,4%
2-3 кварталы 2022 г.	41	28	7 222	396	-9,4%

*прирост ко 2-3 кварталам предыдущего года

Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков составляют:

Таблица №43

Период	Значения
2-3 кварталы 2018 г.	7,3
2-3 кварталы 2019 г.	7,6
2-3 кварталы 2020 г.	14,8
4 кв. 2020 г. - 1 кв. 2021 г.	8,1
2-3 кварталы 2021 г.	9,8
4 кв. 2021 г. - 1 кв. 2022 г.	14,6
2-3 кварталы 2022 г.	10,8



Источник информации: Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области, 2-3 кварталы 2022 года © Компания RID Analytics

Местоположение объектов оценки – г. Юрга. Выборка для анализа рынка осуществлялась начиная с исследования рынка на территории локального месторасположения объекта оценки, при недостатке информации, в соответствии с п. ст.11 ФСО 7, территория исследования расширялась за счет районов, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

К физическим свойствам земельных участков, допустимо отнести его количественную характеристику - общая площадь, при осуществлении анализа рынка Оценщик проанализировал зависимость цены предложения /сделки от площади участков.

Оценщиком в ходе анализа так же рассмотрены и экономические характеристики, свойственные для земельных участков.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом

предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Местоположение земельного участка

По данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2020», Земельные участки, часть первая, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2020), стр. 170 предусмотрены следующие корректировки, нивелирующие различия на местоположение.

Таблица №44

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1.00	1.00	1.00
Центры деловой активности	0.86	0.82	0.91
Зоны автомагистралей	0.80	0.75	0.86
Индивидуальные жилые дома	0.75	0.70	0.81
Многоквартирная жилая застройка	0.77	0.71	0.83
Окраины города, промзоны	0.75	0.69	0.81

Передаваемые имущественные права

Для обоснования влияния фактора Оценщик счел возможным применить корректирующие коэффициенты, рассчитанные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020», Земельные участки, часть первая, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2020), стр. 69.

Данные приведены в таблице ниже.

Таблица №45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.85	0.79	0.91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.77	0.69	0.84

Наличие инженерных коммуникаций

Для обоснования влияния фактора Оценщик счел возможным применить корректирующие коэффициенты, рассчитанные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020», Земельные участки, часть первая, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2020), стр. 139,141.

Таблица №46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,07	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,05	1,29
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями) теплоснабжение, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями) - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,04	1,28
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,07	1,33
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,06	1,44
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями) - теплоснабжение, коммуникационные связи) к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями) - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,03	1,29

Общая площадь земельного участка (фактор масштаба)

Для обоснования влияния фактора Оценщик счел возможным применить корректирующие коэффициенты, рассчитанные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020», Земельные участки, часть вторая, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2020), стр.101.

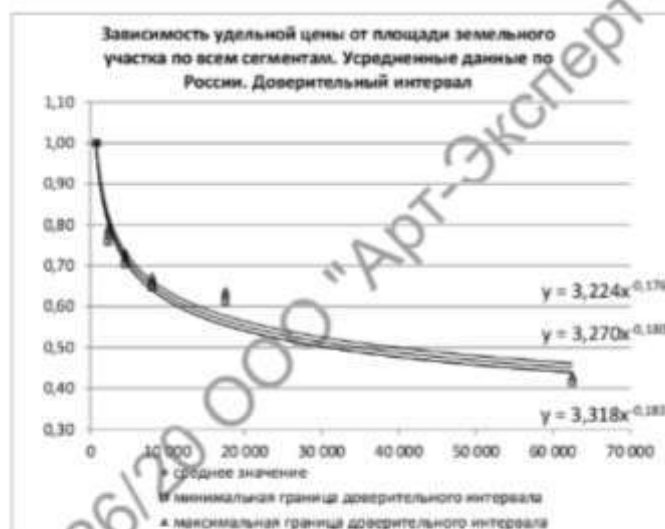


Рис. 15

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью, 775 кв.м (7,75 соток)

Так как рассматриваемая зависимость используется для объектов с площадью от 775 кв.м., Оценщик принял решение не использовать приведенную модель в дальнейших расчетах.

При проведении корректировки Оценщик воспользовался данными сайта Статриелт (<https://statrielt.ru/>), где зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией $C=b \cdot S^p$

где C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м., b – коэффициент активности рынка,

p – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица №47

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
Более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,694	-0,20	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,30}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,577	-0,34	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,34}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,692	-0,33	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,33}$

S_0 – общая площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, кв.м.

Расположение относительно автомагистралей/интенсивность транспортного потока

Для обоснования влияния фактора Оценщик счел возможным применить корректирующие коэффициенты, рассчитанные в издании «Справочник оценщика недвижимости-2020», Земельные участки, часть вторая, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2020), стр. 198, 210.

Данные приведены в таблице ниже.

Таблица №48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,24	1,14 – 1,34
Земельные участки под объекты придорожного сервиса		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,29	1,20 – 1,37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль федеральных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1.26	1.18	1.35
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль территориальных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1.20	1.13	1.27
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль основных городских автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами	1.18	1.11	1.25

Скидка на торг

Скидки (%) на вторичном рынке продажи на цены земельных участков под офисно-торговую застройку приведены в таблице ниже и основаны на информации «Справочник оценщика недвижимости-2020», Земельные участки, часть вторая, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2020), стр. 214.

Таблица №49

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,6%	6,2%	16,4%

При использовании информации об аукционах, корректировка производится на шаг аукциона.

В учебном пособии «Оценка стоимости недвижимости», автор С.В. Грибовский (М.: Марасейка, 2009, стр.86-92) приведено описание элементов сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов.

Перечень элементов сравнения и порядок их применения приведен в таблице ниже.

Таблица №50

№ п/п	Название элемента сравнения	Описание
1	Передаваемые имущественные права	Поправки вносятся при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой
2	Условия финансирования	Все платежи должны осуществляться в денежных средствах за счет собственных либо заемных средств
3	Условия продажи	Нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем; Вынужденные обстоятельства сделки (неполная информированность, срочность продажи, продажа в условиях банкротства и т.п.)
4	Расходы, сделанные сразу же после покупки	Такие расходы могут включать затраты на демонтаж здания и ли его части, затраты на устранение загрязнения

		земельного участка или затраты на перепрофилирование объекта недвижимости в соответствии с его наиболее эффективным использованием
5	Рыночные условия	Сравнение даты оценки с датой продажи/предложения (обычно на уровень инфляции)
6	Местоположение	Если сопоставимый объект находится в том же районе, что и оцениваемый, то поправки, как правило, не вносятся
7	Физические характеристики	Различия в размере здания, возраста и состояния здания, функциональной полезности, размера земельного участка, площади застройки, строительных материалов и др.
8	Экономические характеристики	Характеристики объекта, которые влияют на его доход (эксплуатационные расходы, качество управления, арендные ставки, надежность арендаторов и др.)
9	Вид использования (зонирование)	Рыночная стоимость объекта определяется его наиболее эффективным использованием

Широкий перечень ценовых характеристик, отражающих физические характеристики объекта недвижимости представлен в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А., (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020). В сборнике на стр.72 определен перечень ценообразующих факторов для производственно-складских объектов, который приведен в таблице ниже.

Таблица №51

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость		
№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

Ниже оценщиком рассмотрен минимально необходимый набор факторов для получения достоверной оценки. Причем факторов массовых - т.е. важных для всех сторон рынка и объективно контролируемых, влияющих на цены сделок наиболее существенным образом.

Передаваемые права на объект оценки

Существенное значение для ценообразования имеет юридический статус объекта оценки. Поправки вносятся при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. На открытом рынке обычно представлены объекты на праве собственности, либо указано иное право. К выбору рынка включались объекты, реализуемые на праве собственности.

Условия финансирования сделки

Предполагается, что условия финансирования и условия продажи (предполагаемой сделки) с объектами в выборке, являются типичными, т.е. без использования особых форм оплаты, а так же при рыночных условиях сделки (исключая сделки между аффилированными лицами или иные нерыночные условия).

Условия продажи и время продажи

Рынок продаж исследуется начиная с даты, приближенной к дате оценки, учитывая типичный период экспозиции объектов на рынке. Но, при наличии на рынке информации о совершенных сделках, а также объектах, имеющих аналогичное разрешенное использование, относящихся по площади к одной группе, предпочтение отдается объектам, выставленным ранее. Данные объекты будут скорректированы только на один показатель – время предложения к продаже.

Анализ периода экспозиции представлен в Мониторинге предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области, © Компания RID Analytics.

Важный индикатор состояния рынка недвижимости - срок экспозиции объектов на рынке. Срок экспозиции зависит от ценовой категории объекта, местоположения, типа условий продажи. Снижение среднего срока экспозиции объектов на рынке свидетельствует о том, что спрос растет, и наоборот. В случае роста объема предложения снижение среднего срока экспозиции обусловлено появлением новых объектов.

Срок экспозиции на вторичном рынке продажи, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, 2-3 кварталы 2022 г.

Таблица №52

Показатели / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Всего объектов (после нормирования), шт.	290	542	1 095
Из них присутствовало в последнем месяце	250	459	896
Средний срок экспозиции, месяцев	19	22,8	21,6

Срок экспозиции на рынке аренды, по объектам, которые рекламировались в последнем месяце полугодия, 2-3 кварталы 2022 г.

Таблица №53

Показатели / Тип объекта	Офисные	Производственно-складские	Торговые
Всего объектов (после нормирования), шт.	387	175	875
Из них присутствовало в последнем месяце	197	95	454
Средний срок экспозиции, месяцев	18,2	17,2	19,3

Для обоснования скидки на уторговывание Оценщик воспользовался данными издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.349.

Таблица №54

1 аолица 212			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%

Местоположение

Местоположение объекта оценки является основным фактором при формировании цены объекта продажи. В качестве аналогов подобраны объекты, месторасположение которых совпадает с месторасположением объекта оценки.

Корректировка проводилась по данным Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Кемеровской области 2-3 квартал 2022 г. и Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово 2 кв. 2022 г., © Компания RID Analytics о средних удельных ценах производственно-складских объектов в зависимости от местоположения.

Общая площадь (фактор масштаба)

Корректировка определена по следующей формуле:

$$K = (S_{oo}/S_{oa})^k$$

Где:

S_{oo} – площадь объекта оценки

S_{oa} - площадь объекта аналога

k – коэффициент торможения

Коэффициент торможения определен по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.174.

Таблица №55

Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Москва	-0,154	-0,163	-0,121
2. Санкт-Петербург	-0,089	-0,101	-0,068
3. Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-0,173	-0,185	-0,139
4. Города с численностью менее 1 млн. чел.	-0,117	-0,129	-0,092
5. Усредненные данные по городам России	-0,122	-0,134	-0,097

Физическое состояние здания

Данные приведены в таблице ниже, стр. 247 Справочника.

Таблица №56

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Наличие отопления

Данные приведены в таблице ниже, стр. 202 Справочника.

Таблица №57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,67	0,84
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,65	0,83

Материал стен

Данные приведены в таблице ниже, стр. 214 Справочника.

Таблица №58

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

Тип объекта

Данные приведены в таблице ниже, стр. 196 Справочника.

Таблица №59

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96

Наличие ж/д ветки

Данные приведены в таблице ниже, стр. 157 Справочника.

Таблица №60

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21

Наличие Грузоподъемных механизмов

Данные приведены в таблице ниже, стр. 221 Справочника.

Таблица №61

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94

Доля административно-бытовых помещений

Данные приведены в таблице ниже, стр. 301 Справочника.

Таблица №62

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,30

12.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта (п.11д ФСО 7)

Производственно-складская недвижимость в г. Юрга предлагается к реализации в диапазоне 4 285,71-27 652,09 руб./м² общей площади. Средняя стоимость составляет 13 054,13 руб./ м². Разброс цены за объекты производственно-складского назначения в г. Юрга представляет очень широкий диапазон – разница между минимальной и максимальной удельной ценой составляет 6,5 раз.

Оценщиком обнаружено 1 объявление о предложении к продаже земельного участка с разрешенным использованием под производственную деятельность с удельной ценой 104,25 руб.

Годовая арендная плата за земельные участки под индустриальную застройку в г. Юрга составляет диапазон от 5,07 руб./кв.м./год до 64,03 руб./кв.м./год, среднее значение удельного показателя арендной платы 31,06 руб./кв.м./год.

Годовая арендная плата за земельные участки под объекты придорожного сервиса в г. Юрга составляет диапазон от 13,08 руб./кв.м./год до 43,48 руб./кв.м./год, среднее значение удельного показателя арендной платы 36,52 руб./кв.м./год.

Годовая арендная плата за земельные участки сельскохозяйственного назначения в Ленинск-Кузнецком районе составляет диапазон от 0,07 руб./кв.м./год до 0,55 руб./кв.м./год, среднее значение удельного показателя арендной платы 0,28 руб./кв.м./год.

Цены предложений не являются конечными, продавцы сами согласны на торг, поэтому при использовании цен предложений целесообразно учитывать скидки на торг и другие ценообразующие факторы, указанные в отчете выше, с целью доведения объектов до объекта оценки.

13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (р.VI ФСО 7)

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей. При этом неперенными условиями являются: физическая возможность, разрешенность с точки зрения законодательства, финансовая целесообразность, максимальная продуктивность.

В соответствии с пунктами 13-15 ФСО №7 «Оценка недвижимости» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Руководствуясь целью и предполагаемым использованием результатов оценки, расчет стоимости объектов оценки проводился для существующего использования – по назначению.

14. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ (п. 8и ФСО 3, п.23 ФСО 1, п.11 ФСО 1)

14.1. Методы оценки ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении затрат на создание аналогичного объекта со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяются затраты на строительство аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ. При определении стоимости объекта недвижимости к полученному результату добавляется стоимость земельного участка. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объектов капитального строительства, аналогичных по своим потребительским характеристикам оцениваемым.

Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке.

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$PC_{3п} = C_3 + 3C_y \cdot (1 - И_n),$$

Где $PC_{3п}$ – рыночная стоимость имущества, рассчитанная затратным подходом;

C_3 – стоимость земельного участка;

$3C_y$ – затраты на строительство объектов капитального строительства земельного участка;

$И_n$ – накопленный износ объектов капитального строительства земельного участка.

Методы определения стоимости земельного участка

Стоимость земельного участка определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности в РФ, на основе которого разработаны Методические рекомендации по определению

рыночной стоимости земельных участков - Распоряжение Министерства имущества РФ от 06.03.2002 №586-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

Методы определения затрат на строительство объектов капитального строительства

Стоимость нового строительства для целей оценки недвижимости вычисляется как сумма прямых и косвенных издержек, а также прибыли предпринимателя.

Прямые и косвенные издержки рассчитываются следующими методами:

Метод единичных расценок – заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализе и переработке оценщиком существующих смет на данное здание. Основой для применения метода являются подробные сводки объемов СМР. Известно несколько разновидностей данного метода: ресурсный, базисно-индексный, а также их разновидности. При этом методе используются справочники типа ГЭСН-2001 и разработанные на их основе территориальные элементные строительные нормы.

Метод укрупненных элементных показателей стоимости – расчет затрат на строительство как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши, инженерного оборудования и т.д. При этом методе используются справочники типа УПБС ВР или УСН ВР, Справочники оценщика «Ко-Инвест» «Стоимость конструктивных элементов» и др.

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы) – основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового строения. Единицами измерения могут быть 1 стояночное место в гараже, 1 посадочное место в кафе, 1 м² жилой площади, 1 м³ строительного объема и т.п. При этом методе используются данные о строительных подрядах на возведение подобных зданий, справочники типа УПСС и УПВС, Справочники оценщика фирмы «Ко-Инвест».

Метод объектов-аналогов – сходен с предшествующим с той лишь разницей, что им определяется стоимость объекта оценки непосредственным сравнением с объектами-аналогами из банков данных объектов-аналогов, с проведением необходимых корректировок.

Размер дополнительных косвенных издержек, не учтенных вышеперечисленными методами, определяется с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги по данным конкретным позициям.

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется методом экспертных оценок на основе рыночной информации. В случае недостаточности подобной рыночной информации прибыль предпринимателя может быть рассчитана финансово-математическими методами.

Определение накопленного износа

Для определения величины накопленного износа зданий и сооружений могут применяться следующие методы:

метод сравнения продаж – величина накопленной амортизации определяется как разница между затратами на новое строительство и стоимостью продажи объектов капитального строительства на дату проведения оценки;

метод экономической жизни – накопленная амортизация определяется как доля нового строительства, определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни объекта;

модифицированный метод экономической жизни – определяет накопленную амортизацию как долю затрат на новое строительство с учетом исправимого физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни объекта;

метод разбивки – определяет отдельно величину каждой составляющей накопленной амортизации, в том числе:

- *физический износ* – устранимый (отложенный ремонт) и неустрашимый;
- *функциональное устаревание* – устранимое и неустрашимое;
- *экономическое (внешнее) устаревание*.

Общая величина накопленного износа здания или сооружения определяется как сумма величин износа по всем позициям разбивки.

Математическое обобщение результатов расчетов составляющих накопленного износа для зданий и сооружений в рамках *метода разбивки* имеет вид:

в относительном выражении

$$I_{Н\%} = 1 - (1 - I_{Физ\%}) \cdot (1 - I_{Фун\%}) \cdot (1 - I_{Эк\%})$$

в абсолютном выражении

$$I_H = I_{\text{Физ}} + I_{\text{Фун}} + I_{\text{Эк}}$$

где I_H – накопленный износ, руб.

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ, руб.

$I_{\text{Фун}}$ – функциональное устаревание, руб.

$I_{\text{Эк}}$ – экономическое (внешнее) устаревание, руб.

Кроме того существует *нормативный метод*, который определяет накопленный износ как отношение фактического срока службы ($\Phi\text{СС}$) к нормативному (НСС). Математическое выражение при этом имеет вид:

$$I_H = (\Phi\text{СС}/\text{НСС}) \times 100\%.$$

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения объектов. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу собственность заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор информации о ценах и условиях продаж, а при отсутствии такой информации – о ценах спроса и предложения объектов, сходных с оцениваемым. Затем цены объектов-аналогов корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

В качестве единиц сравнения принимают традиционно сложившиеся на местном рынке единицы измерения. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

Общая модель сравнительного подхода выглядит следующим образом:

$$PC_{\text{СП}} = F(\sum I_K),$$

где $PC_{\text{СП}}$ – рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом.

$\sum I_K$ – сумма корректировок, рассчитанных по единицам сравнения объектов-аналогов.

При проведении сравнительного анализа для застроенных участков в качестве единицы сравнения применяются:

- цена за единицу площади участка;
- цена за единицу площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за единицу общей площади помещений;
- цена за единицу недвижимости, приносящей доход.

В рамках данного подхода применяются следующие методы:

метод последовательных корректировок – расчет стоимости объекта оценки путем внесения корректировок в цены продажи аналогичных объектов.

Корректировки вносятся по следующим элементам сравнения:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Для определения величин корректировок, в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации, применяются количественные и качественные методики.

методы математической статистики – расчет стоимости объекта оценки путем определения

корреляционной зависимости между стоимостью объекта-аналога и его техническими характеристиками; другие математические методы (метод попарных сравнений, метод анализа иерархий) – основаны на определении стоимости объекта оценки математическими методами, в частности, на основе матричной алгебры.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Данный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

Общая модель доходного подхода выглядит следующим образом:

$$PC_{дп} = D/H_0,$$

Где $PC_{дп}$ – рыночная стоимость, рассчитанная доходным подходом.

D – доход, генерируемый объектом оценки.

H_0 – норма доходности, %.

Расчет стоимости объекта оценки может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или дисконтирования денежного потока. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, не один год приносящим доход со стабильными периодическими суммами расходов и доходов.

Другим методом является метод дисконтирования денежных потоков, используемый при оценке объектов, имеющих переменные потоки доходов и расходов.

14.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов (п.11 ФСО 1)

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п.11 ФСО 1).

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п.24 ФСО 1).

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки (п.25 ФСО 7).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п.13 ФСО 1).

Обоснование выбранного в составе сравнительного подхода метода сравнения продаж для расчета стоимости. Метод сравнения продаж заключается в определении рыночной стоимости, исходя из анализа имевших место сделок аналогичных по своим характеристикам объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

В рамках сравнительного подхода Оценщиком выбран метод сравнительных продаж на том основании, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов.

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

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где k – количество аналогов,

C_o – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

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

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации, имеющей отношение к процессу оценки.
2. Выбор единиц сравнения.
3. Корректировка единиц сравнения по элементам сравнения с целью корректировки продажных цен объектов сравнения на отличия от объекта оценки.
4. Обоснование окончательной величины или диапазона стоимости.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п.16 ФСО 1).

Согласно п. 23а ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходы могут быть получены владельцем в виде арендных платежей от сдачи объекта в аренду или от непосредственного использования его площадей в доходном предприятии владельца.

Типичным способом использования рассматриваемого имущества является сдача в аренду. Рынок аренды офисно-торговой недвижимости в Кемеровской области достаточно развит, однако такие существенные условия договора аренды как:

- сроки действия;
- наличие/отсутствие НДС в определяемой ставке арендной платы;
- сторона, оплачивающая коммунальные услуги и прочие затраты (например, проведение ремонтов);
- механизм изменения величины ставки арендной платы;
- механизм расторжения договора;
- возможность и порядок сдачи объекта в субаренду;
- периодичность внесения арендной платы;
- возможность репрофилирования объекта.

чаще всего в объявлениях не указаны, соответственно точность и достоверность входящей информации в расчетах снижается, в результате чего увеличивается погрешность методов доходного подхода.

В связи с вышеизложенным и на основании п. 16 ФСО №1, Оценщик отказывается от применения методов доходного подхода для расчета стоимости объектов оценки.

Согласно ФСО №1 (п.18,19,20) **"Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.** Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей".

Для объекта оценки с кадастровым номером 42:36:0101001:2630 не найдены сопоставимые объекты-аналоги. Для них применялся затратный подход.

В рамках затратного подхода предпочтительным оказался метод сравнительной единицы, так как имеющиеся в распоряжении Оценщика Справочники оценщика «Ко-Инвест», содержат данные по стоимости строительства 1 сравнительной единицы зданий-аналогов.

В процессе оценки Оценщик принял решение при расчёте величины стоимости объектов оценки с кадастровыми номерами 42:36:0202002:1388, 42:36:0202003:860, 42:36:0202003:858, 42:36:0202003:859, 42:36:0202003:670 использовать сравнительный подход. Для объекта оценки с кадастровым номером 42:36:0101001:2630 использовать затратный подход.

Исходя из объема доступной рыночной информации земельные участки рассчитаны методом прямой капитализации дохода в рамках доходного подхода.

15. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (п.18-20 ФСО 1)

15.1. Определение затрат на создание объекта капитального строительства

На основании ФСО №1, п.18-20 "Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей".

Собранная Оценщиком информация о количественных и качественных характеристиках оцениваемого имущества позволила им в данном отчете для расчета стоимости объекта применить *метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы)*.

Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (УОПС) подразумевает расчет стоимости оцениваемого объекта путем подбора объекта-аналога, наиболее близкого объекту оценки по своим характеристикам. Затраты на строительство объекта (улучшения) определяются как стоимость возведения объекта-аналога в ценах на дату проведения оценки. В качестве объекта-аналога рассматривается типовый объект с тем же, что и у оцениваемого объекта, функциональным назначением, сходным объемно-планировочным и конструктивным решением.

Последовательность выполнения оценки в рамках данного метода в общем случае имеет вид:

- выбор объекта-аналога из базы нормативных данных;
- корректировка показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от объекта оценки;
- определение стоимости объекта оценки в базисном уровне цен используемой нормативной базы;
- перевод стоимости из базисного уровня цен используемой базы данных в цену на дату проведения оценки.

Основная формула расчета:

$$ЗС_{\text{у}} = О \cdot УЗ_i \cdot K_k \cdot I_i \cdot (100\% + \%КИ) \cdot (100\% + \%ПП),$$

- где $ЗС_{\text{у}}$ – затраты на строительство объектов капитального строительства в текущих ценах, руб.;
- $О$ – строительный объем или иной натуральный показатель, в данном случае протяженность теплотрассы;
- $УЗ_i$ – затраты на строительство объектов капитального строительства на единицу строительного показателя в базовых ценах, руб.;
- K_k – климатический коэффициент;
- I_i – индекс пересчета стоимости строительства из базового уровня цен в цены на дату проведения оценки. Источники - «Цены в строительстве», издательство ЦЦС по КО;
- $\%КИ$ – дополнительные косвенные издержки, неучтенные $УЗ$, %;
- $\%ПП$ – прибыль предпринимателя, %.

(источник информации: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. - М: Финансы и статистика, 2007.-560с:ил., стр.199-200)

Определение затрат на строительство оцениваемого объекта поведился исходя из следующих источников:

- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020. — 794 с.
- С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020. — 484 с.

Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г.

В расчетах учтены следующие корректировки и индексы:

- индекс перехода от цен Московской области к Кемеровской области – $1,0858/1,0890 = 0,9971$. По данным сборника КО-ИНВЕСТ Индексы цен в строительстве, выпуск №119, стр. 63,67.
- климатический коэффициент принят согласно разделу справочника КО-ИНВЕСТ «Региональные коэффициенты стоимости строительства».
- Индекс перехода цен от 2020 года к дате оценки

Таблица №63

Показатель	Значение показателя для Кемеровской области	Источник информации
Индекс СМР на 1 кв. 2020г. к уровню цен на 01.01.2000г.	9,570	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск №117 октябрь 2021г., стр. 53
Индекс СМР на 4 кв. 2020г. к уровню цен на 01.01.2020г.	9,790	
Индекс изменения цен на 01.01.2021 г.	1,023	
Индекс СМР на 2 кв. 2022 г к уровню цен на 01.01.2021г.	1,0766	Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск №119 апрель 2022г., стр. 67
Индекс изменения цен на дату оценки	1,1014	

- Прибыль предпринимателя – это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность. Расчет прибыли застройщика (предпринимателя) основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Однако прибыль предпринимателя и внешнее устаревание взаимоисключают друг друга (Яскевич, Е.Е. Практика оценки недвижимости /Е.Е. Яскевич. – М.: Техносфера, 2011. – стр. 88-89.). Объекты недвижимости, для которых характерно внешнее устаревание, не имеют прибыли предпринимателя.

Для объекта оценки выявлено внешнее устаревание и следовательно отсутствие прибыли предпринимателя (0%).

Таким образом, затраты на строительство оцениваемого имущества составляют:

Таблица №64

Наименование	Класс конст. Системы	Площадь застройки, кв.м.	Строительный объем, куб.м./Протяженность, м.	Источник информации	Расценка	индекс перехода от цен Московской области к Кемеровской области	Климатический коэфф	Индекс изменения цен на дату оценки	Прибыль предпринимателя	Стоимость как нового, руб.
Автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, в составе: операторная, площадью 120,6 кв.м.; газопровод, протяженностью 60м; трасса водоснабжения, протяженностью 60м.; кабельная линия 0,4 кВ от ТП-25, протяженностью 0,35 км.; назначение: материально-технического снабжения и сбыта, инв. № 7245/1:11917/А, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7, кадастровый номер: 42:36:0101001:2630										
Операторная	КС-1	148,4	549	Сборник КО-ИНВЕСТ 2020 «Промышленные здания», стр. 402, ruПЗ.06.000.0001	8141	0,9971	0,882	1,1014	-	4 328 998
Газопровод	КС-12	-	60	Сборник КО-ИНВЕСТ 2020 «Сооружения городской инфраструктуры», стр. 127, ruИЗ.06.010.0001	3 754,311	0,9971	0,856	1,1014	-	211 750

Трасса водоснабжения	КС-12	-	60	Сборник КО-ИНВЕСТ 2020 «Сооружения городской инфраструктуры», стр. 171, ruИЗ.07.010.0009	3 015,7	0,9971	0,856	1,1014	-	170 091
Кабельная линия 0,4 кВ от ТП-25	КС-14	-	350	Сборник КО-ИНВЕСТ 2020 «Сооружения городской инфраструктуры», стр. 368, ruИЗ.10.007.0117	264,894	0,9971	0,840	1,1014	-	85 524

15.2. Определение накопленного износа (устаревания)

Процесс обесценивания (устаревания) протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента создания имущества (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации.

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, в данном отчете для определения накопленного износа объекта был использован *метод разбивки*, предусматривающий раздельное проведение расчетов по видам износа/устаревания (физического, функционального и внешнего) с их последующим суммированием с учетом взаимного влияния факторов.

Определение физического износа

Физический износ для оцениваемого имущества рассчитан методом шкалы экспертных оценок, так как оценщику неизвестен год постройки.

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости.

Таблица №65

Состояние объекта	Характеристики физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0-15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15-35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35-60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60-80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80-100

Источник информации: Настольная книга практикующего оценщика. Составители В.А. Вольнова, Д.М. Хлопцов, издательство ЦЭРИС, Новосибирск, 2013 год, стр.205

Состояние объекта оценки определено как «удовлетворительное», что соответствует диапазону физического износа от 35 до 60 %.

Оценщик определил величину физического износа объекта оценки в размере верхней границы диапазона 60%.

Определение функционального устаревания

Функциональное устаревание не имеет места, потому что в районе расположения объекта имеется развитая транспортная и инженерная инфраструктура.

Определение экономического (внешнего) устаревания

Внешнее устаревание вызвано местоположением объекта и сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования, следствием является снижение продажной цены объекта из-за изменений в рыночном окружении, поэтому настолько же изменится и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

Внешний износ характеризует обесценение имущества в силу того, что внешняя среда, в которой он эксплуатируется, накладывает ограничения на использование объекта.

Коэффициент эластичности спроса по цене может быть рассчитан по следующей формуле:

$$E_D = \frac{Q_2 - Q_1}{Q_2 + Q_1} \cdot \frac{P_2 - P_1}{P_2 + P_1}$$

где E_D - коэффициент эластичности спроса по цене;

Q1 - исходная величина спроса на объект;

Q2 - итоговая величина спроса на объект;

P1 - исходная цена объекта;

P2 - итоговая цена объекта.

Зависимость коэффициента эластичности спроса по цене K_{Σ} .

Таблица №66

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $ E_D $	Значения коэффициента K_{Σ}
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$ E_D \rightarrow \infty$	1
Эластичный	Сильно-эластичный	$ E_D > 2$	1
	Средне-эластичный	$1,5 < E_D \leq 2$	0,94
	Слабо-эластичный	$1 < E_D \leq 1,5$	0,85
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$ E_D = 1$	0,76
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0,66 < E_D < 1$	0,68
	Средне-неэластичный	$0,33 < E_D \leq 0,66$	0,46
	Сильно-неэластичный	$0 < E_D \leq 0,33$	0,16
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$ E_D = 0$	0

Выделяют факторы, определяющие эластичность спроса по цене конкретного объекта, как правило, это количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта.

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей, тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта.

Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.

Оцениваемый объект можно классифицировать как соответствующие малому количеству потенциальных покупателей и значительной степени специализации, подтипу спроса «средне-неэластичный», которому соответствует $0,33 < |E_D| \leq 0,66$.

Таким образом, размер внешнего износа по отношению к оцениваемым объектам составит $(1 - 0,46) = 0,54 \cdot 100 = 54\%$.

Определение накопленного износа.

Математическое обобщение результатов расчетов составляющих накопленного износа для имущества, входящего в состав объекта оценки в рамках *метода разбивки*, в относительном выражении рассчитывается по формуле.

$$И_{н\%} = 1 - (1 - И_{физ\%}) \times (1 - И_{фун\%}) \times (1 - И_{эк\%})$$

Подставляя полученные ранее значения коэффициентов износа в формулу, получим величину накопленного износа.

15.3. Итоговая таблица расчета стоимости объекта оценки по Затратному подходу

Математическое обобщение результатов расчетов составляющих накопленного износа для объекта оценки в относительном выражении рассчитывается по формуле, представленной ниже.

$$I_{\text{НАК}}\% = 1 - (1 - I_{\text{Физ}}) \cdot (1 - I_{\text{Фун}}) \cdot (1 - I_{\text{Вн}})$$

где:

$I_{\text{НАК}}\%$ - величина накопленного износа;

$I_{\text{Физ}}$ - величина физического износа;

$I_{\text{Фун}}$ - величина функционального устаревания;

$I_{\text{Вн}}$ - величина внешнего устаревания;

Накопленный износ равен физическому износу.

Определим стоимость объекта оценки, используя формулу:

$$C = ЗС - I_{\text{НАК}}\%, \text{ где:}$$

C - величина стоимости объекта оценки на дату оценки, руб.;

$ЗС$ - затраты на строительство на дату оценки, руб.;

$I_{\text{НАК}}\%$ - величина накопленного износа в процентах.

Итоговая таблица расчета стоимости по Затратному подходу

Таблица №67

Наименование	ЗСу, руб.	$I_{\text{Физ}},$ %	$I_{\text{Фун}},$ %	$I_{\text{Вн}},$ %	$I_{\text{нак}},$ %	Стоимость по Затратному подходу на дату оценки, руб.
Автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, в составе: операторная, площадью 120,6 кв.м.; газопровод, протяженностью 60м; трасса водоснабжения, протяженностью 60м.; кабельная линия 0,4 кВ от ТП-25, протяженностью 0,35 км.; назначение: материально-технического снабжения и сбыта, инв. № 7245/1:11917/А, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7, кадастровый номер: 42:36:0101001:2630						
Операторная	4 328 998	60	0	54	82	779 220
Газопровод	211 750	60	0	54	82	38 115
Трасса водоснабжения	170 091	60	0	54	82	30 616
Кабельная линия 0,4 кВ от ТП-25	85 524	60	0	54	82	15 394
Итого						863 345

16. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (п.22 ФСО 7)

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость объекта оценки определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Как правило, потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке какого-либо объекта, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объекта.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объекта, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов он использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объекта, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все достоинства и недостатки относительно объекта сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в

наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На этапе сбора и анализа исходных данных по объектам-аналогам была использована информация, размещенная на страницах информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

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

- изучение рынка нежилкой недвижимости и информации о доступных предложениях на продажу. Во внимание принимались объекты недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки, то есть объекты аналогичного функционального назначения. Так как сведения о реально совершенных сделках купли-продажи носят, как правило, конфиденциальный характер, то Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке какого-либо объекта, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

- сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;

- анализ и сравнение объекта - аналога с оцениваемым объектом;

- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

- согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Источниками информации, использованными в отчете, стали данные электронных и печатных изданий, в которых в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, по следующим адресам и ссылкам:

- сайт объявлений от физических и юридических лиц Авито <https://www.avito.ru/>.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала, и не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания информации данных источников. К отчету приложены распечатки с сайта с объектами-аналогами.

Выбор единицы сравнения

За единицу сравнения принята стоимость единицы общей площади зданий.

Обоснование выбранных аналогов для объектов оценки с кадастровыми номерами 42:36:0202002:1388 1971, 42:36:0202003:860, 42:36:0202003:858, 42:36:0202003:859

При выборе объектов - аналогов внимание уделялось следующим параметрам: общая площадь, назначение объекта-аналога; конструктивно-планировочные особенности.

Таблица №68

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Описание	Источник информации
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Грузовая ул., 23 	479	6 000 000	12 526,10	Продам отдельно стоящее здание 475 кв.м в районе азота, на земельном участке 1 га в бессрочном пользовании, высота потолка 3.75, территория огорожена, отопление угольное, есть возможность подключения газа, электричество 50 кв.т	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_479_m_262336461 2

				возможно увеличение под покупателя, оборудование по деревообработке продаётся отдельно	
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Западный пр., 15А 	360	5 500 000	15 277,78	Продам здание 360 м2 с земельным участком 15,8 соток. Стены - кирпич, крыша - железобетон. Ворота большие с трех сторон здания. Территория огорожена, автоматические ворота, шлагбаум. Подъезд - асфальт! Подойдет для склада или автосервиса. Также подойдет для производства, так как можно выделить электрическую мощность до 100кВт. Отопления нет	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_360_m_2555961482
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, ул. Рутгерса, 41/1А 	410	7 600 000	18 536,59	Гаражные боксы отдельно стоящее -Материал стен: кирпич - Высота от 4 м.до 5 м. - Трое ворот,высота 3,8 м - Утепленный водоотвод -Новая кровля - Вода холодная центральная - Канализация центральная - Участок 10 соток в собственности ,огорожен - Возможность подключения к газу (есть на территории) -Можно использовать как производство , складское помещение ,гаражные боксы(фуры входят)	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/bazaboksysklad_410_m_2327115383
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Гравийная ул., 21 	250	3 990 000	15 960,00	Продаётся отдельно стоящее одноэтажное здание с земельным участком 7,5 соток Размеры здания 24м*12м Размеры земельного участка 30м*25м Высота ворот 3150	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_2378357263

Таблица исходных данных для расчета стоимости Сравнительным подходом для объекта оценки с кадастровым номером 42:36:0202002:1388 1971

Расчет стоимости объекта методом сравнения продаж

Таблица №69

Элемент	Ед. изм.	Оцениваемый	Объекты-аналоги
---------	----------	-------------	-----------------

сравнения		объект	1	2	3	4
Цена руб	руб.		6 000 000	5 500 000	7 600 000	3 990 000
Общая площадь	кв.м.	568,10	479,0	360,00	410,0	250,0
Площадь земельного участка	кв.м.	3553,54	-	1 580,00	1 000,00	750,00
Стоимость земельного участка	руб.		-	2 589 620,00	1 639 000,00	1 229 250,00
Стоимость без учета стоимости земельного участка	руб.		6 000 000,0	2 910 380,0	5 961 000,0	2 760 750,0
Стоимость за 1 кв.м. общей площади без учета земельного участка	руб./кв.м.		12 526,10	8 084,39	14 539,02	11 043,00
Корректировка на содержание в цене НДС, %	%		-17	-17	-17	-17
Стоимость за 1 кв.м. общей площади без учета земельного участка без НДС	руб./кв.м.		10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
КОРРЕКТИРОВКИ						
1. Корректировка на передаваемые имущественные права	права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
корректировка	%		0	0	0	0
корректировка	руб		0	0	0	0
скорректированная цена	руб.		10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
2. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0	0	0	0
корректировка	руб		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
3. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	дата	12.10.22	10.2022	10.2022	10.2022	10.2022
корректировка	%		0	0	0	0
корректировка	руб		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена			10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
4. Корректировка на условие продажи	условие	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка	%		-17,4	-17,4	-17,4	-17,4
корректировка	руб		- 1 816,28	- 1 172,24	- 2 108,16	- 1 601,24

скорректированная цена	руб.		8 622,13	5 564,75	10 007,69	7 601,26
5. Корректировка на местоположение	Населенный пункт	Юрга	Кемерово	Кемерово	Кемерово	Кемерово
Средняя удельная цена за объекты производственно-складского назначения	руб./кв.м.	4 453	8 159	8 159	8 159	8 159
корректировка	%		-45,42	-45,42	-45,42	-45,42
корректировка	руб.		-3 916,37	-2 527,63	-4 545,72	-3 453
скорректированная цена	руб.		4 705,77	3 037,12	5 461,98	4 148,60
6. Корректировка на назначение	назначение	П-С	П-С	П-С	П-С	П-С
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		4 705,77	3 037,12	5 461,98	4 148,60
7. Корректировка на масштаб	кв.м.	568,10	479,00	360,00	410,00	250,00
Расчет корректировки	коэф		0,9794	0,9459	0,9610	0,9047
корректировка	%		-2,06	-5,41	-3,90	-9,53
корректировка	руб.		-97,00	-164,00	-213,00	-395,00
скорректированная цена	руб.		4 608,77	2 873,12	5 248,98	3 753,60
8. Корректировка на состояние здания	состояние	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка	%		-29,00	-29,00	-29,00	-29,00
корректировка	руб.		- 1 336,54	- 833,20	- 1 522,20	- 1 088,54
скорректированная цена	руб.		3 272,23	2 039,92	3 726,78	2 665,06
9. Корректировка на материал стен	Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		3 272,23	2 039,92	3 726,78	2 665,06
10. Корректировка на тип объекта	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		3 272,23	2 039,92	3 726,78	2 665,06
11. Корректировка на наличие отопления	Наличие	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется
корректировка	%		-25,00	0,0	-25,00	-25,00
корректировка	руб./кв.м.		-818,00	0,00	-932,00	-666,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		2 454,23	2 039,92	2 794,78	1 999,06
12. Корректировка на наличие ГПМ	Наличие	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		2 454,23	2 039,92	2 794,78	1 999,06

цена						
13. Корректировка на наличие административно-бытовых помещений	наличие	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		2 454,23	2 039,92	2 794,78	1 999,06
скорректированная цена	руб.		2 454,23	2 039,92	2 794,78	1 999,06
Суммарная корректировка	abs		118,88	97,24	120,72	126,35
Весовые коэффициенты		1,00	0,300	0,400	0,200	0,100
Стоимость объекта	руб./кв.м.		$2\,454,23 \cdot 0,300 + 2\,039,92 \cdot 0,400 + 2\,794,78 \cdot 0,200 + 1\,999,06 \cdot 0,100 = 2\,312,10$			
Стоимость объекта, руб.	руб.		$568,10 \text{ кв.м.} \cdot 2\,312,10 \text{ руб./кв.м.} = 1\,313\,504,01$			

Общие комментарии к таблице

Оценщик счел необходимым сделать корректировку на вычитание из цен объектов-аналогов стоимости земельных участков, с целью получения стоимости ОКС.

Пример расчета корректировки приведен на примере объекта-аналога №2
 Корректировка: $1580 \text{ м}^2 \cdot 1639 \text{ руб./м}^2 = 2\,589\,620,00$ рублей. Скорректированная величина: $5\,500\,000 \text{ руб.} - 2\,589\,620,00 \text{ руб.} = 2\,910\,380,0$ рублей. В данном случае 1639 руб./м^2 это средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости в г. Кемерово по состоянию на 2 кв. 2022 года по данным Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово 2 кв. 2022 г., подготовленный © Компания RID Analytics.

Корректировка по объектам-аналогам № 2-4 проведена подобным образом.

В объявлении о продаже объекта-аналога №1 нет указания на то, что продажа осуществляется с земельным участком. Проведение корректировки на вычитание из цен объекта-аналога №1 стоимости земельного участка, с целью получения стоимости ОКС не требуется.

Цена аналогов содержит НДС. Ставка НДС принята на основании ст. 164 главы 21 Налогового кодекса РФ. На дату оценки 12.10.2022г. ставка составляла 20%. Корректировка равна $1 / 1,20 = 0,83$ или -17%.

1. Корректировка на передаваемые имущественные права.

У объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 одинаковый объем передаваемых прав – право собственности, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

2. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.

У всех предлагаемых на продажу объектов-аналогов №1-4 предполагаются рыночные условия финансирования, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

3. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Рыночная стоимость объектов недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения). Поскольку период времени предложений объектов-аналогов сопоставим с датой оценки, корректировка не требуется.

4.Корректировка на условие продажи

Для обоснования скидки на уторговывание Оценщик воспользовался данными, приведенными в Справочнике оценщика недвижимости - 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр. 349. В данном отчете принято среднее значение скидки на торг в размере 17,4%.

Таблица №70

Таблица 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%

Расчет корректировки приведен на примере объекта-аналога №1:

Корректировка (с учетом округлений): $10\,438,41 \text{ руб./м}^2 \times (-17,4\%) = -1\,816,28 \text{ руб./м}^2$

Скорректированная величина: $10\,438,41 \text{ руб./м}^2 - 1\,816,28 \text{ руб./м}^2 = 8\,622,13 \text{ руб./м}^2$

По объектам – аналогам №2-4 корректировка проведена подобным образом.

5. Корректировка на местоположение

Корректировка проводилась по данным Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Кемеровской области 2-3 квартал 2022 г. и Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово 2 кв. 2022 г., подготовленный © Компания RID Analytics о средних удельных ценах производственно-складских объектов в зависимости от местоположения.

Таблица №71

Объект	Местоположение	Средняя удельная цена за объекты производственно-складского назначения, руб./кв.м.	Корректировка, %
Объект оценки	г. Юрга (Кемеровская область)	4 453	$4\,453/8\,159 = -45,42\%$
Объект-аналог №1	г. Кемерово	8 159	$4\,453/8\,159 = -45,42\%$
Объект-аналог №2	г. Кемерово	8 159	$4\,453/8\,159 = -45,42\%$
Объект-аналог №3	г. Кемерово	8 159	$4\,453/8\,159 = -45,42\%$
Объект-аналог №4	г. Кемерово	8 159	$4\,453/8\,159 = -45,42\%$

Расчет корректировки на местоположение осуществляется по формуле:

$$K = ((C_o - C_a)/C_a) \cdot 100, \text{ где}$$

K – поправка на местоположение;

C_o – Стоимость продажи ОКС под коммерческое использование в городе/районе, где расположен объект оценки;

Са- Стоимость продажи ОКС под коммерческое использование в городе/районе, где расположен объект-аналог.

Пример расчета корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Корректировка в рублях составит: 8 622,13 руб./кв.м. * -45,42% = -3 916,37 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 8 622,13 руб./кв.м. -3 916,37 руб./кв.м. = 4 705,77 руб./кв.м.

По объектам – аналогам №2-4 корректировка проведена аналогичным образом.

6. Корректировка на назначение

Объекты-аналоги №1-4 подбирались по одному виду назначения, и являются производственно-складскими объектами, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

7. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

Расчет поправки на фактор масштаба выполняется по следующей формуле:

$$K = (S_o/S_a)^k, \text{ где}$$

K – поправка на фактор масштаба;

S_o – площадь объекта оценки;

S_a – площадь объекта – аналога;

K – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Коэффициент торможения определен по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.174.

Таблица №72

Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1 Москва	-0,154	-0,163	-0,121
2 Санкт-Петербург	-0,069	-0,101	-0,068
3. Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-0,173	-0,185	-0,139
4. Города с численностью менее 1 млн. чел.	-0,117	-0,129	-0,092
5. Усредненные данные по городам России	-0,122	-0,134	-0,097

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Коэффициент составит: $(568,10/479,00)^{-0,122} = 0,9794$ или в % -2,06%

Корректировка: 4 705,77 руб./кв.м. * -2,06% = -97,00 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 4 705,77 руб./кв.м. - 97,00 руб./кв.м. = 4 608,77 руб./кв.м.

По объектам аналогам №2-4 корректировка проведена аналогичным образом.

8. Корректировка на состояние

Объекты-аналоги и объект оценки по данному фактору не сопоставимы, Оценщик счел возможным провести корректировку.

Корректировка проведена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр. 247.

Таблица №73

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Коэффициент составит: 0,71 или в % -29%

Корректировка: 4 608,77 руб./кв.м. * -29% = -1 336,54 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 4 608,77 руб./кв.м. -1 336,54 руб./кв.м. = 3 272,23 руб./кв.м.

По объектам аналогам №2-4 корректировка проведена аналогичным образом.

9. Корректировка на материал стен

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.214.

Таблица №74

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

По объектам аналогам №1-4 корректировка не требуется.

10.Корректировка на тип объекта

Корректировка не проводится, так как объект оценки и все аналоги относятся к одному типу объектов – отдельно стоящие здания.

11.Корректировка на наличие отопления

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.202.

Таблица №75

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,74	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,72	0,75

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Коэффициент составит: 0,75 или в % -25%

Корректировка: 3 272,23 руб./кв.м. * -25% = -818,00 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 3 272,23 руб./кв.м. - 818,00 руб./кв.м. = 2 454,23 руб./кв.м.

По объектам аналогам №3-4 корректировка проведена аналогичным образом.

По объекту-аналогу №2 корректировка не вносится, так как у него отсутствует отопление.

12.Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.202.

Таблица №76

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94

Корректировка не проводится, так как различий по данному фактору не выявлено.

13.Корректировка на наличие административно-бытовых помещений

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр. 301 Справочника.

Таблица №77

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,30

Корректировка не проводится, так как различий по данному фактору не выявлено.

Весовые коэффициенты

При распределении весовых коэффициентов Оценщик присвоил наибольший вес аналогам с наименьшей суммарной корректировкой.

Весовые коэффициенты определялись с учетом основных рыночных факторов влияния на стоимость объекта на основе информации о рынке недвижимости. Количественное определение весовых коэффициентов проводилось на основе допущения: значение весовых коэффициентов в группе сравнения обратно пропорционально сумме абсолютных величин корректировок.

$$B_i = \frac{1/K_i}{\sum_{i=1}^n 1/K_i}$$

где K_i – количество корректировок, внесенных в i -тый объект сравнения;

n – Количество объектов сравнения

Средневзвешенная стоимость $C_{ср}$ определялась по формуле:

$$C_{ср} = \frac{\sum C_i \cdot B_i}{\sum B_i}$$

где C_i – скорректированная стоимость i – го объекта

B_i – весовой коэффициент i – го объекта

Расчет весовых коэффициентов представлен ниже.

Таблица №78

Объект		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
суммарная корректировка		118,88	97,24	120,72	126,35
Ранг достоверности	10	3	4	2	1
весовые коэффициенты	1,0	0,300	0,400	0,200	0,100

Расчетная стоимость недвижимости определялась путем умножения средневзвешенной

стоимости единицы площади на площадь объекта оценки:

$$\text{Снедв.} = \text{Сср} \times S$$

Таблица исходных данных для расчета стоимости Сравнительным подходом для объекта оценки с кадастровым номером 42:36:0202003:860

Расчет стоимости объекта методом сравнения продаж

Таблица №79

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Цена руб	руб.		6 000 000	5 500 000	7 600 000	3 990 000
Общая площадь	кв.м.	230,30	479,0	360,00	410,0	250,0
Площадь земельного участка	кв.м.	8693,56	-	1 580,00	1 000,00	750,00
Стоимость земельного участка	руб.		-	2 589 620,00	1 639 000,00	1 229 250,00
Стоимость без учета стоимости земельного участка	руб.		6 000 000,0	2 910 380,0	5 961 000,0	2 760 750,0
Стоимость за 1 кв.м. общей площади без учета земельного участка	руб./кв.м.		12 526,10	8 084,39	14 539,02	11 043,00
Корректировка на содержание в цене НДС, %	%		-17	-17	-17	-17
Стоимость за 1 кв.м. общей площади без учета земельного участка без НДС	руб./кв.м.		10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
КОРРЕКТИРОВКИ						
1. Корректировка на передаваемые имущественные права	права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
корректировка	%		0	0	0	0
корректировка	руб		0	0	0	0
скорректированная цена	руб.		10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
2. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0	0	0	0
корректировка	руб		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
3. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений,	дата	12.10.22	10.2022	10.2022	10.2022	10.2022

иные условия)						
корректировка	%		0	0	0	0
корректировка	руб		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена			10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
4. Корректировка на условие продажи	условие	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка	%		-17,4	-17,4	-17,4	-17,4
корректировка	руб		- 1 816,28	- 1 172,24	- 2 108,16	- 1 601,24
скорректированная цена	руб.		8 622,13	5 564,75	10 007,69	7 601,26
5. Корректировка на местоположение	Населенный пункт	Юрга	Кемерово	Кемерово	Кемерово	Кемерово
Средняя удельная цена за объекты производственно-складского назначения	руб./кв.м.	4 453	8 159	8 159	8 159	8 159
корректировка	%		-45,42	-45,42	-45,42	-45,42
корректировка	руб.		-3 916,37	-2 527,63	-4 545,72	-3 453
скорректированная цена	руб.		4 705,77	3 037,12	5 461,98	4 148,60
6. Корректировка на назначение	назначение	П-С	П-С	П-С	П-С	П-С
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		4 705,77	3 037,12	5 461,98	4 148,60
7. Корректировка на масштаб	кв.м.	230,30	479,00	360,00	410,00	250,00
Расчет корректировки	коэф		1,0935	1,0560	1,0729	1,0101
корректировка	%		9,35	5,60	7,29	1,01
корректировка	руб.		440,00	170,00	398,00	42,00
скорректированная цена	руб.		5 145,77	3 207,12	5 859,98	4 190,60
8. Корректировка на состояние здания	состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		5 145,77	3 207,12	5 859,98	4 190,60
9. Корректировка на материал стен	Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		5 145,77	3 207,12	5 859,98	4 190,60
10. Корректировка на тип объекта	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		5 145,77	3 207,12	5 859,98	4 190,60
11.Корректировка на наличие	Наличие	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется

отопления						
корректировка	%		-25,00	0,0	-25,00	-25,00
корректировка	руб./кв.м.		-1 286,00	0,00	-1 465,00	-1 048,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		3 859,77	3 207,12	4 394,98	3 142,60
12.Корректировка на наличие ГПМ	Наличие	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		3 859,77	3 207,12	4 394,98	3 142,60
13. Корректировка на наличие административно-бытовых помещений	наличие	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		3 859,77	3 207,12	4 394,98	3 142,60
скорректированная цена	руб.		3 859,77	3 207,12	4 394,98	3 142,60
Суммарная корректировка	abs		97,17	68,42	95,11	88,83
Весовые коэффициенты		1,00	0,100	0,400	0,200	0,300
Стоимость объекта	руб./кв.м.		3 859,77*0,100+3 207,12*0,400+4 394,98*0,200+3 142,60*0,300 = 3 491,60			
Стоимость объекта, руб.	руб.		230,30 кв.м. * 3 491,60 руб./кв.м. = 804 115,48			

Общие комментарии к таблице

Оценщик счел необходимым сделать корректировку на вычитание из цен объектов-аналогов стоимости земельных участков, с целью получения стоимости ОКС.

Пример расчета корректировки приведен на примере объекта-аналога №2

Корректировка: $1580 \text{ м}^2 * 1639 \text{ руб./м}^2 = 2\,589\,620,00 \text{ рублей}$. Скорректированная величина: $5\,500\,000 \text{ руб.} - 2\,589\,620,00 \text{ руб.} = 2\,910\,380,0 \text{ рублей}$. В данном случае 1639 руб./м^2 это средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости в г. Кемерово по состоянию на 2 кв. 2022 года по данным Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово 2 кв. 2022 г., подготовленный © Компания RID Analytics.

Корректировка по объектам-аналогам № 2-4 проведена подобным образом.

В объявлении о продаже объекта-аналога №1 нет указания на то, что продажа осуществляется с земельным участком. Проведение корректировки на вычитание из цен объекта-аналога №1 стоимости земельного участка, с целью получения стоимости ОКС не требуется.

Цена аналогов содержит НДС. Ставка НДС принята на основании ст. 164 главы 21 Налогового кодекса РФ. На дату оценки 12.10.2022г. ставка составляла 20%. Корректировка равна $1 / 1,20 = 0,83$ или -17%.

1. Корректировка на передаваемые имущественные права.

У объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 одинаковый объем передаваемых прав – право собственности, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

2. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.

У всех предлагаемых на продажу объектов-аналогов №1-4 предполагаются рыночные условия финансирования, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

3. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Рыночная стоимость объектов недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения). Поскольку период времени предложений объектов-аналогов сопоставим с датой оценки, корректировка не требуется.

4. Корректировка на условие продажи

Для обоснования скидки на уторговывание Оценщик воспользовался данными, приведенными в Справочнике оценщика недвижимости - 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр. 349. В данном отчете принято среднее значение скидки на торг в размере 17,4%.

Таблица №80

1 июля 2012			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%

Расчет корректировки приведен на примере объекта-аналога №1:

Корректировка (с учетом округлений): $10\,438,41 \text{ руб./м}^2 \times (-17,4\%) = -1\,816,28 \text{ руб./м}^2$

Скорректированная величина: $10\,438,41 \text{ руб./м}^2 - 1\,816,28 \text{ руб./м}^2 = 8\,622,13 \text{ руб./м}^2$

По объектам – аналогам №2-4 корректировка проведена подобным образом.

5. Корректировка на местоположение

Корректировка проводилась по данным Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Кемеровской области 2-3 квартал 2022 г. и Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово 2 кв. 2022 г., подготовленный © Компания RID Analytics о средних удельных ценах производственно-складских объектов в зависимости от местоположения.

Таблица №81

Объект	Местоположение	Средняя удельная цена за объекты производственно-складского назначения, руб./кв.м.	Корректировка, %
Объект оценки	г. Юрга (Кемеровская область)	4 453	$4\,453/8\,159 = -45,42\%$
Объект-аналог №1	г. Кемерово	8 159	$4\,453/8\,159 = -45,42\%$
Объект-аналог №2	г. Кемерово	8 159	$4\,453/8\,159 = -45,42\%$
Объект-аналог №3	г. Кемерово	8 159	$4\,453/8\,159 = -45,42\%$
Объект-	г. Кемерово	8 159	$4\,453/8\,159 =$

аналог №4			-45,42%
-----------	--	--	---------

Расчет корректировки на местоположение осуществляется по формуле:

$$K = ((C_o - C_a) / C_a) * 100, \text{ где}$$

K – поправка на местоположение;

C_o – Стоимость продажи ОКС под коммерческое использование в городе/районе, где расположен объект оценки;

C_a – Стоимость продажи ОКС под коммерческое использование в городе/районе, где расположен объект-аналог.

Пример расчета корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Корректировка в рублях составит: 8 622,13 руб./кв.м. * -45,42% = -3 916,37 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 8 622,13 руб./кв.м. - 3 916,37 руб./кв.м. = 4 705,77 руб./кв.м.

По объектам – аналогам №2-4 корректировка проведена аналогичным образом.

6. Корректировка на назначение

Объекты-аналоги №1-4 подбирались по одному виду назначения, и являются производственно-складскими объектами, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

7. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

Расчет поправки на фактор масштаба выполняется по следующей формуле:

$$K = (S_o / S_a)^k, \text{ где}$$

K – поправка на фактор масштаба;

S_o – площадь объекта оценки;

S_a – площадь объекта – аналога;

K – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Коэффициент торможения определен по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.174.

Таблица №82

Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Москва	-0,154	-0,163	-0,121
2. Санкт-Петербург	-0,089	-0,101	-0,068
3. Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-0,173	-0,185	-0,139
4. Города с численностью менее 1 млн. чел.	-0,117	-0,129	-0,092
5. Усредненные данные по городам России	-0,122	-0,134	-0,097

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Коэффициент составит: $(230,30 / 479,00)^{-0,122} = 1,0935$ или в % 9,35%

Корректировка: 4 705,77 руб./кв.м. * 9,35% = 440,00 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 4 705,77 руб./кв.м. + 440,00 руб./кв.м. = 5 145,77 руб./кв.м.

По объектам аналогам №2-4 корректировка проведена аналогичным образом.

8. Корректировка на состояние

Корректировка проведена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр. 247.

Таблица №83

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Объекты-аналоги и объект оценки по данному фактору сопоставимы, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

9. Корректировка на материал стен

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.214.

10.Корректировка на тип объекта

Корректировка не проводится, так как объект оценки и все аналоги относятся к одному типу объектов – отдельно стоящие здания.

Таблица №84

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

По объектам аналогам №1-4 корректировка не требуется.

11.Корректировка на наличие отопления

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.202.

Таблица №85

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,74	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,72	0,75

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Коэффициент составит: 0,75 или в % -25%

Корректировка: 5 145,77 руб./кв.м. *-25% = - 1 286,00 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 5 145,77 руб./кв.м. -1 286,00 руб./кв.м. = 3 859,77 руб./кв.м.

По объектам аналогам №3,4 корректировка проведена аналогичным образом.

Корректировка по объекту-аналогу №2 не проводится, так как у него отсутствует отопление.

12.Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.221.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94

Корректировка не проводится, так как различий по данному фактору не выявлено.

13.Корректировка на наличие административно-бытовых помещений

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр. 301 Справочника.

Таблица №87

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,30

Корректировка не проводится, так как различий по данному фактору не выявлено.

Весовые коэффициенты

При распределении весовых коэффициентов Оценщик присвоил наибольший вес аналогам с наименьшей суммарной корректировкой.

Весовые коэффициенты определялись с учетом основных рыночных факторов влияния на стоимость объекта на основе информации о рынке недвижимости. Количественное определение весовых коэффициентов проводилось на основе допущения: значение весовых коэффициентов в группе сравнения обратно пропорционально сумме абсолютных величин корректировок.

$$B_i = \frac{1/K_i}{\sum_{i=1}^n 1/K_i}$$

где K_i – количество корректировок, внесенных в i -тый объект сравнения;

n – Количество объектов сравнения

Средневзвешенная стоимость $C_{ср}$ определялась по формуле:

$$C_{ср} = \frac{\sum C_i \cdot B_i}{\sum B_i}$$

где C_i – скорректированная стоимость i – го объекта

B_i – весовой коэффициент i – го объекта

Расчет весовых коэффициентов представлен ниже.

Таблица №88

Объект		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
суммарная корректировка		97,17	68,42	95,11	88,83
Ранг достоверности	10	1	4	2	3
весовые коэффициенты	1,0	0,100	0,400	0,200	0,300

Расчетная стоимость недвижимости определялась путем умножения средневзвешенной

стоимости единицы площади на площадь объекта оценки:

$$\text{Снедв.} = \text{Сср} \times S$$

Таблица исходных данных для расчета стоимости Сравнительным подходом для объекта оценки с кадастровым номером 42:36:0202003:858

Расчет стоимости объекта методом сравнения продаж

Таблица №89

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Цена руб	руб.		6 000 000	5 500 000	7 600 000	3 990 000
Общая площадь	кв.м.	28,70	479,0	360,00	410,0	250,0
Площадь земельного участка	кв.м.	8693,56	-	1 580,00	1 000,00	750,00
Стоимость земельного участка	руб.		-	2 589 620,00	1 639 000,00	1 229 250,00
Стоимость без учета стоимости земельного участка	руб.		6 000 000,0	2 910 380,0	5 961 000,0	2 760 750,0
Стоимость за 1 кв.м. общей площади без учета земельного участка	руб./кв.м.		12 526,10	8 084,39	14 539,02	11 043,00
Корректировка на содержание в цене НДС, %	%		-17	-17	-17	-17
Стоимость за 1 кв.м. общей площади без учета земельного участка без НДС	руб./кв.м.		10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
КОРРЕКТИРОВКИ						
1. Корректировка на передаваемые имущественные права	права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
корректировка	%		0	0	0	0
корректировка	руб		0	0	0	0
скорректированная цена	руб.		10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
2. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0	0	0	0
корректировка	руб		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
3. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений,	дата	12.10.22	10.2022	10.2022	10.2022	10.2022

иные условия)						
корректировка	%		0	0	0	0
корректировка	руб		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена			10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
4. Корректировка на условие продажи	условие	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка	%		-17,4	-17,4	-17,4	-17,4
корректировка	руб		- 1 816,28	- 1 172,24	- 2 108,16	- 1 601,24
скорректированная цена	руб.		8 622,13	5 564,75	10 007,69	7 601,26
5. Корректировка на местоположение	Населенный пункт	Юрга	Кемерово	Кемерово	Кемерово	Кемерово
Средняя удельная цена за объекты производственно-складского назначения	руб./кв.м.	4 453	8 159	8 159	8 159	8 159
корректировка	%		-45,42	-45,42	-45,42	-45,42
корректировка	руб.		-3 916,37	-2 527,63	-4 545,72	-3 452,66
скорректированная цена	руб.		4 705,77	3 037,12	5 461,98	4 148,60
6. Корректировка на назначение	назначение	П-С	П-С	П-С	П-С	П-С
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		4 705,77	3 037,12	5 461,98	4 148,60
7. Корректировка на масштаб	кв.м.	28,70	479,00	360,00	410,00	250,00
Расчет корректировки	коэф		1,4097	1,3615	1,3832	1,3022
корректировка	%		40,97	36,15	38,32	30,22
корректировка	руб.		1 928,00	1 098,00	2 093,00	1 254,00
скорректированная цена	руб.		6 633,77	4 135,12	7 554,98	5 402,60
8. Корректировка на состояние здания	состояние	удовлетво рительное	удовлетво рительное	удовлетво рительное	удовлетво рительное	удовлетво рительное
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		6 633,77	4 135,12	7 554,98	5 402,60
9. Корректировка на материал стен	Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		6 633,77	4 135,12	7 554,98	5 402,60
10. Корректировка на тип объекта	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		6 633,77	4 135,12	7 554,98	5 402,60
11. Корректировка на наличие	Наличие	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется

отопления						
корректировка	%		-25,00	0,0	-25,00	-25,00
корректировка	руб./кв.м.		-1 658,00	0,00	-1 889,00	-1 351,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		4 975,77	4 135,12	5 665,98	4 051,60
12.Корректировка на наличие ГПМ	Наличие	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		4 975,77	4 135,12	5 665,98	4 051,60
13. Корректировка на наличие административно-бытовых помещений	наличие	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		4 975,77	4 135,12	5 665,98	4 051,60
скорректированная цена	руб.		4 975,77	4 135,12	5 665,98	4 051,60
Суммарная корректировка	abs		128,80	98,97	126,15	118,05
Весовые коэффициенты		1,00	0,100	0,400	0,200	0,300
Стоимость объекта	руб./кв.м.		4 975,77*0,100+4 135,12*0,400+5 665,98*0,200+4 051,60*0,300 = 4 501,30			
Стоимость объекта, руб.	руб.		28,7 кв.м. * 4 501,30 руб./кв.м. = 129 187,31			

Общие комментарии к таблице

Оценщик счел необходимым сделать корректировку на вычитание из цен объектов-аналогов стоимости земельных участков, с целью получения стоимости ОКС.

Пример расчета корректировки приведен на примере объекта-аналога №2
 Корректировка: $1580 \text{ м}^2 * 1639 \text{ руб./м}^2 = 2 589 620,00 \text{ рублей}$. Скорректированная величина: $5 500 000 \text{ руб.} - 2 589 620,00 \text{ руб.} = 2 910 380,0 \text{ рублей}$. В данном случае 1639 руб./м^2 это средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости в г. Кемерово по состоянию на 2 кв. 2022 года по данным Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово 2 кв. 2022 г., подготовленный © Компания RID Analytics.

Корректировка по объектам-аналогам № 2-4 проведена подобным образом.

В объявлении о продаже объекта-аналога №1 нет указания на то, что продажа осуществляется с земельным участком. Проведение корректировки на вычитание из цен объекта-аналога №1 стоимости земельного участка, с целью получения стоимости ОКС не требуется.

Цена аналогов содержит НДС. Ставка НДС принята на основании ст. 164 главы 21 Налогового кодекса РФ. На дату оценки 12.10.2022г. ставка составляла 20%. Корректировка равна $1 / 1,20 = 0,83$ или -17%.

1. Корректировка на передаваемые имущественные права.

У объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 одинаковый объем передаваемых прав – право собственности, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

2. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.

У всех предлагаемых на продажу объектов-аналогов №1-4 предполагаются рыночные условия финансирования, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

3. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Рыночная стоимость объектов недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения). Поскольку период времени предложений объектов-аналогов сопоставим с датой оценки, корректировка не требуется.

4. Корректировка на условие продажи

Для обоснования скидки на уторговывание Оценщик воспользовался данными, приведенными в Справочнике оценщика недвижимости - 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр. 349. В данном отчете принято среднее значение скидки на торг в размере 17,4%.

Таблица №90

1 аолища 212			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%

Расчет корректировки приведен на примере объекта-аналога №1:

Корректировка (с учетом округлений): $10\,438,41 \text{ руб./м}^2 \times (-17,4\%) = -1\,816,28 \text{ руб./м}^2$

Скорректированная величина: $10\,438,41 \text{ руб./м}^2 - 1\,816,28 \text{ руб./м}^2 = 8\,622,13 \text{ руб./м}^2$

По объектам – аналогам №2-4 корректировка проведена подобным образом.

5. Корректировка на местоположение

Корректировка проводилась по данным Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Кемеровской области 2-3 квартал 2022 г. и Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово 2 кв. 2022 г., подготовленный © Компания RID Analytics о средних удельных ценах производственно-складских объектов в зависимости от местоположения.

Таблица №91

Объект	Местоположение	Средняя удельная цена за объекты производственно-складского назначения, руб./кв.м.	Корректировка, %
Объект оценки	г. Юрга (Кемеровская область)	4 453	$4\,453/8\,159 = -45,42\%$
Объект-аналог №1	г. Кемерово	8 159	$4\,453/8\,159 = -45,42\%$
Объект-аналог №2	г. Кемерово	8 159	$4\,453/8\,159 = -45,42\%$
Объект-аналог №3	г. Кемерово	8 159	$4\,453/8\,159 = -45,42\%$
Объект-	г. Кемерово	8 159	$4\,453/8\,159 =$

аналог №4			-45,42%
-----------	--	--	---------

Расчет корректировки на местоположение осуществляется по формуле:

$$K = ((C_o - C_a)/C_a) * 100, \text{ где}$$

K – поправка на местоположение;

C_o – Стоимость продажи ОКС под коммерческое использование в городе/районе, где расположен объект оценки;

C_a – Стоимость продажи ОКС под коммерческое использование в городе/районе, где расположен объект-аналог.

Пример расчета корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Корректировка в рублях составит: 8 622,13 руб./кв.м. * -45,42% = -3 916,37 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 8 622,13 руб./кв.м. - 3 916,37 руб./кв.м. = 4 705,77 руб./кв.м.

По объектам – аналогам №2-4 корректировка проведена аналогичным образом.

6. Корректировка на назначение

Объекты-аналоги №1-4 подбирались по одному виду назначения, и являются производственно-складскими объектами, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

7. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

Расчет поправки на фактор масштаба выполняется по следующей формуле:

$$K = (S_o/S_a)^k, \text{ где}$$

K – поправка на фактор масштаба;

S_o – площадь объекта оценки;

S_a – площадь объекта – аналога;

K – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Коэффициент торможения определен по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.174.

Таблица №92

Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Москва	-0,154	-0,163	-0,121
2. Санкт-Петербург	-0,089	-0,101	-0,068
3. Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-0,173	-0,185	-0,139
4. Города с численностью менее 1 млн. чел.	-0,117	-0,129	-0,092
5. Усредненные данные по городам России	-0,122	-0,134	-0,097

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Коэффициент составит: $(28,70/479,00)^{-0,122} = 1,4097$ или в % 40,97%

Корректировка: 4 705,77 руб./кв.м. * 40,97% = 1 928,00 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 4 705,77 руб./кв.м. + 1 928,00 руб./кв.м. = 6 633,77 руб./кв.м.

По объектам аналогам №2-4 корректировка проведена аналогичным образом.

8. Корректировка на состояние

Корректировка проведена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр. 247.

Таблица №93

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Объекты-аналоги и объект оценки по данному фактору сопоставимы, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

9. Корректировка на материал стен

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.214.

Таблица №94

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

По объектам аналогам №1-4 корректировка не требуется.

10.Корректировка на тип объекта

Корректировка не проводится, так как объект оценки и все аналоги относятся к одному типу объектов – отдельно стоящие здания.

11.Корректировка на наличие отопления

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.202.

Таблица №95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,74	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,72	0,75

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Коэффициент составит: 0,75 или в % -25%

Корректировка 6 633,77 руб./кв.м. * -25% = -1 658,00 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 6 633,77 руб./кв.м. -1 658,00 руб./кв.м. = 4 975,77 руб./кв.м.

По объектам аналогам №3,4 корректировка проведена аналогичным образом.

Корректировка по объекту-аналогу №2 не проводится, так как у него отсутствует отопление.

12.Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.221.

Таблица №96

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94

Корректировка не проводится, так как различий по данному фактору не выявлено.

13.Корректировка на наличие административно-бытовых помещений

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр. 301 Справочника.

Таблица №97

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,30

Корректировка не проводится, так как различий по данному фактору не выявлено.

Весовые коэффициенты

При распределении весовых коэффициентов Оценщик присвоил наибольший вес аналогам с наименьшей суммарной корректировкой.

Весовые коэффициенты определялись с учетом основных рыночных факторов влияния на стоимость объекта на основе информации о рынке недвижимости. Количественное определение весовых коэффициентов проводилось на основе допущения: значение весовых коэффициентов в группе сравнения обратно пропорционально сумме абсолютных величин корректировок.

$$B_i = \frac{1/K_i}{\sum_{i=1}^n 1/K_i},$$

где K_i – количество корректировок, внесенных в i -тый объект сравнения;

n – Количество объектов сравнения

Средневзвешенная стоимость $C_{ср}$ определялась по формуле:

$$C_{ср} = \frac{\sum C_i \cdot B_i}{\sum B_i}$$

где C_i – скорректированная стоимость i – го объекта

B_i – весовой коэффициент i – го объекта

Расчет весовых коэффициентов представлен ниже.

Таблица №98

Объект		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
суммарная корректировка		128,80	98,97	126,15	118,05
Ранг достоверности	10	1	4	2	3
весовые коэффициенты	1,0	0,100	0,400	0,200	0,300

Расчетная стоимость недвижимости определялась путем умножения средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь объекта оценки:

$$\text{Снедв.} = \text{Сср} \times S$$

Таблица исходных данных для расчета стоимости Сравнительным подходом для объекта оценки с кадастровым номером 42:36:0202003:859

Расчет стоимости объекта методом сравнения продаж

Таблица №99

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Цена руб	руб.		6 000 000	5 500 000	7 600 000	3 990 000
Общая площадь	кв.м.	256,1	479,0	360,00	410,0	250,0
Площадь земельного участка	кв.м.	8693,56	-	1 580,00	1 000,00	750,00
Стоимость земельного участка	руб.		-	2 589 620,00	1 639 000,00	1 229 250,00
Стоимость без учета стоимости земельного участка	руб.		6 000 000,0	2 910 380,0	5 961 000,0	2 760 750,0
Стоимость за 1 кв.м. общей площади без учета земельного участка	руб./кв.м.		12 526,10	8 084,39	14 539,02	11 043,00
Корректировка на содержание в цене НДС, %	%		-17	-17	-17	-17
Стоимость за 1 кв.м. общей площади без учета земельного участка без НДС	руб./кв.м.		10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
КОРРЕКТИРОВКИ						
1. Корректировка на передаваемые имущественные права	права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
корректировка	%		0	0	0	0
корректировка	руб		0	0	0	0
скорректированная цена	руб.		10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
2. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0	0	0	0
корректировка	руб		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
3. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам	дата	12.10.22	10.2022	10.2022	10.2022	10.2022

предложений, иные условия)						
корректировка	%		0	0	0	0
корректировка	руб		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена			10 438,41	6 736,99	12 115,85	9 202,50
4. Корректировка на условие продажи	условие	продажа	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка	%		-17,4	-17,4	-17,4	-17,4
корректировка	руб		- 1 816,28	- 1 172,24	- 2 108,16	- 1 601,24
скорректированная цена	руб.		8 622,13	5 564,75	10 007,69	7 601,26
5. Корректировка на местоположение	Населенный пункт	Юрга	Кемерово	Кемерово	Кемерово	Кемерово
Средняя удельная цена за объекты производственно- складского назначения	руб./кв.м.	4 453	8 159	8 159	8 159	8 159
корректировка	%		-45,42	-45,42	-45,42	-45,42
корректировка	руб.		-3 916,37	-2 527,63	-4 545,72	-3 452,66
скорректированная цена	руб.		4 705,77	3 037,12	5 461,98	4 148,60
6. Корректировка на назначение	назначение	П-С	П-С	П-С	П-С	П-С
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		4 705,77	3 037,12	5 461,98	4 148,60
7. Корректировка на масштаб	кв.м.	256,1	479,00	360,00	410,00	250,00
Расчет корректировки	коэф		1,0794	1,0424	1,0591	0,9971
корректировка	%		7,94	4,24	5,91	-0,29
корректировка	руб.		374,00	129,00	323,00	-12,00
скорректированная цена	руб.		5 079,77	3 166,12	5 784,98	4 136,60
8. Корректировка на состояние здания	состояние	удовлетво рительное	удовлетво рительное	удовлетво рительное	удовлетво рительное	удовлетво рительное
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		5 079,77	3 166,12	5 784,98	4 136,60
9. Корректировка на материал стен	Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		5 079,77	3 166,12	5 784,98	4 136,60
10. Корректировка на тип объекта	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		5 079,77	3 166,12	5 784,98	4 136,60
11.Корректировка	Наличие	Отсутствует	Имеется	Отсутствует	Имеется	Имеется

на наличие отопления						
корректировка	%		-25,00	0,0	-25,00	-25,00
корректировка	руб./кв.м.		-1 270,00	0,00	-1 446,00	-1 034,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		3 809,77	3 166,12	4 338,98	3 102,60
12.Корректировка на наличие ГПМ	Наличие	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		3 809,77	3 166,12	4 338,98	3 102,60
13. Корректировка на наличие административно-бытовых помещений	наличие	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		3 809,77	3 166,12	4 338,98	3 102,60
скорректированная цена	руб.		3 809,77	3 166,12	4 338,98	3 102,60
Суммарная корректировка	abs		95,76	67,06	93,73	88,12
Весовые коэффициенты		1,00	0,100	0,400	0,200	0,300
Стоимость объекта	руб./кв.м.		3 809,77*0,100+3 166,12*0,400+4 338,98*0,200+3 102,60*0,300 = 3 447,00			
Стоимость объекта, руб.	руб.		256,1 кв.м. * 3 447,00 руб./кв.м. = 882 776,70			

Общие комментарии к таблице

Оценщик счел необходимым сделать корректировку на вычитание из цен объектов-аналогов стоимости земельных участков, с целью получения стоимости ОКС.

Пример расчета корректировки приведен на примере объекта-аналога №2

Корректировка: $1580 \text{ м}^2 * 1639 \text{ руб./м}^2 = 2\,589\,620,00$ рублей. Скорректированная величина: $5\,500\,000 \text{ руб.} - 2\,589\,620,00 \text{ руб.} = 2\,910\,380,0$ рублей. В данном случае 1639 руб./м^2 это средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости в г. Кемерово по состоянию на 2 кв. 2022 года по данным Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово 2 кв. 2022 г., подготовленный © Компания RID Analytics.

Корректировка по объектам-аналогам № 2-4 проведена подобным образом.

В объявлении о продаже объекта-аналога №1 нет указания на то, что продажа осуществляется с земельным участком. Проведение корректировки на вычитание из цен объекта-аналога №1 стоимости земельного участка, с целью получения стоимости ОКС не требуется.

Цена аналогов содержит НДС. Ставка НДС принята на основании ст. 164 главы 21 Налогового кодекса РФ. На дату оценки 12.10.2022г. ставка составляла 20%. Корректировка равна $1 / 1,20 = 0,83$ или -17%.

1. Корректировка на передаваемые имущественные права.

У объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 одинаковый объем передаваемых прав – право собственности, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

2. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.

У всех предлагаемых на продажу объектов-аналогов №1-4 предполагаются рыночные условия финансирования, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

3. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Рыночная стоимость объектов недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения). Поскольку период времени предложений объектов-аналогов сопоставим с датой оценки, корректировка не требуется.

4. Корректировка на условие продажи

Для обоснования скидки на уторговывание Оценщик воспользовался данными, приведенными в Справочнике оценщика недвижимости - 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр. 349. В данном отчете принято среднее значение скидки на торг в размере 17,4%.

Таблица №100

1 аолища 212

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%

Расчет корректировки приведен на примере объекта-аналога №1:

Корректировка (с учетом округлений): $10\,438,41 \text{ руб./м}^2 \times (-17,4\%) = -1\,816,28 \text{ руб./м}^2$

Скорректированная величина: $10\,438,41 \text{ руб./м}^2 - 1\,816,28 \text{ руб./м}^2 = 8\,622,13 \text{ руб./м}^2$

По объектам – аналогам №2-4 корректировка проведена подобным образом.

5. Корректировка на местоположение

Корректировка проводилась по данным Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Кемеровской области 2-3 квартал 2022 г. и Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово 2 кв. 2022 г., подготовленный © Компания RID Analytics о средних удельных ценах производственно-складских объектов в зависимости от местоположения.

Таблица №101

Объект	Местоположение	Средняя удельная цена за объекты производственно-складского назначения, руб./кв.м.	Корректировка, %
Объект оценки	г. Юрга (Кемеровская область)	4 453	4 453/8 159 = -45,42%
Объект-аналог №1	г. Кемерово	8 159	4 453/8 159 = -45,42%
Объект-аналог №2	г. Кемерово	8 159	4 453/8 159 = -45,42%
Объект-аналог №3	г. Кемерово	8 159	4 453/8 159 = -45,42%
Объект-аналог №4	г. Кемерово	8 159	4 453/8 159 = -45,42%

Расчет корректировки на местоположение осуществляется по формуле:

$$K = ((C_o - C_a)/C_a) * 100, \text{ где}$$

K – поправка на местоположение;

C_o – Стоимость продажи ОКС под коммерческое использование в городе/районе, где расположен объект оценки;

C_a – Стоимость продажи ОКС под коммерческое использование в городе/районе, где расположен объект-аналог.

Пример расчета корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Корректировка в рублях составит: 8 622,13 руб./кв.м. * -45,42% = -3 916,37 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 8 622,13 руб./кв.м. -3 916,37 руб./кв.м. = 4 705,77 руб./кв.м.

По объектам – аналогам №2-4 корректировка проведена аналогичным образом.

6. Корректировка на назначение

Объекты-аналоги №1-4 подбирались по одному виду назначения, и являются производственно-складскими объектами, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

7. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

Расчет поправки на фактор масштаба выполняется по следующей формуле:

$$K = (S_o/S_a)^k, \text{ где}$$

K – поправка на фактор масштаба;

S_o – площадь объекта оценки;

S_a – площадь объекта – аналога;

K – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Коэффициент торможения определен по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.174.

Таблица №102

Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1 Москва	-0,154	-0,163 -0,121
2 Санкт-Петербург	-0,089	-0,101 -0,068
3. Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-0,173	-0,185 -0,139
4. Города с численностью менее 1 млн. чел.	-0,117	-0,129 -0,092
5. Усредненные данные по городам России	-0,122	-0,134 -0,097

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Коэффициент составит: $(256,1/479,00)^{-0,122} = 1,0794$ или в % 7,94%

Корректировка: 4 705,77 руб./кв.м. * 7,94% = 374,00 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 4 705,77 руб./кв.м. + 374,00 руб./кв.м. = 5 079,77 руб./кв.м.

По объектам аналогам №2-4 корректировка проведена аналогичным образом.

8. Корректировка на состояние

Корректировка проведена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр. 247.

Таблица №103

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Объекты-аналоги и объект оценки по данному фактору сопоставимы, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

9. Корректировка на материал стен

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.214.

Таблица №104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

По объектам аналогам №1-4 корректировка не требуется.

10.Корректировка на тип объекта

Корректировка не проводится, так как объект оценки и все аналоги относятся к одному типу объектов – отдельно стоящие здания.

11.Корректировка на наличие отопления

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.202.

Таблица №105

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,74	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,72	0,75

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Коэффициент составит: 0,75 или в % -25%

Корректировка: 5 079,77 руб./кв.м. * -25% = -1 270,00 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 5 079,77 руб./кв.м. - 1 270,00 руб./кв.м. = 3 809,77 руб./кв.м.

По объектам аналогам №3,4 корректировка проведена аналогичным образом.

Корректировка по объекту-аналогу №2 не проводится, так как у него отсутствует отопление.

12.Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.221.

Таблица №106

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94

Корректировка не проводится, так как различий по данному фактору не выявлено.

13.Корректировка на наличие административно-бытовых помещений

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр. 301 Справочника.

Таблица №107

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,30

Корректировка не проводится, так как различий по данному фактору не выявлено.

Весовые коэффициенты

При распределении весовых коэффициентов Оценщик присвоил наибольший вес аналогам с наименьшей суммарной корректировкой.

Весовые коэффициенты определялись с учетом основных рыночных факторов влияния на стоимость объекта на основе информации о рынке недвижимости. Количественное определение весовых коэффициентов проводилось на основе допущения: значение весовых коэффициентов в группе сравнения обратно пропорционально сумме абсолютных величин корректировок.

$$B_i = \frac{1/K_i}{\sum_{i=1}^n 1/K_i}$$

где K_i – количество корректировок, внесенных в i -тый объект сравнения;

n – Количество объектов сравнения

Средневзвешенная стоимость $C_{ср}$ определялась по формуле:

$$C_{ср} = \frac{\sum C_i \cdot B_i}{\sum B_i}$$

где C_i – скорректированная стоимость i – го объекта

B_i – весовой коэффициент i – го объекта

Расчет весовых коэффициентов представлен ниже.

Таблица №108

Объект		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
суммарная корректировка		95,76	67,06	93,73	88,12
Ранг достоверности	10	1	4	2	3
весовые коэффициенты	1,0	0,100	0,400	0,200	0,300

Расчетная стоимость недвижимости определялась путем умножения средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь объекта оценки:

$$C_{\text{недв.}} = C_{\text{ср}} \times S$$

**Обоснование выбранных аналогов для объекта оценки с кадастровым номером
42:36:0202003:670**

При выборе объектов - аналогов внимание уделялось следующим параметрам: общая площадь, назначение объекта-аналога; конструктивно-планировочные особенности.

Таблица №109

Местоположение	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Описание	Источник информации
Кемерово, Кооперативная улица, 15 	3400	45 000 000	13 235,29	В продаже производственный цех, расположенный в центральной части города -промзоне. В помещении высота потолков 12,4 м, имеется 2 кран-балки, 6 высоких ворот, бытовки! Коммуникации: электроэнергия с собственной подстанцией, отопление и водоснабжение – центральные (на данный момент все отключено, так как объект не используется).	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3400_m_2482293688
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Белогорская ул., 21 	1500	25 000 000	16 666,67	Производственно-складскую базу на сто процентов заполненную арендаторами. Основной объем помещений сдан под производства небольших компаний (мебель, реклама и прочее). Общая площадь: 1500 м² Этаж: 1 Высота потолков: 3.5 м Отопление: автономное Всего на земельном участке (3200 кв.м в собственности) располагается 11 помещений с отдельными воротами	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1500_m_2588000537

				площадью от 60 до 190 кв.м. (чистая сданная площадь 1350 кв.м). Так же имеется две котельные, углярка, холодный склад, сторожка, отдельностоящий офис выполненный из кирпича	
Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, 1-я Стахановская ул., 35 	3000	25 000 000	8 333,33	Продам производственное здание с НДС общей площадью 3000 м2 (офисное помещение 3 этажа с бытовыми комнатами 300 м2), электрическая мощность 900кВт 2 трансформатора 630кВА и 400кВА газовая котельная, газ на технологию заведён в цех, кран-балка 2 шт , удобный подъезд, железнодорожный тупик подходит к территории	https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3000_m_2204679820

Таблица исходных данных для расчета стоимости Сравнительным подходом для объекта оценки с кадастровым номером 42:36:0202003:670

Расчет стоимости объекта методом сравнения продаж

Таблица №110

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Цена руб	руб.		45 000 000	25 000 000	25 000 000
Общая площадь	кв.м.	2 058,10	3 400,0	1 500,00	3 000,0
Площадь земельного участка	кв.м.	8693,56	-	3 200,00	-
Стоимость земельного участка	руб.		-	5 244 800,00	-
Стоимость без учета стоимости земельного участка	руб.		45 000 000,0	19 755 200,0	25 000 000,0
Стоимость за 1 кв.м. общей площади без учета земельного участка	руб./кв.м.		13 235,29	13 170,13	8 333,33
Корректировка на содержание в цене НДС, %	%		-17	-17	-17
Стоимость за 1 кв.м. общей площади без учета земельного участка без НДС	руб./кв.м.		11 029,41	10 975,11	6 944,44
КОРРЕКТИРОВКИ					
1. Корректировка на передаваемые имущественные права	права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
корректировка	%		0	0	0
корректировка	руб		0	0	0

скорректированная цена	руб.		11 029,41	10 975,11	6 944,44
2.Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0	0	0
корректировка	руб		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		11 029,41	10 975,11	6 944,44
3. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	дата	12.10.22	10.2022	10.2022	10.2022
корректировка	%		0	0	0
корректировка	руб		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена			11 029,41	10 975,11	6 944,44
4. Корректировка на условие продажи	условие	продажа	предложение	предложение	предложение
корректировка	%		-17,4	-17,4	-17,4
корректировка	руб		- 1 919,12	- 1 909,67	- 1 208,33
скорректированная цена	руб.		9 110,29	9 065,44	5 736,11
5. Корректировка на местоположение	Населенный пункт	Юрга	Кемерово	Кемерово	Кемерово
Средняя удельная цена за объекту производственно-складского назначения	руб./кв.м.	4 453	8 159	8 159	8 159
корректировка	%		-45,42	-45,42	-45,42
корректировка	руб.		-4 138,10	-4 117,73	-2 605,47
скорректированная цена	руб.		4 972,19	4 947,72	3 130,64
6. Корректировка на назначение	назначение	П-С	П-С	П-С	П-С
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		4 972,19	4 947,72	3 130,64
7. Корректировка на масштаб	кв.м.	2 058,10	3 400,00	1 500,00	3 000,00
Расчет корректировки	коэф		1,0632	0,9621	1,0470
корректировка	%		6,32	-3,79	4,70
корректировка	руб.		314,00	-187,00	147,00
скорректированная цена	руб.		5 286,19	4 760,72	3 277,64
8. Корректировка на состояние здания	состояние	удовлетво рительное	удовлетво рительное	удовлетво рительное	удовлетво рительное
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб.		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		5 286,19	4 760,72	3 277,64

9. Корректировка на материал стен	Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		5 286,19	4 760,72	3 277,64
10. Корректировка на тип объекта	Тип объекта	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		5 286,19	4 760,72	3 277,64
11.Корректировка на наличие отопления	Наличие	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		5 286,19	4 760,72	3 277,64
12.Корректировка на наличие ж/д ветки	Наличие	Отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется
корректировка	%		0,00	0,00	-13,04
корректировка	руб./кв.м.		0	0	-428
скорректированная цена	руб./кв.м.		5 286,19	4 760,72	2 849,64
13.Корректировка на наличие ГПМ	Наличие	Отсутствует	имеется	отсутствует	имеется
корректировка	%		-11,00	0,00	-11,00
корректировка	руб./кв.м.		-581	0	-313
скорректированная цена	руб./кв.м.		4 705,19	4 760,72	2 536,64
14. Корректировка на наличие административно-бытовых помещений	наличие	имеется	имеется	имеется	имеется
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./кв.м.		4 705,19	4 760,72	2 536,64
скорректированная цена	руб.		4 705,19	4 760,72	2 536,64
Суммарная корректировка	abs		80,14	66,61	91,57
Весовые коэффициенты		1,00	0,333	0,333	0,333
Стоимость объекта	руб./кв.м.		4 705,19*0,333+4 760,72*0,333+2 536,64*0,333 = 4 106,18		
Стоимость объекта, руб.	руб.		2 058,10 кв.м. * 4 106,18 руб./кв.м. = 8 450 929,06		

Общие комментарии к таблице

Оценщик счел необходимым сделать корректировку на вычитание из цен объектов-аналогов стоимости земельных участков, с целью получения стоимости ОКС.

Пример расчета корректировки приведен на примере объекта-аналога №2

Корректировка: $3200 \text{ м}^2 * 1639 \text{ руб./м}^2 = 5\,244\,800,00$ рублей. Скорректированная величина: $25\,000\,000 \text{ руб.} - 5\,244\,800,00 \text{ руб.} = 19\,755\,200,0$ рублей. В данном случае 1639 руб./м^2 это средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости в г. Кемерово

по состоянию на 2 кв. 2022 года по данным Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово 2 кв. 2022 г., подготовленный © Компания RID Analytics.

Корректировка по объекту-аналогу № 3 проведена подобным образом.

В объявлении о продаже объекта-аналога №1 нет указания на то, что продажа осуществляется с земельным участком. Проведение корректировки на вычитание из цен объекта-аналога №1 стоимости земельного участка, с целью получения стоимости ОКС не требуется.

Цена аналогов содержит НДС. Ставка НДС принята на основании ст. 164 главы 21 Налогового кодекса РФ. На дату оценки 12.10.2022г. ставка составляла 20%. Корректировка равна $1 / 1,20 = 0,83$ или -17%.

1. Корректировка на передаваемые имущественные права.

У объекта оценки и объектов-аналогов №1-3 одинаковый объем передаваемых прав – право собственности, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

2. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки.

У всех предлагаемых на продажу объектов-аналогов №1-3 предполагаются рыночные условия финансирования, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

3. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Рыночная стоимость объектов недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения). Поскольку период времени предложений объектов-аналогов сопоставим с датой оценки, корректировка не требуется.

4. Корректировка на условие продажи

Для обоснования скидки на уторговывание Оценщик воспользовался данными, приведенными в Справочнике оценщика недвижимости - 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр. 349. В данном отчете принято среднее значение скидки на торг в размере 17,4%.

Таблица №111

1 аолица 212			
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,8%	23,0%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	16,7%	11,3%	22,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,8%	12,5%	23,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	14,9%	27,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,6%	11,5%	21,7%

Расчет корректировки приведен на примере объекта-аналога №1:

Корректировка (с учетом округлений): $11\,029,41 \text{ руб./м}^2 \times (-17,4\%) = -1\,919,12 \text{ руб./м}^2$

Скорректированная величина: $11\,029,41 \text{ руб./м}^2 - 1\,919,12 \text{ руб./м}^2 = 9\,110,29 \text{ руб./м}^2$

По объектам – аналогам №2-3 корректировка проведена подобным образом.

5. Корректировка на местоположение

Корректировка проводилась по данным Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Кемеровской области 2-3 квартал 2022 г. и Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово 2 кв. 2022 г., подготовленный © Компания RID Analytics о средних удельных ценах производственно-складских объектов в зависимости от местоположения.

Таблица №112

Объект	Местоположение	Средняя удельная цена за объекты производственно-складского назначения, руб./кв.м.	Корректировка, %
Объект оценки	г. Юрга (Кемеровская область)	4 453	4 453/8 159 = -45,42%
Объект-аналог №1	г. Кемерово	8 159	4 453/8 159 = -45,42%
Объект-аналог №2	г. Кемерово	8 159	4 453/8 159 = -45,42%
Объект-аналог №3	г. Кемерово	8 159	4 453/8 159 = -45,42%

Расчет корректировки на местоположение осуществляется по формуле:

$$K = ((C_o - C_a)/C_a) * 100, \text{ где}$$

K – поправка на местоположение;

C_o – Стоимость продажи ОКС под коммерческое использование в городе/районе, где расположен объект оценки;

C_a – Стоимость продажи ОКС под коммерческое использование в городе/районе, где расположен объект-аналог.

Пример расчета корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Корректировка в рублях составит: 9 110,29 руб./кв.м. * -45,42% = -4 138,10 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 9 110,29 руб./кв.м. -4 138,10 руб./кв.м. = 4 972,19 руб./кв.м.

По объектам – аналогам №2-3 корректировка проведена аналогичным образом.

6. Корректировка на назначение

Объекты-аналоги №1-3 подбирались по одному виду назначения, и являются производственно-складскими объектами, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

7. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

Расчет поправки на фактор масштаба выполняется по следующей формуле:

$$K = (S_o/S_a)^k, \text{ где}$$

K – поправка на фактор масштаба;

S_o – площадь объекта оценки;

S_a – площадь объекта – аналога;

K – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Коэффициент торможения определен по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.174.

Таблица №113

Категории городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1 Москва	-0,154	-0,163	-0,121
2 Санкт-Петербург	-0,069	-0,101	-0,068
3 Города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	-0,173	-0,185	-0,139
4 Города с численностью менее 1 млн. чел.	-0,117	-0,129	-0,092
5. Усредненные данные по городам России	-0,122	-0,134	-0,097

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:
 Коэффициент составит: $(2\,058,10/3\,400,00)^{-0,122} = 1,0632$ или в % 6,32%
 Корректировка: 4 972,19 руб./кв.м. * 6,32% = 314,00 руб./кв.м.
 Скорректированная величина: 4 972,19 руб./кв.м. + 314,00 руб./кв.м. = 5 286,19 руб./кв.м.

По объектам аналогам №2-3 корректировка проведена аналогичным образом.

8. Корректировка на состояние

Корректировка проведена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр. 246.

Таблица №114

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,15	1,32
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,62	0,79

По объектам аналогам №1-3 корректировка не требуется, объекты-аналоги находятся в сопоставимом состоянии с объектом оценки.

9. Корректировка на материал стен

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.214.

Таблица №115

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,69	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,41	0,63

По объектам аналогам №1-3 корректировка не требуется.

10.Корректировка на тип объекта

Корректировка не проводится, так как объект оценки и все аналоги относятся к одному типу объектов – отдельно стоящие здания.

11.Корректировка на наличие отопления

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.202.

Таблица №116

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,74	0,76
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,73	0,75

По объектам аналогам №1-3 корректировка не требуется.

12.Корректировка на наличие ж/д ветки

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.157.

Таблица №117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,09	1,21

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №3:

Коэффициент составит: $1/1,15 = 0,8696$ или в % -13,04%

Корректировка: $3\,277,64 \text{ руб./кв.м.} \cdot -13,04\% = -428 \text{ руб./кв.м.}$

Скорректированная величина: $3\,277,64 \text{ руб./кв.м.} - 428 \text{ руб./кв.м.} = 2\,849,64 \text{ руб./кв.м.}$

По объектам аналогам №2-3 корректировка не требуется.

13.Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр.221.

Таблица №118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,85	0,94

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Коэффициент составит: $0,89$ или в % -11%

Корректировка: $5\,286,19 \text{ руб./кв.м.} \cdot -11\% = -581 \text{ руб./кв.м.}$

Скорректированная величина: $5\,286,19 \text{ руб./кв.м.} - 581 \text{ руб./кв.м.} = 4\,705,19 \text{ руб./кв.м.}$

По объекту аналогу №3 корректировка проведена подобным образом.

14.Корректировка на наличие административно-бытовых помещений

Корректировка определена по данным издания Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020), стр. 301 Справочника.

Таблица №119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,47	1,32	1,61
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,22	1,13	1,30

Корректировка не проводится, так как различий по данному фактору не выявлено.

Весовые коэффициенты

При распределении весовых коэффициентов Оценщик из равнозначности весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты определялись с учетом основных рыночных факторов влияния на стоимость объекта на основе информации о рынке недвижимости. Количественное определение весовых коэффициентов проводилось на основе допущения: значение весовых коэффициентов в группе сравнения обратно пропорционально сумме абсолютных величин корректировок.

$$B_i = \frac{1/K_i}{\sum_{i=1}^n 1/K_i}$$

где K_i – количество корректировок, внесенных в i -тый объект сравнения;

n – Количество объектов сравнения

Средневзвешенная стоимость $C_{ср}$ определялась по формуле:

$$C_{ср} = \frac{\sum C_i \cdot B_i}{\sum B_i}$$

где C_i – скорректированная стоимость i – го объекта

B_i – весовой коэффициент i – го объекта

Расчет весовых коэффициентов представлен ниже.

Таблица №120

Объект		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
суммарная корректировка		80,14	66,61	91,57
Ранг достоверности	3	1	1	1
весовые коэффициенты	1,0	0,333	0,333	0,333

Расчетная стоимость недвижимости определялась путем умножения средневзвешенной стоимости единицы площади на площадь объекта оценки:

$$C_{недв.} = C_{ср} \times S$$

Таким образом, стоимость оцениваемых зданий, рассчитанная Сравнительным подходом, составит на 12.10.2022 года:

Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.
Блок подсобного помещения, назначение: нежилое здание, площадью 568,1 кв.м, количество этажей 1, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33, кадастровый номер: 42:36:0202002:1388	1 313 504,01
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 230,3 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:860	804 115,48
Склад ГСМ, назначение: нежилое здание, площадью 28,7 кв.м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:858	129 187,31
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 256,1 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:859	882 776,70
Гараж на 25 автомобилей с бытовками, назначение: нежилое здание, 3-этажный (подземных этажей -0), площадью 2058,1 кв.м, инв. № 1-6183, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:670	8 450 929,06

17. РАСЧЕТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (п.8и ФСО 3)

17.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Как уже отмечалось выше в разделе 14.2 настоящего отчета, Оценщик реализовал метод прямой капитализации дохода в рамках доходного подхода. Метод прямой капитализации дохода применяется при наличии достоверной информации о размере арендной платы за сходные земельные участки (единые объекты недвижимости) с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования объекта оценки. Условие применения метода — наличие информации о ставках арендной платы сходных земельных участков с видами разрешенного использования, совпадающими с видами разрешенного использования объекта оценки.

Объем доступных рыночных данных об объектах-аналогах был определен исходя из информации, размещенной на Официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/>.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж состояла из нескольких этапов:

1. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам.
2. Внесение поправок на ценообразующие характеристики аналогов.
3. Расчет рыночной стоимости арендной платы за оцениваемый земельный участок.
4. Определение ставки капитализации для оцениваемого земельного участка.
5. Применение формулы «Стоимость земли = Доход/Ставка капитализации» для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

17.1.1. Сбор и проверка информации по объектам-аналогам**Выбор единицы сравнения**

В качестве единицы сравнения принят 1 кв.м. площади земельного участка.

17.1.2. Обоснование выбранных аналогов

При выборе объектов – аналогов внимание уделялось следующим параметрам: категория земельного участка, сходство состава прав, условий продажи, местоположение, дата предложения/сделки.

Собранная информация приведена в таблицах ниже.

Объекты-аналоги для земельных участков с кадастровыми номерами 42:36:0202002:0076, 42:36:0202003:660.

Таблица №121

Детальное местоположение	Общая площадь, кв.м.	Описание	Годовой размер арендной платы, руб.	Размер арендной платы, руб./м ²	Источник информации
Кемеровская область, Юргинский городской округ, город Юрга, улица Тупиковая, 22а	1 348	Земельный участок, пл. 1348 кв.м, кадастровый № 42:36:0201003:3671, разрешенное использование: Склады	60 000	44,51	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=33404538&lotId=33404603&prevPageN=2
Кемеровская область - Кузбасс обл, Юрга г, ул. Шоссейная, земельный участок 386	500	Земельный участок, пл. 500 кв.м, кадастровый № 42:36:0000000:363, разрешенное использование: Склады	18 000	36	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=51658999&lotId=51659339&prevPageN=2
Кемеровская область, Юргинский городской округ, город Юрга, улица Абразивная, 17а	1 643	Земельный участок, пл. 1643 кв.м, кадастровый № 42:36:0201005:861, разрешенное использование: Склады	50 000	30,43	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=38419469&lotId=38419979&prevPageN=2
Кемеровская область, г. Юрга, в примыкании к ул. Шоссейная, 13 А	2 028	Земельный участок, пл. 2028 кв.м, кадастровый № 42:36:0202003:1241, разрешенное использование: Склады	130 000	64,03	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=35124709&lotId=35124751&prevPageN=2

Объекты-аналоги для земельного участка с кадастровым номером 42:36:0101001:2641.

Таблица №122

Детальное местоположение	Общая площадь, кв.м.	Описание	Годовой размер арендной платы, руб.	Размер арендной платы, руб./м ²	Источник информации
Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Береговая, в примыкании к земельному участку 42:36:0202003:888	5 840	Земельный участок, пл. 5 840 кв.м, кадастровый № 42:36:0202003:1273, разрешенное использование: Объекты дорожного сервиса	220 000	37,67	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=29135224&lotId=29135225&prevPageN=2
Российская Федерация, Кемеровская область, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул.	2 425	Земельный участок, пл. 2 425 кв.м, кадастровый № 42:36:0101001:5799, разрешенное использование:	93 000	38,35	https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=37029142&lotId=37029353&prevPageN=2

Шоссейная, 36в		Обслуживание автотранспорта			
Российская Федерация, Кемеровская область, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул. Шоссейная, 6/1	1 610	Земельный участок, пл. 1 610 кв.м, кадастровый № 42:36:0101001:5795, разрешенное использование: Обслуживание автотранспорта	70 000	43,48	https://old.torgi.gov.ru/ restricted/notification/n otificationView.html?n otificationId=3469870 3&lotId=34698931&pr evPageN=2
Кемеровская область, г. Юрга, пр. Кузбасский, 23	1 200	Земельный участок, пл. 1200 кв.м, кадастровый № 42:36:0102003:22, разрешенное использование: Обслуживание автотранспорта	60 000	50,00	https://old.torgi.gov.ru/ restricted/notification/n otificationView.html?n otificationId=3469870 3&lotId=34699349&pr evPageN=2

Объекты-аналоги для земельного участка с кадастровым номером 42:06:0110005:499.

Таблица №123

Детальное местоположение	Общая площадь, кв.м.	Описание	Годовой размер арендной платы, руб.	Размер арендной платы, руб./м²	Источник информации
Кемеровская область - Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий муниципальный округ, с. Панфилово	3 100	Земельный участок, пл. 3 100 кв.м, кадастровый № 42:06:0112002:2141, разрешенное использование: Сельскохозяйственное использование	1 500	0,48	https://old.torgi.gov.ru/ restricted/notification/n otificationView.html?n otificationId=5285923 8&lotId=52859244&pr evPageN=2
Кемеровская область - Кузбасс, Ленинск-Кузнецкий муниципальный район, п. Восходящий, промзона № 3	3 839	Земельный участок, пл. 3 839 кв.м, кадастровый № 42:06:0110001:161, разрешенное использование: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	2 100	0,55	https://old.torgi.gov.ru/ restricted/notification/n otificationView.html?n otificationId=5304278 4&lotId=53042837&pr evPageN=2
Кемеровская обл, Ленинск-Кузнецкий муниципальный округ, в административных границах Возвышенского сельсовета	92 267	Земельный участок, пл. 92 267 кв.м, кадастровый № 42:06:0107005:167, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	19 651	0,21	http://www.kuzbassfon d.ru/reztorgov/arhivtor gov/res2022_8.pdf

Проведенная идентификация объектов аналогов обеспечивает выполнение требований п. 18 ФСО №1 о сборе и анализе информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки; полученная в ходе идентификации информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности, установленным п. 19 ФСО №1.

Характеристики ценообразующих факторов (элементов сравнения) объекта оценки и объектов аналогов являются сопоставимыми, а выявленные различия могут быть скорректированы в расчетах с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки, что обеспечивает соблюдение требований ФСО №7 по реализации сравнительного подхода к определению стоимости объекта оценки.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого Объекта цены аналогов необходимо проанализировать и при необходимости скорректировать по элементам сравнения, установленным в пп. е) п. 22 ФСО №7.

17.1.3. Расчет методом сравнительных продаж

Расчет для объекта оценки с кадастровым номером 42:36:0202002:0076 приведен в таблице ниже:

Таблица №124

Элемент сравнения	ед.изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь земельного участка	кв.м.		60 000,0	18 000,0	50 000,0	130 000,0
Арендная плата, в год	руб.	3 553,54	1 348,0	500,0	1 643,0	2 028,0
Арендная плата	руб./кв.м.		44,51	36,00	30,43	64,10
КОРРЕКТИРОВКИ						
1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	дата	12.10.2022	20.03.2019	15.06.2021	18.11.2019	17.06.2019
корректировка	к-т		0,9496	0,8939	0,9296	0,9274
корректировка	%		-5,04	-10,610	-7,040	-7,260
корректировка	руб./кв.м.		-2,24	-3,82	-2,14	-4,65
скорректированная цена	руб./кв.м.		42,27	32,18	28,29	59,45
2. Корректировка на вид цены (продажа/предложение к продаже)	вид	продажа	продажа	продажа	продажа	аукцион
корректировка	%		0,0	0,0	0,0	3,0
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	1,78
скорректированная цена	руб./кв.м.		42,27	32,18	28,29	61,23
3. Корректировка на тип назначения	тип	для производственной деятельности	Склады	Склады	Склады	Склады
коэффициент			1	1	1	1
корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		42,27	32,18	28,29	61,23
4. Корректировка на местоположение	район	Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33	Кемеровская область, Юргинский городской округ, город Юрга, улица Тупиковая, 22а	Кемеровская область-Кузбасс, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул. Шоссейная, земельный участок 38	Кемеровская область, Юргинский городской округ, город Юрга, улица Абразивная, 17а	Кемеровская область, г. Юрга, в примыкании к ул. Шоссейная, 13 А
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		42,27	32,18	28,29	61,23
5. Корректировка на передаваемые имущественные	права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда

права						
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0	0	0	0
скорректированная цена	руб./ кв.м.		42,27	32,18	28,29	61,23
6. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0	0	0	0
скорректированная цена	руб./ кв.м.		42,27	32,18	28,29	61,23
7. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)	кв.м.	3 553,54	1 348,00	500,00	1 643,00	2 028,00
коэффициент			0,8002	0,6370	0,8374	0,8790
корректировка	%		-19,98	-36,3	-16,26	-12,1
корректировка	руб./ кв.м.		-8,45	-11,68	-4,60	-7,41
скорректированная цена	руб./ кв.м.		33,82	20,50	23,69	53,82
8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	наличие	коммуникации имеются	коммуникации по границе, есть возможность подключения	коммуникации по границе, есть возможность подключения	коммуникации по границе, есть возможность подключения	коммуникации по границе, есть возможность подключения
коэффициент			1,0	1,0	1,0	1,0
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./ кв.м.		33,82	20,50	23,69	53,82
9. Корректировка на расположение относительно автомагистрали	расположение относительно автомагистрали	Вблизи автомагистрали	Вблизи автомагистрали	Вблизи автомагистрали	Вблизи автомагистрали	Вблизи автомагистрали
коэффициент			1,0	1,0	1,0	1,0
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./ кв.м.		33,82	20,50	23,69	53,82
скорректированная цена всего	руб./ кв.м.		33,82	20,50	23,69	53,82
Суммарная корректировка	abs		25,02	46,91	23,30	22,36
Весовые коэффициенты		1	0,250	0,250	0,250	0,250
Удельная стоимость объекта	руб./ кв.м.		$33,82*0,250+20,50*0,250+23,69*0,250+22,36*0,250 = 32,96$			
Годовой размер арендной платы	руб./ год		117 124,68			

Комментарии к таблице:

1. Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Для проведения корректировки на время предложения к продаже Оценщик счел целесообразным использовать данные Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области, 2-3 кварталы 2022 года © Компания RID Analytics о средних ценах на земельные участки в зависимости от даты.

Таблица №125

RID ANALYTICS	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
2-3 кварталы 2018 г.*	54	16	5 000	437	7,4%
2-3 кварталы 2019 г.*	56	40	3 889	427	-2,3%
2-3 кварталы 2020 г.*	45	47	3 409	438	2,6%
RID ANALYTICS	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
4 кв. 2020 г. - 1 кв. 2021 г.	41	63	3 333	459	4,8%
2-3 кварталы 2021 г.	41	50	2 807	443	-3,5%
4 кв. 2021 г. - 1 кв. 2022 г.	29	46	2 400	437	-1,4%
2-3 кварталы 2022 г.	41	28	7 222	396	-9,4%

$$K_k = \frac{C_o}{C_a}$$

Таблица №126

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата действия цены	12.10.2022	20.03.2019	15.06.2021	18.11.2019	17.06.2019
Средняя цена продажи 1 кв.м., руб.	396	417	443	426	427
Коэффициент изменения средней цены продажи земельных участков		0,9496	0,8939	0,9296	0,9274
Величина корректировки, %		-5,04	-10,610	-7,040	-7,260

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Корректировка в рублях составит: 44,51 руб./кв.м. х (-5,04%) = -2,24 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 44,51 руб./кв.м. – 2,24 руб./кв.м. = 42,27 руб./кв.м.

По объектам – аналогам №2-4 корректировка проведена аналогичным образом.

2. Корректировка на вид цены (продажа/предложение к продаже)

По объектам-аналогам №1-3 использована информация о несостоявшемся аукционе с единственным участником, корректировка равна 1 или 0%. По объекту-аналогу №4 использована информация об аукционе. Корректировка принята в размере шага аукциона 3%.

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №4:

Корректировка в рублях составит: 59,45 руб./кв.м. х 3% = 1,78 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 59,45 руб./кв.м. + 1,78 руб./кв.м. = 61,23 руб./кв.м.

3. Корректировка на тип назначения

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №1-4 находятся в одном сегменте рынка по виду разрешенного использования – под индустриальную застройку, корректировка равна 1,0.

4. Корректировка на местоположение

Корректировка не требуется, так как объект оценки и все аналоги расположены в г. Юрга в зоне размещения промышленных объектов.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права

У объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 одинаковый объем передаваемых прав – право аренды, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

6. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных предложениях к аренде, при которых покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

7. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

При проведении корректировки Оценщик воспользовался данными сайта Статриелт (<https://statrielt.ru/>), где зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией

$$C = b * S^n$$

где С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,
S – общая площадь земельного участка, кв.м., b – коэффициент активности рынка,
n – «коэффициент торможения» – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица №127

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$Ks = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	$Ks = (So/Sa)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$Ks = (So/Sa)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$Ks = (So/Sa)^{-0,30}$

Ниже приведена таблица расчета корректирующего коэффициента.

Таблица №128

Параметр	Объект недвижимости	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	3 553,54	1 348,00	500,00	1 643,00	2 028,00
Коэффициент		0,8002	0,6370	0,8374	0,8790
Корректировка, %		-19,98	-36,3	-16,26	-12,1

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Коэффициент составит: 0,8002 или в % -19,98%

Корректировка: 42,27 руб./кв.м. * (-19,98%) = -8,45 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 42,27 руб./кв.м. - 8,45 руб./кв.м. = 33,82 руб./кв.м.

По объектам аналогам №2-4 корректировка проведена аналогичным образом.

8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, так как объекты-аналоги не имеют подключенных коммуникаций, но также, как и объект оценки, могут быть подключены к тем же коммуникациям, при этом возможности подключения к инженерным коммуникациям – равные.

9. Корректировка на расположение относительно автомагистралей

Объекты-аналоги №1-4, исходя из положения на карте города (данные публичной кадастровой карты <https://pkk5.rosreestr.ru/>), расположены вблизи автомагистралей. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Весовые коэффициенты

При распределении весовых коэффициентов Оценщик исходил из равнозначности весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты определялись с учетом основных рыночных факторов влияния на

стоимость объекта на основе информации о рынке недвижимости. Количественное определение весовых коэффициентов проводилось на основе допущения: значение весовых коэффициентов в группе сравнения обратно пропорционально сумме абсолютных величин корректировок.

$$B_i = \frac{1/K_i}{\sum_{i=1}^n 1/K_i}$$

где K_i – количество корректировок, внесенных в i -тый объект сравнения;

n – Количество объектов сравнения

Средневзвешенная стоимость $C_{ср}$ определялась по формуле:

$$C_{ср} = \frac{\sum C_i * B_i}{\sum B_i}$$

где C_i – скорректированная стоимость i – го объекта

B_i – весовой коэффициент i – го объекта

Расчет весовых коэффициентов представлен ниже.

Таблица №129

Наименование		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Суммарная корректировка		25,02	46,91	23,30	22,36
Ранг достоверности	4	1	1	1	1
Весовые коэффициенты	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250

Расчет для объекта оценки с кадастровым номером 42:36:0202003:660 приведен в таблице ниже:

Таблица №130

Элемент сравнения	ед.изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь земельного участка	кв.м.		60 000,0	18 000,0	50 000,0	130 000,0
Арендная плата, в год	руб.	8 693,56	1 348,0	500,0	1 643,0	2 028,0
Арендная плата	руб./кв.м.		44,51	36,00	30,43	64,10
КОРРЕКТИРОВКИ						
1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	дата	12.10.2022	20.03.2019	15.06.2021	18.11.2019	17.06.2019
корректировка	к-т		0,9496	0,8939	0,9296	0,9274
корректировка	%		-5,04	-10,610	-7,040	-7,260
корректировка	руб./кв.м.		-2,24	-3,82	-2,14	-4,65
скорректированная цена	руб./кв.м.		42,27	32,18	28,29	59,45
2. Корректировка на вид цены (продажа/предложение к продаже)	вид	продажа	продажа	продажа	продажа	аукцион
корректировка	%		0,0	0,0	0,0	3,0
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	1,78
скорректированная цена	руб./кв.м.		42,27	32,18	28,29	61,23
3. Корректировка на тип назначения	тип	Для размещения производственной базы	Склады	Склады	Склады	Склады
коэффициент			1	1	1	1
корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00

скорректированная цена	руб./ кв.м.		42,27	32,18	28,29	61,23
4.Корректировка на местоположение	район	Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21	Кемеровская область, Юргинский городской округ, город Юрга, улица Тупиковая, 22а	Кемеровская область-Кузбасс, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул. Шоссейная, земельный участок 38	Кемеровская область, Юргинский городской округ, город Юрга, улица Абразивная, 17а	Кемеровская область, г. Юрга, в примыкании к ул. Шоссейная, 13 А
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./ кв.м.		42,27	32,18	28,29	61,23
5.Корректировка на передаваемые имущественные права	права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0	0	0	0
скорректированная цена	руб./ кв.м.		42,27	32,18	28,29	61,23
6.Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0	0	0	0
скорректированная цена	руб./ кв.м.		42,27	32,18	28,29	61,23
7. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)	кв.м.	8 693,56	1 348,00	500,00	1 643,00	2 028,00
коэффициент			0,6513	0,5185	0,6817	0,7155
корректировка	%		-34,87	-48,15	-31,83	-28,45
корректировка	руб./ кв.м.		-14,74	-15,49	-9,00	-17,42
скорректированная цена	руб./ кв.м.		27,53	16,69	19,29	43,81
8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций	наличие	коммуникации имеются	коммуникации по границе, есть возможность подключения	коммуникации по границе, есть возможность подключения	коммуникации по границе, есть возможность подключения	коммуникации по границе, есть возможность подключения
коэффициент			1,0	1,0	1,0	1,0
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./ кв.м.		27,53	16,69	19,29	43,81
9. Корректировка на расположение относительно автомагистрали	расположение относительно автомагистрали	Вблизи автомагистралей	Вблизи автомагистралей	Вблизи автомагистралей	Вблизи автомагистралей	Вблизи автомагистралей
коэффициент			1,0	1,0	1,0	1,0
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./ кв.м.		27,53	16,69	19,29	43,81
скорректированная цена всего	руб./		27,53	16,69	19,29	43,81

	кв.м.					
Суммарная корректировка	abs		39,91	58,76	38,87	38,71
Весовые коэффициенты		1	0,250	0,250	0,250	0,250
Удельная стоимость объекта	руб./кв.м.		27,53*0,250+16,69*0,250+19,29*0,250+43,81*0,250 = 26,83			
Годовой размер арендной платы	руб./год		233 248,21			

Комментарии к таблице:

1. Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Для проведения корректировки на время предложения к продаже Оценщик счел целесообразным использовать данные Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области, 2-3 кварталы 2022 года © Компания RID Analytics о средних ценах на земельные участки в зависимости от даты.

Таблица №131

RID ANALYTICS	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
2-3 кварталы 2018 г.*	54	16	5 000	437	7,4%
2-3 кварталы 2019 г.*	56	40	3 889	427	-2,3%
2-3 кварталы 2020 г.*	45	47	3 409	438	2,6%
RID ANALYTICS	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
4 кв. 2020 г. + 1 кв. 2021 г.	41	63	3 333	459	4,8%
2-3 кварталы 2021 г.	41	50	2 807	443	-3,5%
4 кв. 2021 г. + 1 кв. 2022 г.	29	46	2 400	437	-1,4%
2-3 кварталы 2022 г.	41	28	7 222	396	-9,4%

$$K_k = \frac{C_o}{C_a}$$

Таблица №132

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата действия цены	12.10.2022	20.03.2019	15.06.2021	18.11.2019	17.06.2019
Средняя цена продажи 1 кв.м., руб.	396	417	443	426	427
Коэффициент изменения средней цены продажи земельных участков		0,9496	0,8939	0,9296	0,9274
Величина корректировки, %		-5,04	-10,610	-7,040	-7,260

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:
 Корректировка в рублях составит: 44,51 руб./кв.м. х (-5,04%) = -2,24 руб./кв.м.
 Скорректированная величина: 44,51 руб./кв.м. – 2,24 руб./кв.м. = 42,27 руб./кв.м.
 По объектам – аналогам №2-4 корректировка проведена аналогичным образом.

2. Корректировка на вид цены (продажа/предложение к продаже)

По объектам-аналогам №1-3 использована информация о несостоявшемся аукционе с единственным участником, корректировка равна 1 или 0%. По объекту-аналогу №4 использована информация об аукционе. Корректировка принята в размере шага аукциона 3%.

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №4:
 Корректировка в рублях составит: 59,45 руб./кв.м. х 3% = 1,78 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 59,45 руб./кв.м. + 1,78 руб./кв.м. = 61,23 руб./кв.м.

3. Корректировка на тип назначения

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №1-4 находятся в одном сегменте рынка по виду разрешенного использования – под индустриальную застройку, корректировка равна 1,0.

4. Корректировка на местоположение

Корректировка не требуется, так как объект оценки и все аналоги расположены в г. Юрга в зоне размещения промышленных объектов.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права

У объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 одинаковый объем передаваемых прав – право аренды, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

6. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных предложениях к аренде, при которых покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

7. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

При проведении корректировки Оценщик воспользовался данными сайта Статриелт (<https://statrielt.ru/>), где зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией

$$C = b * S^n$$

где С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,
S – общая площадь земельного участка, кв.м., b – коэффициент активности рынка,
n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица №133

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,30}$

Ниже приведена таблица расчета корректирующего коэффициента.

Таблица №134

Параметр	Объект недвижимости	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	8 693,56	1 348,00	500,00	1 643,00	2 028,00
Коэффициент		0,6513	0,5185	0,6817	0,7155
Корректировка, %		-34,87	-48,15	-31,83	-28,45

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Коэффициент составит: 0,6513 или в % -34,87%

Корректировка: 42,27 руб./кв.м. * (-34,87%) = -14,74 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 42,27 руб./кв.м. -14,74 руб./кв.м. = 27,53 руб./кв.м.

По объектам аналогам №2-4 корректировка проведена аналогичным образом.

8.Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, так как объекты-аналоги не имеют подключенных коммуникаций, но также, как и объект оценки, могут быть подключены к тем же коммуникациям, при этом возможности подключения к инженерным коммуникациям – равные.

9. Корректировка на расположение относительно автомагистралей

Объекты-аналоги №1-4, исходя из положения на карте города (данные публичной кадастровой карты <https://pkk5.rosreestr.ru/>), расположены вблизи автомагистралей. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Весовые коэффициенты

При распределении весовых коэффициентов Оценщик исходил из равнозначности весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты определялись с учетом основных рыночных факторов влияния на стоимость объекта на основе информации о рынке недвижимости. Количественное определение весовых коэффициентов проводилось на основе допущения: значение весовых коэффициентов в группе сравнения обратно пропорционально сумме абсолютных величин корректировок.

$$B_i = \frac{1/K_i}{\sum_{i=1}^n 1/K_i}$$

где K_i – количество корректировок, внесенных в i -тый объект сравнения;

n – Количество объектов сравнения

Средневзвешенная стоимость $C_{ср}$ определялась по формуле:

$$C_{ср} = \frac{\sum C_i * B_i}{\sum B_i}$$

где C_i – скорректированная стоимость i – го объекта

B_i – весовой коэффициент i – го объекта

Расчет весовых коэффициентов представлен ниже.

Таблица №135

Наименование		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Суммарная корректировка		39,91	58,76	38,87	38,71
Ранг достоверности	4	1	1	1	1
Весовые коэффициенты	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250

Расчет для объекта оценки с кадастровым номером 42:36:0101001:2641 приведен в таблице ниже:

Таблица №136

Элемент сравнения	ед.изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь земельного участка	кв.м.		220 000,0	93 000,0	70 000,0	60 000,0
Арендная плата, в год	руб.	4 752,00	5 840,0	2 425,0	1 610,0	1 200,0
Арендная плата	руб./кв.м.		37,67	38,35	43,48	50,00
КОРРЕКТИРОВКИ						
1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	дата	12.10.2022	03.07.2018	16.09.2019	27.05.2019	27.05.2019
корректировка	к-т		0,9062	0,9274	0,9274	0,9274
корректировка	%		-9,38	-7,260	-7,260	-7,260
корректировка	руб./кв.м.		-3,53	-2,78	-3,16	-3,63

скорректированная цена	руб./ кв.м.		34,14	35,57	40,32	46,37
2. Корректировка на вид цены (продажа/предложение к продаже)	вид	продажа	продажа	продажа	аукцион	продажа
корректировка	%		0,0	0,0	3,0	0,0
корректировка	руб./ кв.м.		0,00	0,00	1,21	0,00
скорректированная цена	руб./ кв.м.		34,14	35,57	41,53	46,37
3. Корректировка на тип назначения	тип	земельные участки АЗС и газонаполнит ельных станций (АГЗС с автомойкой)	обслужива ние автотрансп орта: Объекты дорожного сервиса	Обслужива ние автотрансп орта	Обслужива ние автотрансп орта	Обслужива ние автотрансп орта
коэффициент			1	1	1	1
корректировка	%		0,0	0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./ кв.м.		34,14	35,57	41,53	46,37
4.Корректировка на местоположение	район	Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Машиностро ителей, д.7	Кемеровска я обл., г. Юрга, ул. Береговая, в примыкани и к земельному участку 42:36:02020 03:888	Кемеровска я область, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул. Шоссейная, 36в	Кемеровска я область, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул. Шоссейная, 6/1	Кемеровска я область, г. Юрга, пр. Кузбасский , 23
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./ кв.м.		34,14	35,57	41,53	46,37
5.Корректировка на передаваемые имущественные права	права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0	0	0	0
скорректированная цена	руб./ кв.м.		34,14	35,57	41,53	46,37
6.Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0	0	0	0
скорректированная цена	руб./ кв.м.		34,14	35,57	41,53	46,37
7. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)	кв.м.	4 752,00	5 840,00	2 425,00	1 610,00	1 200,00
коэффициент			1,0486	0,8566	0,7796	0,7287
корректировка	%		4,86	-14,34	-22,04	-27,13
корректировка	руб./ кв.м.		1,66	-5,10	-9,15	-12,58
скорректированная цена	руб./ кв.м.		35,80	30,47	32,38	33,79
8. Корректировка на наличие	наличие	коммуникации	коммуника	коммуника	коммуника	коммуника

инженерных коммуникаций		имеются	ции по границе, есть возможность подключения	ции по границе, есть возможность подключения	ции по границе, есть возможность подключения	ции по границе, есть возможность подключения
коэффициент			1,0	1,0	1,0	1,0
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		35,80	30,47	32,38	33,79
9. Корректировка на интенсивность транспортного потока	Интенсивность транспортного потока	Прочие автодороги	Прочие автодороги	Прочие автодороги	Прочие автодороги	Прочие автодороги
коэффициент			1,0	1,0	1,0	1,0
корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./кв.м.		35,80	30,47	32,38	33,79
скорректированная цена всего	руб./кв.м.		35,80	30,47	32,38	33,79
Суммарная корректировка	abs		14,24	21,60	32,30	34,39
Весовые коэффициенты		1	0,250	0,250	0,250	0,250
Удельная стоимость объекта	руб./кв.м.		35,80*0,250+30,47*0,250+32,38*0,250+33,79*0,250 = 33,11			
Годовой размер арендной платы	руб./год		157 338,72			

Комментарии к таблице:

1. Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Для проведения корректировки на время предложения к продаже Оценщик счел целесообразным использовать данные Мониторинга предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области, 2-3 кварталы 2022 года © Компания RID Analytics о средних ценах на земельные участки в зависимости от даты.

Таблица №137

RID ANALYTICS®	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
2-3 кварталы 2018 г.*	54	16	5 000	437	7,4%
2-3 кварталы 2019 г.*	56	40	3 889	427	-2,3%
2-3 кварталы 2020 г.*	45	47	3 409	438	2,6%
RID ANALYTICS®	Число земельных участков, шт.	Минимальная цена, руб./кв.м.	Максимальная цена, руб./кв.м.	Средняя цена продажи, руб./кв.м.	Динамика средней цены продажи
4 кв. 2020 г. - 1 кв. 2021 г.	41	63	3 333	459	4,8%
2-3 кварталы 2021 г.	41	50	2 807	443	-3,5%
4 кв. 2021 г. - 1 кв. 2022 г.	29	46	2 400	437	-1,4%
2-3 кварталы 2022 г.	41	28	7 222	396	-9,4%

$$K_k = \frac{C_o}{C_a}$$

Таблица №138

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Дата действия цены	12.10.2022	03.07.2018	16.09.2019	27.05.2019	27.05.2019
Средняя цена продажи 1 кв.м., руб.	396	437	427	427	427

Коэффициент изменения средней цены продажи земельных участков		0,9062	0,9274	0,9274	0,9274
Величина корректировки, %		-9,38	-7,260	-7,260	-7,260

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Корректировка в рублях составит: 37,67 руб./кв.м. х (-9,38%) = -3,53 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 37,67 руб./кв.м. - 3,53 руб./кв.м. = 34,14 руб./кв.м.

По объектам – аналогам №2-4 корректировка проведена аналогичным образом.

2. Корректировка на вид цены (продажа/предложение к продаже)

По объектам-аналогам №1,2,4 использована информация о несостоявшемся аукционе с единственным участником, корректировка равна 1 или 0%. По объекту-аналогу №3 использована информация об аукционе. Корректировка принята в размере шага аукциона 3%.

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №3:

Корректировка в рублях составит: 40,32 руб./кв.м. х 3% = 1,21 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 40,32 руб./кв.м. + 1,21 руб./кв.м. = 41,53 руб./кв.м.

3. Корректировка на тип назначения

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №1-4 находятся в одном сегменте рынка по виду разрешенного использования – под объекты придорожного сервиса, корректировка равна 1,0.

4. Корректировка на местоположение

Корректировка не требуется, так как объект оценки и все аналоги расположены в г. Юрга.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права

У объекта оценки и объектов-аналогов №1-4 одинаковый объем передаваемых прав – право аренды, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

6. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных предложениях к аренде, при которых покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

7. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

При проведении корректировки Оценщик воспользовался данными сайта Статриелт (<https://statrielt.ru/>), где зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией

$$C = b * S^n$$

где С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м., b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица №139

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$K s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,30}$

Ниже приведена таблица расчета корректирующего коэффициента.

Таблица №140

Параметр	Объект недвижимости	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	4 752,00	5 840,00	2 425,00	1 610,00	1 200,00
Коэффициент		1,0486	0,8566	0,7796	0,7287
Корректировка, %		4,86	-14,34	-22,04	-27,13

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Коэффициент составит: 1,0486 или в % 4,86%

Корректировка: 34,14 руб./кв.м. * 4,86% = 1,66 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 34,14 руб./кв.м. + 1,66 руб./кв.м. = 35,80 руб./кв.м.

По объектам аналогам №2-4 корректировка проведена аналогичным образом.

8. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась, так как объекты-аналоги не имеют подключенных коммуникаций, но также, как и объект оценки, могут быть подключены к тем же коммуникациям, при этом возможности подключения к инженерным коммуникациям – равные.

9. Корректировка на интенсивность транспортного потока

Объекты-аналоги №1-4 и объект оценки относятся прочим автодорогам. Корректировка по данному фактору не проводилась.

Весовые коэффициенты

При распределении весовых коэффициентов Оценщик исходил из равнозначности весовых коэффициентов.

Весовые коэффициенты определялись с учетом основных рыночных факторов влияния на стоимость объекта на основе информации о рынке недвижимости. Количественное определение весовых коэффициентов проводилось на основе допущения: значение весовых коэффициентов в группе сравнения обратно пропорционально сумме абсолютных величин корректировок.

$$B_i = \frac{1/K_i}{\sum_{i=1}^n 1/K_i}$$

где K_i – количество корректировок, внесенных в i -тый объект сравнения;

n – Количество объектов сравнения

Средневзвешенная стоимость $C_{ср}$ определялась по формуле:

$$C_{ср} = \frac{\sum C_i * B_i}{\sum B_i}$$

где C_i – скорректированная стоимость i -го объекта

B_i – весовой коэффициент i -го объекта

Расчет весовых коэффициентов представлен ниже.

Таблица №141

Наименование		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
--------------	--	-----------	-----------	-----------	-----------

Суммарная корректировка		14,24	21,60	32,30	34,39
Ранг достоверности	4	1	1	1	1
Весовые коэффициенты	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250

Расчет для объекта оценки с кадастровым номером 42:06:0110005:499 приведен в таблице ниже:

Таблица №142

Элемент сравнения	ед.изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь земельного участка	кв.м.		1 500,0	2 100,0	19 651,0
Арендная плата, в год	руб.	2 500,00	3 100,0	3 839,0	92 267,0
Арендная плата	руб./ кв.м.		0,48	0,55	0,21
КОРРЕКТИРОВКИ					
1. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	дата	12.10.2022	03.07.2021	05.08.2021	23.09.2022
корректировка	к-т		0,0	0,0	0,0
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./ кв.м.		0,48	0,55	0,21
2. Корректировка на вид цены (продажа/предложение к продаже)	вид	продажа	продажа	продажа	продажа
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./ кв.м.		0,48	0,55	0,21
3. Корректировка на тип назначения	тип	Сельскохозяйственное назначение	Сельскохозяйственное назначение	Сельскохозяйственное назначение	Сельскохозяйственное назначение
коэффициент			1	1	1
корректировка	%		0,0	0,0	0,0
корректировка	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./ кв.м.		0,48	0,55	0,21
4.Корректировка на местоположение	район	Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район	Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район	Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район	Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб./ кв.м.		0,48	0,55	0,21
5.Корректировка на передаваемые имущественные права	права	аренда	аренда	аренда	аренда
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./ кв.м.		0,48	0,55	0,21
6.Корректировка на условия финансирования состоявшейся	условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

или предполагаемой сделки					
корректировка	%		0,00	0,00	0,00
корректировка	руб./ кв.м.		0	0	0
скорректированная цена	руб./ кв.м.		0,48	0,55	0,21
7. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)	кв.м.	2 500,00	3 100,00	3 839,00	92 267,00
коэффициент			1,0736	1,1521	3,2896
корректировка	%		7,36	15,21	228,96
корректировка	руб./ кв.м.		0,04	0,08	0,48
скорректированная цена	руб./ кв.м.		0,52	0,63	0,69
скорректированная цена всего	руб./ кв.м.		0,52	0,63	0,69
Суммарная корректировка	abs		7,36	15,21	228,96
Весовые коэффициенты		1	0,500	0,333	0,167
Удельная стоимость объекта	руб./ кв.м.		$0,52*0,500+0,63*0,333+0,69*0,167 = 0,59$		
Годовой размер арендной платы	руб./ год		1 475,00		

Комментарии к таблице:

1. Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)

Объекты-аналоги не превышают типичных сроков экспозиции для земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые составляют 5-23 месяцев. Корректировка не проводится.

Таблица №143

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.10.2022 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	4	10	7	6	7	9
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	20	11	9	11	14
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	5	23	12	10	12	15

2. Корректировка на вид цены (продажа/предложение к продаже)

По объектам-аналогам №1-3 использована информация о несостоявшемся аукционе с единственным участником, корректировка равна 1 или 0%.

3. Корректировка на тип назначения

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №1-3 находятся в одном сегменте рынка по виду разрешенного использования – земельные участки сельскохозяйственного назначения, корректировка равна 1,0 или 0%.

4. Корректировка на местоположение

Корректировка не требуется, так как объект оценки и все аналоги расположены в Ленинск-Кузнецком районе.

5. Корректировка на передаваемые имущественные права

У объекта оценки и объектов-аналогов №1-3 одинаковый объем передаваемых прав – право аренды, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

6. Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Поскольку в расчетах используется информация о рыночных предложениях к аренде, при которых покупатель в момент перехода права платит продавцу денежные средства за объект в полном объеме, Оценщик счел возможным не проводить корректировку.

7. Корректировка на общую площадь (фактор масштаба)

При проведении корректировки Оценщик воспользовался данными сайта Статриелт (<https://statrielt.ru/>), где зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией

$$C = b * S^n$$

где С – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,
S – общая площадь земельного участка, кв.м., b – коэффициент активности рынка,
n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица №144

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _s)
более 1 млн. человек	0,681	-0,17	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,594	-0,20	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,559	-0,23	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,547	-0,30	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,30}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,577	-0,34	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,34}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,692	-0,33	$K_s = (S_o/S_a)^{\wedge -0,33}$

Ниже приведена таблица расчета корректирующего коэффициента.

Таблица №145

Параметр	Объект недвижимости	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, кв.м.	2 500,00	3 100,00	3 839,00	92 267,00
Коэффициент		1,0736	1,1521	3,2896
Корректировка, %		7,36	15,21	228,96

Расчет корректировки приведен для объекта-аналога №1:

Коэффициент составит: 1,0736 или в % 7,36%

Корректировка: 0,48 руб./кв.м. * 7,36% = 0,04 руб./кв.м.

Скорректированная величина: 0,48 руб./кв.м. + 0,04 руб./кв.м. = 0,52 руб./кв.м.

По объектам аналогам №2-3 корректировка проведена аналогичным образом.

Весовые коэффициенты

При распределении весовых коэффициентов Оценщик присвоил наибольший вес аналогам с наименьшей суммарной корректировкой.

Весовые коэффициенты определялись с учетом основных рыночных факторов влияния на стоимость объекта на основе информации о рынке недвижимости. Количественное определение весовых коэффициентов проводилось на основе допущения: значение весовых коэффициентов в группе сравнения обратно пропорционально сумме абсолютных величин корректировок.

$$B_i = \frac{1/K_i}{\sum_{i=1}^n 1/K_i}$$

где K_i – количество корректировок, внесенных в i -тый объект сравнения;

n – Количество объектов сравнения

Средневзвешенная стоимость $C_{ср}$ определялась по формуле:

$$C_{ср} = \frac{\sum C_i * B_i}{\sum B_i}$$

где C_i – скорректированная стоимость i – го объекта

B_i – весовой коэффициент i – го объекта

Расчет весовых коэффициентов представлен ниже.

Таблица №146

Наименование		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Суммарная корректировка		7,36	15,21	228,96
Ранг достоверности	6	3	2	1
Весовые коэффициенты	1,0	0,500	0,333	0,167

Стоимость годового размера арендной платы за использование земельного участка составит на 12.10.2022 года:

Таблица №147

Наименование	Стоимость годового размера арендной платы за использование земельного участка, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки АЗС и газонаполнительных станций (АГЗС с автомойкой), общая площадь 4752 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0101001:2641, адрес объекта: Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Машиностроителей, д.7	117 124,68
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 3553,54 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202002:0076, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33	233 248,21
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственной базы, общая площадь 8693,56 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202003:660, адрес объекта: Кемеровская	157 338,72

область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21	
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования, общая площадь 2500 кв.м., кадастровый номер: 42:06:0110005:499, адрес объекта: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, из земель колхоза "Ленинуголь"	1 475,00

17.1.4. Определение ставки капитализации

Величина ставки капитализации определена на основании издания «Справочник оценщика недвижимости-2020», Земельные участки, часть первая, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2020), стр. 189.

Таблица №152

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	14,3%	10,0%	18,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	13,2%	8,7%	17,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,7%	11,2%	22,1%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,6%	9,4%	15,7%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	8,3%	14,6%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,2%	10,3%	18,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,5%	10,0%	19,0%

Для дальнейших расчетов принята ставка по нижней границе интервала. Выбор данного значения ставки капитализации обусловлен сравнительно небольшой площадью земельных участков и выгодным местоположением.

Стоимость оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 42:36:0202002:0076
117 124,68 руб./год / 10% = 1 171 246,80 руб.

Стоимость оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 42:36:0202003:660
233 248,21 руб./год / 10% = 2 332 482,10 руб.

Стоимость оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 42:36:0101001:2641
157 338,72 руб./год / 10% = 1 573 387,20 руб.

Стоимость оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 42:06:0110005:499
1 475,00 руб./год / 11,2% = 13 169,64 руб.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых земельных участков составит на 12.10.2022 года в рамках метода прямой капитализации дохода:

Таблица №148

Наименование	Рыночная стоимость земельного участка в рамках метода прямой капитализации дохода, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки АЗС и газонаполнительных станций (АГЗС с автомойкой), общая площадь 4752 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0101001:2641, адрес объекта: Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Машиностроителей, д.7	1 171 246,80
Земельный участок, категория земель: земли	2 332 482,10

населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 3553,54 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202002:0076, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственной базы, общая площадь 8693,56 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202003:660, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21	1 573 387,20
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования, общая площадь 2500 кв.м., кадастровый номер: 42:06:0110005:499, адрес объекта: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, из земель колхоза "Ленинуголь"	13 169,64

18. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ (п.8к ФСО 3)

18.1. Описание процедуры согласования

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п.25 ФСО 1).

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом (п.27 ФСО 7).

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (п.28 ФСО 7).

Значение стоимости оцениваемых объектов, полученное с помощью сравнительного подхода, признается в качестве итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.

Значение стоимости оцениваемых объектов, полученное с помощью затратного подхода, признается в качестве итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.

Значение стоимости оцениваемых земельных участков, полученное с помощью доходного подхода, признается в качестве итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на **12 октября 2022 года** составит с учетом округления:

Таблица №149

Наименование	Стоимость на дату оценки по затратному подходу, руб.	Стоимость на дату оценки по сравнительному подходу, руб.	Стоимость на дату оценки по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование:	Подход обоснованно не применялся	Подход обоснованно не применялся	1 573 387,20	1 573 400

Наименование	Стоимость на дату оценки по затратному подходу, руб.	Стоимость на дату оценки по сравнительному подходу, руб.	Стоимость на дату оценки по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, руб.
земельные участки АЗС и газонаполнительных станций (АГЗС с автомойкой), общая площадь 4752 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0101001:2641, адрес объекта: Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Машиностроителей, д.7				
Автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, в составе: операторная, площадью 120,6 кв.м.; газопровод, протяженностью 60м; трасса водоснабжения, протяженностью 60м.; кабельная линия 0,4 кВ от ТП-25, протяженностью 0,35 км.; назначение: материально-технического снабжения и сбыта, инв. № 7245/1:11917/А, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7, кадастровый номер: 42:36:0101001:2630	863 345,00	Подход обоснованно не применялся	Подход обоснованно не применялся	863 300
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования, общая площадь 2500 кв.м., кадастровый номер: 42:06:0110005:499, адрес объекта: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, из земель колхоза "Ленинуголь"	Подход обоснованно не применялся	Подход обоснованно не применялся	13 169,64	13 200
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной деятельности, общая площадь 3553,54 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202002:0076, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33	Подход обоснованно не применялся	Подход обоснованно не применялся	1 171 246,80	1 171 200
Блок подсобного назначения:	Подход обоснованно не	1 313 504,01	Подход обоснованно не	1 313 500

Наименование	Стоимость на дату оценки по затратному подходу, руб.	Стоимость на дату оценки по сравнительному подходу, руб.	Стоимость на дату оценки по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, руб.
нежилое здание, площадью 568,1 кв.м, количество этажей 1, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33, кадастровый номер: 42:36:0202002:1388	применялся		применялся	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения производственной базы, общая площадь 8693,56 кв.м, кадастровый номер: 42:36:0202003:660, адрес объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21	Подход обоснованно не применялся	Подход обоснованно не применялся	2 332 482,10	2 332 500
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 230,3 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:860	Подход обоснованно не применялся	804 115,48	Подход обоснованно не применялся	804 100
Склад ГСМ, назначение: нежилое здание, площадью 28,7 кв.м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:858	Подход обоснованно не применялся	129 187,31	Подход обоснованно не применялся	129 200
Нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 256,1 кв.м, количество этажей: 1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер: 42:36:0202003:859	Подход обоснованно не применялся	882 776,70	Подход обоснованно не применялся	882 800
Гараж на 25 автомобилей с бытовками, назначение: нежилое здание, 3-этажный (подземных этажей -0), площадью 2058,1 кв.м, инв. № 1-6183, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый номер:	Подход обоснованно не применялся	8 450 929,06	Подход обоснованно не применялся	8 450 900

Наименование	Стоимость на дату оценки по затратному подходу, руб.	Стоимость на дату оценки по сравнительному подходу, руб.	Стоимость на дату оценки по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, руб.
42:36:0202003:670				
Итого:				17 534 100

**17 534 100 рублей,
(Семнадцать миллионов пятьсот тридцать четыре тысячи сто рублей) рублей**

В соответствии с заданием на оценку указание интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не требуется.

Оценщик ООО «Брент-Эксперт»

Е.В. Чиглинцева
М.П.

БИБЛИОГРАФИЯНормативные материалы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ, часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ с изменениями и дополнениями;
2. Земельный кодекс Российской Федерации (в редакции, действующей на дату составления Отчета);
3. Федеральный Закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ, в действующей редакции;
4. ФСО N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года №297;
5. ФСО N 2 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года №298;
6. ФСО N 3 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года №299;
7. ФСО N 7 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611.

Методические материалы:

1. Распоряжение Министерства имущества РФ от 06.03.2002 года №586-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
2. Учебник «Оценка недвижимости», под редакцией А. Г. Грязновой, М.А. Федотовой. (2 изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007;
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. - М.:Маросейка, 2009. -432 с.;
4. «Справочник оценщика недвижимости-2020», Земельные участки, часть первая, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2020);
5. «Справочник оценщика недвижимости-2020», Земельные участки, часть вторая, под редакцией Лейфера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород 2020);
6. Сайт Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) (<https://statrielt.ru/>);
7. Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лефера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020);
8. Справочник оценщика недвижимости - 2020», «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» под ред. Лефера Л.А. (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки г. Нижний Новгород-2020);
9. Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости в населенных пунктах Кемеровской области, 2-3 кварталы 2022 года © Компания RID Analytics;
10. Мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости г. Кемерово 2 кв. 2022 г., подготовленный © Компания RID Analytics;
11. Сайт Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) (<https://statrielt.ru/>);
12. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Промышленные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области,

Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020. — 794 с.

13. С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2020 г., для условий строительства в Московской области, Россия. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. — М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2020. — 484 с.

Источники общей информации:

1. Территориальный орган федеральной службы государственной статистики по Кемеровской области <http://kemerovostat.gks.ru/>;
2. Сайт Минэкономразвития Российской Федерации: <http://economy.gov.ru>;
3. Портал услуг «Публичная кадастровая карта», <http://pkk5.rosreestr.ru/>;
4. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <https://rosreestr.gov.ru/>;
5. Сайт бесплатных объявлений от физических и юридических лиц <https://www.avito.ru/>;
6. Сайты объявлений: <https://kemerov.move.ru/>, <https://kemerovo.domclick.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://kemerovo.cian.ru/>;
7. Сайт Государственного предприятия Фонда имущества Кузбасса «Кузбассфонд»;
8. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <https://torgi.gov.ru/>;
9. Официальный сайт Администрации города Юрги <https://www.yurga.org/>;
10. Сайт Администрации Ленинск-Кузнецкого муниципального округа <https://www.lnkrayon.ru/>.

ПРИЛОЖЕНИЕ**Список предоставленных и прилагаемых документов:**

1. Договора купли-продажи недвижимого имущества №4 от 19.06.2018 года,
2. Договора купли-продажи недвижимого имущества №15/ЛК от 20.08.2018 года,
3. Договора купли-продажи недвижимого имущества №16 от 26.06.2018 года,
4. Договора купли-продажи недвижимого имущества №14 от 27.06.2018 года,
5. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.10.2022 года (10 шт.);
6. Технического паспорта на строение автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, адрес: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7;
7. Технического паспорта на строение Операторная, адрес: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7;
8. Технического паспорта на газопровод, адрес: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7;
9. Технического паспорта на трассу водоснабжения, адрес: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7;
10. Технического паспорта на кабельную линию 0,4 кВ от ТП-25, адрес: Кемеровская область, г. Юрга;
11. Технического паспорта на здание блок подсобного помещения, составленного по состоянию на 06.03.2013 года;
12. Технического паспорта на здание теплый склад по состоянию на 11.05.2012 года;
13. Технического паспорта на здание склад ГСМ, составленного по состоянию от 11.05.2012 года;
14. Технического паспорта на здание подсобные помещения, составленного по состоянию на 11.05.2012 года;
15. Технического паспорта на здание гараж на 25 автомобилей с бытовками по состоянию от 17.03.2011 года;
16. Исходные данные для расчета в рамках Сравнительного подхода;
17. Исходные данные для проведения расчетов в рамках Доходного подхода;
18. Свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 001222 от 25.05.2017 г.;
19. Квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №025409-1 от 15.07.2021 года;
20. Сертификата к договору обязательного страхования ответственности оценщика №433-729-099450/22 от 19.09.2022г., СПАО «ИНГОССТРАХ»;
21. Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-729-099412/22 от 19.09.2022 г., СПАО «ИНГОССТРАХ».

ДОГОВОР № 4
купли-продажи недвижимого имущества

г. Юрга

«19» июня 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Юргагазавто», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Хохрякова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Мелкова Ирина Владимировна, именуемая в дальнейшем «Продавец», паспорт серия 32 17 номер 893429, выдан ГУ МВД России по Кемеровской области, дата выдачи 19.04.2018г., с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки АЗС и газонаполнительных станций (АГЗС с автомойкой), общая площадь 4 752 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, д. 7, кадастровый (или условный) номер: 42:36:0101001:2641; 12.166.260
- автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, в составе: операторная, площадью 120,6 кв.м.; газопровод, протяженностью 60м.; трасса водоснабжения, протяженностью 60 м.; кабельная линия 0,4 кВ от ТП -25, протяженностью 0,35 км.; назначение: материально-технического снабжения и сбыта, инв. № 7245/1:11917/А, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7, кадастровый (или условный) номер: 42:36:0101001:2630. 1199344

1.2. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего договора указанное в п.1.1. недвижимое имущество никому не продано, не заложено, под арестом и запретом не состоит, свободно от прав и притязаний третьих лиц.

1.3. Настоящий договор одновременно является актом приема-передачи недвижимого имущества, указанного в п. 1.1 Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По договоренности между сторонами, общая стоимость имущества составляет 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.

Общая стоимость состоит из стоимости:

- 1) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки АЗС и газонаполнительных станций (АГЗС с автомойкой), общая площадь 4 752 кв. м. адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, д. 7, кадастровый (или условный) номер: 42:36:0101001:2641, стоимость 800 000 (восемьсот тысяч) рублей 00 копеек.
- 2) автомобильная газозаправочная станция с автомойкой, в составе: операторная, площадью 120,6 кв.м.; газопровод, протяженностью 60м.; трасса водоснабжения, протяженностью 60 м.; кабельная линия 0,4 кВ от ТП -25, протяженностью 0,35 км.; назначение: материально-технического снабжения и сбыта, инв. № 7245/1:11917/А, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Машиностроителей, 7, кадастровый (или условный) номер: 42:36:0101001:2630, стоимость 1 700 000 (один миллион семьсот тысяч) рублей 00 копеек.

2.2. Покупатель уплачивает Продавцу стоимость, указанного в п.1.1. недвижимого имущества с рассрочкой платежей согласно следующему графику:

- 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч рублей) 00 копеек в срок до 31 мая 2019 года;
- 1 000 000 (один миллион рублей) 00 копеек в срок до 31 мая 2020 года.

2.3. Покупатель имеет право в любой момент полностью произвести оплату за приобретенное имущество.



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

2.4. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю несет Покупатель.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Не позднее 2 (двух) рабочих дней после подписания Сторонами Договора, передать Покупателю недвижимое имущество по акту приема-передачи.

3.1.2. Не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора предоставить необходимый пакет документов и обеспечить присутствие уполномоченного представителя для подачи пакета документов в Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области, с целью регистрации права собственности на Покупателя, указанного в п.1.1 настоящего Договора недвижимого имущества.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Принять по акту приема-передачи недвижимое имущество в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.2. Исполнять обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.3. Оплатить Продавцу стоимость недвижимого имущества в порядке и размере, предусмотренном разделом 2 настоящего Договора.

3.2.4. Не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора предоставить необходимый пакет документов и обеспечить присутствие уполномоченного представителя для подачи пакета документов в Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области, с целью регистрации права собственности на Покупателя, указанного в п.1.1 настоящего Договора недвижимого имущества.

3.3. Стороны договорились, что в отношении недвижимого имущества, указанного в п. 1.1 настоящего Договора залог в силу Закона, согласно п.5 ст. 488 ГК РФ не возникает.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае нарушения Сторонами исполнения обязательств по настоящему Договору, споры будут разрешаться в суде.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, виновная Сторона несет ответственность согласно законодательству РФ.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Право собственности на недвижимое имущество перейдет к Покупателю с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

5.2. Риск случайной гибели или повреждения недвижимого имущества, а также бремя его содержания (в том числе оплата коммунальных услуг), переходит к Покупателю с момента подписания Акта приема-передачи.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

6.2. Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством России.

6.3. В случае, если задержка исполнения Покупателем обязательства, указанного в разделе 2 настоящего Договора составит 20 календарных дней, Продавец имеет право расторгнуть данный Договор, при этом Договор считается расторгнутым по истечении трех рабочих дней с момента направления Продавцом соответствующего уведомления в адрес Покупателя, указанного в разделе 8 настоящего Договора. В указанном случае, осуществляется



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

возврат сторон в первоначальное положение.

6.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Покупатель: ООО «Юргагазавто», ИНН/КПП 4230010593/423001001, ОГРН 1144230000210, р/сч 40702810926000009595 Отделение № 8615 Сбербанк России по г. Кемерово, к/сч 30101810200000000612, БИК 043207612, адрес: г. Юрга, ул. Шоссейная, 21 оф. 3

Продавец: Мелкова Ирина Владимировна, паспорт серия 32 17 номер 893429, выдан ГУ МВД России по Кемеровской области, дата выдачи 19.04.2018г., адрес: г. Юрга, ул. Московская, 18 кв. 30.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Покупатель:

Продавец:

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

Произведена государственная регистрация
права собственности

Дата регистрации: 12 07 2018 года

Номер регистрации
42:36-010/001-2641-42/001/2018-2

Государственный регистратор: Григорьев С.В.

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

Произведена государственная регистрация
права собственности

Дата регистрации: 12 07 2018 года

Номер регистрации
42:36-010/001-2641-42/001/2018-2

Государственный регистратор: Григорьев С.В.

Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

3

ДОГОВОР № 15/ЛК **купи-продажи недвижимого имущества**

«20» августа 2018 г.

г. Ленинск-Кузнецкий

Общество с ограниченной ответственностью «Юргагазавто», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Хохрякова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Мелкова Ирина Владимировна, именуемая в дальнейшем «Продавец», паспорт серия 32 17 номер 893429, выдан ГУ МВД России по Кемеровской области, дата выдачи 19.04.2018г., с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить следующее недвижимое имущество: земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования, площадь 2 500 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, Ленинск-Кузнецкий район, из земель колхоза «Ленинуголь». Кадастровый (условный) номер: 42:06:0110005:499.

1.2. Продаваемое недвижимое имущество имеет обременение: залог (ипотека) на основании договора залога (ипотека) имущества № 10 от 15.09.2015г., заключенного между Шугаевой Н.И. и Лузиком С.В. в обеспечение договора займа № 20 от 15.09.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «05» ноября 2015г. сделана запись регистрации.

1.3. Настоящий договор одновременно является актом приема-передачи недвижимого имущества, указанного в п. 1.1 Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По договоренности между сторонами, общая стоимость имущества составляет 400 000 (четыреста тысяч) рублей 00 копеек.

2.2. Покупатель уплачивает Продавцу стоимость, указанного в п.1.1. недвижимого имущества до 18 мая 2019 года;

2.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю несет Покупатель.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Не позднее 2 (двух) рабочих дней после подписания Сторонами Договора, передать Покупателю недвижимое имущество по акту приема-передачи.

3.1.2. Не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора предоставить необходимый пакет документов и обеспечить присутствие уполномоченного представителя для подачи пакета документов в Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области, с целью регистрации права собственности на Покупателя, указанного в п.1.1 настоящего Договора недвижимого имущества.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Принять по акту приема-передачи недвижимое имущество в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.2. Исполнять обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.3. Оплатить Продавцу стоимость недвижимого имущества в порядке и размере, предусмотренном разделом 2 настоящего Договора.

 Продавец

 Покупатель



Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

3.2.4. Не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора предоставить необходимый пакет документов и обеспечить присутствие уполномоченного представителя для подачи пакета документов в Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области, с целью регистрации права собственности на Покупателя, указанного в п.1.1 настоящего Договора недвижимого имущества.

3.3. Стороны договорились, что в отношении недвижимого имущества, указанного в п.1.1 настоящего Договора залог в силу Закона, согласно п.5 ст. 488 ГК РФ не возникает.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае нарушения Сторонами исполнения обязательств по настоящему Договору, споры будут разрешаться в суде.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, виновная Сторона несет ответственность согласно законодательству РФ.

4.3. Стороны договорились, что к отношениям Сторон ст. 317.1 ГК РФ не применяется.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Право собственности на недвижимое имущество перейдет к Покупателю с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

5.2. Риск случайной гибели или повреждения недвижимого имущества, а также бремя его содержания (в том числе оплата коммунальных услуг), переходит к Покупателю с момента подписания Акта приема-передачи.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

6.2. Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством России.

6.3. В случае, если задержка исполнения Покупателем обязательства, указанного в разделе 2 настоящего Договора составит 20 календарных дней, Продавец имеет право расторгнуть данный Договор, при этом Договор считается расторгнутым по истечении трех рабочих дней с момента направления Продавцом соответствующего уведомления в адрес Покупателя, указанного в разделе 8 настоящего Договора. В указанном случае, осуществляется возврат сторон в первоначальное положение.

6.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Покупатель: ООО «Юргагазавто», ИНН/КПП 4230010593/423001001, ОГРН 1144230000210, р/сч 40702810926000009595 Отделение № 8615 Сбербанк России по г. Кемерово, к/сч 30101810200000000612, БИК 043207612, адрес: г. Юрга, ул. Шоссейная, 21 оф. 3

Продавец: Мелкова Ирина Владимировна, паспорт серия 32 17 номер 893429, выдан ГУ МВД России по Кемеровской области, дата выдачи 19.04.2018г., адрес: г. Юрга, ул. Московская, 18 кв. 30.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Покупатель:

Продавец:

Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

ДОГОВОР № 14 купи-продажи недвижимого имущества

«27» июня 2018 г.

г. Юрга

Общество с ограниченной ответственностью «Юргагазавто», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Хохрякова Алексея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Мелкова Ирина Владимировна, именуемая в дальнейшем «Продавец», паспорт серия 32 17 номер 893429, выдан ГУ МВД России по Кемеровской области, дата выдачи 19.04.2018г., с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общей площадью 8693,56 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 42:36:0202003:660;
- нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 230,3 кв.м., количество этажей:1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д.21, кадастровый (или условный) номер: 42:36:0202003:860;
- склад ГСМ, назначение: нежилое здание, площадью 28,7 кв.м., количество этажей:1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д.21, кадастровый (или условный) номер: 42:36:0202003:858;
- нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 256,1 кв.м., количество этажей:1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д.21, кадастровый (или условный) номер: 42:36:0202003:859;
- гараж на 25 автомобилей с бытовками, назначение: нежилое здание, 3-этажный (подземных этажей -0), общая площадь 2 058,1 кв.м., инв. № 1-6183, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д.21, кадастровый (или условный) номер: 42:36:0202003:670;

1.2. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего договора указанное в п.1.1. недвижимое имущество никому не продано, не заложено, под арестом и запретом не состоит, свободно от прав и притязаний третьих лиц.

1.3. Настоящий договор одновременно является актом приема-передачи недвижимого имущества, указанного в п. 1.1 Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. По договоренности между сторонами, общая стоимость имущества составляет 4 500 000 (четыре миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.

Общая стоимость состоит из стоимости:

- 1) земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общей площадью 8693,56 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21, кадастровый (или условный) номер: 42:36:0202003:660, стоимость 2 000 000 (два миллиона) рублей 00 копеек.
- 2) нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 230,3 кв.м., количество этажей:1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д.21, кадастровый (или условный) номер: 42:36:0202003:860, стоимость 300 000 (триста тысяч) рублей 00 копеек;
- 3) склад ГСМ, назначение: нежилое здание, площадью 28,7 кв.м., количество этажей:1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д.21,



Финансовый
управляющий
Пимин М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

- кадастровый (или условный) номер: 42:36:0202003:858, стоимость 300 000 (триста тысяч) рублей 00 копеек;
- 4) нежилое здание, назначение: нежилое здание, площадью 256,1 кв.м., количество этажей:1, в том числе подземных: 0, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д.21, кадастровый (или условный) номер: 42:36:0202003:859, стоимость 300 000 (триста тысяч) рублей 00 копеек;
- 5) гараж на 25 автомобилей с бытовками, назначение: нежилое здание, 3-этажный (подземных этажей -0), общая площадь 2 058,1 кв.м., инв. № 1-6183, лит. А,А1, адрес (местонахождение) объекта: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д.21, кадастровый (или условный) номер: 42:36:0202003:670, стоимость 1 600 000 (три миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.
- 2.2. Покупатель уплачивает Продавцу стоимость, указанного в п.1.1. недвижимого имущества с рассрочкой платежей согласно следующему графику:
- 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч рублей) 00 копеек в срок до 01 февраля 2020 года;
 - 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч рублей) 00 копеек в срок до 01 марта 2021 года;
 - 1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч рублей) 00 копеек в срок до 01 апреля 2022 года.
- 2.3. Покупатель имеет право в любой момент полностью произвести оплату за приобретенное имущество.
- 2.4. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю несет Покупатель.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. Продавец обязуется:
- 3.1.1. Не позднее 2 (двух) рабочих дней после подписания Сторонами Договора, передать Покупателю недвижимое имущество по акту приема-передачи.
- 3.1.2. Не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора предоставить необходимый пакет документов и обеспечить присутствие уполномоченного представителя для подачи пакета документов в Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области, с целью регистрации права собственности на Покупателя, указанного в п.1.1 настоящего Договора недвижимого имущества.
- 3.2. Покупатель обязуется:
- 3.2.1. Принять по акту приема-передачи недвижимое имущество в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
- 3.2.2. Исполнять обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 3.2.3. Оплатить Продавцу стоимость недвижимого имущества в порядке и размере, предусмотренном разделом 2 настоящего Договора.
- 3.2.4. Не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора предоставить необходимый пакет документов и обеспечить присутствие уполномоченного представителя для подачи пакета документов в Управление Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области, с целью регистрации права собственности на Покупателя, указанного в п.1.1 настоящего Договора недвижимого имущества.
- 3.3. Стороны договорились, что в отношении недвижимого имущества, указанного в п. 1.1 настоящего Договора залог в силу Закона, согласно п.5 ст. 488 ГК РФ не возникает.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1. В случае нарушения Сторонами исполнения обязательств по настоящему Договору, споры будут разрешаться в суде.
- 4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, виновная Сторона несет ответственность согласно законодательству РФ.



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Право собственности на недвижимое имущество перейдет к Покупателю с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

5.2. Риск случайной гибели или повреждения недвижимого имущества, а также бремя его содержания (в том числе оплата коммунальных услуг), переходит к Покупателю с момента подписания Акта приема-передачи.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

6.2. Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных действующим законодательством России.

6.3. В случае, если задержка исполнения Покупателем обязательства, указанного в разделе 2 настоящего Договора составит 20 календарных дней, Продавец имеет право расторгнуть данный Договор, при этом Договор считается расторгнутым по истечении трех рабочих дней с момента направления Продавцом соответствующего уведомления в адрес Покупателя, указанного в разделе 8 настоящего Договора. В указанном случае, осуществляется возврат сторон в первоначальное положение.

6.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Покупатель: ООО «Юргагазавто», ИНН/КПП 4230010593/423001001, ОГРН 1144230000210, р/сч 40702810926000009595 Отделение № 8615 Сбербанка России по г. Кемерово, к/сч 30101810200000000612, БИК 043207612, адрес: г. Юрга, ул. Шоссейная, 21 оф. 3

Продавец: Мелкова Ирина Владимировна, паспорт серия 32 17 номер 893429, выдан ГУ МВД России по Кемеровской области, дата выдачи 19.04.2018г., адрес: г. Юрга, ул. Московская, 18 кв. 30.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Покупатель:

Продавец:

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

Произведена государственная регистрация

права собственности

Дата регистрации: 10. 04. 2018 года

Номер регистрации: 42:36-020/2018-660-42/000/2018-2

Государственный регистратор прав: *Сергейшов К.В.*

Финансовый
управляющий
Пимин М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

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

Произведена государственная регистрация
права собственности

Дата регистрации: 10.08.2018 года

Номер регистрации: 42:36:0202003:560-42/004/2018-2

Государственный регистратор прав: Сердюков К.В.

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

Произведена государственная регистрация
права собственности

Дата регистрации: 10.07.2018 года

Номер регистрации: 42:36:0202003:559-42/004/2018-2

Государственный регистратор прав: Сердюков К.В.

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

Произведена государственная регистрация
права собственности

Дата регистрации: 10.07.2018 года

Номер регистрации: 42:36:0202003:559-42/004/2018-2

Государственный регистратор прав: Сердюков К.В.

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

Произведена государственная регистрация
права собственности

Дата регистрации: 10.04.2018 года

Номер регистрации: 42:36:0202003:570-42/004/2018-2

Государственный регистратор прав: Сердюков К.В.

отн. Юриспрудент СВБ

С.А. Пимин

Финансовый
управляющий
Пимин М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

4

Удостоверение Фактической даты государственной регистрации, кадастра и ипотеки на Удмуртской области - Кудьяков

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г.			
Кадастровый номер:	42-06/0110005-499		
Номер кадастрового квартала:	42-06/0110005		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.04.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Кемеровская область, Новокузнецкий район, из земель категории "земли населенных пунктов"		
Площадь, кв.м:	3500 +/- 438		
Кадастровая стоимость, руб.:	4760 25		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного использования		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Павлов Максим Анатольевич (представитель правообладателя) Правобладатель: от имени законного лица Сергей Владимирович		

ПОДПИСЬ ЗАКАЗЧИКА ДОКУМЕНТА	ПОДПИСЬ ПОЛУЧАТЕЛЯ ДОКУМЕНТА
-----------------------------	------------------------------

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г.			
Кадастровый номер:	42-06/0110005-499		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Лукин Сергей Владимирович, 13.02.1970, г.г. Кемеровской обл., Российская Федерация, СНИЛС 036-234-457 32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 32 14 №516732, выдан 13.03.2013, Отделом УФМС России по Кемеровской области в г.г. Юрга обла Новокузнецкая, г. Новокузнецк, ул. Свободы, д. 25/1, кв. 125
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 42-06/0110005-499-42/073/2022-10 18.10.2022 13:09:13
3	Документы-основания:	3.1	Решение Арбитражного суда Кемеровской области вынесенное по делу № А37-23657/2021, выдан 23.05.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права безвозмездного в силу закона в пользу третьего лица, ипотечный:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	Ипотека:		Ипотека
	Дата государственной регистрации:		23.08.2018 14:36:52
	Время государственной регистрации:		42-06/0110005-499-43/003/2018-1
	Срок, на который установленным ограничением права и обременением объекта недвижимости:		Срок действия с 05.11.2015 по 31.12.2017 и 05.11.2015 по 31.12.2017
	Лицо, в пользу которого установленным ограничением права и обременением объекта недвижимости:		Шуткина Надежда Николаевна, 21.12.1988, г.г. Юрга-3 Юргинского р-на Кемеровской обл., Российская Федерация, СНИЛС 136-235-305 23 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 32 08 №582445, выдан 27.12.2008, Отделением УФМС России по Кемеровской области в Новокузнецком районе
	Основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 150/18, выдан 20.08.2018 Договор залога (ипотека) имущества в обеспечение договора займа № 20 от 13.09.2015, № 10, выдан 13.09.2015 Договор № 30/15 купли-продажи недвижимого имущества, выдан 16.02.2016

ПОДПИСЬ ЗАКАЗЧИКА ДОКУМЕНТА	ПОДПИСЬ ПОЛУЧАТЕЛЯ ДОКУМЕНТА
-----------------------------	------------------------------

Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Участок кадастрового учета государственной регистрации, кадастра и ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Земельный участок			
для объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г.			
Кадастровый номер: 42-36-0101001-2641			
Наименование кадастрового учета:		42-36-0101001	
Дата прекращения кадастрового учета:		29.07.2013	
Решение государственного земельного органа:		отсутствует	
Матрица:		Кадастровый обн. с Юрга, ул. Мазиностроительная, д.7	
Площадь, кв. м:		4733 ± 0,26	
Кадастровая стоимость, руб.:		3039000	
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		42-36-0101001-2607	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Наименование кадастрового учета:		земельные участки АЗС и транспортные средства (АТЗС с автомобилями)	
Судебные акты об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		линейный участок	
Получатель выписки:		Павлов Максим Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Лукина Сергей Владимирович	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКОННЫМ ПРЕДСТАВИТЕЛЕМ Стороны: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИПОТЕКИ Министерство: 17.01.2022 № 1078/2022	ПОДПИСЬ, ФИО
-------------------------------	--	---	--------------

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
для объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г.			
Кадастровый номер: 42-36-0101001-2641			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Лукин Сергей Владимирович, 15.02.1970, г. Юрга Кемеровской обл., Российская Федерация, СНИЛС 036-226-457 32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 32 14 №516732, выдан 12.03.2015, Отделом УФМС России по Кемеровской области в г. Юрга ул. Навошаровская, г. Новокузнецк, ул. Союз Шалыгиных, д.26/1, кв.125
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 42-36-0101001-2641-42/071/2022-8 18.10.2022 12:03:15
3	Документы-основания:	3.1	Решение Арбитражного суда Кемеровской области вынесенное по делу № А27-22537/2021, выдан 23.05.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограниченного права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	5.1	не зарегистрировано
6	Земельный и строительный права собственности:	6.1	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:	7.1	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	8.1	данные отсутствуют
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	9.1	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о жалобах, поступивших, но не рассмотренных заявителем о проведении государственной регистрации права (перенос, прекращение права), ограниченного права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	10.1	отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЗАКОННЫМ ПРЕДСТАВИТЕЛЕМ Стороны: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИПОТЕКИ Министерство: 17.01.2022 № 1078/2022	ПОДПИСЬ, ФИО
-------------------------------	--	---	--------------



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Уполномоченная Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области - Кузбассу

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
18.10.2022г.			
Кадастровый номер: 42-36-0101001-2630			
Площадь земельного участка: 42-36-0101001			
Дата прекращения существования земельного участка: 14.03.2019			
Учредитель государственного земельного участка: Уполномоченный орган 7245/1, 1194/7/А, Уполномоченный орган 42-42-08/005/2008-256			
Местоположение: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Механизаторов, д. 7			
Площадь, кв. м: 125			
Назначение: Земельный участок			
Назначение: Автомобильная газонаполнительная станция с автозаправкой			
Назначение: Газ, в том числе под давлением 0			
Площадь в собственности по назначению: отсутствуют			
Площадь в собственности по назначению: отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 1109346,5			
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 42-36-0101001-1343			
Кадастровый номер помещений, мест, расположенных в здании или сооружении: отсутствуют			
Виды разрешенного использования: отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости выноса: отсутствуют			
Сведения, необходимые для заключения раздела 4 - Описание местоположения объекта недвижимости: 5 - Планы расположения помещений, местоположения на плане (планах этажа), отсутствуют			
Сведения, необходимые для заключения раздела 5 - Планы расположения помещений, местоположения на плане (планах этажа), отсутствуют			
Получатель выписки: Пимин Матвей Александрович (представитель правообладателя), Присоединяется от имени заявителя Лунина Сетты Владимировны			

Документ подписан	
Подпись уполномоченного должностного лица	Подпись заявителя

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
18.10.2022г.			
Кадастровый номер: 42-36-0101001-2630			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Лукин Сергей Владимирович, 13.02.1970, г.р. Юрга Кемеровской обл., Российская Федерация, СНИЛС 036-324-457 32
2	Вид, номер, дата вступления в силу государственной регистрации права:	2.1	Собственность 42-36-0101001-2630-42/073/2022-8 18.10.2022 13.03.15
3	Документы-основания:	3.1	Решение Арбитражного суда Кемеровской области вынесенное на дату № А-27-22657/2021, выдан 23.05.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	отсутствуют
5	Отказанные права и обременения объекта недвижимости:	5.1	отсутствуют
6	Заявления в суд об оспаривании права требования:	6.1	отсутствуют
7	Сведения о нарушении в отношении зарегистрированного права:	7.1	отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	8.1	отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	9.1	отсутствуют
10	Предупреждения и сведения о наличии вступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (заявления, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	10.1	отсутствуют

Документ подписан	
Подпись уполномоченного должностного лица	Подпись заявителя

3



Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области - Кузбассу

Выдача информации о регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Решение 1 Лист 1

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г.			
Кадастровый номер: 42-36-0202002-76			
Номер кадастрового листа: 42-36-0202002			
Дата присвоения кадастрового номера: 13.06.2004			
Уникальный государственный учетный номер: Идентификационный номер б/н: Кадастровый номер 42-36-0202002-2076			
Местоположение: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шолохова, д. 33			
Площадь, кв. м: 3253,54 кв. м, 20 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 181 9000			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 42-36-0202002-1323, 42-36-0202002-1388			
Земельная зона: Земля населенных пунктов			
Виды разрешенного использования: для производственной деятельности			
Статус земли об объекте недвижимости: Земельный участок об объекте недвижимости имеет статус "внутренний, ранее учтенный"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Пиминков Максим Анатольевич (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя Лушка Сергей Владимирович			

ПОДПИСЬ ИЛИ ПЕЧАТЬ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Подпись: ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДИФИКАЦИОННЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДИФИКАЦИОННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КОДИФИКАЦИОННЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДИФИКАЦИОННЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДИФИКАЦИОННЫЙ	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДИФИКАЦИОННЫЙ
------------------------------	--	---	-----------------------------------

Решение 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г.			
Кадастровый номер: 42-36-0202002-76			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Лушка Сергей Владимирович, 13.02.1970, стр. Юрга Кемеровской обл., Российская Федерация, СНИЛС 036-224-457 33 Полное наименование юридического лица: ООО «Брент-Эксперт» серия 32 14 №516732, выдан 13.03.2015. Отделом УФМС России по Кемеровской области в г. Юрга область Кемеровская, г. Новокузнецк, ул. Советская, д. 25/1, кв. 125
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 42-36-0202002-76-42-073/2022-8 18.10.2022 13:03:15
3	Документы-основания:	3.1	Решение Арбитражного суда Кемеровской области вынесенное по делу № А27-326372021, выдан 23.05.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение залога и обременение объекта недвижимости:	5.1	данные отсутствуют
6	Земельный и судебный порядок права собственности:	6.1	данные отсутствуют
7	Сведения о запретах и ограничениях на регистрацию права:	7.1	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	8.1	данные отсутствуют
9	Сведения о включении государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	9.1	данные отсутствуют
10	Правоприменение и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о предоставлении государственной регистрации права (перенос, прекращение права), отмене права или обременения объекта недвижимости, отмене и отмене объекта недвижимости:	10.1	отсутствуют

ПОДПИСЬ ИЛИ ПЕЧАТЬ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Подпись: ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДИФИКАЦИОННЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДИФИКАЦИОННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КОДИФИКАЦИОННЫЙ ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДИФИКАЦИОННЫЙ	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОДИФИКАЦИОННЫЙ
------------------------------	--	--	-----------------------------------

Финансовый
управляющий
Пимин М.А.

Копия верна
18.10.2022г.

Сравнение об основных характеристиках объема неопределенности

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Результат: Да, нет.

Заголовок	
Имя объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 2	
18.10.2023г.	
Кадастровый номер:	42-34-0300002-1388
Номер кадастрового квартала:	42-34-0300002
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Идентификатор номер 1-0249; Кадастровый номер 42.36.0300002-1323; Условный номер 42-34-15.176.35.0.0.0.0
Местонахождение:	Кировская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33
Планида, №:	5/4
Планировка:	Никакой
Планирование:	Без кадастрового планирования
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Планы ввода в эксплуатацию по документам строительства:	данные отсутствуют
Планы завершения строительства:	1971
Кадастровая стоимость, руб.:	2218314.88
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	42-34-0300302-76
Кадастровые номера земельных, водных объектов, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус здания по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "аннулированный, ранее учтенный"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для внесения в раздел 5 - План расположения земельного участка, изданный вместе со землем (данные учтены), отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлова Мария Александровна (представитель правообладателя), паспорт № 42-34-0300002-1388


 ДОКУМЕНТ ПОДГОТОВЛЕН
 ФЕДЕРАЛЬНОМ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИМ ЦЕНТРОМ
 ОБЩЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
 НАЦИОНАЛЬНОГО ЦЕНТРА
 ОБРАЗОВАНИЯ

Page 2 Study 2

Выпуск из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Судебная и зарегистрированная правка

Удостоверение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
18.10.2022г.			
Кадастровый номер:		42-56-0202002-1388	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Лукин Сергей Владимирович, 15.02.1970, г.р. Юрга Кемеровской обл., Российская Федерация, СНИЛС 050-224-437-32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 32 14 №5164732, выдан 12.03.2015, Отделом УФМС России по Кемеровской области в г.р. Юрга обл. Новокузнецкая, с Новокузнецка, ул. Степ. Школьников, д.20/1, кв.123
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Собственность 42-56-0202002-1388-42/073/2022-8 18.10.2022 12:05:15
3	Документы-основания	3.1	Решение Арбитражного суда Кемеровской области выданное по делу, № А73-22657/2021, выдан 23.05.2022
	Сведения об осуществлении государственных регистраций сделок, право, ограничение права без дополнительного в силу закона состава третьего лица, согласия	4.1	данных отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости		не зарегистрировано
6	Зачислены в судебном порядке права требования		данные отсутствуют
7	Сведения о включении в состав наследуемого имущества		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя		данные отсутствуют
10	Правотворческая и судебная оспаривания, но не рассмотренных заявлений к проведению государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта		отсутствуют

ВНЕШНЕДИПЛОМАТИЧЕСКОЕ ПОСОЛСТВО	ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ Заявление о выдаче заграничного паспорта Имя, фамилия, отчество, дата рождения, место рождения	ИЗДАТЕЛЬ, ФАМИЛИЯ
--	--	--------------------------

Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области. Коллегиальное исполнительное учреждение

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сводные об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Figure 1. Part 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 (раздела 1)	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18.10.2022г.			
Кадастровый номер:		42-36-0202003-660	
Номер кадастрового листа:		42-36-0202003	
Дата создания кадастрового номера:		29.12.2004	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Идентификационный номер б/н, Кадастровый номер 42-36-0202002-0070	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границе участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, г. Южно-Шанское, д. 21.	
Площадь, кв.м.		8693.56 +/- 32.43	
Кадастровая стоимость, руб.		3619000	
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости		42-36-0202003-670, 42-36-0202003-658, 42-36-0202003-650, 42-36-0202003-666	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для размещения производственной базы	
Статус земель об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее уточненный"	
Собственники:		Иные заинтересованные лица отсутствуют	
Подпись выписки:		Подпись Максима Александровича (представитель правообладателя), Полное наименование, от имени владельца: Лизина Мария Владимировна	

[illegible]

Рецензент: _____ Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
18.10.2022г.		42-56-0202003-060	
Кадастровый номер			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Лукин Сергей Владимирович, 13.03.1970, г.р. Юрга Кемеровской обл., Российская Федерация, СНИЛС 036-224-457-54, Паспорт гражданина Российской Федерации серия 32 14 №016752, выдан 13.03.2015, Отделом УФМС России по Кемеровской области в г.р. Юрга обл. Новосибирск, г. Новосибирск, ул. Строй Шанцевых, д.36/1, кв.125
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 42-56-0202003-060-42/073/2022-8 18.10.2022 13:03:15
3	Дату(ы) окончания:	3.1	Решение Арбитражного суда Кемеровской области вынесено по делу № А37-32657/2021, вступило в силу 23.05.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отказ(ов) в праве в отношении объекта недвижимости:	не рассматривались	
6	Заявления в суд(ы) о признании права требовать:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отмене объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о законности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Предоставлены и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (отмены, прекращения права), отмене права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	


ДОКУМЕНТ ПОДЛІСНИЙ
 Міністерства внутрішніх справ
 Республіки Білорусь
 БЕЛОРУССКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ПОЛИЦИИ
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО БЕЗОПАСНОСТИ

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

FIGURE 3. DUCT 1

Итого:			
всего объектов недвижимости:			
Лист № 1 (раздела 1)	Всего листов раздела 1 - 1	Всего разделов 3	Всего листов выписки 3
(18.10.2012)			
Кадастровый номер:	42-34-0202303-860		
Номер кадастрового листа:	42-34-0202303		
Дата вступления кадастрового номера:	02.07.2012		
Размер присвоенный государственный учетный взнос:	Идентификатор ввмр-1-4180 11.05.2012 Государственное предприятие Камерзаской области Центр жилищной администрации Камерзаской области		
Местоположение:	Камерзаская область, г Юргя, ул. Шошбана, д. 21		
Площадь, кв.м:	230,3		
Назначение:	ИЖС		
Назначение:	целевое жилище		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	193330 84		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	42-34-0202303-660		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Степень износа об объекте недвижимости:	Степень об износе недвижимости многократно "многократно"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для внесения в Единый кадастр недвижимости: 5 - План расположения земельного участка, машино-места на участке (план участка, отсутствуют)		
Получатель выписки:	Получатель Максим Александрович (представитель правообладателя) Получатель: г. Юргя, ул. Шошбана, д. 21, г. Юргя, ул. Шошбана, д. 21, г. Юргя, ул. Шошбана, д. 21		

[illegible]

Page 2 of 2

Выдана из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сессии с дискуссионными играми

Итого:			
Итого по плану:			
Лист № 1 из 1	Всего листов: 1	Всего страниц: 1	Всего листов: 1
18.10.2022			
Календарный номер:		42 36 (2022) 880	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Лукин Сергей Владимирович, 15.02.1978, г.р. Юга Красноярский обл., Российская Федерация, СНИЛС 036-234-487 32
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Поступил гражданский Красноярской Федерации акция 32 14 34516732, издам 13.03.2015, Отделом УФМС России по Красноярской области в г.р. Юга обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Своя Шинникова, д.26/1, кв.125
3	Документы-основания	3.1	Собственность 42-36.0202003-800-42-073/2002-8 18.10.2002 12-03-15
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	4.1	Решение Арбитражного суда Красноярской области вынесенное по делу, № А27-32657/2011, издам 23.09.2002
5	Ограничения права и обременения объекта недвижимости	не зарегистрировано	
6	Завещатель в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о розрешении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
9	Сведения о законности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	
10	Правопреемства и сведения о наличии поступления, но не рассмотренный законный о применении государственной регистрации права (переноса, прекращения права), ограничения права для обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта	отсутствуют	

ПОДПИС НАЧАЛЬНИКА АДМИНИСТРАЦИИ	 ДОКУМЕНТ ПОДЛЕЖАЕТ ЛИЧНОМУ ПОДПИСАНИЮ Начальника администрации государственного учреждения культуры и искусства Республики Беларусь	ПОДПИСАНИЕ
---------------------------------	---	------------

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Учреждение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области - Кузбасс
ведомственный орган регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Размер 1 Лист 1

Лист			
Лист № 1 раздела 1			
Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3	
18.10.2022г.			
Кадастровый номер: 42-36-0202003-858			
Номер кадастрового листа:	42-36-0202003		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Неинвентарный номер 1-6191.11.05.2013 Государственное предприятие Кемеровской области Центр геоинформационной инженеризации Кемеровской области; Кадастровый номер 42-36-0202003-742; Улицы: Кемеровская область, г. Юрга, ул. Школьная, д. 21		
Местоположение:	Кемеровская область, г. Юрга, ул. Школьная, д. 21		
Площадь, кв. м:	28,7		
Назначение:	Жилые		
Наименование:	С/МЖ		
Количество этажей, в том числе надземных и подземных:	1, в том числе подземных 0		
Гли здания и эксплуатируемо по завершению строительства:	данные отсутствуют		
Гли завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	340357,95		
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	42-36-0202003-600		
Кадастровые номера земельных, водных, лесных, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сущность вклада об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для исполнения раздела 3 - План размещения здания, машино-места на участке (плана этажа), отсутствуют		
Получатель выписки:	Получатель: Мамин Анатолий (представитель правообладателя), Приобретатель: от имени заявителя Юлия Сергей Владимирович		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 Электронная цифровая подпись
 Юристу ООО «Брент-Эксперт»
 Юридическая фирма «Юристы»
 Адрес: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Советская, д. 103, 303
 Телефон: +7 (384-2) 52-13-69

ПОДПИСЬ НАКАЗАННОЙ ДОЛЖНОСТИ

Размер 2 - Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Лист			
Лист № 1 раздела 3			
Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3	
18.10.2022г.			
Кадастровый номер: 42-36-0202003-858			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Людмила Сергей Владимирович, 15.02.1970, г. Юрга Кемеровской обл., Российская Федерация, СНИЛС 010-224-457-32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 32-14 №516732, выдан 13.03.2015, Отделом УФМС России по Кемеровской области в г. Юрга обл. Новокузнецкая, г. Новокузнецк, ул. Семья Школьная, д. 26/1, кв. 125
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 42-36-0202003-858-42/073/2022-4 18.10.2022 13:03:15
3	Документы-основания:	3.1	Решение Арбитражного суда Кемеровской области вынесенное по делу № А27-22657/2021, выдан 23.05.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Отказание от права и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Зачисление в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют	
7	Сведения о включении в ипотеку:	данные отсутствуют	
8	Сведения о включении в Единый государственный реестр недвижимости для государственного и муниципального:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Приобретение и сведения о наличии поступления, но не рассмотрение заявлений о признании государственной регистрации права (перехода, прекращения права) отмененных или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 Электронная цифровая подпись
 Юристу ООО «Брент-Эксперт»
 Юридическая фирма «Юристы»
 Адрес: Кемеровская область, г. Кемерово, ул. Советская, д. 103, 303
 Телефон: +7 (384-2) 52-13-69

ПОДПИСЬ НАКАЗАННОЙ ДОЛЖНОСТИ

Финансовый
 управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
 19.10.2022г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области - Кузбассу

внесено в Единый государственный реестр недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Рейтинг 1 Лист 1

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
18.10.2022г.	
Кадастровый номер: 42-36-0202003-859	
Номер кадастрового листа:	42-36-0202003
Дата присвоения кадастрового номера:	29.06.2013
Размер присвоенной государственной учетной доли:	Начисленный размер 1-4184 11.05.2012 Государственное предприятие Кемеровской области Центр технического нормативизации Кемеровской области
Местоположение:	Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21
Площадь, кв.:	250,1
Назначение:	Жилая
Назначение:	жилая доля
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Под залогом в заложенном по заложенности собственности:	данные отсутствуют
Под залогом в заложенности собственности:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	2146081,34
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	42-36-0202003-600
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус здания от объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заключения раздела 3 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют
Получатель выписки:	Павловский Максим Александрович (представитель правообладателя), Пирожников Алексей от имени заявителя Лилия Сергеевна Владимировна

Документ подписан	
Электронной подписью	
Сведения: идентификационный номер государственного реестра, дата и время подписания	
Подпись: 18.10.2022 10:00:00	
Подпись заявителя доли	Подпись заявителя доли

Рейтинг 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Заголовок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
18.10.2022г.	
Кадастровый номер: 42-36-0202003-859	
1. Правообладатель (правообладатель)	1.1. Лилия Сергеевна Владимировна, 15.02.1970, г.г. Юрга Кемеровской обл., Российская Федерация, СНИЛС 036-224-457 32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 32 14 №516733, выдан 12.03.2013, Отделом УФМС России по Кемеровской области в г.г. Юрга ул. Новоборисовская, г. Новосибирск, ул. Семья Шиндихина, д. 20/1, кв. 125
2. Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1. Собственность 42-36-0202003-859-42/073/2022-8 18.10.2022 11:00:15
3. Документ-основание	3.1. Решение Арбитражного суда Кемеровской области вынесенное по делу № А27-32857/2021, выдан 23.05.2022
4. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, право, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1. данные отсутствуют
5. Ограничение права в отношении объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6. Запрещение в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10. Предоставление к сведениям в налоговом документе, но не рассматриваемых законом о предоставлении государственной регистрации права (например, прекращения права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Документ подписан	
Электронной подписью	
Сведения: идентификационный номер государственного реестра, дата и время подписания	
Подпись: 18.10.2022 10:00:00	
Подпись заявителя доли	Подпись заявителя доли

Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Унифицированная форма государственной регистрации, наличия и прекращения прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
18.10.2022г.	42-36-0202003-670
Кадастровый номер:	42-36-0202003-670
Номер кадастрового квартала:	42-36-0202003
Дата присвоения кадастрового номера:	28.03.2011
Регистраторский государственный учетный номер:	Идентификационный номер 1-6183, кадастровый номер 42-36-0202003-669-34
Местоположение:	Кемеровская область, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 23
Площадь, кв. м:	2058.1
Назначение:	Исклуче
Назначение:	Земельный участок с 25 машинами в бытовом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по назначению строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.	1350/949.03
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	42-36-0202003-660
Кадастровый номер помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "исключены, ранее учтенный"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости: 3 - Земельный участок, расположенный в границах территории, подлежащей изъятию для государственных нужд Российской Федерации
Получатель выписки:	Получатель: Мария Анатольевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Лукин Сергей Владимирович

Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
18.10.2022г.	42-36-0202003-670
Кадастровый номер:	42-36-0202003-670

Раздел 2. Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
18.10.2022г.	42-36-0202003-670
Кадастровый номер:	42-36-0202003-670
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1 Лукин Сергей Владимирович, 15.02.1970, г.р. Юрга Кемеровской обл., Российская Федерация, СНИЛС: 034-254-457-32 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 32 14 №516732, выдан 13.03.2013, Отделом УФМС России по Кемеровской области в г.р. Юрга Кемеровской области, г. Новокузнецк, ул. Семья Шинных, д. 20/1, кв. 125
2. Вид, номер, дата внесения государственной регистрации права:	2.1 Собственность 42-36-0202003-670-42/073/2022-8 18.10.2022 12:07:15
3. Документ-основания:	3.1 Решение Арбитражного суда Кемеровской области вынесенное по делу № А27-22657/2021, выдан 23.05.2022
4. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1 данные отсутствуют
5. Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6. Заключения в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют
7. Сведения о внесении в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют
8. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственной и муниципальной нужд:	данные отсутствуют
9. Сведения о возможности государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10. Правовые акты и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (отмена, прекращение права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Земельный участок	
Вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
18.10.2022г.	42-36-0202003-670
Кадастровый номер:	42-36-0202003-670

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

РФ
Министерство жилищно-коммунального хозяйства
Юргинское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на строение: Автомобильная газозаправочная станция с автомойкой

город Юрга

улица Машиностроителей 7

Квартал № _____

Инвентарный № 7245/1:11917/А

Форма технического паспорта утверждена приказом
по МДКХ РСФСР от _____
№ _____



Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

I. Регистрация права собственности

(реестровый № _____)

Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка - кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая
	5120,0	423,6	3646,0	1050,4	



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

III. Общие сведения

Назначение: Материально-технического снабжения

Использование: Автомобильная газозаправочная станция с автомойкой

Количество мест (мощность):

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

IV. Экспликация объекта

Литера по плану	Наименование здания, сооружения и их частей	Формулы для подсчета площади по наружному размеру	Площадь, кв. м	Объем, м³
1	2	3	4	5
A	Операторная		142,4	549
1	Навес		173,2	
2	Раздаточные колонки типа DPS-050LE			
3	Насосная		18	38
4	Резервуары подземные			2*10
5	Газопровод		21,2	
6	Резервуары противопожарные			2*100
7	Трасса водоснабжения		81	
8	Кабельная линия 0,4 кВ		200	
1	Замощения		2040	



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

V. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Листов по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измер по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) №:								Стоимость измерит. с поправками	Количество (объем-м ³ площадь-м ²)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						удельный вес	группа капитальности климатический район	к 2006 г	этажность	объем								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
А	Операторная	29	60	м ³	19,1	1,00		1,02		20,85			405,20	549,0	223004	5	211854	
									</									

VI. Исчисление стоимости служебных построек

Листов по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Поправки к стоимости (коэффициенты)										Стоимость измер с поправками	Количество (объем-м ³ площадь-м ²)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
					на:														
					Стоимость измер по таблице	удельный вес	климатический район	группа капитальности	этажность	объем	к 2007 г.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
1	Павес	14	42	м ²	29,05	1,00	1,07				20,85	648,1	275,2	178355	5	178355			



Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

VII. Инженерные сети, ограждения и сооружения (замошнения) на участке

Полный наименование объекта в собственности	Материал конструкции	Размеры										Действительная стоимость в рублях
		длина (м)	ширина (м)	высота (м)	площадь (кв. м)	объем (куб. м)	вес (тонны)	количество	материал	единица измерения	стоимость в рублях	
1. Ограждение периметра ОПС ОПС	бетон	9	21	20	378	20	10	10	бетон	шт.	28923	28923
2. Наружная	бетон	20	24	20	960	20	10	10	бетон	шт.	14789	14789
3. Наружная	бетон	9	24	20	432	20	10	10	бетон	шт.	13611	13611
4. Наружная	бетон	9	24	20	432	20	10	10	бетон	шт.	5891	5891
5. Наружная	бетон	9	24	20	432	20	10	10	бетон	шт.	95843	95843
6. Наружная	бетон	9	24	20	432	20	10	10	бетон	шт.	12385	12385
7. Наружная	бетон	9	24	20	432	20	10	10	бетон	шт.	23527	23527
8. Наружная	бетон	9	24	20	432	20	10	10	бетон	шт.	166710	166710
Итого:											362679	362679

VIII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах на 01.01.2022	Ограждения		Сооружения		Итого	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2022	223004	211854	178285	178285	362679	362679

15.02.2022

Исполнитель

" " 20 г.

Проверил

" " 20 г.

Начальник бюро

IX. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования: " " 20 г.

Обследовал:

Проверил:

Начальник бюро:

Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
15.10.2022г.

РФ
Министерство жилищно-коммунального хозяйства
Юргинское бюро технической инвентаризации

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

наименование Операторная

город Юрга

улица Машиностроителей 7

Квартал № _____
Инвентарный № _____

Форма технического паспорта утверждена приказом
по МЖХХ РСФСР от _____
№ _____



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

(реестровый № _____)

Фонд

[illegible]

Незастроенная площадь

[illegible]

Инженерная	Канализация	Отопление	Ванны	Газоснабжение	лифты (шт.)	горение водоснабжение
от ТЭЦ	от тепловой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное	от местных нагревателей	от местных нагревателей
120,6	120,6	120,6	120,6	120,6	120,6	120,6

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

I. Регистрация права собственности

(реестровый № _____)

Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка - кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	
		148,4				

III. Благоустройство здания - кв.м.

Водоснабжение	Канализация	Отопление					Газоснабжение	электроснабжение	лифты (шт.)		горячее водоснабжение от местных нагревателей
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной от собственной котельной	от АГВ	иное	Централизованное горячее водоснабжение с централизованным горячим водоснабжением с газовой колонкой			пассажирские	грузовые	
120,6	120,6							120,6			120,6



Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

V. Общие сведения

V.1. Общие сведения о техническом снабжении и сбыта

V.1.1. Общие сведения

V.2. Площади и объемы здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Элементы	Формулы для подсчета площадей и названия размеров	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (м ³)
3	4	5	6	7
Основная		142,4	3,70	549

Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.Копия верна
19.10.2022г.

VI. Описание конструктивных элементов здания										
Элемент	A	Год постройки	2007	Число этажей				1		
Состояние капитальности			Вид внутренней отделки	Удельный вес	Площ. к уд. весу	Уд. вес с погр.	Износ в %	до % износа к стр.	Текущие изменения	износ в %
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Фундаменты	свайный	хорошее	14	1,00	14,0	5	0,7			
Стены, отделка	блоки яч. бетон отделка сайдинг металл.	хорошее				5				
Перегородки	блоки яч. бетон	хорошее	30	1,00	30,0	5	1,5			
Полы	ж/бетонные плиты	хорошее				5				
Полы	ж/бетонные плиты	хорошее	16	1,00	16,0		0,8			
Крыша	лист металлический волновой профиль	хорошее	0	1,00	0,0	5	0,0			
Полы	бетонный	хорошее	8	1,00	8,0	5	0,4			
Окна	деревянные двойные ПВХ стеклопакеты	хорошее	10	1,00	10,0	10				
Двери	ПВХ полотно магнитовые	хорошее				5				
Внутренняя отделка	керамическая плитка штукатурено окрашено	хорошее	10	1,00	10,0	5	0,5			
Система водоснабжения	отопление автономное водопровод централизован. канализация местный выгреб горячее водоснабжение автономное									
Система электроснабжения	освещение де	хорошее	5	1,00	5,0	5	0,3			
Прочие работы	отмостки	хорошее	7	1,00	7,0	5	0,4			
ИТОГО:				100	100	4,6				
% износа приведенный к 100 по формуле				процент износа (гр.9)*100 удельный вес (гр.7) = 5 %						
				 Финансовый управляющий ПИМИНОВ М.А. Копия верна 19.10.2022г.						

VII. Описание конструктивных элементов здания

Литера	Год постройки	Число этажей	Вид внутренней отделки		Число этажей					
			Описание констр. элементов	Техническое состояние	Удельный вес	Полу. к уд. весу	Уд. вес с полу	Минус в %	% износа к стр.	Текущие изменения
Наименование конструктивных элементов	(материал, отделка, конструкция, и прочее)	(осадки, трещины, гниль и т.п.)	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты									
	Стены, отделка									
2	Перегородки									
	Чердачное									
3	междуэтажное									
	надподвальный									
4	Крыша									
5	Полы									
6	оконные									
	дверные									
7	Внутренняя отделка									
	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	горячее водоснабжение									
	ванны									
	эл.освещение									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы									
Итого:			100							

% износа приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$ = %



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

VIII. Описание конструктивных элементов здания

Код	Наименование	Год постройки	Вид внутренней отделки		Число этажей					
			Описание констр. элементов (материал, отделка, конструкция, и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес	Полн. к уд. весу	Уд. вес с полн.	Износ в %	% износа к стр.	Текущие изменения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.0	Фундаменты									
	Стены, перегородки									
	Полы									
2.0	Крыша									
	Полы									
	Двери, окна									
3.0	Внутренняя отделка									
	Отделка									
	Полы									
4.0	Система отопления									
	Вентиляция									
	Санитарно-технические работы									
5.0	Прочие работы									
	Электротехнические работы									
	Санитарно-технические работы									
Итого:				100						

Износ приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \%$


 Финансовый управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Поправки	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Поправки	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Поправки
Фундаменты			0				0				0				0
Стены и перегородки			0				0				0				0
Перекрытия			0				0				0				0
Крыша			0				0				0				0
Полы			0				0				0				0
Проемы			0				0				0				0
Отделочные работы			0				0				0				0
Электроосвещение			0				0				0				0
Прочие работы			0				0				0				0
Итого		100	*	0		100	*	0		100	*	0		100	*

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	На сборника	Не таблицы	Измеритель	Стоимость измер по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:	Удельный вес	группа капитальность	климатический район	2007г	этажность	объем	Стоимость измерит. с поправками	Количество (объем-м³, площадь-м²)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	Операторная	29	50	м³	16,1	1,00			1,02	28,83			406,20	549,0	223004	5	211854



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Поправка	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице		Поправка	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице		Поправка	Удельный вес с поправками
		Удельный вес	Поправка				Удельный вес	Поправка				Удельный вес	Поправка		
Фундаменты				0					0					0	
Стены и перегородки				0					0					0	
Полы				0					0					0	
Крыша				0					0					0	
Двери				0					0					0	
Окна				0					0					0	
Специальные работы				0					0					0	
Электроснабжение				0					0					0	
Прочие работы				0					0					0	
Итого:		100	*	0			100	*	0			100	*	0	
Формула для подсчета площади объема															

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Поправка	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице		Поправка	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице		Поправка	Удельный вес с поправками
		Удельный вес	Поправка				Удельный вес	Поправка				Удельный вес	Поправка		
Фундаменты				0					0					0	
Стены и перегородки				0					0					0	
Полы				0					0					0	
Крыша				0					0					0	
Двери				0					0					0	
Окна				0					0					0	
Специальные работы				0					0					0	
Электроснабжение				0					0					0	
Прочие работы				0					0					0	
Итого:		100	*	0			100	*	0			100	*	0	
Формула для подсчета площади объема															

XII. Исчисление стоимости служебных построек

18

211854

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измер по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:					Стоимость измерит с поправками	Количество (объем-м ³ площадь-м ²)	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						Удельный вес конструктивных элементов и район группы капитальности	этажность	объем							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
				м ³							0		0		0
											0		0		
											0		0		
											0		0		
											0		0		
											0		0		
											0		0		



Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

[illegible][illegible]

Дата обследования	26.03.2013г.	" " 20 г.	" " 20 г.
Обследовал	<i>Сы</i>		
Проверил	<i>Сы</i>		
Начальник бюро	<i>Сы</i>		

10-27-37
г. Омск

Копия верна

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану нежилого строения, расположенного в г. Юрге

по улице **Машиностроителей** № 7

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в м²				11	12
						общая площадь	основания площадь	подсобная площадь	прочая		
14.02.07 А	1	3	1	служебная	Итого по зданию:	34,0				3,03	
			2	эл. щитовая		13,9					
			3	санузлы		6,8					
			4	модульный		65,9				3,38	
						120,6					



Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

РСФСР
МИНИСТЕРСТВО
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
Юргинское
(наименование бюро)

Бюро технической инвентаризации

Инвентарный №

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на газопровод

Газопроводот **насосной станции**

№ (котельной, ТЭЦ)

улица

Машиностроителей

№

7

(адрес котельной, ТЭЦ)

город (пос.)

Юрга

район

1. Общие сведения

№ п.п.	Наименование	Единица измерения	2007 г.	20 г.	20 г.
1	2	3	4	5	6
1	Протяженность газопровода	М	60,0		
	А. Протяженность воздушной прокладки	М			
	а) на эстакадах	М			
	б) на опорах	М			
	Количество опор	М			
	Б. Протяженность подземной прокладки	М	60,0		
	а) в проходных каналах	М			
	б) в полупроходных каналах	М			
	в) в непроходных каналах	М	60,0		
	г) бесканальная прокладка	М			
2	Количество колодцев (камер)	шт.			
3	Количество компенсаторов	шт.			
4	Количество вводов	шт.			
5	Количество задвижек	шт.			



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

2. Таблица определения процента износа трубопроводов, эстакад, опор и

[illegible]

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

3. Ведомость для определения стоимости элементов теплоты

Дата записи	№ учетного участка	Наименование и характеристики объекта (трасса, опора, эстакада и т.д.)	Год постройки	Материал труб, эстакад, опор и т.д.	Диаметр труб, мм, сечение каналов	Протяженность газопровода, м	Глубина (высота) прокладки газопровода, м	Характеристика грунта	Вес 1 пог. м труб с водой и теплоизоляцией, кг	Нагрузка на опору, т	№ сборника	№ оценочной таблицы	Измеритель	Стоимость измерения, руб.	Поправки и надбавки		Стоимость измерения с поправками и надбавками, руб.	Количество, м	Восстановительная стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.		Текущие изменения
															на климатический район	к 2007 г.					21	22	
25.02.07	1	газопровод	2007	сталь	57	60,0	1,00		-	-	29	38	км	5,40	1,02	20,85	114,84	60,0	6891	0	6891		6891
Итого:																			6891		6891		6891



Финансовый
управляющий
Пимин М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

РСФСР
МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Юргинское
(наименование бюро)

Бюро технической инвентаризации

Инвентарный № _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **Трассу водоснабжения**
(сети, водоводы, коллекторы, и другие водопроводы и канализации)

улице **Машиностроителей** № дома **4**

город (пос.) **Юрга** район _____

Форма технического паспорта
утверждена приказом
по МЖКХ РСФСР
от 26 июля 1973 г. № 296

Согласовано:

(наименование организации)

(должность) (подпись)

" ____ " ____ 20 ____ г.

1. Общие сведения

№ п.п.	Наименование	Единица измерения	20 ____ г.	20 ____ г.	20 ____ г.
1	2	3	4	5	6
А. Водопровод					
	1. Водоводы (протяженность)	м			
1	а) из стальных труб	м			
	б) из чугунных труб	м			
	в) из асбестоцементных труб	м			



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Продолжение

№ п.п.	Наименование	Единица измерения	2007 г.	20 г.	20
1	2	3	4	5	6
	г) из железобетонных труб	м			
	д)				
	е)				
2.	2. Водопровод (протяженность):	м	60,0		
	а) из стальных труб	м	60,0		
	б) из чугунных труб	м			
	в) из асбестоцементных труб	м			
	г) из полиэтиленовых труб	м			
	д)				
3	Прочие устройства				
	количество смотровых колодцев	шт.			
	кол-во задвижек	шт.			
	кол-во гидрантов	шт.			
	кол-во водоразборных колонок	шт.			
	кол-во стальных футляров	шт.			
	ко-во питьевых фонтанчиков	шт.			
	кол-во водопроводных вводов	шт.	1		



Финансовый
управляющий
Пимин М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Продолжение					
№ п.п.	Наименование	Единица измерения	20 г.	20 г.	20 г.
1	2	3	4	5	6
	Б. Канализация				
	1. Коллекторы (протяженность):	м			
	а) из керамических труб	м			
	б) из чугунных труб	м			
	в) из бетонных труб	м			
	г) из железобетонных труб (безнапорная)	м			
	д) из асбестоцементных труб(безнапорная)	м			
	е)				
	ж)				
	2. Выпуски канализации (протяженность):	м			
2	а) из керамических труб	м			
	б) из чугунных труб	м			
	в) из бетонных труб	м			
	г) из железобетонных труб (безнапорная)	м			
	д) из асбестоцементных труб(безнапорная)	м			
	е)				
3	Прочие устройства				
	количество смотровых колодцев	шт.			
	кол-во домовых выпусков	шт.			



Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

2. Определение стоимости сетей, водоводов, коллекторов

[illegible]

[Handwritten signature]

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.


 Финансовый
 управляющий
 ПИМИНОВ М.А.
 Копия верна
 19.10.2022г.

[illegible]

Дата	Исполнители		Проверил (бригадир)		Принял (начальник бюро)	
	должность	Ф.И.О.	подпись	Ф.И.О.	подпись	Ф.И.О.
2019.04.07	Инженер	Перминов А.В.		Давыденко А.А.		Давыденко Т.А.

[Signature]

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верно
19.10.2022г.

Р Ф

МИНИСТЕРСТВА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Юргинское
(наименование бюро)

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Инвентарный № _____

ТП-25
(подстанция, ТП или РП по районной схеме)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на кабельную линию 0,4 кВ от ТП-25
(наименование линии электропередачи)

город (пос.) Юрга

Форма технического паспорта
утверждена приказом
по МЖКХ РСФСР
по 10 августа 1973 г. № 322

СОГЛАСОВАНО:

(наименование организации)

(должность)

(подпись)

<< _____ >> _____ 200 ____ г.


Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

№ п. п.	Наименование	Единица измерения	2007 г.	200 г.	200 г.
1	2	3			
1	Общая протяженность:	км	0,35		
	а) воздушные ЛЭП низкого напряжения	км			
	б) воздушные ЛЭП высокого напряжения	км			
	в) кабельные ЛЭП низкого напряжения	км	0,35		
	г) кабельные ЛЭП высокого напряжения	км			
2	Опоры:				
	а) деревянные на деревянных приставках из пропитанного леса	шт.			
	б) деревянные на деревянных приставках из непропитанного леса	шт.			
	в) деревянные с железобетонными приставками	шт.			
	г) железобетонные	шт.			
	д) тросовые подвесы	шт.			
3	Провода:				
	а) медные				
	б) алюминиевые				
	в) сталеалюминиевые				



Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

II. ЭЛЕМЕНТЫ ЭЛЕКТРИЧЕСКИХ СЕТЕЙ И ИХ СТОИМОСТЬ

[illegible]

Дата записи	Исполнитель			Проверил (бригадир)	Проверил (наблюдатель)
	должность	фамилия, имя, отчество	подпись	фамилия, имя, отчество	фамилия, имя, отчество
25.02.2007	инженер	Перминов А.В.		Давыденко А.А.	
06.03.2013	техник	Белугин В.В.			



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Государственное предприятие Кемеровской области "Центр технической
инвентаризации Кемеровской области" Филиал №22 Бюро технической
инвентаризации города Юрги
Наименование ОПИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание

(тип объекта учета)

Блок подсобного помещения

(наименование объекта)

Нежилое

(назначение объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации 652050 обл. Кемеровская
Административный округ(округ) _____
Город (пос.) г. Юрга
Район города _____
Улица(не) ул. Шоссейная
(или описанием
местоположения
объекта)
Дом № 33 Инвентарный № 1-5229
Кадастровый № _____

Паспорт составлен по состоянию на 6 марта 2013 г.

Руководитель филиала



М.П.

Давыденко А.А.

(Фамилия И.О.)

Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

I. Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующая его правильность записи
06.03.2013	Лузик Сергей Владимирович	Собственность, Свидетельство о государственной регистрации права № 42 АВ 297075 от 13.04.2006г.	1	

Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.Копия верна
19.10.2022г.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Наименование ОТИ Филиал №22 Бюро технической инвентаризации города Юрги				
Ситуационный план				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Давыденко А.А.	Дата 06.03.2013 подпись 	Адрес объекта обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33	Лист: 1 Листов: 1



Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

II. Экспликация земельного участка

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь				
	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	грунт	
		652.1	0	0	0	0	

III. Общие сведенияНазначение НежиловИспользование по назначениюКоличество мест (мощность) 6

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

IV Исчисление площадей и объемов здания и вспомогательных строений, сооружений

Номер на плане(литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Г	Блок подсобного помещения	$51,92 \times 12,56$	652.1	652.1	4.8	3130

V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м
Литера Г Блок подсобного помещения		
Электроснабжение	От центральной сети 220 В	568.1



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Г Блок подсобного помещения

Год постройки: 1971

Группа капитальности: II

Число этажей: 1

Число этажей надземной части: 1

Число этажей подземной части:

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструктивных элементов после применения поправочных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.9)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Железобетонный ленточный монолитный	Отдельные трещины, следы увлажненности	8	1	8	40	3.2
2	Стены \ Стены			17	1	17	40	6.8
	Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	Выветривание швов, трещины					
	Перегородки	Кирпичные	Трещины в местах сопряжения					
3	Перекрытия и покрытия	Железобетонные сборные плиты	Трещины вдоль пролетов	29	1	29	45	13.1
4	Кровля	Рулонная	Разрывы, протечки	7	1	7	45	3.2
5	Полы	Бетонные	Выбоины, трещины	12	1	12	45	5.4
6	Проемы			7	1	7	50	3.5
	Проемы оконные	Двойные глухие	Переломы, рассохлись					
	Проемы дверные	Двери деревянные филенчатые; Ворота металлические	Стертость в притворах; Коррозия					
7	Отделочные работы	Простая	Удовлетворительное	3	1	3	40	1.2
9	Прочие работы	Отмостки	Выбоины, трещины	1	1	1	50	0.5
10	Инженерные системы и элементы благоустройства \ Санитарно-электротехнические работы			16	1	16	40	6.4
	Электроснабжение	От центральной сети 220 В	Удовлетворительное					
Итого				100		100		43.3

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{43.3*100}{100} = 43$



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
	Группа капитал.					Группа капитал.					Группа капитал.				
	Материал, конструкция					Материал, конструкция					Материал, конструкция				
Фундамент															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого			100	х				100	х				100	х	
Износ, %															

VIII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	удельный вес с поправкой
	Группа капитал.					Группа капитал.					Группа капитал.				
	Материал, конструкция					Материал, конструкция					Материал, конструкция				
Фундамент															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого			100	х				100	х				100	х	
Износ, %															

IX. Ограждения и сооружения (замощения)

№№ п.п.	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв.м)	№ сборки	№ таблицы	Стоимость изм. по таблице	Измеритель	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина (м)	Высота, Ширина (м)									



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Наименование ОТИ <u>Фиднал №22 Бюро технической инвентаризации города Юрги</u>				
Поэтажный план				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <u>Давыденко А.А.</u>	Дата <u>06.03.2013</u> подпись 	Адрес объекта <u>обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33</u>	Лист: 1 Листов: 1


 Финансовый
 управляющий
Пиминов М.А.
 Копия верна
 19.10.2022г.

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

№ по плану (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969 г.), руб.	Ценовой коэффициент	Поправки к стоимости			Стоимость измерителя после применения ценового коэффициента и поправок	Объем – куб. м, площадь – кв. м, кол-во – шт.	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Износ, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Износ измерения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб.
							На отклонение от группы капитальности	На климатический район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Литера Г. Блок подсобного помещения																
Г	Блок подсобного помещения	19	66в	Объем	14.1	1		*1.06		14.95	3130	46794	43	26672	20.85	556117
Итого Литера Г. Блок подсобного помещения														26672		556117

XI. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969	46794	26672					46794	26672
2013	975644	556117					975644	556117

Особые отметки:

Площади уточнены. Помещениям присвоены условные номера - 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Исполнил

Есаулова О.А.

Руководитель филиала

Давыденко А.А.

Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на 06.03.2013
 Наименование Блок подсобного помещения
 Назначение Нежилое
 Кадастровый номер 42:36:
 Адрес (местоположение) обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 33

Нежилые помещения

Нежилые помещения																	
Литера по плану	Номер этажа	Тип этажа	Номер помещения	Же на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв. м	В том числе площадь			Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), кв. м	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общ. Польз и др., не кв. в общ. пл.	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Г	1	Этаж	1	1	Гараж	Нежилая площадь	8,85*11,58-0,25*0,50-0,50*0,50	102.1	102.1	102.1			4.55				
Итого								102.1	102.1	102.1							
Г	1	Этаж	2	1	Гараж	Нежилая площадь	11,70*11,65-0,50*1,10	135.8	135.8	135.8			4.55				
Итого								135.8	135.8	135.8							
Г	1	Этаж	3	1	Гараж	Нежилая площадь	5,85*11,66-0,14*3,94	67.7	67.7	67.7			4.55				
				2	Помещение		3,69*3,83	14.1	14.1		14.1						
				3	Помещение		2,90*3,89	11.3	11.3		11.3						
Итого								93.1	93.1	67.7	25.4						
Г	1	Этаж	4	1	Помещение	Нежилая площадь	2,41*7,83	18.9	18.9		18.9		4.55				
Итого								18.9	18.9		18.9						
Г	1	Этаж	5	1	Гараж	Нежилая площадь	20,91*7,38	154.3	154.3	154.3			4.55				
Итого								154.3	154.3	154.3							



Финансовый
управляющий
Пимин М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Г	1	Эт	6	1	Гараж	Нежил ая площа дь	11,82*3,84	45.4	45.4	45.4		4.55			
				2	Помеще нис		4,78*3,88	18.5	18.5		18.5				

Итого

Итого по литере Г (I)

Нежилая площадь

Итого

Итого по этажу I (Этаж)

Нежилая площадь

Итого

Итого по литере Г (категория Нежилые помещения)

Нежилая площадь

Итого

Итого по категории Нежилые помещения

Нежилая площадь

Итого

Итого по зданию

Нежилая площадь

Нежилая площадь

Итого

Руководитель филиала

Исполнил

Проверил

Давыденко А.А.

Есаулова О.А.

Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

**Государственное предприятие Кемеровской области "Центр технической
инвентаризации Кемеровской области" Филиал №22 Бюро технической
инвентаризации города Юрги**

Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **Здание**

(тип объекта учета)

Тёплый склад

(наименование объекта)

Нежилое

(назначение объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	<u>652050 обл. Кемеровская</u>		
Административный округ(округ)	_____		
Город (пос.)	<u>г. Юрга</u>		
Район города	_____		
Улица(ие)	<u>ул. Шоссейная</u>		
(или описание местоположения объекта)	_____		
Дом №	<u>21</u>	Инвентарный №	<u>1-6186</u>
		Кадастровый №	_____

Паспорт составлен по состоянию на 11 мая 2012 г.

Руководитель филиала

М.П.



Давыденко А.А.

(Фамилия И.О.)

**Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.**

Копия верна
19.10.2022г.

I. Сведения о правообладателях объекта

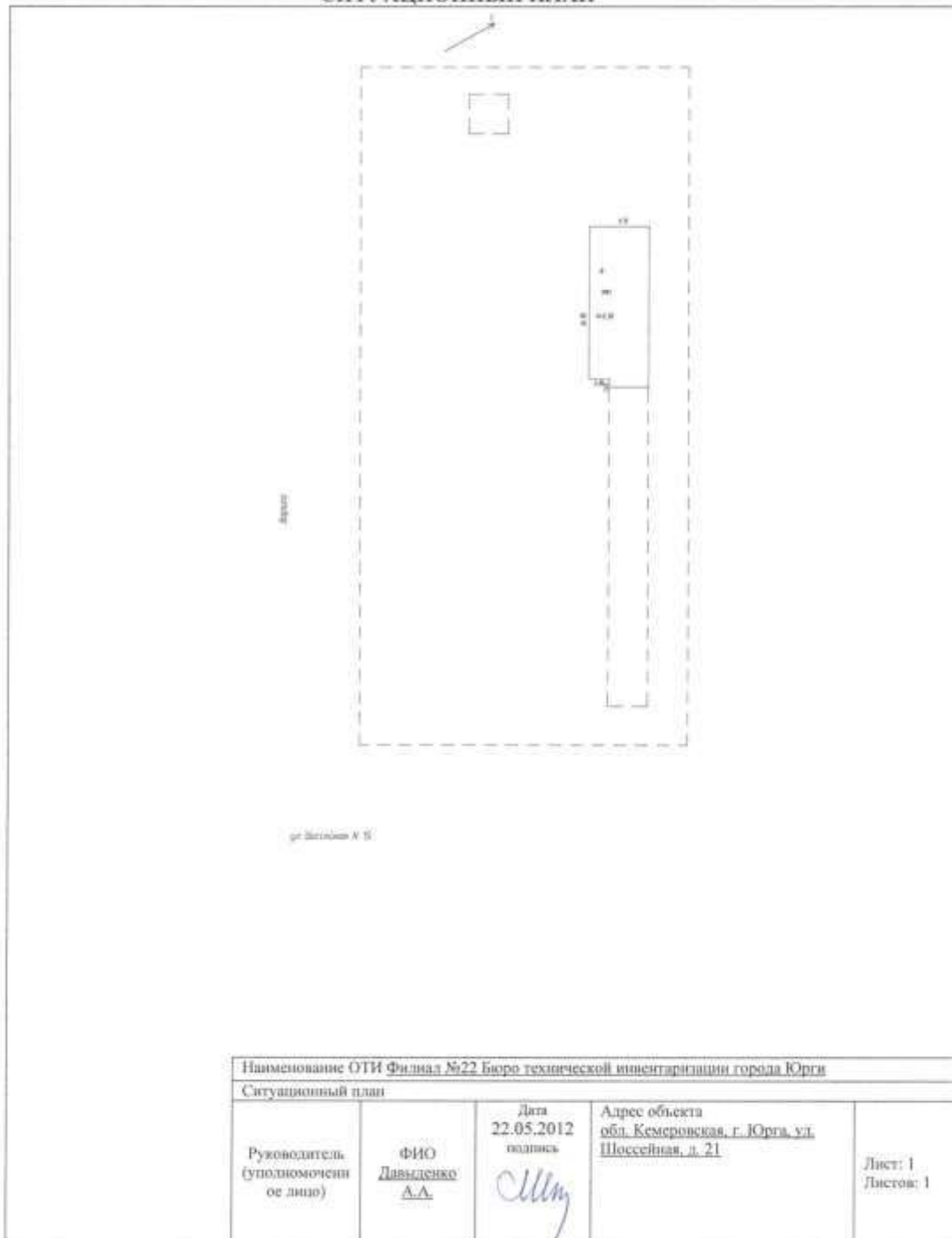
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующая его принадлежность к записи
14.05.2012	Открытое акционерное общество "Металлургомонтаж"	Собственность. Свидетельство о Государственной регистрации права 42 АВ 624177 от 18.01.2008г.	1	



Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Дачный участок № 15

Наименование ОТИ Филиал №22 Бюро технической инвентаризации города Юрга				
Ситуационный план				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <u>Давыденко А.А.</u>	Дата 22.05.2012 подпись 	Адрес объекта обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21	Лист: 1 Листов: 1


 Финансовый
 управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
 19.10.2022г.

II. Экспликация земельного участка

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь				
	фактически	застроенная	замоценная	озелененная	прочая	архипт	
		249.7	0	0	0	0	

III. Общие сведенияНазначение: НежилоеИспользование: по назначениюКоличество мест (мощность): 1

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

IV Исчисление площадей и объемов здания и вспомогательных строений, сооружений

Номер на плане(литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
<i>B</i>	<i>Теплый склад</i>	$24,70 \times 9,75 + 1,40 \times 6,37$	249.7	249.7	5.5	1373

V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
Литера В Теплый склад		
Электроснабжение	От центральной сети 220 В	230.3
Отопление	От собственной котельной	230.3



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера В Тёплый склад

Год постройки:

Группа капитальности: IV

Число этажей: 1

Число этажей надземной части: 1

Число этажей подземной части:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструктивных элементов после применения поправочных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Железобетонный/Ленточный/Монолитный	удовлетворительное	11	1	11	20	
2	Стены Стены							
	Наружные и внутренние капитальные стены	Металлический каркас	хорошее	23	1	23	10	
	Перегородки	Деревянные/Дощатые	хорошее					
3	Перекрытия Перекрытия	Металлические по металлическим фермам	хорошее	23	1	23	10	
4	Кровля	Кровля/Металлическая/Профилированная	хорошее	11	1	11	5	
5	Полы	Бетонные	удовлетворительное	10	1	10	20	
6	Проемы							
	Проемы оконные	Дерево/Двойные глухие	волосные трещины	6	1	6	10	
	Проемы дверные	Деревянная простая; Двери металлические	хорошее					
7	Отделочные работы	Простая	хорошее	7	1	7	10	
8	Инженерные системы и элементы благоустройства Санитарно-электротехнические работы			6	1	6	10	0
	Электроснабжение	От центральной сети 220 В	удовлетворительное					
	Отопление	От собственной котельной	удовлетворительное					
9	Прочие работы			3	0	0	20	
Итого				100		97		11

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{11,3*100}{97} = 12$



Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

VII. Техническое описание пристраек в других частях здания												
Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.				Группа капитал.				Группа капитал.			
	Материал, конструкция				Материал, конструкция				Материал, конструкция			
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого Износ, %			100	х			100	х			100	х

VIII. Техническое описание служебных построек

VIII Техническое описание служебных построек												
Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.				Группа капитал.				Группа капитал.			
	Материал, конструкция				Материал, конструкция				Материал, конструкция			
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого Износ, %			100	х			100	х			100	х

IX. Ограждения и сооружения (замощения)

№№ п.п.	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборки	№ таблицы	Стоимость изм. по таблице	Измеритель	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина (м)	Высота, Ширина (м)									



Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Наименование ОТИ Филитал №22 Бюро технической инвентаризации города Юрги				
Поэтажный план				
Руководитель (уполномочен ое лицо)	ФИО <u>Давыденко</u> <u>А.А.</u>	Дата 22.05.2012 подпись 	Адрес объекта <u>обл. Кемеровская, г. Юрга, ул.</u> <u>Поселенная, д. 21</u>	Лист: 1 Листов: 1

Копия верна

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

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

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969 г.), руб.	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости			Стоимость измерителя после применения ценностного коэффициента и поправок	Объем – куб.м, площадь – кв.м, кол-во – шт.	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Индекс, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Индекс измерения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб.
							На отклонение от группы капитальности	На климатический район	На группу капитальности							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Литера В. Теплый склад																
В	Теплый склад	26 (т II)	135 кв	Объем	17,7	0,97		*1,08	*0,93	17,24	1373	23671	12	20830	20,85	434307
Итого Литера В. Теплый склад													20830			434307

XI. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969	23671	20830					23671	20830
2012	493530	434307					493530	434307

Особые отметки:

Год постройки не определен. Назначение уточнено. Площади уточнены.

Исполнил

Руководитель филиала

Мол М.Б.

Завидовский А.А.

Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

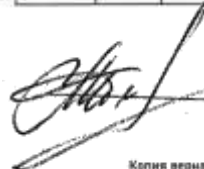
Копия верна
19.10.2022г.

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на 22.05.2012
 Наименование Теплый склад
 Назначение Нежилое
 Кадастровый номер 42:36:
 Адрес (местоположение) обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21

Нежилые помещения

Данные по плану					Наименование помещения	Тип площади	Формулы расчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь всех частей здания(комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	В том числе площадь			Площадь помещений вспомогательного использования(кладовый, балкон, веранда, терраса), кв.м	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общ. Пользы и др., кв. м в общ. из.	Самостоятельно используемая или переоборудованная площадь	Примечание									
1	2	3	4	5					6	7	8						9	из нее		13	14	15	16	17	
																		Общая площадь основного (жилого) помещения	Основная (жилая)						Помощная
В	1	Этаж	1	1	Помещение	Нежилая площадь	23,32*9,37-1,40*3,76	213.2	213.2	213.2			5.27												
				2	Помещение		2,46*1,90	4.7	4.7	4.7			2.50												
				3	Помещение		1,91*3,53	6.7	6.7	6.7															
				4	Помещение		1,88*3,03	5.7	5.7	5.7															
Итого								230.3	230.3	230.3															
Итого по литере В (1)																									
Нежилая площадь								230.3	230.3	230.3															
Итого								230.3	230.3	230.3															
Итого по этажу I (Этаж)																									
Нежилая площадь								230.3	230.3	230.3															
Итого								230.3	230.3	230.3															
Итого по литере В (категории Нежилые помещения)																									
Нежилая площадь								230.3	230.3	230.3															
Итого								230.3	230.3	230.3															
Итого по категории Нежилые помещения																									
Нежилая площадь								230.3	230.3	230.3															
Итого								230.3	230.3	230.3															
Итого по зданию																									
Нежилая площадь								230.3	230.3	230.3															
Нежилая площадь																									



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

2

Итого

230,3

Руководитель филиала
Исполнил
Проверил



Давыденко А.А.
Мся М.В.





Финансовый
управляющий
Пимин М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

10

Государственное предприятие Кемеровской области "Центр технической
инвентаризации Кемеровской области" Филиал №22 Бюро технической
инвентаризации города Юрги
Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(тип объекта учета)
Склад ГСМ
(наименование объекта)

Нежилое
(назначение объекта)
Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации 652050 обл. Кемеровская
Административный округ(округ) _____
Город (пос.) г. Юрга
Район города _____
Улица(ие) ул. Шоссейная
(или описание
местоположения
объекта)
Дом № 21 Инвентарный № 1-6191
Кадастровый № _____

Паспорт составлен по состоянию на 11 мая 2012 г.

Руководитель филиала

М.П.

Давыденко А.А.
(Фамилия И.О.)

Финансовый
управляющий
Пимин М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

I. Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего его правильность записи
14.05.2012	Открытое акционерное общество "Металлургмонтаж"	Собственность, Свидетельство о Государственной регистрации права 42 АА 546610 от 28.01.2003г.	1	



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Наименование ОТИ Фиднал №22 Бюро технической инвентаризации города Юрга				
Ситуационный план				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <u>Давыденко А.А.</u>	Дата 22.05.2012 подпись 	Адрес объекта обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21	Лист: 1 Листов: 1

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

II. Экспликация земельного участка

Площадь участка		Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	грунт	
		42.3	0	0	0	0	

III. Общие сведенияНазначение НежиловИспользование по назначениюКоличество мест (мощность) 1

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

IV Исчисление площадей и объемов здания и вспомогательных строений, сооружений

Номер на плане(литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Б	Склад ГСМ	6,50*6,50	42,3	42,3	2,7	114

V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
Литера Б Склад ГСМ		
Электроснабжение	От центральной сети 220 В	28,7



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б Склад ГСМ

Год постройки:

Группа капитальности: II

Число этажей: I

Число этажей надземной части: I

Число этажей подземной части:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструктивных элементов после применения дефляционных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр8/100)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Железобетонный/Ленточный/Монолитный	трещины	11	1	11	30	3.3
2	Стены \ Стены			23	1	23	30	6.9
	Наружные и внутренние капитальные стены	Каменные/Кирпичные	удовлетворительное					
	Перегородки	Каменные/Кирпичные	удовлетворительное					
3	Перекрытия \ Перекрытия	Железобетонные/Сборные с плиты	удовлетворительное	23	1	23	30	6.9
4	Кровля	Кровля/Рулонная	удовлетворительное	11	1	11	30	3.3
5	Полы	Деревянные	стертости	10	1	10	30	3
6	Проемы			6	1	6	20	1.2
	Проемы оконные	Дерево/Двойные створные	волоосные трещины					
	Проемы дверные	Двери металлические	волоосные трещины					
7	Отделочные работы	Простая	волоосные трещины	7	1	7	20	1.4
8	Инженерные системы и элементы благоустройства \ Санитарно-электротехнические работы			6	1	6	30	1.8
	Электроснабжение	От центральной сети 220 В	удовлетворительное					
9	Прочие работы			3	0	0	0	0
Итого				100		97		27.8

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{27.8*100}{97} = 29$



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.				Группа капитал.				Группа капитал.			
	Материал, конструкция				Материал, конструкция				Материал, конструкция			
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого Износ. %		100	»			100	»			100	»	

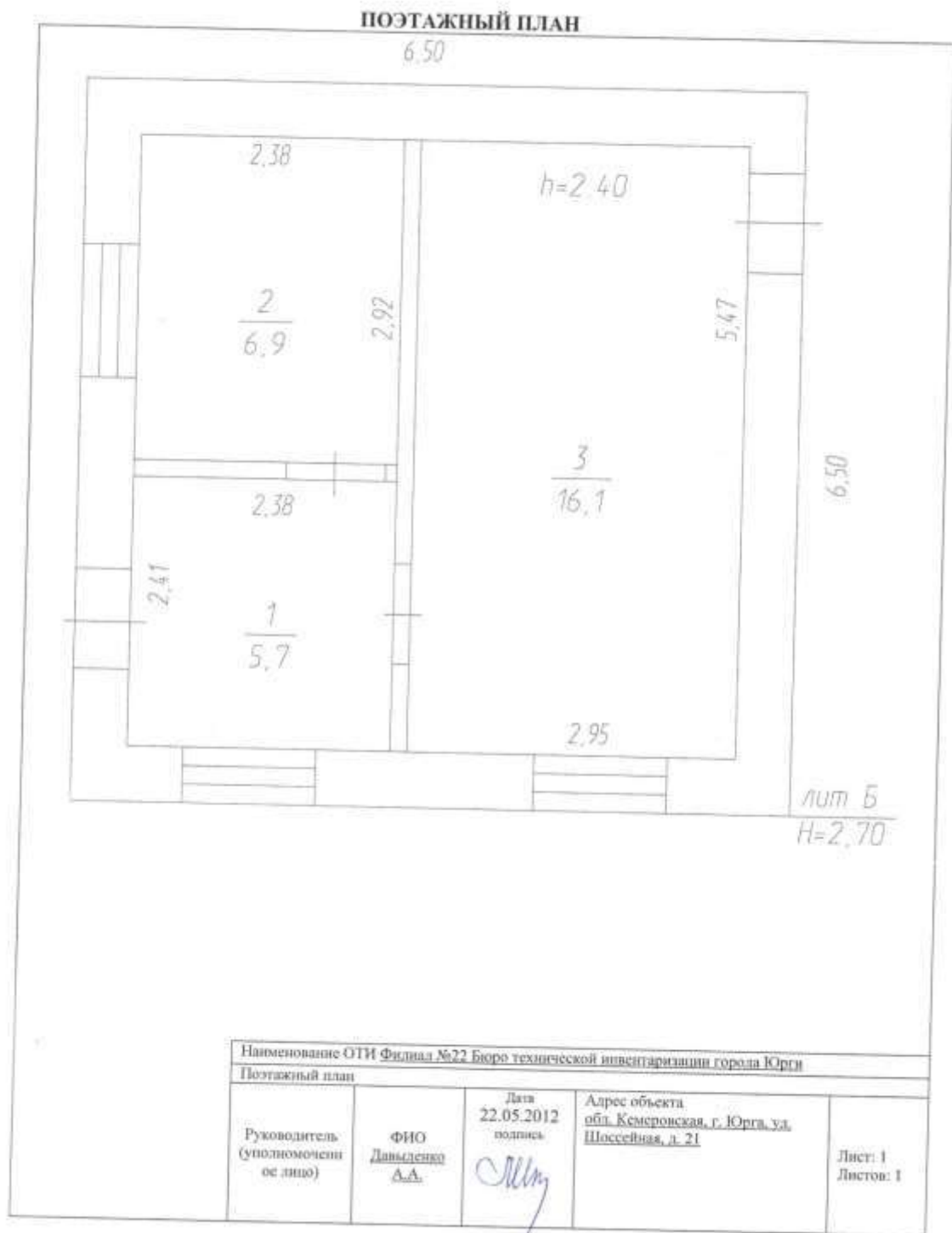
Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.					Группа капитал.					Группа капитал.				
	Материал, конструкция					Материал, конструкция					Материал, конструкция				
Фундамент															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого Износ, %			100	x				100	x				100	x	

[illegible]

Копия верна

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.



Финансовый
 управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

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

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость, измеренная по таблице (1969 г.), руб.	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости			Стоимость, измеренная после применения ценностного коэффициента и поправки	Объем – куб.м. площади – кв.м. кол-во – шт.	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Износ, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Износ, измеренный	Инвентаризационная стоимость
							На отклонение от группы капитальности	На климатический район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Литера Б. Склад ГСМ																
Б	Склад ГСМ	26 (п II)	135 аа	Объем	17,7	0,97		*1,08		18,54	114	2114	29	1501	20,85	31,2
Итого Литера Б. Склад ГСМ														1501		31,2

XI. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969	2114	1501					2114	1501
2012	44068	31288					44068	31288

Особые отметки:

Год постройки не определен. Назначение уточнено.

Исполнил

Моя М.В.

Руководитель филиала

Давыденко А.А.

Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на 22.05.2012
 Наименование Склад ГСМ
 Назначение Нежилое
 Кадастровый номер 42:36:
 Адрес (местоположение) обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21

Нежилые помещения

Нежилые помещения																
Литера по плану	Номер этажа	Тип этажа	Номер помещения	№ на плане	Наименование помещений	Тип планировки	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	В том числе площадь			Площадь помещений вспомогательного использования (подвалы, балконы, веранды, террасы), кв.м	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общ. пользования в общ.зд.	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Б	1	Этаж	1	1	Коридор	Нежилая площадь	2,38*2,41	5,7	5,7		5,7		2,40			
				2	Помещение		2,38*2,92	6,9	6,9	6,9						
				3	Помещение		2,95*5,47	16,1	16,1	16,1						
				Итого								28,7	28,7	23,0	5,7	
Итого по литере Б (1)																
								Нежилая площадь	28,7	28,7	23,0	5,7				
								Итого	28,7	28,7	23,0	5,7				
Итого по этажу 1 (Этаж)																
								Нежилая площадь	28,7	28,7	23,0	5,7				
								Итого	28,7	28,7	23,0	5,7				
Итого по литере Б (категория Нежилые помещения)																
								Нежилая площадь	28,7	28,7	23,0	5,7				
								Итого	28,7	28,7	23,0	5,7				
Итого по категории Нежилые помещения																
								Нежилая площадь	28,7	28,7	23,0	5,7				
								Итого	28,7	28,7	23,0	5,7				
Итого по зданию																
								Нежилая площадь	28,7	28,7	23,0	5,7				
								Нежилая площадь								
								Итого	28,7							

Руководитель филиала
 Исполнил
 Проверил



Давыденко А.А.
 Мея М.В.

Финансовый
 управляющий
 ПИМИНОВ М.А.



Копия верна
 19.10.2022г.

Государственное предприятие Кемеровской области "Центр технической
инвентаризации Кемеровской области" Филиал №22 Бюро технической
инвентаризации города Юрги
Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(тип объекта учета)

Подсобные помещения
(наименование объекта)

Нежилое
(назначение объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации 652050 обл. Кемеровская
Административный округ(округ) _____
Город (пос.) г. Юрга
Район города _____
Улица(ие) ул. Шосейная
(или описание
местоположения
объекта)
Дом № 21 Инвентарный № 1-6184
Кадастровый № _____

Паспорт составлен по состоянию на 11 мая 2012 г.

Руководитель филиала

М.П.

Давыденко А.А.
(Фамилия И.О.)

Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

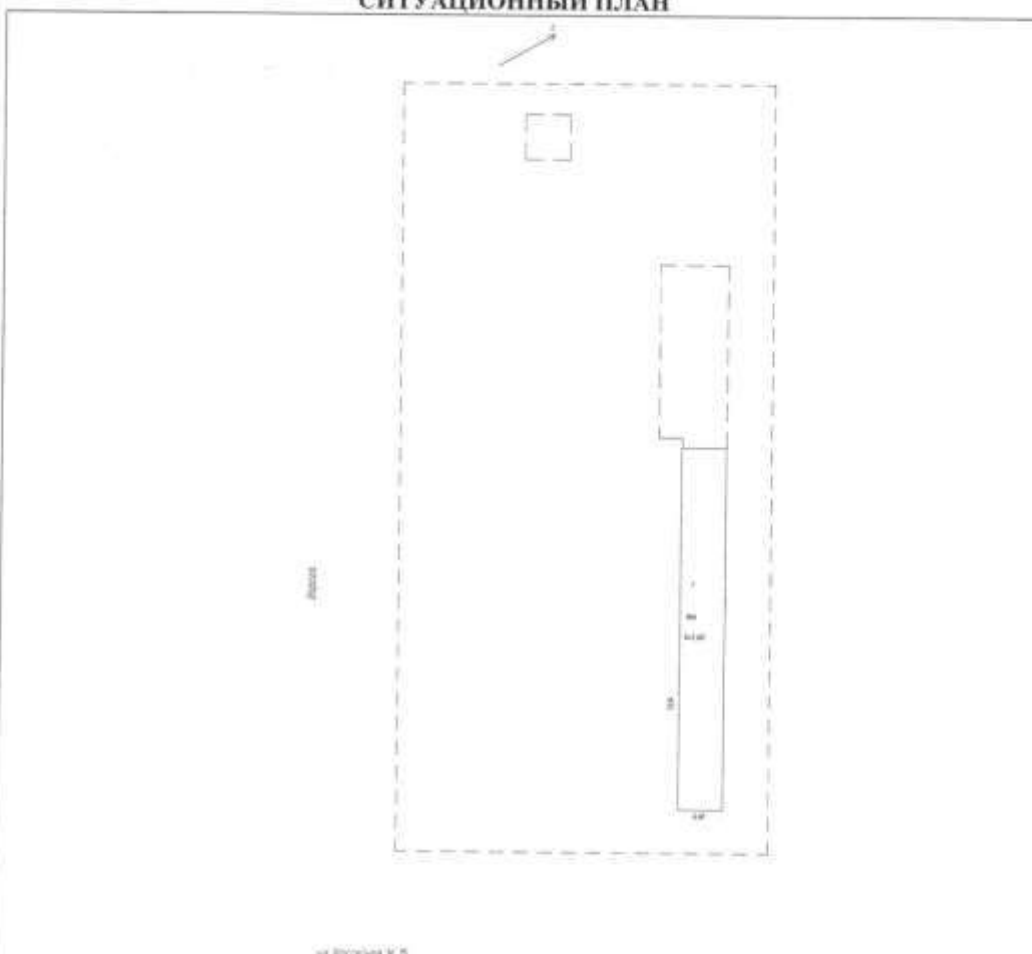
Копия верна
19.10.2022г.

I. Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Доля/доли участия при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующая его действительность
16.05.2012	Открытое акционерное общество "Металлургомонтаж"	Собственность, Свидетельство о Государственной регистрации права 42 АА 546608 от 28.01.2003г.	1	

Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.Копия верна
19.10.2022г.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Наименование ОТИ Филиал №22 Бюро технической инвентаризации города Юрги				
Ситуационный план				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <u>Давыденко А.А.</u>	Дата 22.05.2012 подпись 	Адрес объекта обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. <u>Шоссейная, д. 21</u>	Лист: 1 Листов: 1



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

II. Экспликация земельного участка

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая	грунт	
		331.5	0	0	0	0	

III. Общие сведенияНазначение НежилоеИспользование по назначениюКоличество мест (мощность) 4

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

IV Исчисление площадей и объемов здания и вспомогательных строений, сооружений

Номер на плане (литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Г	Подсобные помещения	51,80*6,40	331.5	331.5	3.6	1193

V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
Литера Г Подсобные помещения		
Электроснабжение	От центральной сети 220 В	230.3
Отопление	От собственной котельной	230.3



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Г Подсобные помещения

Год постройки:

Группа капитальности: II

Число этажей: I

Число этажей надземной части: I

Число этажей подземной части:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструктивных элементов после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Железобетонный/Ленточный/Монолитный	трещины, сырость	8	1	8	35	2,8
2	Стены / Стены							
	Наружные и внутренние капитальные стены	Каменные/Кирпичные	мелкие трещины	17	1	17	30	5,1
	Перегородки	Каменные/Кирпичные	удовлетворительное					
3	Перекрытия и покрытия	Железобетонные/Сборные плиты	удовлетворительное	29	1	29	30	8,7
4	Кровля	Кровля/Металлическая/Профилированная	хорошее	7	1	7	0	0
5	Полы	Бетонные	удовлетворительное	12	1	12	30	3,6
6	Проемы							
	Проемы оконные	Двойные глухие	хорошее	7	1	7	10	0,7
	Проемы дверные	Ворота металлические	хорошее					
7	Отделочные работы	Простая	хорошее	3	1	3	10	0,3
8	Инженерные системы и элементы благоустройства / Санитарно-электротехнические работы							
	Электроснабжение	От центральной сети 220 В	хорошее	16	1	16	10	1,6
	Отопление	От собственной котельной	хорошее					
9	Прочие работы			1	0	0	10	0
Итого				100		99		22,8

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{22,8*100}{99} = 23$



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.					Группа капитал.					Группа капитал.				
	Материал, конструкция					Материал, конструкция					Материал, конструкция				
Фундамент															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого			100	*				100	*				100	*	
Износ, %															

VIII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.					Группа капитал.					Группа капитал.				
	Материал, конструкция					Материал, конструкция					Материал, конструкция				
Фундамент															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого			100	*				100	*				100	*	
Износ, %															

IX. Ограждения и сооружения (замощения)

№№ п.п.	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборки	№ таблицы	Стоимость изм. по таблице	Измеритель	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина (м)	Высота, Ширина (м)									



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Наименование ОТИ Филиал №22 Бюро технической инвентаризации города Юрги				
Поэтажный план				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Давыденко А.А.	Дата 22.05.2012 подпись 	Адрес объекта: обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21	Лист: Лист 1



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

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

Х.Расчет инвентаризационной стоимости и его частей и служебных строений, сооружений																
№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969 г.), руб.	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости			Стоимость измерителя после применения ценностного коэффициента и поправок	Объем - куб.м, площадь - кв.м, кол-во - шт.	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Износка, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Износка измерения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб.
							На отклонение от группы капитальности	На климатический район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Литера Г. Подсобные помещения																
Г	Подсобные помещения	19	66а	Объем	14.1	0.99		*1.06		14.8	1193	17656	23	13595	20.85	28346
														13595		28346
Итого Литера Г. Подсобные помещения																

XI. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1989	17656	13595					17656	13595
2012	368136	283465					368136	283465

Особые отметки:

Площади, назначение уточнено. Год постройки не определен. Присвоены условные номера помещениям 1,2,3,4.

Исполнил

Руководитель филиала

Мен М.В.

Давыденко А.А.

Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на 22.05.2012
 Наименование Подсобные помещения
 Назначение Нежилое
 Кадастровый номер 42:36:
 Адрес (местоположение) обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21

Нежилые помещения

Жилые помещения																	
Литера по плану	Номер этажа	Тип этажа	Номер помещения	№ на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	В том числе площадь			Площадь помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд, террас), кв.м	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общ. пользования, кв.м, в том, вкл.	Самостоятельно введенная или переоборудованная площадь	Примечание	
									Общая площадь основного (жилого) помещения	из нее							
										Основная (жилая)	Подсобная						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Г	1	Этаж	1	1	Помещение	Нежилая площадь	4,57*5,30	24,2	24,2	24,2			3,30				
			2	Помещение		7,81*5,33	41,6	41,6	41,6			2,50					
Итого								65,8	65,8	65,8							
Г	1	Этаж	2	1	Помещение	Нежилая площадь	5,55*5,38	29,9	29,9	29,9			3,30				
			2	Помещение		4,80*5,38	25,8	25,8	25,8			2,50					
Итого								55,7	55,7	55,7							
Г	1	Этаж	3	1	Помещение	Нежилая площадь	9,91*5,37	53,2	53,2	53,2			3,30				
Итого								53,2	53,2	53,2							
Г	1	Этаж	4	1	Помещение	Нежилая площадь	9,61*5,34	51,3	51,3	51,3			3,30				
			2	Помещение		5,68*5,30	30,1	30,1	30,1								
Итого								81,4	81,4	81,4							
Итого по литере Г (1)																	
Нежилая площадь								256,1	256,1	256,1							
Итого								256,1	256,1	256,1							



Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

2

Нежилая площадь	256.1	256.1	256.1				
Итого	256.1	256.1	256.1				

Итого по литере Г (категория Нежилые помещения)

Нежилая площадь	256.1	256.1	256.1				
Итого	256.1	256.1	256.1				

Итого по категории Нежилые помещения

Нежилая площадь	256.1	256.1	256.1				
Итого	256.1	256.1	256.1				

Итого по зданию

Нежилая площадь	256.1	256.1	256.1				
Нежилая площадь							
Итого	256.1						

Руководитель финала
Исполнил
Проверил



Давыденко А.А.
Мен М.В.





Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Государственное предприятие Кемеровской области "Центр технической
инвентаризации Кемеровской области" Филиал №22 Бюро технической
инвентаризации города Юрги
Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(тип объекта учета)

Подсобные помещения
(наименование объекта)

Нежилое
(назначение объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	652050 обл. Кемеровская		
Административный округ(округ)			
Город (пос.)	г. Юрга		
Район города			
Улица(ие) (или описание местоположения объекта)	ул. Шоссейная		
Дом №	21	Инвентарный №	1-6184
		Кадастровый №	

Паспорт составлен по состоянию на 11 мая 2012 г.

Руководитель филиала

М.П.

Давыденко А.А.
(Фамилия И.О.)

Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

I. Сведения о правообладателях объекта

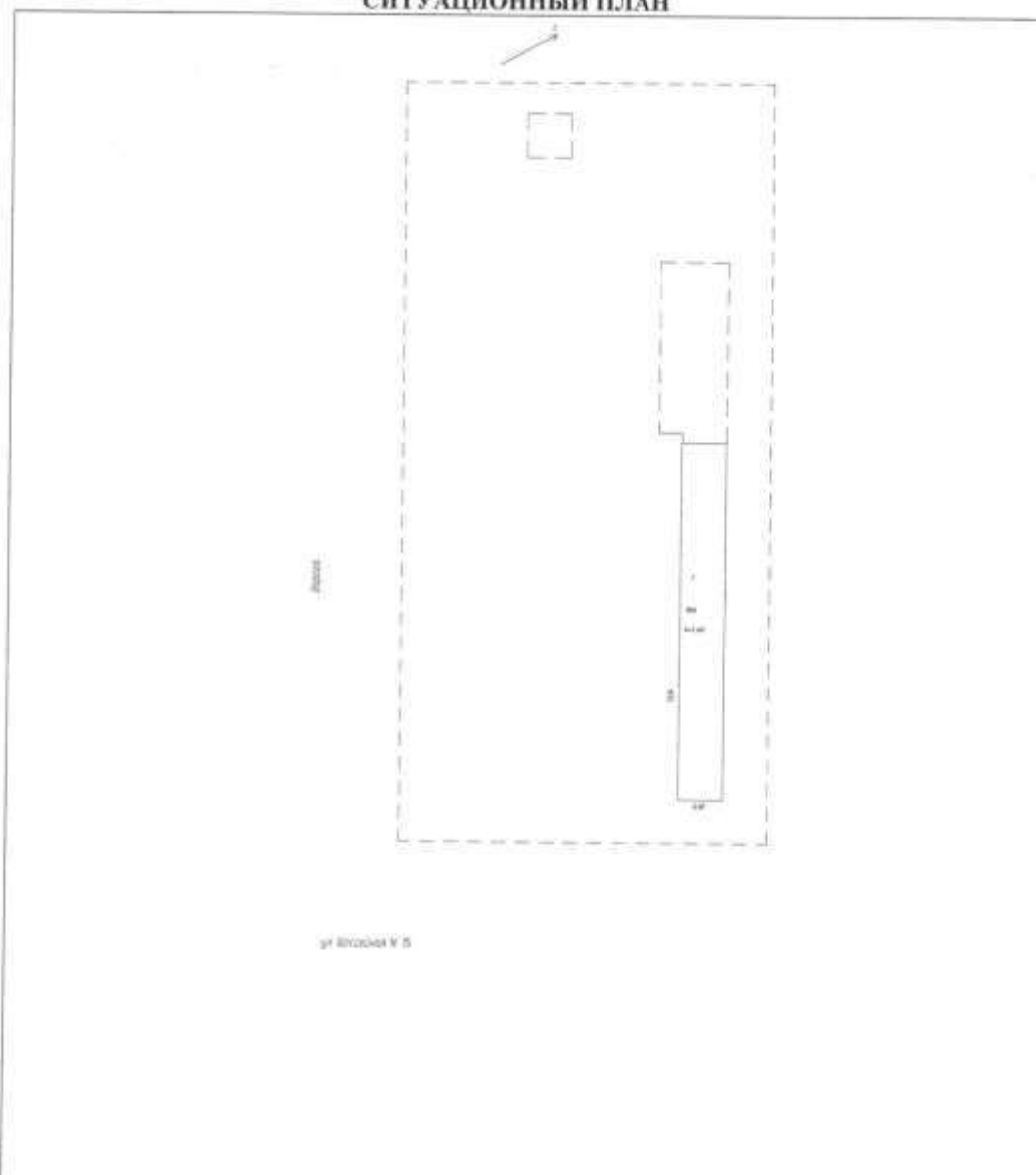
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Доля/доли участия при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующая его личность
16.05.2012	Открытое акционерное общество "Металлургомонтаж"	Собственность, Свидетельство о Государственной регистрации права 42 АА 546608 от 28.01.2003г.	1	

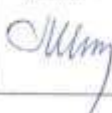


Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Наименование ОТИ Филиал №22 Бюро технической инвентаризации города Юрги				
Ситуационный план				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <u>Давыденко А.А.</u>	Дата 22.05.2012 подпись 	Адрес объекта обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. <u>Шоссейная, д. 21</u>	Лист: 1 Листов: 1


 Финансовый
 управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

II. Экспликация земельного участка

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	заощенная	озелененная	прочая	грунт	
		331.5	0	0	0	0	

III. Общие сведенияНазначение НежилоеИспользование по назначениюКоличество мест (мощность) 4

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

IV Исчисление площадей и объемов здания и вспомогательных строений, сооружений

Номер на плане(литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Г	Подсобные помещения	51,80*6,40	331.5	331.5	3.6	1193

V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
Литера Г Подсобные помещения		
Электроснабжение	От центральной сети 220 В	230.3
Отопление	От собственной котельной	230.3



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Г Подсобные помещения

Год постройки:

Группа капитальности: II

Число этажей: I

Число этажей надземной части: I

Число этажей подземной части:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструктивных элементов после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Железобетонный/Ленточный/Монолитный	трещины, сырость	8	1	8	35	2.8
2	Стены / Стены							
	Наружные и внутренние капитальные стены	Каменные/Кирпичные	мелкие трещины	17	1	17	30	5.1
	Перегородки	Каменные/Кирпичные	удовлетворительное					
3	Перекрытия и покрытия	Железобетонные/Сборные плиты	удовлетворительное	29	1	29	30	8.7
4	Кровля	Кровля/Металлическая/Профилированная	хорошее	7	1	7	0	6
5	Полы	Бетонные	удовлетворительное	12	1	12	30	3.6
6	Проемы							
	Проемы оконные	Двойные глухие	хорошее	7	1	7	10	0.7
	Проемы дверные	Ворота металлические	хорошее					
7	Отделочные работы	Простая	хорошее	3	1	3	10	0.3
8	Инженерные системы и элементы благоустройства / Санитарно-электротехнические работы							
	Электроснабжение	От центральной сети 220 В	хорошее	16	1	16	10	1.6
	Отопление	От собственной котельной	хорошее					
9	Прочие работы			1	0	0	10	0
Итого				100		99		22.8

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{22.8*100}{99} = 23$



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Литера	Удельный вес по таблице	поправки
	Группа капитал.			Группа капитал.			Группа капитал.		
	Материал, конструкция			Материал, конструкция			Материал, конструкция		
Фундамент									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого Износ, %		100	ж		100	ж		100	ж

VIII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.	Материал, конструкция				Группа капитал.	Материал, конструкция				Группа капитал.	Материал, конструкция			
Фундамент															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыше															
Полы															
Проводы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого Износ, %			100	ж				100	ж				100	ж	

IX. Ограждения и сооружения (замощения)

[illegible]

Копия верна

Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН



Наименование ОТИ Филиал №22 Бюро технической инвентаризации города Юрги				
Поэтажный план				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Давыденко А.А.	Дата 22.05.2012 подпись 	Адрес объекта обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21	Лист: Лист



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

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

Х.Расчет инвентаризационной стоимости и его частей и служебных строений, сооружений																
№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость, измеренная по таблице (1969 г.), руб.	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости			Стоимость, измеренная после применения ценностного коэффициента и поправок	Объем - куб.м, площадь - кв.м, кол-во - шт.	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Износка, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Износка измеренная стоимость	Инвентаризационная стоимость, на дату составления паспорта, руб.
							На отклонение от группы капитальности	На климатический район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Литера Г. Подсобные помещения																
Г	Подсобные помещения	19	66а	Объем	14.1	0.99		*1,06		14.8	1193	17656	23	13595	20.85	28346
													13595		28346	
Итого Литера Г. Подсобные помещения																

XI. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1989	17656	13595					17656	13595
2012	368136	283465					368136	283465

Особые отметки:

Площади, назначение уточнено. Год постройки не определен. Присвоены условные номера помещениям 1,2,3,4.

Исполнил

Руководитель филиала

Мен М.В.

Давыденко А.А.

Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
15.10.2022г.

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на 22.05.2012
 Наименование Подсобные помещения
 Назначение Нежилое
 Кадастровый номер 42:36:
 Адрес (местоположение) обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21

Нежилые помещения

Жилые помещения																	
Литера по плану	Номер этажа	Тип этажа	Номер помещения	№ на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв.м	В том числе площадь			Площадь помещений вспомогательного использования (кладов, балконов, веранд, террас), кв.м	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общ. пользования, кв.м, в том, вкл.	Самостоятельно введенная или переоборудованная площадь	Примечание	
									Общая площадь основного (жилого) помещения	из нее							
										Основная (жилая)	Подсобная						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Г	1	Этаж	1	1	Помещение	Нежилая площадь	4,57*5,30	24,2	24,2	24,2			3,30				
			2	Помещение		7,81*5,33	41,6	41,6	41,6			2,50					
Итого								65,8	65,8	65,8							
Г	1	Этаж	2	1	Помещение	Нежилая площадь	5,55*5,38	29,9	29,9	29,9			3,30				
			2	Помещение		4,80*5,38	25,8	25,8	25,8			2,50					
Итого								55,7	55,7	55,7							
Г	1	Этаж	3	1	Помещение	Нежилая площадь	9,91*5,37	53,2	53,2	53,2			3,30				
Итого								53,2	53,2	53,2							
Г	1	Этаж	4	1	Помещение	Нежилая площадь	9,61*5,34	51,3	51,3	51,3			3,30				
			2	Помещение		5,68*5,30	30,1	30,1	30,1								
Итого								81,4	81,4	81,4							
Итого по литере Г (1)																	
Нежилая площадь								256,1	256,1	256,1							
Итого								256,1	256,1	256,1							



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

2

Нежилая площадь	256.1	256.1	256.1				
Итого	256.1	256.1	256.1				

Итого по литере Г (категория Нежилые помещения)

Нежилая площадь	256.1	256.1	256.1				
Итого	256.1	256.1	256.1				

Итого по категории Нежилые помещения

Нежилая площадь	256.1	256.1	256.1				
Итого	256.1	256.1	256.1				

Итого по зданию

Нежилая площадь	256.1	256.1	256.1				
Нежилая площадь							
Итого	256.1						

Руководитель филиала
Исполнил
Проверил



Давыденко А.А.
Мен М.В.





Финансовый
управляющий
Пимин М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

**Государственное предприятие Кемеровской области "Центр технической
инвентаризации Кемеровской области" Филиал №22 БТИ г. Юрги**
Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(тип объекта учета)

Гараж на 25 автомобилей с бытовками
(наименование объекта)

Нежилое

(назначение объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации 652050 обл. Кемеровская
Административный округ(округ) _____
Город (пос.) г. Юрга
Район города _____
Улицы(ые) ул. Шоссейная
(или описание местоположения объекта)
Дом № 21 Инвентарный № 1-6183
Кадастровый № _____

ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Кемеровской области	
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства	
и ему присвоен инвентарный номер	<u>«28» июля 2011 г. 54</u>
Кадастровый номер	<u>42:36:0202003:660:54</u>
	<u>Н.А. Рабанова</u>
	(ФИО руководителя/уполномоченного лица)
Подпись	

Паспорт составлен по состоянию на 17 марта 2011 г.

Руководитель филиала


М.П. Давыденко А.А.
(Фамилия И.О.)


Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.
Копия верна
19.10.2022г.

I. Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Долгое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующая его правительственность записи
28.01.2003	ОАО "Металлургмонтаж"	Собственность, Свидетельство о государственной регистрации права 42 АА 546609 от 28.01.2003г.		



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

показатель

ул. Шоссейная

Восковая №5

72.66

30

Территория ОАО "Неполярная" Города

ФГУ «Земельная кадастровая палата»
по Кемеровской области
Сведения об объекте учета занесены в ЕГРОКС
№ 22/01/001/2011 г.
И.П. Павлова
(ИО руководителя/уполномоченного лица)
Подпись

Наименование ОТИ Филлал №22 БТИ г. Юрга				
Ситуационный план				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Давыденко А.А.	Дата 23.03.2011 подпись 	Адрес объекта обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21	Лист: 1 Листов: 1

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

II. Экспликация земельного участка

Площадь участка		Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замоцненная	озелененная	прочая	грунт	

III. Общие сведенияНазначение НежилоеИспользование по назначениюКоличество мест (мощность) 1

а)

б)

в)

г)

IV Исчисление площадей и объемов здания и вспомогательных строений, сооружений

Номер на плане (литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Литера А, А1 Гараж на 25 автомобилей с бытовками						
A	Гараж на 25 автомобилей с бытовками	24,75*12,62	312,3	312,3	9,6	2998
A1	Гараж на 25 автомобилей с бытовками	72,64*18,60+0,20*6,19	1352,3	1352,3	10,35	13996
Итого по зданию (Литера А, А1 Гараж на 25 автомобилей с бытовками)			1664,6	1664,6		16994

V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
Литера А, А1 Гараж на 25 автомобилей с бытовками		
Отопление	От ТЭЦ на твердом топливе	2058,1
Водопровод	От центральной сети	2058,1
Канализация	Местная	2058,1
Электроснабжение	От центральной сети 220 В	2058,1



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Гараж на 25 автомобилей с бытовками

Год постройки:

Группа капитальности: I

Число этажей: 3

Число этажей надземной части: 3

Число этажей подземной части:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструктивных элементов после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7-гр.8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Железобетонный/Ленточный/Монолитный	Трещины в цокольной части	9	1	9	35	3.2
2	Стены \ Стены							
	Наружные и внутренние капитальные стены	Каменные/Кирпичные	Выветривание швов, мелкие трещины	21	1	21	35	7.4
	Перегородки	Каменные/Кирпичные	Удовлетворительное					
3	Перекрытия \ Перекрытия	Железобетонные/Сборные в плиты	Трещины в местах сопряжения со стенами	14	1	14	35	4.9
4	Кровля	Кровля/Рулонная	Хорошее	4	1	4	10	0.4
5	Полы	Синтетические/Рулонные	Удовлетворительное	8	1	8	25	2
6	Проемы							
	Проемы оконные	Дерево/Двойные створные	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами	10	1	10	25	2.5
	Проемы дверные	Деревянные филенчатые; Металлические	Незначительная стертость дверных полотен, мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами и перегородками					
7	Отделочные работы	Простая	Незначительные закрещения местами	16	1	16	30	4.8
8	Инженерные системы и элементы благоустройства \ Санитарно-электротехнические работы							
	Электроснабжение	От центральной сети 220 В	Удовлетворительное	9	1	9	30	2.7
	Отопление	От ТЭЦ на твердом топливе	Удовлетворительное					
	Водопровод	От центральной сети	Удовлетворительное					
	Канализация	Местная	Удовлетворительное					
9	Прочие работы	Лестницы	Удовлетворительное	9	1	9	30	2.7
Итого				100		100		30.6

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{30.6*100}{100} = 31$



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Литера А1 Гараж на 25 автомобилей с бытовками

Год постройки:

Группа капитальности: II

Число этажей: 1

Число этажей надземной части: 1

Число этажей подземной части:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструктивных элементов после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.9/100)
1	Фундамент	Железобетонный/Свайный	Трещины в цокольной части	7	1	7	30	2.1
2	Стены Стены							
	Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные/Крупнопанельные	Трещины между плитами	24	1	24	35	8.4
3	Перегородки	Каменные/Кирпичные	Удовлетворительное					
4	Металлоконструкции	Лестницы металлические	Удовлетворительное	6	1	6	25	1.5
5	Перекрытия Перекрытия	Металлические по металлическим фермам	Удовлетворительное	7	1	7	25	1.8
6	Кровля	Кровля/Рулонная	Хорошее	9	1	9	10	0.9
7	Полы	Бетонные; Синтетические/Рулонные; Керамические	Трещины, выбоины	9	1	9	45	4.1
	Проемы							
	Проемы оконные	Дерево/Двойные глухие; Металлические двойные глухие	Следы коррозии	7	1	7	30	2.1
	Проемы дверные	Ворота металлические	Незначительные механические повреждения, следы коррозии					
8	Отделочные работы	Побелено; МДФ панели	Загрязнение поверхности	2	1	2	45	0.9
9	Инженерные системы и элементы благоустройства Санитарно-электротехнические работы							
	Отопление	От ТЭЦ на твердом топливе	Удовлетворительное	23	1	23	30	6.9
	Водопровод	От центральной сети	Удовлетворительное					
	Электроснабжение	От центральной сети 220 В	Удовлетворительное					
	Канализация	Местная	Удовлетворительное					
10	Прочие работы			6	0	0	0	0
Итого				100		94		28.7

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{28.7*100}{94} = 31$

Наим. конструк. эл.

Фундамент
Стены
Перекрытия
Кровля
Полы
Проемы
Отделочные работы
Электротехнические
Прочие

Наим. конструк. эл.

Фундамент
Стены
Перекрытия
Кровля
Полы
Проемы
Отделочные работы
Электротехнические
Прочие

№ п.п.



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.					Группа капитал.					Группа капитал.				
	Материал, конструкция					Материал, конструкция					Материал, конструкция				
Фундамент															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого Износ, %			100	ж				100	ж				100	ж	

VIII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.					Группа капитал.					Группа капитал.				
	Материал, конструкция					Материал, конструкция					Материал, конструкция				
Фундамент															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого Износ, %			100	ж				100	ж				100	ж	

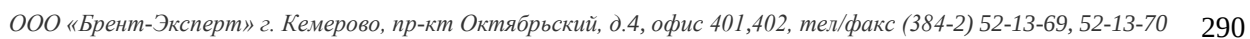
IX. Ограждения и сооружения (замощения)

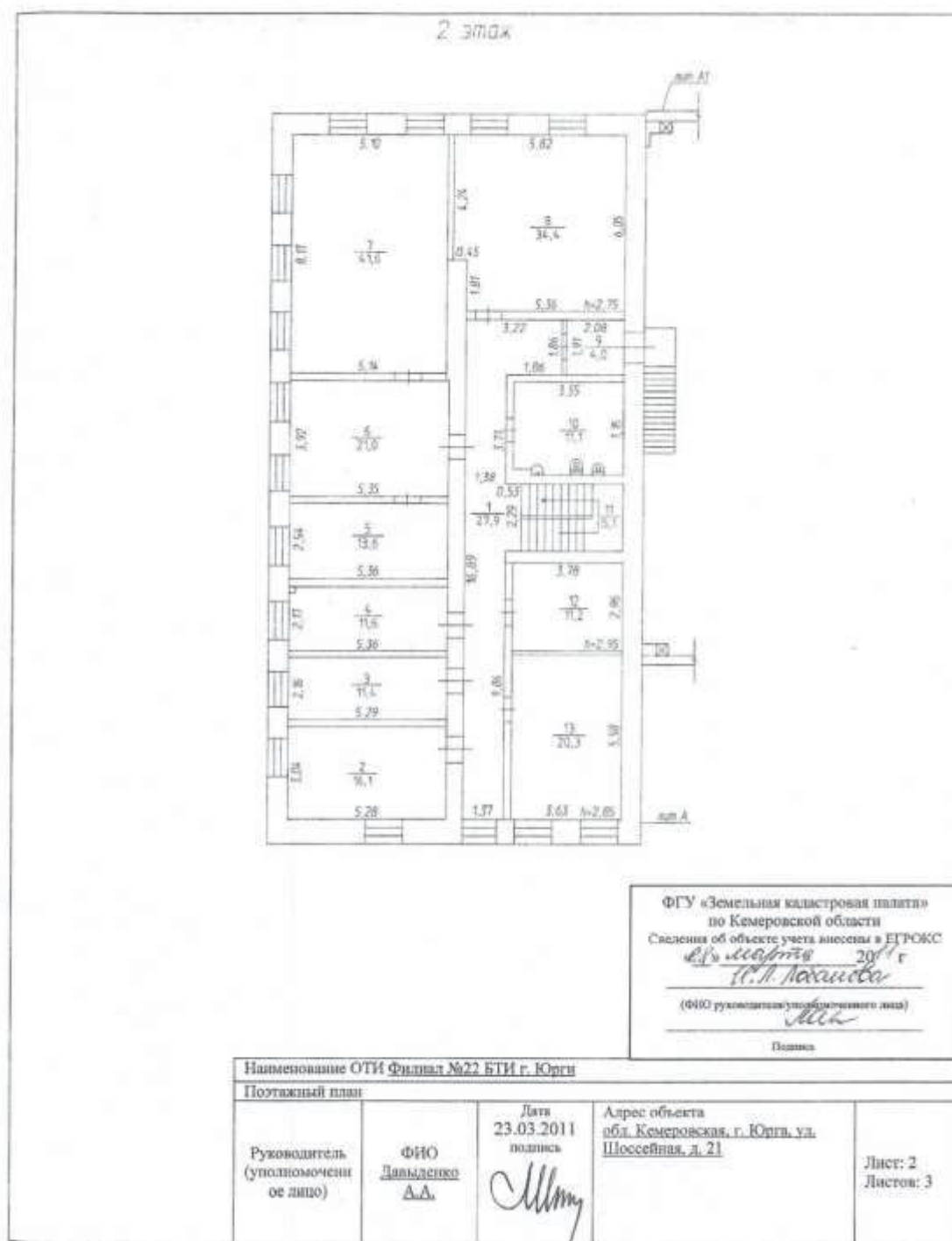
№№ п.п.	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкция	Размеры		Площадь (кв.м)	№ сборки	№ таблицы	Стоимость изм. По таблице	Измеритель	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина (м)	Высота, Ширина (м)									



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.





Копия верна

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

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

№ по плану (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969 г.), руб.	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости			Стоимость измерителя после применения ценностного коэффициента и поправок	Объем – куб.м, площадь – кв.м, кол-во – шт.	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Индекс, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Индекс измерения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления отчета, руб.
							На отклонение от группы капитальности	На климатический район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Литера А, А1. Гараж на 25 автомобилей с бытовками																
А	Гараж на 25 автомобилей с бытовками	28	85а	Объем	20.2	1		*1,08		21.82	2998	63416	31	45137	20.85	941112
А1	Гараж на 25 автомобилей с бытовками	19	68а	Объем	11	0.94		*1,06		10.96	13996	153396	31	105843	20.85	2206834
Итого Литера А, А1. Гараж на 25 автомобилей с бытовками														150980		3147946

Х. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969	218812	150980					218812	150980
2011	4562241	3147946					4562241	3147946

Особые отметки:

Площади уточнены. Год постройки не определен.

Исполнил

Земляной Д.Ф.

Руководитель филиала

Давыденко А.А.

Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на дату: 17.03.2011
 Наименование: Гараж на 25 автомобилей с бытовками
 Назначение: Нежилое
 Кадастровый номер: 42:36:00
 Адрес (местоположение): обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21
 Примечание: Площади уточнены. Год постройки не определен.

Нежилые помещения

Литера по плану	Номер этажа	Номер помещения	№ на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного назначения), кв.м	В том числе площадь помещений				Площадь помещений вспомогательного назначения (подсоб., санитонов, веранд, террас), кв.м	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования и прочая, не вх. в общую площадь	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
А	1	Этаж помещений №1	1	Коридор	Нежилая площадь		$(1,49+1,52)/2*6,00+2,52*(2,68+2,73)/2+2,68*(1,52-0,03)+(1,44+1,49)/2*11,88+(23,22-6,00-2,68-11,88)*1,49+2,26*0,15$	41,5	41,5		41,5		2,66			
							5,28*2,68	14,2	14,2	14,2			2,85			
							1,61*2,66	4,3	4,3		4,3					
							3,61*2,66-0,23*0,28	9,5	9,5	9,5						
							5,34*4,65-0,12*0,08	24,8	24,8	24,8						
							5,35*4,70-0,18*0,08	25,1	25,1	25,1						
							2,16*1,87	4,0	4,0	4,0						
							5,31*7,58-2,15*2,42-0,30*0,08*2-0,30*0,10	35,0	35,0	35,0						
							3,62*4,25	15,4	15,4	15,4						
							2,37*3,46	8,2	8,2		8,2					
				2	Кабинет											
				3	Коридор											
				4	Кабинет											
				5	Кабинет											
				6	Кабинет											
				7	Кабинет											
				8	Кабинет											
				9	Кабинет											
				10	Подсобное											



Копия верна
19.10.2022г.

Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

2

[illegible]

Копия верна

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

[illegible]

Второй по лигере А (I)

Итого по литературе А1 (1)

Истор по этаку 1 (Этаж)

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Итог по литере А (1)

Нежилая площадь

Hitoro

Нежная плоть.

Myro

Нежилая площадь.

Итог по литере А (1)

Итого по литере А1 (I)

Итого по статье (Этжж)

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Итого по зданию

Нежилая площадь	2 058.1	2 058.1	1 764	294.1	
Нежилая площадь			.0		
Итого	2 058.1				

Руководитель филиала _____
 Исполнил _____
 Проверил _____

Давыденко А.А.
 Земляной Д.Ф.


 Финансовый
 управляющий
 ПИМИНОВ М.А.
 Копия верна
 19.10.2022г.

**Государственное предприятие Кемеровской области "Центр технической
инвентаризации Кемеровской области" Филиал №22 БТИ г. Юрги**
Наименование ОТИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **Здание**
(тип объекта учета)

Гараж на 25 автомобилей с бытовками
(наименование объекта)

Нежилое

(назначение объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации 652050 обл. Кемеровская
Административный округ(округ) _____
Город (пос.) г. Юрга
Район города _____
Улицы(ые) ул. Шоссейная
(или описание местоположения объекта)
Дом № 21 Инвентарный № 1-6183
Кадастровый № _____

ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Кемеровской области	
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства	
и ему присвоен инвентарный номер <u>«28» 11.03.2011 г. 54</u>	
Кадастровый номер	<u>42:36:0202003:660:54</u>
<u>Н.А. Рабанова</u>	
(Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)	
Подпись	

Паспорт составлен по состоянию на 17 марта 2011 г.

Руководитель филиала


М.П. Давыденко А.А.
(Фамилия И.О.)


Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

I. Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности (с указанием, кем, когда и за каким номером выданы)	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующая его правильность записи
28.01.2003	ОАО "Металлургмонтаж"	Собственность, Свидетельство о государственной регистрации права 42 АА 546609 от 28.01.2003г.		

Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.Копия верна
19.10.2022г.

показатель записи

ул. Шоссейная

Восковая №5

72.66

30

Территория ОАО "Неполярная" Города

ФГУ «Земельная кадастровая палата»
по Кемеровской области
Сведения об объекте учета занесены в ЕГРОКС
№ 22/01/001/2011 г.
И.П. Павлова
(ИО руководителя/уполномоченного лица)
Подпись

Наименование ОТИ Филлал №22 БТИ г. Юрга				
Ситуационный план				
Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Давыденко А.А.	Дата 23.03.2011 подпись 	Адрес объекта обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21	Лист: 1 Листов: 1

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

II. Экспликация земельного участка

Площадь участка		Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замоцненная	озелененная	прочая	грунт	

III. Общие сведенияНазначение НежилоеИспользование по назначениюКоличество мест (мощность) 1

а)

б)

в)

г)

IV Исчисление площадей и объемов здания и вспомогательных строений, сооружений

Номер на плане (литера)	Наименование здания, сооружения	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м		Высота, м	Строительный объем, куб.м
			в расчет объема	застройки		
1	2	3	4	5	6	7
Литера А, А1 Гараж на 25 автомобилей с бытовками						
A	Гараж на 25 автомобилей с бытовками	$24,75 \times 12,62$	312.3	312.3	9.6	2998
A1	Гараж на 25 автомобилей с бытовками	$72,64 \times 18,60 + 0,20 \times 6,19$	1352.3	1352.3	10.35	13996
Итого по зданию (Литера А, А1 Гараж на 25 автомобилей с бытовками)			1664.6	1664.6		16994

V. Благоустройство здания – кв.м.

Вид благоустройства	Описание благоустройства	Благоустроенная площадь, кв.м.
Литера А, А1 Гараж на 25 автомобилей с бытовками		
Отопление	От ТЭЦ на твердом топливе	2058.1
Водопровод	От центральной сети	2058.1
Канализация	Местная	2058.1
Электроснабжение	От центральной сети 220 В	2058.1



Финансовый
управляющий
Пимин М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Гараж на 25 автомобилей с бытовками

Год постройки:

Группа капитальности: I

Число этажей: 3

Число этажей надземной части: 3

Число этажей подземной части:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструктивных элементов после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7-гр.9)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	Железобетонный/Ленточный/Монолитный	Трещины в цокольной части	9	1	9	35	3.2
2	Стены \ Стены							
	Наружные и внутренние капитальные стены	Каменные/Кирпичные	Выветривание швов, мелкие трещины	21	1	21	35	7.4
	Перегородки	Каменные/Кирпичные	Удовлетворительное					
3	Перекрытия \ Перекрытия	Железобетонные/Сборные в плиты	Трещины в местах сопряжения со стенами	14	1	14	35	4.9
4	Кровля	Кровля/Рулонная	Хорошее	4	1	4	10	0.4
5	Полы	Синтетические/Рулонные	Удовлетворительное	8	1	8	25	2
6	Проемы							
	Проемы оконные	Дерево/Двойные створные	Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами	10	1	10	25	2.5
	Проемы дверные	Деревянные филенчатые; Металлические	Незначительная стертость дверных полотен, мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами и перегородками					
7	Отделочные работы	Простая	Незначительные загромождения местами	16	1	16	30	4.8
8	Инженерные системы и элементы благоустройства \ Санитарно-электротехнические работы			9	1	9	30	2.7
	Электроснабжение	От центральной сети 220 В	Удовлетворительное					
	Отопление	От ТЭЦ на твердом топливе	Удовлетворительное					
	Водопровод	От центральной сети	Удовлетворительное					
	Канализация	Местная	Удовлетворительное					
9	Прочие работы	Лестницы	Удовлетворительное	9	1	9	30	2.7
			Итого	100		100		30.6

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{30.6*100}{100} = 31$



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Литера А1 Гараж на 25 автомобилей с бытовками

Год постройки:

Группа капитальности: II

Число этажей: 1

Число этажей надземной части: 1

Число этажей подземной части:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструктивных элементов после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*р8у100)
1	Фундамент	Железобетонный/Свайный	Трещины в цокольной части	7	1	7	30	2.1
2	Стены Стены							
	Наружные и внутренние капитальные стены	Железобетонные/Крупнопанельные	Трещины между плитами	24	1	24	35	8.4
3	Перегородки	Каменные/Кирпичные	Удовлетворительное					
4	Металлоконструкции	Лестницы металлические	Удовлетворительное	6	1	6	25	1.5
5	Перекрытия Перекрытия	Металлические по металлическим фермам	Удовлетворительное	7	1	7	25	1.8
6	Кровля	Кровля/Рулонная	Хорошее	9	1	9	10	0.9
7	Полы	Бетонные; Синтетические/Рулонные; Керамические	Трещины, выбоины	9	1	9	45	4.1
	Проемы							
	Проемы оконные	Дерево/Двойные глухие; Металлические двойные глухие	Следы коррозии	7	1	7	30	2.1
	Проемы дверные	Ворота металлические	Незначительные механические повреждения, следы коррозии					
8	Отделочные работы	Побелено; МДФ панели	Загрязнение поверхности	2	1	2	45	0.9
9	Инженерные системы и элементы благоустройства Санитарно-электротехнические работы							
	Отопление	От ТЭЦ на твердом топливе	Удовлетворительное	23	1	23	30	6.9
	Водопровод	От центральной сети	Удовлетворительное					
	Электроснабжение	От центральной сети 220 В	Удовлетворительное					
	Канализация	Местная	Удовлетворительное					
10	Прочие работы			6	0	0	0	0
Итого				100		94		28.7

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{28.7*100}{94} = 31$

Наим. конструк. эл.

Фундамент
Стены
Перекрытия
Кровля
Полы
Проемы
Отделочные работы
Электротехнические
Прочие

Наим. конструк. эл.

Фундамент
Стены
Перекрытия
Кровля
Полы
Проемы
Отделочные работы
Электротехнические
Прочие

№ п.п.



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.					Группа капитал.					Группа капитал.				
	Материал, конструкция					Материал, конструкция					Материал, конструкция				
Фундамент															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого Износ, %			100	х				100	х				100	х	

VIII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправкой
	Группа капитал.					Группа капитал.					Группа капитал.				
	Материал, конструкция					Материал, конструкция					Материал, конструкция				
Фундамент															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого Износ, %			100	х				100	х				100	х	

IX. Ограждения и сооружения (замощения)

№№ п.п.	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкция	Размеры		Площадь (кв.м)	№ сборки	№ таблицы	Стоимость изм. По таблице	Измеритель	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина (м)	Высота, Ширина (м)									



Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

ФГУ «Земельная кадастровая палата»
по Кемеровской области
Сведения об объекте учета внесены в ЕГРОКС
« » 20 г

(ФИО руководителя/уполномоченного лица)

Подпись

Наименование ОТИ Фиднал №22 БТИ г. Юрги

Поэтажный план

Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО <u>Давыденко А.А.</u>	Дата 23.03.2011 подпись	Адрес объекта <u>обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21</u>	Лист: 1 Листов: 3
--	----------------------------------	-------------------------------	---	----------------------



Финансовый
управляющий
Пимин М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

3 этаж

Х.Рас
и 020

Наименование зданий, сооружений

2

Литера А, А1. Гараж

Гараж на 23 автомобилей с бытовыми

Гараж на 25 автомобилей с бытовыми

того Литера А, А1

в ценах каждого кв

1969

2011

Площадь ут

ФГУ «Земельная кадастровая палата»
по Кемеровской области
Сведения об объекте учета внесены в ЕГРО
«20/11»
Н.А. Доганова
(Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)
Подпись

Наименование ОТИ Фиднал №22 БТИ г. Юрга			
Потажный план		Дата	Адрес объекта
Руководитель (уполномочен ое лицо)	ФИО <u>Давыденко</u> <u>Д.А.</u>	23.03.2011 подпись 	обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21
			Лист: 3 Листов: 3

Финансовый
управляющий
Пимин М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

2 этаж

ФГУ «Земельная кадастровая палата»
по Кемеровской области
Сведения об объекте учета внесены в ЕГРОКС
в/о «Брент-Эксперт» 20/1 г
И.И. Лаврова
(ФИО руководителя/уполномоченного лица)
Подпись

Наименование ОТИ Филиал №22 БТИ г. Юрга
Потраженный план

Руководитель (уполномоченное лицо)	ФИО Давыденко А.А.	Дата 23.03.2011 подпись 	Адрес объекта обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21	Лист: 2 Листов: 3
--	--------------------------	-----------------------------------	---	----------------------

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

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

№ на плане (литера)	Наименование зданий, сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице (1969 г.), руб.	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости			Стоимость измерителя после применения ценностного коэффициента и поправок	Объем – куб.м, площадь – кв.м, кол-во – шт.	Восстановительная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Индекс, %	Инвентаризационная стоимость в ценах 1969 года, руб.	Индекс измерения стоимости	Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта, руб.
							На отклонение от группы капитальности	На климатический район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Литера А, А1. Гараж на 25 автомобилей с бытовками																
А	Гараж на 25 автомобилей с бытовками	28	85а	Объем	20.2	1		*1,08		21.82	2998	63416	31	45137	20.85	941112
А1	Гараж на 25 автомобилей с бытовками	19	68а	Объем	11	0.94		*1,06		10.96	13996	153396	31	105843	20.85	2206834
Итого Литера А, А1. Гараж на 25 автомобилей с бытовками													150980			3147946

Х. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969	218812	150980					218812	150980
2011	4562241	3147946					4562241	3147946

Особые отметки:

Площади уточнены. Год постройки не определен.

Исполнил 

Земляной Д.Ф.

Руководитель филиала

Давыденко А.А. 

Финансовый
управляющий
Пиминов М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на дату: 17.03.2011
 Наименование: Гараж на 25 автомобилей с бытовками
 Назначение: Нежилое
 Кадастровый номер: 42:36:00
 Адрес (местоположение): обл. Кемеровская, г. Юрга, ул. Шоссейная, д. 21
 Примечание: Площади уточнены. Год постройки не определен.

Нежилые помещения

Этаж	Номер этажа	Номер помещения	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь всех частей здания(комнат и помещений вспомогательного назначения), кв.м	В том числе площадь помещений				Площадь помещений непомогательного назначения (подвалы, сараи, веранды, террасы, кв.м	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования и прочая, не вх. в общую площадь	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
А	1	Этаж	Нежилое помещение №1	1	Коридор	Нежилая площадь	$(1,49+1,52)/2 \times 6,00 + 2,52 \times (2,68+2,73)/2 + 2,68 \times (1,52-0,03) + (1,44+1,49)/2 \times 11,88 + (23,22-6,00-2,68-11,88) \times 1,49 + 2,26 \times 0,15$	41.5	41.5		41.5	2.66				
							$5,28 \times 2,68$	14.2	14.2	14.2	4.3		2.85			
							$1,61 \times 2,66$	4.3	4.3							
							$3,61 \times 2,66 - 0,23 \times 0,28$	9.5	9.5	9.5						
							$5,34 \times 4,65 - 0,12 \times 0,08$	24.8	24.8	24.8						
							$5,35 \times 4,70 - 0,18 \times 0,08$	25.1	25.1	25.1						
							$2,16 \times 1,87$	4.0	4.0	4.0						
							$5,31 \times 7,58 - 2,15 \times 2,42 - 0,30 \times 0,08 + 2 \times 0,30 \times 0,10$	35.0	35.0	35.0						
							$3,62 \times 4,25$	15.4	15.4	15.4						
							$2,37 \times 3,46$	8.2	8.2	8.2						
				2	Кабинет											
				3	Коридор											
				4	Кабинет											
				5	Кабинет											
				6	Кабинет											
				7	Кабинет											
				8	Кабинет											
				9	Кабинет											
				10	Подсобное											

Копия верна
19.10.2022г.

Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

[illegible]

Копия верна

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

[illegible]

Второй по литературе А. (I)

Нежная площадь

References

Итого по литере А1 (I)

Нежилая площадь

History

Игорь по этому (Этаж)

Несколько выводов.

Копия верна

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

[illegible]

Итог по литере А (1)

Итого по литере А1 (I)

Итого по статье 1 (Этпик)

Финансовый
управляющий
ПИМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Итого по зданию

Нежилая площадь	2 058.1	2 058.1	1 764	294.1	
Нежилая площадь			.0		
Итого	2 058.1				

Руководитель филиала _____
 Исполнил _____
 Проверил _____

Давыденко А.А.
 Земляной Д.Ф.



Финансовый
управляющий
ПМИНОВ М.А.

Копия верна
19.10.2022г.

Исходные данные для проведения расчетов в рамках Сравнительного подхода

avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_479_m_2623364612

Производство, 479 м²

6 000 000 Р

12 525 Р за м²

8 983 210-18-37

Написать сообщение

Пользователь: Частное лицо, Завершено 54 объявления, Экономичный вклад +1120 и ODI

Подписаться на продавца



Оклей-вопрос

Меню почитать по вопросам

О помещении

Площ. с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 479 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3,8 м

Отопление: автоном

Мощность электричества: 50 кВт можно увеличить

Тип сделки: продажа

Расположение

Кемеровская область, Кемеровский г., Кемерово, Грузовая ул., 23 р-н Заводской

Скрыть карту



Описание

Продан отдельно стоящее здание 475 кв м в районе завода, на земельном участке 1 га в беспримесном пользовании, высота потолка 3,75, территория огорожена, отопление угольное, есть возможность подключения газа, электромощность 50 кВт, возможно увеличение под покупателя, оборудование по деревообработке продается отдельно

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

Тип здания: другой

№ 2623364612 - аренда в 07.14 - 299 миллионов (x31 человек)

Показать

https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_479_m_2623364612

avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_360_m_2555961482

Склад, 360 м²

5 500 000 Р

15 278 Р за м²

8 913 310-40-53

ДЕРЖАВА НЕДВИЖИМОСТЬ
ООО
Клиент
На Авито с октября 2014
Завершено 5674 объявления

Подписаться на продавца

Компания: ООО
Искренне Роман (ЕЦПН)




О помещении

Вид: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 360 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 6,5 м

Отделка: без отделки
Мощность электрики: 100 кВт
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Расположение

Кемеровская область, Кемеровский г., Кемерово, Западный пр., 15А
р-н Заводской

Скрыть карту

avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_360_m_2555961482

Расположение

Кемеровская область, Кемеровский г., Кемерово, Западный пр., 15А
р-н Заводской

5 500 000 Р

15 278 Р за м²

8 913 310-53

ДЕРЖАВА НЕДВИЖИМОСТЬ
ООО
Клиент
На Авито с октября 2014
Завершено 5674 объявления

Подписаться на продавца

Компания: ООО
Искренне Роман (ЕЦПН)



Описание

Продам здание 360 м² с земельным участком 15,8 соток. Стены - кирпич, крыша - железобетон. Ворота большие с трех сторон здания. Территория огорожена, автоматические ворота, шлагбаум. Подъезд - асфальт! Подходит для склада или автосервиса. Также подойдет для производства, так как можно выдать электрическую мощность до 100 кВт. Собственная территория позволит сделать пристройку!

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Возраст здания: 10

Парковка: на улице. Бесплатная
подходит для грузового транспорта
Величина парковочного места: 40

№ 2555961482 - номер в ОГРН - 36000 промзона (сб. октябрь) Показать

https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_360_m_2555961482

avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/bazaboksystklad_410_m_2327115383

База, Боксы, Склад 410 м²

7 600 000 Р

18 537 Р за м²

8 913 430-52-36

Написать сообщение

Наш Гургуз

Компания

На Авито с февраля 2012

Завершено 24 объявлений

Рейтинг: 100%

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

ПАВЕЛ




О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 410 м²

Этаж: 1

Высота помещений: 5 м

Тип сделки: продажа

Расположение

Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, ул. Рутерса, 41/1А

р.н. Рудничный

Скрыть карту

avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/bazaboksystklad_410_m_2327115383

7 600 000 Р

18 537 Р за м²

8 913 430-52-36

Написать сообщение

Наш Гургуз

Компания

На Авито с февраля 2012

Завершено 24 объявлений

Рейтинг: 100%

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

ПАВЕЛ



Описание

Предлагаем к продаже Гаражные боксы отдельно стоящее

- Материал стен: кирпич
- Высота от 4 м до 5 м
- Трое ворот высота 3,8 м
- Утепленный мажуетовид
- Новая кровля
- Вода холодная центральная
- Канализация центральная
- Участок 10 соток в собственности (прозрачен)
- Возможность подключения к газу (есть на территории)
- Можно использовать как производство, складские помещения, гаражные боксы, фуры въезды (Парковка своя для большегрузного транспорта)

О здании

Питомность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная

Подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 10

№ 2327115383 12 октября в 06:26 2023 просмотров 0-3 человек

Повторяется

https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/bazaboksystklad_410_m_2327115383

avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_2378357263

Видео: Личный кабинет Администрация Па... https://kemerovo... Доклад о состоянии... Аренда и продажа... Аренда и продажа... Доклад о состоянии... ЕМИСС

Здание, 250 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



3 990 000 Р

15 900 Р за м²
или [продумать свою цену](#)

8 961 863-12-58

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Дарина Елена Григорьевна
Клиент
на Авито с мая 2015

Знакомый пользователь

Подписаться на продавца

Кто смотрел этот
Елена Григорьевна

Онлайн-журнал
Можно посмотреть по видеоопросу

О здании

Вид: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 250 м²
Высота потолка: 3,4 м

Отделка: чистовая
Мощность электрики: 30 кВт, можно
увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_2378357263

Видео: Личный кабинет Администрация Па... https://kemerovo... Доклад о состоянии... Аренда и продажа... Аренда и продажа... Доклад о состоянии... ЕМИСС

Расположение

Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Гравийная ул., 21
р-н Рудничный

Скрыть карту



3 990 000 Р

15 900 Р за м²
или [продумать свою цену](#)

8 961 863-12-58

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Дарина Елена Григорьевна
Клиент
на Авито с мая 2015

Знакомый пользователь

Подписаться на продавца

Кто смотрел этот
Елена Григорьевна

Описание

Продается отдельно стоящее одноэтажное здание с земельным участком 7,5 сотки
Размеры здания 24м*12м
Размеры земельного участка 30м*25м
Высота ворот 3150

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Величины парковочных мест: 15

№ 2378357263 - 10 объявлений в 9132 - 352 просмотра (с 9 объявлений)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_250_m_2378357263

avito.ru/keмерово/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3400_m_3482293688

Производство, 3400 м²

45 000 000 Р

13 235 Р за м²

8 913 420-94-00

Написать сообщение

Агентство недвижимости «ЭКОЛОНД»
Колл-центр
На Avito с января 2012
Завершено 749 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Венера



Оклайн-показ
Можно посмотреть на видеокамере

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Общая площадь: 3400 м²	Мощность электричества: 380 кВт
Этаж: 1	Отопление: центральное
Высота потолков: 12 м	Тип сделки: продажа

avito.ru/keмерово/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3400_m_3482293688

Расположение

Кемерово, Кооперативная улица, 15
р-н Заводской

45 000 000 Р

13 235 Р за м²

8 913 420-94-00

Написать сообщение

Агентство недвижимости «ЭКОЛОНД»
Колл-центр
На Avito с января 2012
Завершено 725 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Венера



Описание

В продаже производственный цех, расположенный в центральной части города -промзоне.

В помещении высота потолков 12,4 м, имеется 2 кран-балки, 6 высоких ворот, бытовки.

Коммуникации: электроэнергия с собственной подстанцией, отопление и водоснабжение – центральные (на данный момент все отключено, так как объект не используется).

Можем продать частями, также есть офисы и боксы меньшей площадью.

Подробнее по телефону

avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3400_m_2482293688

Видео: Личный кабинет Администрация Па... https://kemerovo... Доклад о состоянии... Аренда и продажа... Аренда и продажа... Доклад о состоянии... ЕМИСС

г-н Заводской



45 000 000 Р ▾
13 295 Р за м²

8 913 420-94-00

Написать сообщение

Агентство недвижимости «ЮНПРОФИ»
Компания
На Авито с января 2012
Забронировано 749 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Венера

Описание

В продаже производственный цех, расположенный в центральной части города промзоне.

В помещении высота потолков 12,4 м, имеется 2 кран-балки, 6 высоких ворот, бытовка!

Коммунальщи: электроэнергия с собственной подстанции, отопление и водоснабжение – центральные (на данный момент все отключено, так как объект не используется).

Можно продать частями, также есть офисы и boxes меньшей площади.

Подробнее по телефону

О здании

Отрасль: в эксплуатации Парковка: на улице
Тип здания: административное здание

№ 2482293688 17 октября в 05:56 379 просмотров (111 человек) Показать фото

https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3400_m_2482293688

avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1500_m_2586000537

Видео: Личный кабинет Администрация Па... https://kemerovo... Доклад о состоянии... Аренда и продажа... Аренда и продажа... Доклад о состоянии... ЕМИСС

Производство, 1500 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



25 000 000 Р ▾
16 667 Р за м²

8 913 130-49-66

Написать сообщение

ПЕРЖАВА НЕДВИЖИМОСТЬ ЮО ООД
Компания
На Авито с октября 2014
Забронировано 3676 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татаров Алексей

Оценки-показатели можно посмотреть по видео

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 1500 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3,5 м

Отделка: без отделки
Мощность электричества: 100 кВт можно увеличить
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1500_m_2588000537

Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, Белогородская ул., 21
р-н Заводской

25 000 000 ₽
16 667 ₽ за м²

8 913 130-49-66

Написать сообщение

ДЕРЖАВА НЕДВИЖИМОСТЬ
100 000
Комплекс
На Авито с октября 2014
Забронировано 1676 объявлений

Подписаться на продвижение

Типовый объект
Галюнов Алексей

Описание

Производственно-складскую базу на сто процентов заполненную арендаторами. Основной объем помещений сдан под производства небольших компаний (мебель, реклама и прочие). Ликвидность базы заключается в высоком спросе на небольшие производственные помещения от 100 до 200 кв.м. Опыт управления показывает очень короткий срок простоя помещений.

Всего на земельном участке (3200 кв.м в собственности) располагается 11 помещений с отдельными воротами площадью от 60 до 190 кв.м. (вместе сданная площадь 1350 кв.м). Так же имеются два капитальные, утепленные, холодный склад, сторожка, отдельный офис выполненный из кирпича.

Вся финансовая информация предоставляется при заинтересованности.

О здании

Типовость: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице. Бесплатная
Возможность парковки: 20

№ 2588000537 8 октября 4 80 43 354 просмотра (+2 сегодня) Показать

https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_1500_m_2588000537

avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3000_m_2204679620

Производство, 3000 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

25 000 000 ₽
8 333 ₽ за м²
или предложить свою цену

8 961 863-64-74

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продвижение

О помещении

Общая площадь: 3000 м²
Этаж: 3
Мощность электросети: 250 кВт, можно увеличить

Отопление: автономное
Тип здания: продажа

avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3000_m_2204679820

25 000 000 Р

8 333 Р за м²
или предложите свою цену

8 961 863-64-74

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

О помещении

Общая площадь: 3000 м²
Этаж: 3
Мощность электричества: 250 кВт, можно увеличить

Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Расположение

Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, 1-я Стахановская ул., 35
р-н Заводской

avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3000_m_2204679820

Кемеровская область, Кемеровский г.о., Кемерово, 1-я Стахановская ул., 35
р-н Заводской

25 000 000 Р

8 333 Р за м²
или предложите свою цену

8 961 863-64-74

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Продам производственное здание с НДС общей площадью 3000 м² (офисное помещение 3 этажа с бытовыми комнатами 300 м²), электрическая мощность 900 кВт 2 трансформатора 630кВА и 400кВА газовая котельная, газ на технологические завезён в цех, храм-багма 2 шт., холбный подъезд, экзотический тупик подходит к территории (раньше жд тупик был на территории разобран за ненадобностью), водоснабжение, канализация централизованная, площадь земельного участка 0.67 Га в собственности, возможно рассрочка, сдача в аренду, продажа с обремен.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Возможность парковочных мест: 20

№ 2204679820 - 2 объявления в 86 81 - 3871 просмотров (+4 секунды)

Пожалуйста

https://www.avito.ru/kemerovo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_3000_m_2204679820

Назад в торгам

Виды торгов

Торги

- Все
- В процессе подачи заявки
- В процессе рассмотрения заявки
- В процессе подписания акта
- Отмененный/аннулированный
- Завершенный
- Проведенный
- Архив

Антикоррупционный контроль

- Реестр заявок на торгах
- Реестр недобросовестных участников
- Получение разъяснений по вопросам применения федеральных антимонопольных органов антимонопольного законодательства
- Получение информации антимонопольного законодательства

Основная информация

- Реестр обращений граждан
- Сайты субъектов РФ

Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории

Информация о продаже земельных участков и о заключении договоров аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статьи 36.21, 35.15 и 34.19 Земельного кодекса Российской Федерации

Информация о государственном торгово-закупочном рынке на земельные участки на сайте, информационный портал и информационный ресурс размещены в соответствии с Федеральным законом № 24 июля 2007 г. № 101-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления».

Общая

Правила (1)

Документы (16)

Материалы (2)

Результаты (1)

Журналы (0)

Организатор торгов

КОМПЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ г. ЮРГА

Дата и время публикации информации

18.02.2018 07:29

Дата и время окончания приема заявок

20.03.2018 17:00

Общая сведения

Информация о тг

Документы документов

Заявки/заявки/заявки

Завершение торгов

Статус лота

Несостоявшийся с единственным участником

Единственный участник

Смирнов Тимур Георгиевич

Продан торг

Экспертная оценка лота

На участие в аукционе поступила 1 заявка. - от Смирнова Тимура Георгиевича - информация от 18.03.2018 Представил документы пакета: 1 необходимому параметру, подлито по поступлению задания на сайт организатора торгов, получены сведения, подтверждающие отсутствие заявителя в реестре недобросовестных участников аукциона. Постановили На основании п. 14, ст.29-32 Земельного кодекса РФ принять участие несостоявшимся. Организатор аукциона направить проект договора аренды земельного участка единственному заявителю аукциона

Результат торгов

Тип торгов

Аренда

Форм собственности

Негосударственная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка

Особой

Решениями решений о предоставлении участка

Постановлением Администрации г. Юрга № 158 от 13.02.2019

Ходатайство номер

42-36-0201003-3671

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

Склады

Страна размещения

РОССИЯ

• О работе с сайтом • Для администраторов портала • Публикации информации • Последние изменения	
Детальное местоположение:	индивидуальная чертёжная планировка участка, жерновский городской округ, город Юрга, улица Тугинашова, 22а
Ссылка на карту	
Площадь:	1 343 квадратный метр
Плоскость №:	1 340
Описание земельного участка	Земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 42-36-0201003-36Т1 площадью 1340 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область, Юргинский городской округ, город Юрга, улица Тугинашова, 22а, вид разрешенного использования: «для предпринимательства».
Параметры разрешенного использования участка:	предельный процент застройки – 1% и , максимальный процент застройки в границах земельного участка 70%, отступы от границ земельного участка - 3 м.
Технический условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:	Строительства инженерных сетей в соответствии с техническими условиями (сроки действия 2 года), на основании заключения экспертизы архитектуры. Администрация города Юрги Филиал «Энергозавод» г. Юрга, ООО «КЭМбп» от 14.12.2016 г. № ЮР-416-0-01110-3632. Ориентированная стоимость технологического присоединения до 15 кВт (включительно) в 2016 году составит 500 рублей, при условии заключения договора аренды испрашиваемого земельного участка на срок более одного года.
Валюта сайта	рубли
Срок аренды:	1 лет 6 месяцев
Принадлежит парку	Ежегодная арендная плата
Начальная цена	60 000
Максимальная начальная цена 1 кв.м	3.7852
Шаг аукциона	1 000
Размер обременения:	
Размер задатка:	25 000 руб.
Порядок внесения и возврата задатка:	Сумма задатка вносится претендентами в указанном размере и должна быть зачислена на счет организатора торгов не позднее 17 часов 18 марта 2019 года. (Претенденты получают Комитет по управлению муниципальным имуществом г.Юрга, 652060, Кемеровская область, г.Юрга, пр. Победы, 13, УИК № Кемеровской области, Комитет по управлению

ООО «Брент-Эксперт» г. Кемерово, пр-кт Октябрьский, д.4, офис 401,402, тел/факс (384-2) 52-13-69, 52-13-70 322

Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории

Информация о продаже земельных участков и заключении договоров аренды земельных участков развивается в соответствии с требованиями статьи 36 ст. 39.13 и 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации.
Информация о проведении публичных торгов по продаже земельных участков на земельной территории назначения развивается в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Общие	Полы (5)	Документы (6)	Изображения (2)	Результаты (3)	Категории (0)
Организатор торгов:	КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ Г. ЮРГА				
Дата и время публикации координат:	17.05.2021 13:10				
Дата и время окончания приема заявок:	15.06.2021 17:30				
Общие сведения: Избранный лот: Документы результатов: Заявительные участия:					
Завершение торгов					
Статус лота:	Неиспользованный с административным участником				
Единственный участник:	Чурикова Сергей Иванович				
Гражданство торж:	Ежегодная аренда земельного участка				
Результат торгов:	На участие в аукционе поступило 1 заявка - от ИП Чурикова Сергея Ивановича (ИНН Московской обл., г. Юрга, ул. Московская д. 21, кв. 5) - датами 19.11 и 15.06.2021. По истечению На основании п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса РФ принять решение не состояло. Организатор аукциона направить проект договора аренды земельного участка единственному заявителю аукциона.				
Тип торгов:	Аренда				
Форма собственности:	Муниципальная				
Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка:	вид разрешенного использования: склад				
Решения принято о провозимом аукционировании:	постановлением Администрации г. Юрга от 05.04.2021 №256				
Кадастровый номер:	42.36.0500000.363				
Категория земель:	Земли населенных пунктов				

Результат торгов

Этап торга	Аренда
Форма собственности	Муниципальная
Целевое назначение и разрешение использования земельного участка	вид разрешенного использования: склады
Решения решений о проведении аукциона	постановление Администрации г. Юрга от 05.04.2021 №286
Кадастровый номер	42.36.000000 363
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Склады
Страна размещения	РОССИЯ
Местоположение	Бийская область – Кузбасс обл., Юрга с/районный ул.
Детальные местоположение	Российская Федерация, Бийская область-Кузбасс; Юргинский городской округ г. Юрга, ул. Школьный, земельный участок 363
Ссылка на карту	850 квадратный метр
Площадь	600
Площадь м²	земельный участок, право собственности на который зарегистрировано за Юргинским городным округом, с кадастровым номером 42.36.000000_363 площадью 600 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Бийская область-Кузбасс, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул. Школьный, земельный участок 363, вид разрешенного использования: склады
Описание земельного участка	параметры строительства: минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство объектов капитального строительства - 3 метра, предельная высота здания – 15 м, максимальный процент застройки а
Параметры разрешенного строительства объекта	

old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=51658999&lotId=51659339&prevPageN=2

Параметры разрешенного строительства

Объект: **Параметры разрешенного строительства**

Техническое условие подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Валюта счета: **рубли**

Срок аренды: **2 лет 8 месяцев**

Предмет торга: **Ежегодная арендная плата**

Начальная цена: **18 000**

Ежемесячная начальная цена 1 кв.м: **3**

Шаг аукциона: **600**

Размер обеспечения: **5 000 руб.**

Размер задатка: **5 000 руб.**

Порядок внесения и возврата задатка

С предоставлением в аренду безвозмездное пользование земельный участок

Описание торга и торговки

Дата, время и порядок осмотра земельного участка на местности

Правом земельный участок в целях определения мест для размещения зданий, за пределами которых запрещено строительство зданий – 3 метра, предельная высота зданий – 15 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

Подробная информация о техническом условии подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения указана в приложенной документации (Тип документа: Извещение)

Подробная информация и внесении суммы задатка на счет организатора торгов и способа депонирования предпринимателями к субъектам малого и среднего предпринимательства для участия в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного в районе муниципального имущества, предусмотренного в 4-й 18-й Федеральном законе от 24 июля 2007 года №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ» указаны в приложенной документации (Тип документа: Извещение)

Нет.

в границах земельного участка расположены два опоры ЛЭП, оборудованные (канализационная сеть) с кадастровым номером 42-36-0201001-6829.

на земельному участку проходит инженерная коммуникация: кабель ЛЭП 10кВ подземный, теплотрасса, водопровод, канализация.

Осмотр земельного участка на местности осуществляется до даты окончания срока приема заявок на участие в аукционе.

<https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=51658999&lotId=51659339&prevPageN=2>

old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=38419469&lotId=...

Назад в торги

Виды торгов

Торги

Антидискриминационный контроль

Основная информация

Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории

Информация о продаже земельных участков и заключении договоров аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями ст. 11, 18, 19 и 20 Земельного кодекса Российской Федерации. Информация о проведении публичных торгов по продаже земельных участков по земельно-кадастровому номеру размещается в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в РФ».

Общие: 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8) 9) 10) 11) 12) 13) 14) 15) 16) 17) 18) 19) 20)

Организатор торгов: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ г. ЮРГА

Дата и время публикации извещения: 16.10.2019 11:40

Дата и время окончания приема заявок: 18.11.2019 17:00

Общие сведения: Избранный лот: Документы размещения: Заявки/участники

Завершение торгов

Статус лота: **Несостоявшийся с административным участником**

Единственный участник: **Шаванов Ильядар Азаматович**

Предмет торга: **Ежегодная арендная плата**

Результат торгов: **Поставление на основании п. 14 ст. 30.12 Земельного кодекса РФ признать аукцион несостоявшимся. Организатор аукциона направить проект договора аренды земельного участка административному заявителю аукциона.**

Тип торгов: **Аренда**

Форма собственности: **Негосударственная**

Целевое назначение и допустимое использование земельного участка: **вид разрешенного использования: склады**

Решения решений в правлении аукциона: **постановления Администрации г. Юрга № 1009 от 27.09.2019**

Кадастровый номер: **42-36-0201001-681**

Категория земель: **Земли населенных пунктов**

Вид разрешенного использования: **Склады**

Страна размещения: **РОССИЯ**

Местоположение: **Кемеровская обл., Юрга г. Абрамцево ул.**

Детальное местоположение: **Российская Федерация, Кемеровская область, Юргинский городской округ, город Юрга, улица Абрамцево, 17а**

Ссылка на карту:

https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=38419469&lotId=38419979&prevPageN=2

На скриншот не выводится

Кадастровый номер: 42-36-0201005-001

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Склады

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Кемеровская обл., Юрга г. Абрамцево ул.

Детальное местоположение: Российская Федерация, Кемеровская область, Юргинский городской округ, город Юрга, улица Абрамцево, 17а

Ссылка на карту

Площадь: 1 643 квадратный метр

Площадь м²: 1 643

Описание земельного участка: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 42-36-0201005-001 площадью 1643 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область, Юргинский городской округ, город Юрга, улица Абрамцево, 17а, вид разрешенного использования – склады

Параметры разрешенного строительства объекта: параметры строительства: предельная высота здания – 15 м, максимальный процент застройки – 70%, отступы от границ земельного участка с целью отчуждения места допустимого размещения объекта – 3 м

Техническое условие подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: информация претендентов с информацией о земельном участке, градостроительными ограничениями, условиями использования, осуществляется в кабинетах №№ 002, 014 здания администрации с 9 часов 16 октября 2019 до 17 часов 18 ноября 2019 года.

Валюта лота: рубль

Срок аренды: 1 лет 3 месяца

Предельная цена: Ежегодная арендная плата

Начальная цена: 50 000

Экономический начальный цена 1 кв.м: 2,536

Шаг аукциона: 1 000

Размер обеспечения: Размер задатка

Размер задатка: 10 000 руб.

Сумма задатка вносится претендентом в указанном размере и должна быть зачислена на счет организатора

<https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=38419469&lotId=38419979&prevPageN=2>

https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=35124709&lotId=35124709&prevPageN=2

На скриншот не выводится

Выход в торги

Виды торгов:

Торги:

Антидопинговый контроль:

Основная информация:

Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории

Информация о продаже земельных участков в соответствии с условиями договора аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статьи 20.11, 39.12 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации. Информация о проведении публичных торгов по продаже земельных участков и земель сельскохозяйственного назначения размещается в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Общие Лоты (1) Документы (7) Издания (3) Разрешения (0) Жалобы (0)

Организатор торгов: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ Г. ЮРГИ

Дата и время публикации извещения: 20.05.2019 08:52

Дата и время окончания приема заявок: 17.06.2019 17:00

Общая сведения Избранный лот Документы результатов Заявления/участники

Завершение торгов:

Статус лота: Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников

Предмет торгов: Ежегодная арендная плата

Результат торгов: На участие в аукционе не подали ни одной заявки. Поставщики: На основании п. 14 ст. 39.12 Земельного кодекса признавать аукцион несостоявшимся.

Тип торгов: Аренда

Форма собственности: Неприватизированная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: вид разрешенного использования: склады

Разрешения на проведение аукциона: постановление Администрации г. Юрга № 497 от 14.05.2019

Кадастровый номер: 42-36-0202003-1241

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Склады

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Кемеровская обл., Юрга г. Шахматов ул.

Детальное местоположение: Кемеровская область, г. Юрга, в границах ул. Шахматов, 12 А

Ссылка на карту

Площадь: 2 029 квадратный метр

Площадь м²: 2 029

https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=35124709&lotId=35124751&prevPageN=2

Объявление: 1,2,4

Ссылка на карту

Площадь: 2 028 квадратный метр

Площадь ИЖ: 2 028

Описание земельного участка

земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 42-36-0202003-1241 площадью 2028 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Юрга, в притерриториальном к ул. Школьной, 13 А, вид разрешенного использования: орошады.

Параметры разрешенного строительства объекта

параметры строительства: предельная высота зданий – 15 м., максимальный процент застройки в границах земельного участка 78%, отступы от границ земельного участка – 3 м.,

Техническое условие подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

использование претензий с традиционными ограничениями, условиями землепользования, техническими условиями подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платой за подключение осуществляется в кабинетах МПН 502-514 здания администрации с 9 часов 30 апреля 2019 до 17 часов 27 мая 2019 года

Валюта лота

рубли

Срок аренды

1 лет 6 месяцев

Порог торга

Ежегодная арендная плата

Начальная цена

130 000

Ежемесячная начальная цена 1 кв.м

0,3419

Шаг аукциона

3 000

Результат аукциона

Размер задатка

50 000 руб.

Порядок внесения и возврата задатка

Сумма задатка вносится претендентом в указанном размере и должна быть зачислена на счет организатора торгов не позднее 17 часов 19 июня 2019 года (Решения не получены: Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Юрга, 652950, Кемеровская область, г. Юрга, пр. Пабыды, 13, УИК на Кемеровской области (Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Юрга п/ок 65293025000) т. 40302010500003000135 Отделение г. Кемерово, БИК 042307001, ИНН 4230009770, ОГРН 423001001).

<https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=35124709&lotId=35124751&prevPageN=2>

https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=2913524&lotId=291352451&prevPageN=2

Платформа: 1. Аренда. 1. Продажа имущества (ИЖОУ) 13.000174301 от 05.06.2018 (ссылка на документ, pdf файл)

Назад к торгам

Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории

Информация о продаже земельных участков и заключении договора аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 36, 37, 38, 41 и 39-18 Земельного кодекса Российской Федерации. Информация о продаже публичных торгах по продаже земельных участков из земель государственного или муниципального имущества размещается в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об отчуждении земель государственного или муниципального имущества».

Всего: 101 изданий/номеров из издания № 000110001174301

Общие Данные (1) Документы (2) Изменения (3) Результаты (4) Квитанции (5)

Организатор торгов: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ Г. ЮРГА

Дата и время публикации извещения: 05.06.2018 13:37

Дата и время окончания приема заявок: 03.07.2018 17:00

Общие сведения: Избранный лот: Документы результатов: Заявитель/участник:

Завершение торгов

Статус лота: Несоответствия с административным участником

Единственный участник: ООО "Эксперт Сервис"

Порог торга: Ежегодная арендная плата

Результат торга: На основании ч. 14 ст. 39-12 Земельного кодекса РФ принять аукцион несоответствия. Организатор аукциона не вправе провести повторную аренду земельного участка административному заявителю участника.

Тип торга: Аренда

Форма собственности: Неразграниченная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: объекты придорожного сервиса (территория строительства)

Решения по продаже земельного участка: постановление Администрации г. Юрга № 506 от 04.05.2018

Кадастровый номер: 42-36-0202003-1273

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Объекты дорожного сервиса

Страна размещения: РОССИЯ

Местонахождение: Кемеровская обл, Юрга с. Березовое рп

Детальное местонахождение: Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Березовая, в притерриториальном к земельному участку 42-36-0202003-888

https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=29135224&lotId=29135225&prevPageN=2

Основная информация	Местоположение	Кемеровская обл., Юрга г. Березовая ул.
- Решение о проведении торгов - Сайт аукциона РФ	Детальное местоположение	Кемеровская обл., Юрга, ул. Березовая, в приложении к земельному участку 42.36.0202003.888
Справочная информация	Ссылка на карту	Площадь: 5 840 Площадь м²: 5 840
Д. район с сайтом - Для просмотра карты - Публичные мероприятия - Получение информации	Описание земельного участка	земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 42.36.0202003.1273 площадью 5840 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Березовая, в приложении к земельному участку 42.36.0202003.888, вид разрешенного использования: объекты придорожного сервиса (период строительства)
	Параметры разрешенного строительства объекта	предельная высота здания 15 м., максимальный процент застройки -70%, отступы от границ земельного участка-3 м.
	Технический условия подключения объекта к сетям инженерно-технической инфраструктуры	Оснащение претендентов с: предоставленными ограничениями, условиями землепользования, техническими условиями подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платой за подключение осуществляется в кабинетах №№ 502, 514 административного здания с 9 часов 06 июня 2018 до 17 часов 03 июля 2018 года.
	Валюта залога	рубли
	Срок аренды	1 лет 6 месяцев
	Предмет торгов	Ежегодная арендная плата
	Начальная цена	220 000
	Максимальная начальная цена 1 лота	3,1359
	Шаг аукциона	5 800
	Размер обеспечения	
	Размер задатка	100 000 руб.
	Порядок внесения и возврата задатка	Сумма задатка вносится претендентом в указанном размере и должна быть зачислена на счет организатора торгов не позднее 17 числа 06 июля 2018 года (Решения получают: Комитет по управлению муниципальными предприятиями г. Юрга, 652558, Кемеровская область, г. Юрга, пр. Победы, 13, УИК №

<https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=29135224&lotId=29135225&prevPageN=2>

https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=37029142&lotId=37029143&prevPageN=2

Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории

Информация о продаже земельных участков и заключении договоров аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 29, 31, 33, 42 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации. Информация о проведении публичных торгов по продаже земельных участков на земельном аукционе размещается в соответствии с Федеральным законом от 28 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Общие: Лоты (5) | Договоры (6) | Заявления (3) | Результаты (8) | Карты (0)

Организатор торгов: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ИМУЩЕСТВАМИ Г. ЮРГА

Дата и время публикации извещения: 21.08.2018 07:32

Дата и время окончания приема заявок: 10.09.2018 17:00

Общие сведения: Информация о лотах | Документы документации | Заявления участников

Завершение торгов: Несоответствия с единственными участками

Статус лота: Статус Павел Васильевич

Единственный участник: Ежегодная арендная плата

Предмет торгов: Постановка: На основании п. 14.11.20.13 Земельного кодекса РФ признавать аукцион несоответствия. Организатору аукциона направить проект договора аренды земельного участка единственному заявителю аукциона

Результат торгов:

Вид торгов: Аренда

Форма собственности: Незарегистрированная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта

Результаты решений и проведения аукциона: постановление Администрации г. Юрга № 217 от 05.08.2018 г.

Кадастровый номер: 42.36.0101001.5799

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Обслуживание автотранспорта

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Кемеровская обл., Юрга г. Шоссейная ул.

Детальное местоположение: Российская Федерация, Кемеровская область, Юргинский городской округ г. Юрга, ул. Шоссейная, 36.

https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=37029142&lotId=37029142&prevPageN=2

Основная информация - История аукциона - Сайты публикатора Справочная информация - О работе с сайтом - Дополнительная информация - Публикация информации - Политика конфиденциальности	Местоположение: Кемеровская обл., Юрга с/Шоссейный ул. Детальное местоположение: Российская Федерация, Кемеровская область, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул. Шоссейная, 36а Ссылка на карту: Площадь: 2 425 квадратный метр Площадь м²: 2 425 Описание земельного участка: земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, с кадастровым номером 42-36-0101001-5795 площадью 2 425 кв. м., категория земель - земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул. Шоссейная, 36а, вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта Параметры разрешенного строительства объекта: параметры строительства: минимальные отступы от границ земельного участка - 3 м., предельное количество этажей - 4, максимальный процент застройки 70%, озвучивание претензий с градостроительными претензиями, условиями землепользования, техническими условиями подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платежей за подключение осуществляется в кабинетах №№ 582, 514 здания администрации с 9 часов 31 августа 2019 до 17 часов 16 сентября 2019 года Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: отсутствуют Валюта лота: рубль Срок аренды: 1 лет, 6 месяцев Предельная плата: Ежегодная арендная плата Начальная цена: 93 000 Эквивалентная начальная цена т. н. м.: 2 1958 Шаг аукциона: 2 500 Размер обеспечения: Размер задатка: 23 000 руб. Порядок внесения и возврата задатка: Сумма задатка вносится претендентом в указанном размере и должна быть зачислена на счет организатора торгов не позднее 17 часов 16 сентября 2019 года. До 09.09.2019 сумма задатка вносится на следующие реквизиты: Считать в разделе Документы-История/История не приведение аукциона 23.09.2019)
--	--

<https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=37029142&lotId=37029142&prevPageN=2>

https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=34897033&lotId=34897033&prevPageN=2

Назад к торгам

Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории

Информация о продаже земельных участков и заключении договора аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 36, 39, 43 и 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации.
 Информация о проведении публичных торгов по продаже земельных участков по земельным участкам, расположенным на территории, расположенной в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Общие (2) | Лоты (2) | Документы (6) | Комментарии (0) | Результаты (0) | Кабинеты (0)

Организатор торгов: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ Г. ЮРГА

Дата и время публикации извещения: 24.04.2019 08:10

Дата и время окончания приема заявок: 27.06.2019 17:00

Общие сведения | Избранный лот | Документы регистрации | Заявления участников

Завершение торгов:

Статус лота: Насколько это возможно в связи с отсутствием действующих участников

Порядок торгов: Ежегодная арендная плата

Результат торгов: На участие в аукционе не подано ни одной заявки. Постановка: На основании п. 14 ст. 36.12 Земельного кодекса принять аукцион несостоявшимся

Тип торгов: Аренда

Форма собственности: Невыделенная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта

Результаты решения в проведении аукцион: постановление Администрации г. Юрга № 417 от 19.04.2019

Кадастровый номер: 42-36-0101001-5795

Категория земель: Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования: Обслуживание автотранспорта

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Кемеровская обл., Юрга с/Шоссейный ул.

Детальное местоположение: Российская Федерация, Кемеровская область, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул. Шоссейная, 6/1

Ссылка на карту:

Площадь: 1 810 квадратный метр

Площадь м²: 1 810

https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=34698703&lotId=34698931&prevPageN=2

Основная информация

- Решение официального сайта
- Сайты субъектов РФ

Справочная информация

- Данные о сайте
- Данные о проекте торгов
- Публичные уведомления
- Платежная информация

детальная информация

Остаток на торгах

Площадь

Площадь м²

Описание земельного участка

Параметры разрешенного строительства объекта

Техническое условие подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Валюта лота

Срок аренды

Формат торга

Начальная цена

Коммерческая начальная цена 1 кв.м

Шаг аукцион

Размер обеспечения

Размер задатка

Период внесения и возврата задатка

С предоставлением в аренду

городской округ г. Юрга, ул. Шоссейная, 6/1

1 610 Квадратный метр

1 610

земельный участок с кадастровым номером 42-36/0101001/5795 площадью 1610 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул. Шоссейная, 6/1, вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта

предельная высота зданий – 16 м., максимальный процент застройки в границах земельного участка 70%, отступы от границ земельного участка – 3 м

ознакомление претендентов с градостроительными ограничениями, условиями землепользования, техническими условиями подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платой за подключение осуществляется в кабинете №№ 502, 514 здания администрации с 9 часов 30 апреля 2019 до 17 часов 27 мая 2019 года.

рубль

1 лет 6 месяцев

Ежегодная арендная плата

79 000

3,6232

2 000

20 000 руб.

Сумма задатка вносится претендентами в указанном размере и должна быть зачислена на счет организатора торгов не позднее 17 часов 29 мая 2019 года. (Решениями участников. Комитет по управлению муниципальными имуществом г. Юрга, 652050, Кемеровская область, с. Юрга, пр. Победы, 13, УОК по Кемеровской области (Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Юрга п/ч, 06393625088) сч. 40302810903003000135, Отделение г. Кемерово, БИК 043207001, ИНН 4230005770, ОГРН 423001801).

<https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=34698703&lotId=34698931&prevPageN=2>

Назад к торгам

Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории

Информация о продаже земельных участков в государственные договоры аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 39.11-39.13 и 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации. Информация о проведении публичных торгов по продаже земельных участков из земель государственного или муниципального назначения размещается в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Общие Лоты (2) Завершены (4) Поданы заявки (2) Размещены (3) Исполнены (0)

Организатор торгов КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ Г. ЮРГА

Дата и время публикации извещения 24.04.2019 06:10

Дата и время окончания приема заявок 27.05.2019 17:00

Общие сведения Избранная плата Деловые отношения Завершено участие

Завершение торгов

Статус лота Несоответствия с единственным участником

Единственный участник Идентификатор Участник

Предмет торга Ежегодная арендная плата

Результат торгов На ул. на аукцион поступила заявка от Идентификатора Участника Мансуров Ренат Мансурович, (г. Юрга, ул. Дзержинский, 16, кв. 1) на основании от 27.05.2019 г. Представлены данные о наличии у участника лота не поступила заявка на счет орг. ра торгов лоты не сданы лоты не поступили заявки в реестр недвижимости с ул. на аукцион. Постановкой № 40302810903003000135 от 14.05.2019 г. заявка № 19 принята аукцион несоответствия Орг. ра аукцион направить проект договора аренды земельного участка единственному участнику аукциона.

Тип торга Аренда

Форма собственности Неприватизированная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта

Результаты решений о проведении аукцион постановление Администрации г. Юрга № 417 от 18.04.2015

Кадастровый номер 42-36/0102003/22

Категория земель Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования Обслуживание автотранспорта

Платежная информация РРС/С/СР

Виды торгов

Торги

- Все
- В процессе подачи заявки
- В процессе размещения заявки
- В процессе подписания акта
- Получены результаты торгов
- Завершены
- Прокладываемые
- Прочие

Антимонопольный контроль

- Решение о запрете на торги
- Решение о запрете на участие в торгах
- Получены результаты по проверке применения федеральных антимонопольных органов антимонопольного законодательства
- Управление нормами антимонопольного законодательства

Основная информация

- Решение официального сайта
- Сайты субъектов РФ

https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=34698703&lotId=34699349&prevPageN=2

На сервере не сохраняется

Вид разрешенного использования: Обслуживание автотранспорта

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Кемеровская обл., Юрга, г. Кузбасский пр-кт

Детальное местоположение: Кемеровская область, г. Юрга, пр. Кузбасский, 23

Ссылка на карту

Площадь: 1 200 квадратный метр

Площадь м²: 1 200

Описание земельного участка: земельный участок с кадастровым номером 42-36/0102003/22 площадью 1200 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу Кемеровская область, г. Юрга, пр. Кузбасский, 23, вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта

Параметры разрешенного строительства объекта: предельные этажности: этажей – 4, максимальный процент застройки в границах земельного участка 50%, отступы от границ земельного участка - 3 м

Технический условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения: возмещение претендентов с градостроительными ограничениями, установленными законодательством, техническими условиями подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платой за подключение осуществляется в кабинетах №№ 502, 514 здания администрации с 9 часов 30 апреля 2019 до 17 часов 27 мая 2019 года

Валюта лота: рубль

Срок аренды: 1 лет, 6 месяцев

Предмет торга: Ежегодная арендная плата

Начальная цена: 60 000

Эквивалентная начальная цена 1 кв.м: 4 166,7

Шаг аукциона: 1 000

Размер обеспечения: 20 000 руб.

Размер задатка: 20 000 руб.

Порядок внесения и возврата задатка: Сумма задатка вносится претендентом в указанном размере и должна быть зачислена на счет организатора торгов не позднее 17 часов 29 мая 2019 года. (Решениями муниципального Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Юрга, 652050, Кемеровской области, г. Юрга, пр. Победы, 13, УФК по Кемеровской области (Комитет по управлению муниципальным имуществом г.

<https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=34698703&lotId=34699349&prevPageN=2>

Назад к торгам

Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории

Информация о продаже земельных участков и заключении договоров аренды земельных участков размещается в соответствии с требованиями статей 26.11-26.13 и 26.15 Земельного кодекса Российской Федерации.
Информация о проведении публичных торгов по продаже земельных участков на земельный участок с сельскохозяйственным назначением размещается в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Общие (1) | Документы (4) | Изменения (2) | Результаты (3) | Расходы (0)

Организатор торгов: КОМПЕТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ЛЕНИНСКО-КУЗНЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

Дата и время публикации извещения: 02.07.2021 04:06

Дата и время окончания приема заявок: 29.07.2021 16:00

Общие сведения | Избранный лот | Документы размещения | Завершение торгов

Завершение торгов

Статус лота: Невостановившийся с единственным участником

Единственный участник: ООО "Брент"

Предмет торгов: Ежегодная аренда земельного участка

Результат торгов: на основании п. 14 ст. 26.12 Земельного кодекса РФ признавать аукцион не состоявшимся, заключить договор аренды с единственным участником

Тип торгов: Аренда

Форма собственности: Муниципальная

Целевое назначение и допустимые использования земельного участка: не указаны

Результаты решений и проведения аукциона: постановление администрации Ленинско-Кузнецкого муниципального округа от 20.05.2021 № 673

Кадастровый номер: 42-06-0112002-2141

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное использование

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Кемеровская область - Кузбасс, г. Ленинск-Кузнецкий

Детальное местоположение: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинско-Кузнецкий муниципальный округ, с. Панфилово

Ссылка на лот:

Издательство №030721.054312

участников

- Получение разъяснений по вопросам применения федерального законодательства
- Получение разъяснений по вопросам применения федерального законодательства
- Получение разъяснений по вопросам применения федерального законодательства

Основная информация

- Регламент аукционного сайта
- Сайты субъектов РФ

Справочная информация

- О работе с сайтом
- Для организатора торгов
- Публичные извещения
- Правила поведения

Результаты решений и проведения аукциона: постановление администрации Ленинско-Кузнецкого муниципального округа от 20.05.2021 № 673

Кадастровый номер: 42-06-0112002-2141

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Сельскохозяйственное использование

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Кемеровская область - Кузбасс, г. Ленинск-Кузнецкий

Детальное местоположение: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинско-Кузнецкий муниципальный округ, с. Панфилово

Ссылка на лот:

Площадь: 3 100 квадратных метров

Площадь м²: 3 100

Описание земельного участка: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинско-Кузнецкий муниципальный округ, с. Панфилово, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - сельскохозяйственное использование, кадастровый номер 42-06-0112002-2141, общая площадь 3 100 кв. м.

Параметры разрешенного строительства объекта:

Внесением условий предоставления объекта в форме инженерно-технического обеспечения

Валюта лота: рубль

Срок аренды: 3 лет 0 месяцев

Предмет торгов: Ежегодная арендная плата

Начальная цена: 1 500

Экономическая начальная цена 1 кв.м: 0,4837

Шаг аукциона: 45

Размер обеспечения: 300 руб

Порядок внесения и возврата задатка: Указан в извещании

С предоставлением в аренду сельскохозяйственного земельного участка: Нет

Описание прав и ограничений:

<https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=52859238&lotId=52859244&prevPageN=2>

Назад в торгам

Аренда и продажа земельных участков, заключение договора о комплексном развитии территории

Информация о продаже земельных участков и заключении договоров аренды земельных участков (заключается в соответствии с требованиями статей 20, 31, 39, 45 и 52.18 Земельного кодекса Российской Федерации).
Информация о проведении публичных торгов по продаже земельных участков и земель сельскохозяйственного назначения размещается в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Общая информация | **Лоты (1)** | Документы (4) | Изменения (2) | Расширение (1) | Жалобы (0)

Организатор торгов: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ЛЕНИНСКО-КУЗНЕЦКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Дата и время публикации извещения: 06.07.2021 04:14

Дата и время окончания приема заявок: 05.08.2021 16:00

Общая информация | **Избранный лот** | Документы регистрации | Заявитель-участник

Завершение торгов

Статус лота: Невостановился с единственным участником

Единственный участник: Пивовар Александр Геннадьевич

Причина торж: Ежегодная арендная плата

Результат торгов: на основании п. 14 ст. 39, 42 Земельного кодекса РФ признан аукцион не состоявшимся, заключить договор аренды с единственным участником

Тип торгов: Аренда

Форма собственности: Муниципальная

Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка: Земельный участок для размещения объектов складского назначения

Решения решений о проведении аукциона: Постановление администрации Ленинско-Кузнецкого муниципального района от 28.06.2021 № 672

Кадастровый номер: 42-06/0110001-161

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Кемеровская область - Кузбасс, обл. Ленинско-Кузнецкий р-н, Басовский п.

Детальное местоположение: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинско-Кузнецкий муниципальный район, п. Басовский, пригород № 3

Федеральный информационный портал государственного земельного кадастра

Основная информация

- Регистр официального сайта
- Сайты субъектов РФ

Справочная информация

- О работе с сайтом
- Доп. материалы торгов
- Публичные извещения
- Публикации информации

Кадастровый номер: 42-06/0110001-161

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение: Кемеровская область - Кузбасс, обл. Ленинско-Кузнецкий р-н, Басовский п.

Детальное местоположение: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинско-Кузнецкий муниципальный район, п. Басовский, пригород № 3

Ссылка на карту

Площадь: 3 839 квадратных метров

Площадь м²: 3 839

Описание земельного участка: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Ленинско-Кузнецкий муниципальный район, п. Басовский, пригород № 3, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, кадастровый номер: 42-06/0110001-161, общая площадь 3 839 кв. м.

Параметры разрешенного строительства объекта

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

Валюта лота: рубль

Срок аренды: 5 лет 9 месяцев

Порядок торж: Ежегодная арендная плата

Начальная цена: 2 100

Ежемесячная арендная плата: 0,0458

Шаг аукциона: 63

Размер обеспечения: 420 руб.

Порядок внесения и возврата задатка: Указан в извещении

С предоставлением в аренду безвозмездное пользование земельным участком: Нет

Описание торж и аукциона

<https://old.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=53042784&lotId=53042837&prevPageN=2>

[illegible]

http://www.kuzbassfond.ru/reztorgov/arhivtorgov/res2022_8.pdf

**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.05.2017 г. № 1848

**Чиглинцева
Елена Викторовна**

Паспорт 32 06 222830, выдан ОВД Рудничного района г. Кемерово.
Дата выдачи 16.02.2007 г. Код подразделения 422-005.

Включен(а) в реестр членов от 18.11.2015 г.
Реестровый номер 1848

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 22.10.2015 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент  В. И. Лебединский



001222

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

АО «Брент-Эксперт», Москва, 2017 г., «г. Кемерово» РР 04-05-00002-004, РР 1-3-04-01, Тел. (384-2) 52-41-42, www.brent.ru



*Руководитель направления
Баранец К.А.*

КОПИЯ
ВЕРНА

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-729-099450/22

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахован по Договору страхования № 433-729-099450/22 от 19.09.2022 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Чиглинцева Елена Викторовна Паспорт: серия 32 06 №222830, выдан 16.02.2007 г. Отделом Внутренних Дел Рудничного района города Кемерово. Адрес регистрации: 650002 г. Кемерово, ул. 2-Я Верная, д.11
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «01» октября 2022 года по «30» сентября 2023 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 5.000.000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-729-099450/22 от 19.09.2022 г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Юридический адрес: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2, ИНН 7705042179, КПП 770501001, ОГРН 1027739362474, р/с 40701810500020106042, ПАО СБЕРБАНК, г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Кемеровской области Местонахождение: Россия, 650000, г. Кемерово, ул. Богдана Хмельницкого, д. 15А

От Страховщика:

Баранец К.А.

Руководитель направления отдела корпоративного страхования
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Кемеровской области
Доверенность № 8736474-729/22 от 11.01.2022 г.

М.П.

ИНГОССТРАХ

№17

Место выдачи:

г. Кемерово

Дата выдачи:

19.09.2022 г.

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ № 433-729-099412/22
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

КОПИЯ
ВЕРНА

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-729-099412/22 от 19.09.2022 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Брент-Эксперт» Юридический адрес: Россия, 650991, г. Кемерово, пр-т Октябрьский, д. 4, оф. 401 ИНН 4206012303, ОГРН 1024200679612, КПП 420501001 р/с 40702810626020101375, Кемеровское отделение №8615 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810200000000612, БИК 043207612 Тел./факс: (384-2) 52-13-70 / 52-13-69
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «01» октября 2022 года по «30» сентября 2023 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 30.000.000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей.
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена.
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-729-099412/22 от 19.09.2022 г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Юридический адрес: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 2. ИНН 7705042179, КПП 770501001, ОГРН 1027739362474. р/с 40701810500020106042, ПАО СБЕРБАНК, г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Кемеровской области Местонахождение: Россия, 650000, г. Кемерово, ул. Погорелова, д. 15А Тел.: (384-2) 58-11-18, 36-60-90.

Баранец К.А.

Руководитель подразделения отдела корпоративного страхования
Филиала СПАО «Ингосстрах» в Кемеровской области
Доверенности № 8736474-729/22 от 11.01.2022 г.

Место выдачи:

г. Кемерово

Дата выдачи:

«19» сентября 2022 г.