



Агентство
оценки и экспертизы

ОТЧЕТ №24/01/20

*об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего
СХПК "Созидание"*

Заказчик:

Конкурсный управляющий
СХПК "Созидание"
Ерошкин Ю.В.

Оценщик:

ООО «АОЭ»

Дата оценки:

31 января 2020 года

Дата составления отчета:

05 июня 2020 года



САРАНСК

СОДЕРЖАНИЕ

	Сопроводительное письмо	3
1	Задание на оценку	7
2	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	9
3	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	11
4	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	11
	4.1. Сведения о Заказчике	11
	4.2. Сведения об Оценщике	11
	4.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах	12
	4.4. Заявление (сертификат) о соответствии	12
5	Основные факты и выводы	13
	5.1. Основание проведения оценки	13
	5.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	13
	5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	16
	5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки	20
	5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	24
6	Основные этапы процесса оценки. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	24
	6.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта данных с указанием источников их получения	25
	6.2. Анализ представленной заказчиком информации. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	25
	6.3. Анализ достаточности и достоверности данных	26
	6.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	26
	6.5. Определение вида оцениваемой стоимости	28
	6.6. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9	29
7	Используемая терминология и процесс оценки	30
	7.1. Основные термины и определения	30
8	Описание объектов оценки	32
	8.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	32
	8.2. Имущественные права на объекты оценки	56
9	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	56
	9.1. Общие сведения о Республике Мордовия	56
	9.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующей дате оценки	57
	9.2.1. Текущая ситуация сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки	58
	9.2.2. Объем и структура земельного фонда Республики Мордовия	62
	9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Обзор рынка недвижимости Республики Мордовия, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости	64
	9.4. Анализ рынка оборудования для молочного комплекса	67
	9.5. Анализ рынка зерноуборочных комбайнов	67
	9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	71
	9.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта оценки	74
10	Анализ наиболее эффективного использования	75
11	Анализ ликвидности	76
12	Описание процесса оценки в части применения подходов (подхода) к оценке (последовательность определения стоимости объекта оценки)	79
13	Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	81
	13.1. Определение восстановительной стоимости без учета износа	82
	13.2. Определение износа объектов оценки	85
	13.3. Определение экономического (внешнего) устаревания с использованием доходного подхода	101
14	Расчет рыночной стоимости оборудования	104
15	Расчет рыночной стоимости земельного участка	119
16	Определение рыночной стоимости сравнительным подходом	126
	16.1. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом	126
17	Оценка рыночной стоимости транспортных средств	242
18	Согласование результатов расчета стоимости	267
19	Суждение оценщика о возможных границах, в котором находится стоимость объектов оценки	275
20	Итоговое заключение	281
21	Список литературы, нормативных документов и других источников информации	285
	Приложение №1. Фотографии	287
	Приложение №2. Рабочие материалы	299
	Приложение №3. Копии документов исполнителя оценщика	303
	Приложение №4. Копии документов, представленных заказчиком	314

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
СХПК "Созидание"
Ерошкину Ю.В.

Уважаемый Юрий Владимирович!

На основании договора №182/3 от 04 октября 2019г., заключенного между СХПК «Созидание», именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице конкурсного управляющего Ерошкина Юрия Владимировича, действующего на основании определения Арбитражного суда Республики Мордовия по делу А39-10352/2017 от 04.03.2019 г. и ООО «АОЭ», в лице директора Евграфова Е.В., проведена независимая оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего СХПК "Созидание".

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых ограничений и допущений.

При выполнении работ по оценке Оценщики использовали информацию, представленную Заказчиком. Оценщики не проводили ее проверку, и рассматривали ее как достоверную. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

Основываясь на фактах, предположениях, примененных в ходе оценки, мы пришли к следующему заключению, что рыночная и ликвидационная стоимость объектов оценки на дату оценки в текущем состоянии составляет:

В результате проведенных расчетов установлено:

- ✓ **рыночная стоимость имущества, по состоянию на 31 января 2020 года, с учетом округления составляет: 75 569 600 (семьдесят пять миллионов пятьсот шестьдесят девять тысяч шестьсот) рублей, с учетом НДС 20%, в том числе:**

Таблица 1. Итоговые результаты оценки

Здания/сооружения			
№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб.(с НДС)
1	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус№1), кадастровый номер 13:12:0131001:973, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1429,5	794000
2	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус№2), кадастровый номер 13:12:0131001:977, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1180,0	655000
3	Корпус №4 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:789, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	2066,6	1065000
4	Корпус №3 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1558,9	866000
5	Свинарник №3, кадастровый номер 13:12:0110001:1401, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	586,0	365000
6	Свинарник №1, кадастровый номер 13:12:0110001:1403, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	838,9	490000
7	Свинарник №11, кадастровый номер 13:12:0110001:1653, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	552,0	344000
8	Свинарник, кадастровый номер 13:12:0110001:2020, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	779,9	456000
9	Дом животноводов, кадастровый номер 13:12:0110001:2263, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	150,1	72000
10	Свинарник №6, кадастровый номер 13:12:0110001:2264, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	864,4	505000
11	Свинарник №7, кадастровый номер 13:12:0110001:2453, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	836,7	489000

12	Здание откормочника на 720 голов, кадастровый номер 13:12:0121001:1042, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Парапино	4080,6	2058000
13	Здание, кадастровый номер 13:12:0211005:142, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	401,1	1777000
14	Скотопрогонные галереи, кадастровый номер 13:12:0211005:143, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	121,4	364000
15	Корпус для содержания маточного стада нетелей, кадастровый номер 13:12:0211005:144, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	1518,9	12533000
16	Доильно-молочный блок, кадастровый номер 13:12:0211005:145, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	287,4	4021000
17	Телятник с родильным отделением, кадастровый номер 13:12:0211005:146, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	967,7	7499000
18	Коровник, кадастровый номер 13:12:0211005:147, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	2773,7	20690000
19	Проходная, кадастровый номер 13:12:0211005:148, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	96,4	669000
20	Часть здания: гараж, кадастровый номер 13:12:0211002:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.15, пом.бн1	191,3	82000
21	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:46, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Красношадымское с/п), д.бн, пом.п1, доля в праве 1/2	364,2	120000
22	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:426, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Зверофермы, д.4 доля в праве 1/2	86,5	34000
23	Здание механического цеха, кадастровый номер 13:12:0211002:489, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.бн	95,0	271000
24	Здание, кадастровый номер 13:12:0211002:492, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная	1319,6	543000
25	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:559, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский доля в праве 1/2	592,8	137000
26	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:794, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский доля в праве 1/2	632,9	129000
27	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:50, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский, доля в праве 1/2	299,4	108000
28	Здание трансформаторной подстанции, кадастровый номер 13:12:0618003:10, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	57,1	164000
29	Здание холодильника, кадастровый номер 13:12:0618003:5, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	1673,2	1594000
30	Здание компрессорного цеха, кадастровый номер 13:12:0618003:6,	239,3	129000

	расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн		
31	Газовая котельная, кадастровый номер 13:12:0618003:7, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	134,0	339000
32	Насосная подстанция, кадастровый номер 13:12:0618003:8, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	31,7	41000
33	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:24:0108040:11, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, пос.Первомайский, б/н, доля в праве 1/2	255,7	92000

Земельные участки

№ п/п	Наименование, кадастровый номер	Площадь общая, м2	Рыночная стоимость участка, руб.
1	Право аренды земельного участка, адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое, ул. Центральная, д.39, кадастровый номер 13:12:0211005:89	40000,0	91000

Оборудование, механизмы

№ п/п	Объект оценки (марка, модель)	Дата ввода/год выпуска	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
1	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	2012	1433000
2	Управление стадом AutoSelect 5000	2012	175000
3	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	2012	354000
4	Танк-охладитель Tcool 6200л 4 надоя	2012	433000
5	Крепление для колпака в количестве 90 шт.	2012	400
6	Металлический вольтер (трубка) в количестве 45 шт.	2012	70000
7	Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	2012	11000
8	Крепление для ведра 5л (вольтер+трубка)90 шт.	2012	1300
9	Доимик для теленка в кол-ве 45 шт.	2012	182000
10	Защитный колпак для ведра 5л (вольтер+трубка) 90 шт.	2012	15000
11	Оборудование для коровника на 396 коров	2012	1069000
12	Оборудование для ДМБ	2012	99000
13	Оборудование для телятника	2012	401000
14	Дополнительное оборудование	2012	49000
15	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 67	2013	23000
16	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 66	2013	23000
17	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 65	2013	23000
18	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 64	2013	23000
19	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 61	2013	23000
20	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 63	2013	23000
21	Весы платформенные Альфа ПВ 1500, инвентарный номер 18	2012	15000
22	Весы механические ВТ 8908-2000Д, инвентарный номер 73	2012	23000
23	Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1.Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	2012	2685000
24	Дробилка ДПМ, инвентарный номер 70	2012	45000
25	Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	2012	3300
26	Измельчитель рулонов Uniball 1800, инвентарный номер 280	2012	282000
27	Передвижной доильный аппарат Мобимелк, инвентарный номер 290	2012	16000
28	Покрывало резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	2012	111000
29	Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	2012	10000
30	Разбрасыватель Amazone ZA-M 900, инвентарный номер 286	2012	80000
31	Смеситель СВШ, инвентарный номер 71	2012	35000
32	Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	2012	20000
33	Транспортер шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	2012	31000
34	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	2012	19000
35	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	2012	17000

Транспортные средства, самоходные машины, сельскохозяйственная техника

№ п/п	Объект оценки (марка, модель)	Дата ввода/ год выпуска	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
1	ППЦ 95741, номер двиг. отсутствует, номер шасси 1230, номер кузова отсутствует	1991	96600
2	Камаз 475101 (автомобиль специальный 475101), цвет оранжевый, номер двиг. 2286663, ХТС53205R52239095, номер шасси 1915209, номер кузова Х8947510150AL9009	2005	1086000
3	Камаз 65115, цвет оранжевый, номер двиг. 72415904, ХТС65115071137912, номер шасси 2032675, номер кузова ХТС65115071137912	2007	588000
4	Нефаз 8560-02, цвет оранжевый, номер двиг. отсутствует, номер шасси отсутствует, номер кузова X1F8560T070012770	2007	237000
5	Шевроле Нива, цвет темно-серый металлик, номер двиг. 0548629, номер шасси X9L212300E0505452, номер кузова X9L212300E0505452	2014	315000
6	ГАЗ 473819 (фургон для скоропртихщя продуктов), цвет белый, номер двиг. D0004754, номер шасси X96330980D1040022, номер кузова 330700D0215552 X72473819D0000009	2013	445000
7	Трактор John Deer 6930, Цвет зеленый, номер двиг. CD6068L211351, заводской номер машины 1L06930XEBCG683982, номер коробки передач R0TA40S181179	2011	2918000
8	Опрыскиватель прицепной Lemken Primus 35	2011	848000
9	Дисковая борона Lemken Rubin 9	2011	813000
10	Вертикальный смеситель-кормораздатчик Strautmann Verti-Mix 750	2012	814000
	Всего		75569600

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98г., Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299, Федеральным стандартом оценки (ФСО №7) «Оценка недвижимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611, Федеральным стандартом оценки (ФСО №9) «Оценка для целей залога» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327, Федеральным стандартом оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 года, Федеральным стандартом оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 721 от 17 ноября 2016 года

Если у вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, готовы оказать консультацию или сделать дополнительные разъяснения.

**С уважением,
директор ООО «АОЭ»**

Е.В. Евграфов

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.¹:

Таблица 2.

Здания/сооружения		
№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус№1), кадастровый номер 13:12:0131001:973, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1429,5
2	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус№2), кадастровый номер 13:12:0131001:977, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1180,0
3	Корпус №4 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:789, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	2066,6
4	Корпус №3 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1558,9
5	Свинарник №3, кадастровый номер 13:12:0110001:1401, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	586,0
6	Свинарник №1, кадастровый номер 13:12:0110001:1403, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	838,9
7	Свинарник №11, кадастровый номер 13:12:0110001:1653, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	552,0
8	Свинарник, кадастровый номер 13:12:0110001:2020, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	779,9
9	Дом животноводов, кадастровый номер 13:12:0110001:2263, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	150,1
10	Свинарник №6, кадастровый номер 13:12:0110001:2264, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	864,4
11	Свинарник №7, кадастровый номер 13:12:0110001:2453, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	836,7
12	Здание откормочника на 720 голов, кадастровый номер 13:12:0121001:1042, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Парапино	4080,6
13	Здание, кадастровый номер 13:12:0211005:142, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	401,1
14	Скотопрогонные галереи, кадастровый номер 13:12:0211005:143, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	121,4
15	Корпус для содержания маточного стада нетелей, кадастровый номер 13:12:0211005:144, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	1518,9
16	Доильно-молочный блок, кадастровый номер 13:12:0211005:145, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	287,4
17	Телятник с родильным отделением, кадастровый номер 13:12:0211005:146, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	967,7
18	Коровник, кадастровый номер 13:12:0211005:147, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	2773,7
19	Проходная, кадастровый номер 13:12:0211005:148, расположенное по адресу:	96,4

¹ В соответствии с предоставленными свидетельствами о государственной регистрации права, копии предоставлены в Приложении

	Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	
20	Часть здания: гараж, кадастровый номер 13:12:0211002:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.15, пом.бн1	191,3
21	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:46, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Красношадымское с/п), д.бн, пом.п1	364,2
22	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:426, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Зверофермы, д.4	86,5
23	Здание механического цеха, кадастровый номер 13:12:0211002:489, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.бн	95,0
24	Здание, кадастровый номер 13:12:0211002:492, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная	1319,6
25	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:559, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский	592,8
26	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:794, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский	632,9
27	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:50, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский	299,4
28	Здание трансформаторной подстанции, кадастровый номер 13:12:0618003:10, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	57,1
29	Здание холодильника, кадастровый номер 13:12:0618003:5, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	1673,2
30	Здание компрессорного цеха, кадастровый номер 13:12:0618003:6, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	239,3
31	Газовая котельная, кадастровый номер 13:12:0618003:7, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	134,0
32	Насосная подстанция, кадастровый номер 13:12:0618003:8, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	31,7
33	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:24:0108040:11, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н	255,7

Земельные участки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь общая, м2
1	Право аренды земельного участка, адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое, ул. Центральная, д.39, кадастровый номер 13:12:0211005:89	40000,0

Оборудование, механизмы

№ п/п	Объект оценки (марка, модель)	Дата ввода/ год выпуска
1	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	2012
2	Управление стадом AutoSelect 5000	2012
3	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	2012
4	4444-1299-142 Танк-охладитель Tcool 6200л 4 надоя	2012
5	Крепление для колпака в количестве 90 шт.	2012
6	Металлический вольер (трубка) в количестве 45 шт.	2012
7	Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	2012
8	Крепление для ведра 5л (вольер+трубка)	2012
9	Домик для теленка в кол-ве 45 шт.	2012
10	Защитный колпак для ведра 5л (вольер+трубка)	2012

11	Оборудование для коровника на 396 коров	2012
12	Оборудование для ДМБ	2012
13	Оборудование для телятника	2012
14	Дополнительное оборудование	2012
15	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 67	2013
16	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 66	2013
17	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 65	2013
18	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 64	2013
19	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 61	2013
20	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 63	2013
21	Весы платформенные Альфа ПВ 1500, инвентарный номер 18	2012
22	Весы механические ВТ 8908-2000Д, инвентарный номер 73	2012
23	Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1. Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	2012
24	Дробилка ДПМ, инвентарный номер 70	2012
25	Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	2012
26	Измельчитель рулонов Uniball 1800, инвентарный номер 280	2012
27	Передвижной доильный аппарат Мобимелк, инвентарный номер 290	2012
28	Покрытие резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	2012
29	Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	2012
30	Разбрасыватель Amazone ZA-M 900, инвентарный номер 286	2012
31	Смеситель СВШ, инвентарный номер 71	2012
32	Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	2012
33	Транспортер шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	2012
34	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	-
35	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	-
Транспортные средства, самоходные машины, сельскохозяйственная техника		
№ п/п	Объект оценки (марка, модель)	Дата ввода/ год выпуска
1	ППЦ 95741, номер двиг. отсутствует, номер шасси 1230, номер кузова отсутствует	1991
2	Камаз 475101 (автомобиль специальный 475101), цвет оранжевый, номер двиг. 2286663, ХТС53205R52239095, номер шасси 1915209, номер кузова X8947510150AL9009	2005
3	Камаз 65115, цвет оранжевый, номер двиг. 72415904, ХТС65115071137912, номер шасси 2032675, номер кузова ХТС65115071137912	2007
4	Нефаз 8560-02, цвет оранжевый, номер двиг. отсутствует, номер шасси отсутствует, номер кузова X1F8560T070012770	2007
5	Шевроле Нива, цвет темно-серый металлик, номер двиг. 0548629, номер шасси X9L212300E0505452, номер кузова X9L212300E0505452	2014
6	ГАЗ 473819 (фургон для скороптрихия продуктов), цвет белый, номер двиг. D0004754, номер шасси X96330980D1040022, номер кузова 330700D0215552 X72473819D0000009	2013
7	Трактор John Deere 6930, Цвет зеленый, номер двиг. CD6068L211351, заводской номер машины 1L06930XEBG683982, номер коробки передач R0TA40S181179	2011
8	Опрыскиватель прицепной Lemken Primus 35	2011
9	Дисковая борона Lemken Rubin 9	2011
10	Вертикальный смеситель-кормораздатчик Strautmann Verti-Mix 750	2012
Всего		

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Таблица 3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

№	Полное наименование стандарта	Сведения о применении стандарта
1	Гражданский кодекс РФ	-
2	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135 –ФЗ (с изменениями)	

3	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015г., Регистрация в Минюст РФ №38894 от 16.09.2015г.
4	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015г., Регистрация в Минюст РФ №38894 от 16.09.2015г.
5	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015г., Регистрация в Минюст РФ №38894 от 16.09.2015г.
6	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.
7	Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога» (ФСО №9).	Приказ МЭРТ от 01 июня 2015 г. №327
8	Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО-10)	Приказ МЭРТ РФ № 328 от 01.06.2015г.
9	Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО-12)	Приказ МЭРТ РФ № 721 от 17.11.2016г.
10	Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015	Утвержден решением Совета РОО от 23.12.2015г., протокол №07-Р.
11	Правила деловой и профессиональной этики РОО,	Утверждены РОО 20 июня 2007 года
12	Международные стандарты оценки 2011	

Обоснование использования стандартов при проведении оценки.

Применение Федеральных стандартов оценки обусловлено обязательностью их применения, а также отсутствием Государственных стандартов РФ по оценке оцениваемого объекта оценки.

1. Оценка проведена в соответствии с МСО, при выполнении задания оценщик следовал этическим и профессиональным требованиям Кодекса поведения МСО, отступления от требований отсутствуют

2. Применение ССО РОО 2015, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Применение Свода Стандартов Российского Общества Оценщиков (РОО) обусловлено тем, что Стандарты оценки РОО наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества, а также обусловлено членством оценщика в ССО РОО, обязанного соблюдать стандарты оценки СОО РОО.

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на краткое наименование стандарта.

Отчет, составлен в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), и предназначен для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

При составлении отчета об оценке оценщик придерживался следующих принципов:

- в отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);

- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, является обоснованной (принцип обоснованности);

- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);

- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);

- отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Отчет об оценке пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком, который провел оценку, а также скреплен печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации.

Оценщик не рассматривает вопросы юридического характера, оказывающие влияние на объект оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете.

Исходные данные, информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные в процессе анализа, по мнению Оценщика, получены из надежных источников и являются верными. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, кроме тех случаев, когда Оценщик в соответствии со своим профессиональным уровнем был способен выявить недостоверность сведений. Юридическая экспертиза предоставленных Заказчиком документов не проводилась.

Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Невозможность разглашения результатов настоящего отчета определяется Правилами деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», к которой принадлежит оценщик. Оценщик обязуется сохранить конфиденциальность в отношении результатов оценки и информации, полученной от Заказчика.

Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

Настоящий отчет, равно как и любая его часть не могут копироваться и распространяться без письменного согласия на то со стороны Оценщика.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике

Таблица 4.

Полное наименование	СХПК «Созидание»
Реквизиты Заказчика:	Юридический адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое, ул.Центральная, д.39, ОГРН 1101323000316, ИНН 1323125591

4.2. Сведения об Оценщике

Таблица 5.

Сведения об Оценщиках	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Пинямаскина Ольга Николаевна
Информация о членстве оценщиков в саморегулируемой организации	Является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 009281, «02» декабря 2014 г.
Реквизиты документа, подтверждающего	Диплом о профессиональной переподготовке Государственное

получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» (ГОУВПО ННГАСУ) № 000022 выдан 21.12.2014 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №008414-1 от 04 апреля 2018 г., в области оценочной деятельности, «Оценка движимого имущества» №012136-2 от 17.05.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщиков	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №9091R/776/00019/9 обязательного страхования ответственности оценщика, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок страхования: с 10.10.2019 г. по 09.10.2020 г. Лимит ответственности: 3 000 000 (три миллиона) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности 4 года.
Фамилия, имя, отчество оценщика	Евграфов Евгений Валентинович
Информация о членстве в СРО	Является членом саморегулируемой организации Оценщиков Российского Общества Оценщиков «РОО». Регистрационный №009222.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» (ГОУВПО ННГАСУ) ПП №000358 выдан 08.09.2014 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №010649-1 от 17 апреля 2018 г., в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №009241-2 от 12.04.2018 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №9091R/776/00018/9 обязательного страхования ответственности оценщика, выдан АО «АльфаСтрахование». Срок страхования: с 11.10.2019 г. по 10.10.2020 г. Лимит ответственности: 3 000 000 (три миллиона) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности 4 года.
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и экспертизы»
Место нахождения оценщика	Республика Мордовия, г. Саранск, пр.50 лет Октября, 35-73
Контактный телефон	+7(987)999-65-66
e-mail	ocenkarm@mail.ru
Реквизиты юридического лица	Юридический адрес: 430032, Россия, Республика Мордовия, г. Саранск, пр.50 лет Октября, 35-73, ИНН 1326230347 КПП 132601001 Мордовское отделение №8589 Волго-Вятского банка ПАО Сбербанк, БИК 048952615, р/с 407028106390000003313, к/сч №30101810100000000615

4.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах

Оценка проведена Оценщиком ООО «АОЭ» лично, без привлечения сторонних специалистов.

4.4. Заявление (сертификат) о соответствии

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135 –ФЗ (с изменениями); с Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297, с Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298, с Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299, с Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года, с Федеральным

стандартом оценки (ФСО №9) «Оценка для целей залога» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327, с Федеральным стандартом оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 года, с Федеральным стандартом оценки №12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 721 от 17 ноября 2016 года, а также Сводом стандартов оценки Общероссийской Общественной организации «Российское общество оценщиков», членом которого является оценщик. Оценщик по запросу заказчика представляет информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.

1. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация получена из надежных источников, является точной и достоверной, Оценщик не проводил ее проверки и не может гарантировать ее абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации;

2. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки и подготовившие данный отчет имеют необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки движимого и недвижимого имущества, прав.

3. Анализ и заключения Оценщика ограничены только сообщенными допущениями и условиями.

4. Размер вознаграждения Оценщика, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

5. В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель и не имел интереса в оцениваемом имуществе

6. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартам поведения.

7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.

8. Оценщик не производил личную инспекцию оцениваемого имущества.

9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета

Заявление о соответствии

Оценка проведена в соответствии с МСО, при выполнении задания оценщик следовал этическим и профессиональным требованиям Кодекса поведения МСО, отступления от требований МСО отсутствуют.

Дата 05 июня 2020 г.

Оценщики

Действительный член СРО РОО _____ Е.В. Евграфов

Действительный член СРО РОО _____ О.Н. Пинямаскина

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание проведения оценки: основанием для проведения оценки является договор №182/3 на оказание услуг по проведению оценки от 04 октября 2019 г., заключенный между ООО «АОЭ» и СХПК «Созидание», в лице конкурсного управляющего Ерошкина Ю.В.

5.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектами оценки является имущество, принадлежащее СХПК «Созидание». Подробная характеристика Объектов оценки представлена в разделе «Описание Объектов оценки».

Таблица 6. Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки

Здания/сооружения		
№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус №1), кадастровый номер	1429,5

	13:12:0131001:973, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	
2	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус№2), кадастровый номер 13:12:0131001:977, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1180,0
3	Корпус №4 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:789, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	2066,6
4	Корпус №3 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1558,9
5	Свинарник №3, кадастровый номер 13:12:0110001:1401, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	586,0
6	Свинарник №1, кадастровый номер 13:12:0110001:1403, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	838,9
7	Свинарник №11, кадастровый номер 13:12:0110001:1653, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	552,0
8	Свинарник, кадастровый номер 13:12:0110001:2020, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	779,9
9	Дом животноводов, кадастровый номер 13:12:0110001:2263, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	150,1
10	Свинарник №6, кадастровый номер 13:12:0110001:2264, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	864,4
11	Свинарник №7, кадастровый номер 13:12:0110001:2453, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	836,7
12	Здание откормочника на 720 голов, кадастровый номер 13:12:0121001:1042, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Парapiно	4080,6
13	Здание, кадастровый номер 13:12:0211005:142, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	401,1
14	Скотопрогонные галереи, кадастровый номер 13:12:0211005:143, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	121,4
15	Корпус для содержания маточного стада нетелей, кадастровый номер 13:12:0211005:144, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	1518,9
16	Доильно-молочный блок, кадастровый номер 13:12:0211005:145, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	287,4
17	Телятник с родильным отделением, кадастровый номер 13:12:0211005:146, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	967,7
18	Коровник, кадастровый номер 13:12:0211005:147, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	2773,7
19	Проходная, кадастровый номер 13:12:0211005:148, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	96,4
20	Часть здания: гараж, кадастровый номер 13:12:0211002:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.15, пом.бн1	191,3
21	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:46, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Красношадымское с/п), д.бн, пом.п1	364,2
22	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:426, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п.	86,5

	Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Зверофермы, д.4	
23	Здание механического цеха, кадастровый номер 13:12:0211002:489, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.бн	95,0
24	Здание, кадастровый номер 13:12:0211002:492, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная	1319,6
25	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:559, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский	592,8
26	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:794, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский	632,9
27	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:50, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский	299,4
28	Здание трансформаторной подстанции, кадастровый номер 13:12:0618003:10, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	57,1
29	Здание холодильника, кадастровый номер 13:12:0618003:5, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	1673,2
30	Здание компрессорного цеха, кадастровый номер 13:12:0618003:6, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	239,3
31	Газовая котельная, кадастровый номер 13:12:0618003:7, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	134,0
32	Насосная подстанция, кадастровый номер 13:12:0618003:8, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	31,7
33	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:24:0108040:11, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н	255,7
Земельные участки		
№ п/п	Наименование, кадастровый номер	Площадь общая, м2
1	Право аренды земельного участка, адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое, ул. Центральная, д.39, кадастровый номер 13:12:0211005:89	40000,0
Оборудование, механизмы		
№ п/п	Объект оценки (марка, модель)	Дата ввода/ год выпуска
1	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	2012
2	Управление стадом AutoSelect 5000	2012
3	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	2012
4	4444-1299-142 Танк-охладитель Tcool 6200л 4 надоя	2012
5	Крепление для колпака в количестве 90 шт.	2012
6	Металлический вольер (трубка) в количестве 45 шт.	2012
7	Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	2012
8	Крепление для ведра 5л (вольер+трубка)	2012
9	Домик для теленка в кол-ве 45 шт.	2012
10	Защитный колпак для ведра 5л (вольер+трубка)	2012
11	Оборудование для коровника на 396 коров	2012
12	Оборудование для ДМБ	2012
13	Оборудование для телятника	2012
14	Дополнительное оборудование	2012
15	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 67	2013
16	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 66	2013
17	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 65	2013
18	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 64	2013
19	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 61	2013
20	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 63	2013

21	Весы платформенные Альфа ПВ 1500, инвентарный номер 18	2012
22	Весы механические ВТ 8908-2000Д, инвентарный номер 73	2012
23	Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1.Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	2012
24	Дробилка ДПМ, инвентарный номер 70	2012
25	Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	2012
26	Измельчитель рулонов Uniball 1800, инвентарный номер 280	2012
27	Передвижной доильный аппарат Мобимелк, инвентарный номер 290	2012
28	Покрытие резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	2012
29	Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	2012
30	Разбрасыватель Amazone ZA-M 900, инвентарный номер 286	2012
31	Смеситель СВШ, инвентарный номер 71	2012
32	Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	2012
33	Транспортер шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	2012
34	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	-
35	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	-
Транспортные средства, самоходные машины, сельскохозяйственная техника		
№ п/п	Объект оценки (марка, модель)	Дата ввода/ год выпуска
1	ППЦ 95741, номер двиг. отсутствует, номер шасси 1230, номер кузова отсутствует	1991
2	Камаз 475101 (автомобиль специальный 475101), цвет оранжевый, номер двиг. 2286663, ХТС53205R52239095, номер шасси 1915209, номер кузова X8947510150AL9009	2005
3	Камаз 65115, цвет оранжевый, номер двиг. 72415904, ХТС65115071137912, номер шасси 2032675, номер кузова ХТС65115071137912	2007
4	Нефаз 8560-02, цвет оранжевый, номер двиг. отсутствует, номер шасси отсутствует, номер кузова X1F8560T070012770	2007
5	Шевроле Нива, цвет темно-серый металлик, номер двиг. 0548629, номер шасси X9L212300E0505452, номер кузова X9L212300E0505452	2014
6	ГАЗ 473819 (фургон для скоропртихия продуктов), цвет белый, номер двиг. D0004754, номер шасси X96330980D1040022, номер кузова 330700D0215552 X72473819D0000009	2013
7	Трактор John Deer 6930, Цвет зеленый, номер двиг. CD6068L211351, заводской номер машины 1L06930XEBG683982, номер коробки передач R0TA40S181179	2011
8	Опрыскиватель прицепной Lemken Primus 35	2011
9	Дисковая борона Lemken Rubin 9	2011
10	Вертикальный смеситель-кормораздатчик Strautmann Verti-Mix 750	2012

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

В процессе проведенных работ получены следующие результаты:

Таблица 7. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

№ п/п	Наименование объекта	Харак-ка объекта, площадь кв.м./ год выпуска	Результаты, полученные сравнительным подходом с учетом округления, руб.	Результаты, полученные доходным подходом с учетом округления, руб.	Результаты, полученные затратным подходом с учетом округления, руб.
1	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус №1), кадастровый номер 13:12:0131001:973, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1429,5	794000,00	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
2	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус №2), кадастровый номер 13:12:0131001:977, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1180,0	655000,00	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
3	Корпус №4 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:789, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	2066,6	1065000,00	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся

4	Корпус №3 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1558,9	866000,00	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
5	Свинарник №3, кадастровый номер 13:12:0110001:1401, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	586,0	365000,00	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
6	Свинарник №1, кадастровый номер 13:12:0110001:1403, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	838,9	490000,00	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
7	Свинарник №11, кадастровый номер 13:12:0110001:1653, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	552,0	344000,00	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
8	Свинарник, кадастровый номер 13:12:0110001:2020, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	779,9	456000,00	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
9	Дом животноводов, кадастровый номер 13:12:0110001:2263, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	150,1	72000,00	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
10	Свинарник №6, кадастровый номер 13:12:0110001:2264, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	864,4	505000,00	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
11	Свинарник №7, кадастровый номер 13:12:0110001:2453, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	836,7	489000,00	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
12	Здание откормочника на 720 голов, кадастровый номер 13:12:0121001:1042, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Парапино	4080,6	2058000,00	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
13	Здание, кадастровый номер 13:12:0211005:142, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	401,1	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	1777000,00
14	Скотопрогонные галереи, кадастровый номер 13:12:0211005:143, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	121,4	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	364000
15	Корпус для содержания маточного стада нетелей, кадастровый номер 13:12:0211005:144, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	1518,9	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	12533000
16	Доильно-молочный блок, кадастровый номер 13:12:0211005:145, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	287,4	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	4021000

17	Телятник с родильным отделением, кадастровый номер 13:12:0211005:146, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	967,7	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	7499000
18	Коровник, кадастровый номер 13:12:0211005:147, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	2773,7	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	20690000
19	Проходная, кадастровый номер 13:12:0211005:148, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	96,4	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	669000
20	Часть здания: гараж, кадастровый номер 13:12:0211002:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.15, пом.бн1	191,3	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	82000
21	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:46, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Красношадымское с/п), д.бн, пом.п1	364,2	120000,0	обоснованно не применялся	120000
22	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:426, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Зверофермы, д.4	86,5	34000,00	обоснованно не применялся	34000
23	Здание механического цеха, кадастровый номер 13:12:0211002:489, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.бн	95,0	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	271000
24	Здание, кадастровый номер 13:12:0211002:492, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная	1319,6	543000,00	обоснованно не применялся	543000
25	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:559, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский	592,8	137000,00	обоснованно не применялся	137000
26	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:794, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский	632,9	129000,00	обоснованно не применялся	129000
27	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:50, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский	299,4	108000,00	обоснованно не применялся	108000,00
28	Здание трансформаторной подстанции, кадастровый номер 13:12:0618003:10, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	57,1	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	164000
29	Здание холодильника, кадастровый номер 13:12:0618003:5, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	1673,2	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	1594000

30	Здание компрессорного цеха, кадастровый номер 13:12:0618003:6, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	239,3	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	129000
31	Газовая котельная, кадастровый номер 13:12:0618003:7, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	134,0	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	339000
32	Насосная подстанция, кадастровый номер 13:12:0618003:8, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	31,7	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	41000
33	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:24:0108040:11, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н	255,7	92000,00	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
34	Право аренды земельного участка, адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое, ул. Центральная, д.39	4000,0	91000,00	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
35	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	1433000
36	Управление стадом AutoSelect 5000	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	175000
37	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	354000
38	4444-1299-142 Танк-охладитель Tcool 6200л 4 надоя	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	433000
39	Крепление для колпака в количестве 90 шт.	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	400
40	Металлический вольер (трубка) в количестве 45 шт.	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	70000
41	Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	11000
42	Крепление для ведра 5л (вольер+трубка)	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	1300
43	Домик для теленка в кол-ве 45 шт.	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	182000
44	Защитный колпак для ведра 5л (вольер+трубка)	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	15000
45	Оборудование для коровника на 396 коров	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	1069000
46	Оборудование для ДМБ	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	99000
47	Оборудование для телятника	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	401000
48	Дополнительное оборудование	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	49000
49	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 67	2013	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	23000
50	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 66	2013	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	23000
51	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 65	2013	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	23000
52	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 64	2013	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	23000
53	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 61	2013	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	23000
54	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 63	2013	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	23000
55	Весы платформенные Альфа ПВ 1500, инвентарный номер 18	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	15000
56	Весы механические ВТ 8908-2000Д, инвентарный номер 73	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	23000

57	Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1. Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	2685000
58	Дробилка ДПМ, инвентарный номер 70	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	45000
59	Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	3300
60	Измельчитель рулонов Uniball 1800, инвентарный номер 280	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	282000
61	Передвижной доильный аппарат Мобимелк, инвентарный номер 290	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	16000
62	Покрытие резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	111000
63	Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	10000
64	Разбрасыватель Amazone ZA-M 900, инвентарный номер 286	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	80000
65	Смеситель СВШ, инвентарный номер 71	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	35000
66	Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	20000
67	Транспортер шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	31000
68	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	19000
69	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	2012	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	17000
70	ППЦ 95741, номер двиг. отсутствует, номер шасси 1230, номер кузова отсутствует	1991	96600	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
71	Камаз 475101 (автомобиль специальный 475101), цвет оранжевый, номер двиг. 2286663, ХТС53205R52239095, номер шасси 1915209, номер кузова X8947510150AL9009	2005	1086000	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
72	Камаз 65115, цвет оранжевый, номер двиг. 72415904, ХТС65115071137912, номер шасси 2032675, номер кузова ХТС65115071137912	2007	588000	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
73	Нефаз 8560-02, цвет оранжевый, номер двиг. отсутствует, номер шасси отсутствует, номер кузова X1F8560T070012770	2007	237000	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
74	Шевроле Нива, цвет темно-серый металлик, номер двиг. 0548629, номер шасси X9L212300E0505452, номер кузова X9L212300E0505452	2014	315000	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
75	ГАЗ 473819 (фургон для скоропрыхщя продуктов), цвет белый, номер двиг. D0004754, номер шасси X96330980D1040022, номер кузова 330700D0215552 X72473819D0000009	2013	445000	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
76	Трактор John Deer 6930, Цвет зеленый, номер двиг. CD6068L211351, заводской номер машины 1L06930XEBG683982, номер коробки передач R0TA40S181179	2011	2918000	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
77	Опрыскиватель прицепной Lemken Primus 35	2011	848000	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
78	Дисковая борона Lemken Rubin 9	2011	813000	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся
79	Вертикальный смеситель-кормораздатчик Strautmann Verti-Mix 750	2012	814000	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки 31 января 2020 года, итоговая величина стоимости Объектов оценки округленно составляет:

✓ рыночная стоимость имущества, по состоянию на 31 января 2020 года, с учетом округления составляет: 75 569 600 (семьдесят пять миллионов пятьсот шестьдесят девять тысяч шестьсот) рублей, с учетом НДС 20%, в том числе:

Таблица 8. Итоговые результаты оценки

Здания/сооружения			
№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб.(с НДС)
1	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус №1), кадастровый номер 13:12:0131001:973, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1429,5	794000
2	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус №2), кадастровый номер 13:12:0131001:977, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1180,0	655000
3	Корпус №4 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:789, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	2066,6	1065000
4	Корпус №3 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1558,9	866000
5	Свинарник №3, кадастровый номер 13:12:0110001:1401, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	586,0	365000
6	Свинарник №1, кадастровый номер 13:12:0110001:1403, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	838,9	490000
7	Свинарник №11, кадастровый номер 13:12:0110001:1653, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	552,0	344000
8	Свинарник, кадастровый номер 13:12:0110001:2020, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	779,9	456000
9	Дом животноводов, кадастровый номер 13:12:0110001:2263, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	150,1	72000
10	Свинарник №6, кадастровый номер 13:12:0110001:2264, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	864,4	505000
11	Свинарник №7, кадастровый номер 13:12:0110001:2453, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	836,7	489000
12	Здание откормочника на 720 голов, кадастровый номер 13:12:0121001:1042, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Парапино	4080,6	2058000
13	Здание, кадастровый номер 13:12:0211005:142, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	401,1	1777000
14	Скотопрогонные галереи, кадастровый номер 13:12:0211005:143, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	121,4	364000
15	Корпус для содержания маточного стада нетелей, кадастровый номер 13:12:0211005:144, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	1518,9	12533000
16	Доильно-молочный блок, кадастровый номер 13:12:0211005:145, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	287,4	4021000
17	Телятник с родильным отделением, кадастровый номер 13:12:0211005:146, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	967,7	7499000
18	Коровник, кадастровый номер 13:12:0211005:147, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	2773,7	20690000

19	Проходная, кадастровый номер 13:12:0211005:148, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	96,4	669000
20	Часть здания: гараж, кадастровый номер 13:12:0211002:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.15, пом.бн1	191,3	82000
21	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:46, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Красношадымское с/п), д.бн, пом.п1, доля в праве 1/2	364,2	120000
22	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:426, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Зверофермы, д.4 доля в праве 1/2	86,5	34000
23	Здание механического цеха, кадастровый номер 13:12:0211002:489, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.бн	95,0	271000
24	Здание, кадастровый номер 13:12:0211002:492, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная	1319,6	543000
25	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:559, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский доля в праве 1/2	592,8	137000
26	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:794, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский доля в праве 1/2	632,9	129000
27	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:50, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский, доля в праве 1/2	299,4	108000
28	Здание трансформаторной подстанции, кадастровый номер 13:12:0618003:10, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	57,1	164000
29	Здание холодильника, кадастровый номер 13:12:0618003:5, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	1673,2	1594000
30	Здание компрессорного цеха, кадастровый номер 13:12:0618003:6, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	239,3	129000
31	Газовая котельная, кадастровый номер 13:12:0618003:7, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	134,0	339000
32	Насосная подстанция, кадастровый номер 13:12:0618003:8, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	31,7	41000
33	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:24:0108040:11, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, пос.Первомайский, б/н, доля в праве 1/2	255,7	92000
Земельные участки			
№ п/п	Наименование, кадастровый номер	Площадь общая, м2	Рыночная стоимость участка, руб.
1	Право аренды земельного участка, адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое, ул. Центральная, д.39, кадастровый номер 13:12:0211005:89	40000,0	91000
Оборудование, механизмы			
№ п/п	Объект оценки (марка, модель)	Дата ввода/год выпуска	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
1	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	2012	1433000
2	Управление стадом AutoSelect 5000	2012	175000
3	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	2012	354000
4	Танк-охладитель Tcool 6200л 4 надоя	2012	433000

5	Крепление для колпака в количестве 90 шт.	2012	400
6	Металлический вольтер (трубка) в количестве 45 шт.	2012	70000
7	Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	2012	11000
8	Крепление для ведра 5л (вольтер+трубка)90 шт.	2012	1300
9	Домик для теленка в кол-ве 45 шт.	2012	182000
10	Защитный колпак для ведра 5л (вольтер+трубка) 90 шт.	2012	15000
11	Оборудование для коровника на 396 коров	2012	1069000
12	Оборудование для ДМБ	2012	99000
13	Оборудование для телятника	2012	401000
14	Дополнительное оборудование	2012	49000
15	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 67	2013	23000
16	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 66	2013	23000
17	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 65	2013	23000
18	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 64	2013	23000
19	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 61	2013	23000
20	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 63	2013	23000
21	Весы платформенные Альфа ПВ 1500, инвентарный номер 18	2012	15000
22	Весы механические ВТ 8908-2000Д, инвентарный номер 73	2012	23000
23	Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1.Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	2012	2685000
24	Дробилка ДПМ, инвентарный номер 70	2012	45000
25	Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	2012	3300
26	Измельчитель рулонов Uniball 1800, инвентарный номер 280	2012	282000
27	Передвижной доильный аппарат Мобимелк, инвентарный номер 290	2012	16000
28	Покрывало резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	2012	111000
29	Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	2012	10000
30	Разбрасыватель Amazone ZA-M 900, инвентарный номер 286	2012	80000
31	Смеситель СВШ, инвентарный номер 71	2012	35000
32	Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	2012	20000
33	Транспортер шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	2012	31000
34	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	2012	19000
35	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	2012	17000

Транспортные средства, самоходные машины, сельскохозяйственная техника

№ п/п	Объект оценки (марка, модель)	Дата ввода/год выпуска	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
1	ППЦ 95741, номер двиг. отсутствует, номер шасси 1230, номер кузова отсутствует	1991	96600
2	Камаз 475101 (автомобиль специальный 475101), цвет оранжевый, номер двиг. 2286663, ХТС53205R52239095, номер шасси 1915209, номер кузова Х8947510150АL9009	2005	1086000
3	Камаз 65115, цвет оранжевый, номер двиг. 72415904, ХТС65115071137912, номер шасси 2032675, номер кузова ХТС65115071137912	2007	588000
4	Нефаз 8560-02, цвет оранжевый, номер двиг. отсутствует, номер шасси отсутствует, номер кузова X1F8560T070012770	2007	237000
5	Шевроле Нива, цвет темно-серый металлик, номер двиг. 0548629, номер шасси X9L212300E0505452, номер кузова X9L212300E0505452	2014	315000
6	ГАЗ 473819 (фургон для скоропрыхтия продуктов), цвет белый, номер двиг. D0004754, номер шасси X96330980D1040022, номер кузова 330700D0215552 X72473819D0000009	2013	445000
7	Трактор John Deer 6930, Цвет зеленый, номер двиг. CD6068L211351, заводской номер машины 1L06930XEBG683982, номер коробки передач R0TA40S181179	2011	2918000
8	Опрыскиватель прицепной Lemken Primus 35	2011	848000
9	Дисковая борона Lemken Rubin 9	2011	813000
10	Вертикальный смеситель-кормораздатчик Strautmann Verti-Mix 750	2012	814000
	Всего		75569600

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки могут использоваться только в соответствии с указанной целью и относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

6. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка — это совокупность логических процедур и расчётов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объект. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов (арендаторов и арендодателей) о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлениям) сумму денег.

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта.

Оценка рыночной стоимости, по обеспеченным договорам включает в себя следующие этапы.

1. Анализ и оценка рыночной стоимости заложенного имущества.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения исследования. На данном этапе были изучены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, собрана другая информация, существенная для определения стоимости оцениваемого объекта, в том числе:

- а) информация о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объекты исследования;
- б) информация об объектах исследования, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, информация о физических свойствах оцениваемого объекта, их технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, а так же иная информация, существенная для определения стоимости оцениваемого объекта.

Проведен анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные эксперту средства и методы.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для расчетов рыночной стоимости оцениваемого объекта были рассмотрены три подхода: доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта. При согласовании результатов расчета стоимости оцениваемого объекта каждым из применяемых подходов учитываются суждения эксперта о качестве результатов, полученных в рамках применения подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

2. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

Таблица 9. План процесса оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Договор №182/3 на оказание услуг по проведению оценки
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Осмотр объекта оценки проводился оценщиком в дневное время суток при естественном освещении. Оценка проведена на основе представленных Заказчиком документов на оцениваемое имущество
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено

8. Составление и передача Заказчику, Банку Отчета об оценке	Проведено
---	-----------

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

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где размещаются сведения о публичных offerтах, аналитические материалы, экспертные оценки, интервью со специалистами соответствующих областей. Оценщиками использовалась информация по ценам предложений по продаже объектов, аналогичных оцениваемым, полученная от риэлтерских фирм Республики Мордовия. Кроме того, оценщики использовали:

Таблица 10. Перечень используемых данных и источников их получения

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
Аналитическая часть		
1	Макроэкономический и отраслевой анализ:	http://mineco.e-mordovia.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=958&Itemid=378 , http://mineco.e-mordovia.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=701&Itemid=496 http://www.mordovia.info http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect http://mineco.e-mordovia.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=701 http://mineco.e-mordovia.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=958 : http://staroshajgovo.e-mordovia.ru/news/view/28928
2	Анализ рынка	Основные сайты по рынку недвижимости: http://saransk.irr.ru , http://www.avito.ru , www.com.novoselov.net , http://www.logistics.ru/warehousing/news/pik-snizheniya-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-mozhet-priyis-na-pervyy-kvartal http://agroinfo.com/rossijskaya-selxoztexnika-uspeshno-vytesnyaet-s-rynka-importnye-analogi-0209201502/ http://www.asm-holding.ru/news/982/ http://maps.yandex.ru/) http://raexpert.ru/researches/banks/banks_2014/part2
Расчетная часть		
3	Оценка объектов недвижимого имущества	- информацию по объектам-аналогам, по продаже объектов, размещенную на сайте http://www.avito.ru http://www.irr.ru Методология расчета ставки представлена в пособии «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации» под редакцией М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. М.: Финансы и статистика, 2008. 11. Вестник АРБ. http://www.banki.ru/products/deposits http://www.estimatica.info/research/correction-factors/4
4	Оценка объектов движимого имущества	Программно-информационный комплекс СТОФ 6.1.5. Справка о балансовой стоимости оцениваемого имущества

6.2. Анализ представленной заказчиком информации. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Таблица 11. Анализ представленной заказчиком информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на имущество, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в право удостоверяющих, правоустанавливающих документах)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте	Установление конструктивных особенностей имущества, права на которое оцениваются.	Проведено. Установлены конструктивные

оценки		особенности и фактическое состояние объекта оценки, на основании осмотра объекта оценки и представленных заказчиком документов на оцениваемое имущество
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений на оцениваемое имущество, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объекты оценки	Проведено

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком, и являются отдельным Приложением к настоящему отчёту об оценке.

6.3. Анализ достаточности и достоверности данных

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В ходе описания объекта оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения юридической и технической документации, предоставленной Заказчиком оценки.

Определение стоимости объекта оценки проведено на основании информации Заказчика, соотнесенной с собственными исследованиями рынка, действующими нормативными документами, информацией, предоставленной специализированными организациями.

Оценщик считает использованную информацию достаточной, использование дополнительной информации приведет к изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также к изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик считает использованную информацию достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

6.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

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

Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки и подготовившие данный отчет имеют необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки движимого и

недвижимого имущества, прав.

Общие условия

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в Отчете целях. Ни одна из Сторон не может использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором об оценке.

Положения об ответственности

В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения Оценщика, ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

Освобождение от ответственности

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу объекта или оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда.

Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на объекты оценки предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика. Оценщик приводит обзорные материалы (фотографии, планы и т.д.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте оценки.

Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными;

Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций. Объект не обладает скрытыми дефектами.

Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые мог произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана, заложена, согласно величине оцененной стоимости. Рыночная стоимость объекта оценки, установленная в настоящем отчете, может быть использована исключительно для определения начальной стартовой цены продажи.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, в соответствии с назначением оценки, если с момента

составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

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.

Обременения при расчете рыночной стоимости залогового имущества к расчету не применяются, так как данное имущество обременено договором с Заказчиком данной оценки; ни Заказчик, ни Оценщик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Все прочие допущения, имеющие существенное значение при проведении расчетов и влияющие на полученный результат стоимости, указаны в соответствующих разделах Отчета.

Конфиденциальность

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

6.5. Определение вида оцениваемой стоимости

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО №2), рыночная стоимость Объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Необходимо рассматривать имущество не только с позиции его существующих количественных и качественных характеристик, но и с учетом динамики их изменения в период с текущей даты до даты оценки.

6.6. Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №9, ФСО №10, ФСО №12.

Теория оценки рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат – **затратный**, сравнения аналогов продаж – **сравнительный** и с точки зрения приносимого дохода – **доходный**. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости.

Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО№2),

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

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

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

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичных 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Источник информации: ФСО №2

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки- расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок

(публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Восстановительная стоимость – стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по тому же проекту, с использованием рабочей силы той же квалификации, имеющего все те же недостатки, что и оцениваемое здание.

Стоимость замещения – оцениваемая стоимость строительства в текущих на дату оценки ценах здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д. Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве, и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под **накопленным износом** понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Затраты – выраженные в денежной форме расходы на эксплуатацию и содержание объекта.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

7.1. Основные термины и определения

Таблица 12.

<i>Оценка</i>	1. Выводы эксперта о стоимости. 2. Процесс определения стоимости.
<i>Дата оценки</i>	дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта. Как правило, эта дата совпадает с последним днем личного осмотра оценщиком объекта оценки.
<i>Объект оценки</i>	отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте (ст. 5 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ).
<i>Имущество</i>	совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо лица (юридического или физического).
<i>Движимое имущество</i>	материальные объекты, которые могут быть перемещены без причинения им вреда
<i>Право собственности</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону.
<i>Цена</i>	денежная сумма, за которую был приобретен объект имущества. Цена объекта может отличаться от его рыночной стоимости, поскольку на ее формирование влияет множество факторов, в том числе и субъективных
<i>Рыночная стоимость</i>	наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на 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.
<i>Ликвидационная стоимость</i>	стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов
<i>Метод оценки</i>	способ определения стоимости объекта оценки, последовательность оценочных процедур которого дает возможность реализовать определенный методический подход
<i>Принципы оценки</i>	положенные в основу методических подходов основные правила оценки имущества, которые отображают социально-экономические факторы и закономерности формирования стоимости имущества
ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ К ОЦЕНКЕ:	
<i>Сравнительный подход</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах
<i>Аналог объекта оценки</i>	сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки (или предложения на продажу), состоявшейся при исходных условиях
<i>Рынок</i>	всеобщая форма связи, позволяющая сводить вместе покупателей и продавцов товаров и услуг.
<i>Конъюнктура рынка</i>	уровень спроса и предложения на аналогичные оцениваемому объекту.
<i>Условия реализации</i>	специфические условия, оказывающие влияние на цену объекта оценки (срочная продажа, срочная покупка, подозрение на скрытые дефекты и т.д.).
<i>Потребительские свойства</i>	полезность объекта оценки, способность удовлетворять какую-либо потребность (техническую, экономическую, социальную, эстетическую).
ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ЗАТРАТНОМ ПОДХОДЕ К ОЦЕНКЕ:	
<i>Затратный подход</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
<i>Стоимость воспроизводства</i>	стоимость создания нового объекта, идентичного оцениваемой недвижимости по конструктивному исполнению, объемно-планировочным решениям, материалам, технологическому устройству в текущем уровне цен на строительные материалы и работы
<i>Стоимость замещения</i>	стоимость создания нового объекта, соответствующего объекту оценки по назначению и полезным свойствам
<i>Износ (обесценивание)</i>	потеря стоимости имущества в сравнении со стоимостью нового имущества. Износ по признаками его возникновения разделяют на физический, функциональный и экономический (внешний).
<i>Физический износ</i>	изменение размеров, формы или состояния поверхностей, физико-механических, химических, электротехнических свойств материалов в процессе эксплуатации, аварии или длительного хранения. Физический износ вызывает частичную или полную потерю работоспособности объекта или его привлекательности и, как следствие, означает частичную или полную потерю стоимости объекта.
<i>Функциональный (моральный) износ</i>	износ, обусловленный частичной или полной потерей первоначальных функциональных (потребительских) характеристик объекта оценки.
<i>Экономический (внешний) износ</i>	износ, обусловленный влиянием социально-экономических, экологических и других факторов на объект оценки. Экономическое устаревание является неустранимым видом износа.
<i>Устранимый износ</i>	износ, который возможно исправить технически и это целесообразно экономически;
<i>Неустранимый износ</i>	износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей объекта или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают стоимость объекта.
<i>Совокупный износ</i>	потеря стоимости объекта по всем возможным причинам.
<i>Остаточная стоимость</i>	стоимость объекта оценки с учётом его износа и всех факторов, влияющих на величину стоимости
ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОХОДНОМ ПОДХОДЕ К ОЦЕНКЕ:	
<i>Безрисковая ставка доходности</i>	ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы
<i>Ставка дисконтирования</i>	ожидаемая норма доходности, зависящая от рисков деятельности компании
<i>Коэффициент капитализации</i>	это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности

8. Описание объектов оценки

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

Оцениваемые объекты расположены на территории Ковылкинского района (Республика Мордовия), на территории предприятия СХПК «Созидание», которое специализируется на производстве мяса, молока, зерна.

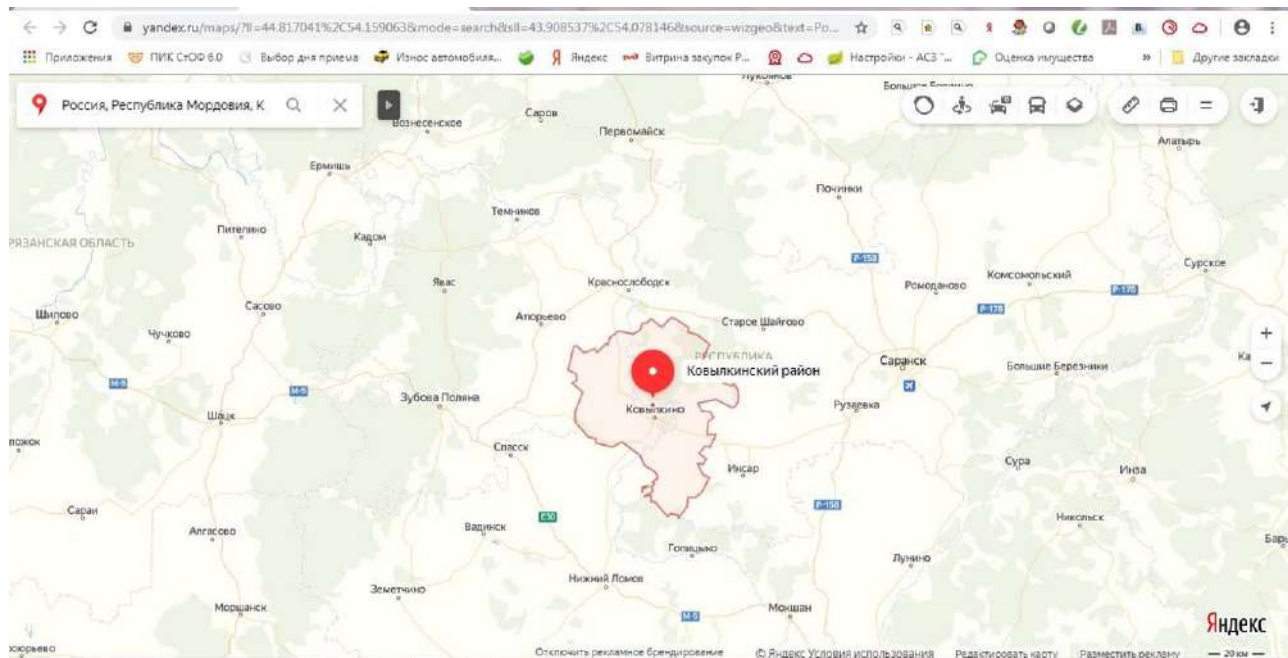


Рис.1- Месторасположение объектов оценки (<https://yandex.ru/maps/>)

Анализ местонахождения

Таблица 13.

Застройка прилегающей территории	средняя, административные, хозяйственные и производственные здания СХПК «Созидание»
Плотность застройки территории	средняя
Состояние окружающей среды	
- запыленность и загазованность воздуха	средняя
- интенсивность движения транспорта	низкая
Благоустройство территории	
- озеленение	среднее
- уличное освещение	имеется
- подъездные пути	Асфальтовая дорога в хорошем состоянии

Оценщиком был проведен визуальный осмотр объектов оценки. В результате осмотра выявлено следующее:

- объекты оценки по состоянию на дату проведения оценки эксплуатируются в соответствии с функциональным назначением;
- конструктивные особенности зданий, подлежащих оценке, соответствуют данным, указанным в документах, представленным Заказчиком:

Далее в таблице приводятся основные характеристики оцениваемых объектов:

Таблица 14.

Часть здания коровника МТФ №5 (корпус №1)	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово
Кадастровый номер	13:12:0131001:973
Год постройки	2006 г.
Хронологический возраст, лет	13
Этажность	1

Группа капитальности	III
Общая площадь, кв.м.	1429,5
Строительный объем, куб.м.	5928
Высота, м.	3,8
Тип фундамента	Бутовый ленточный
Стены, перегородки	Кирпичные, перегородки кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Кровля	Шиферная
Полы	Дощатые, бетонные
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов хорошее
Правоудостоверяющий документ	13ГА 505719 от 10.08.2011 г.
Часть здания коровника МТФ №5 (корпус №1)	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово
Кадастровый номер	13:12:0131001:977
Год постройки	2006 г.
Хронологический возраст, лет	13
Этажность	1
Группа капитальности	III
Общая площадь, кв.м.	1180,0
Строительный объем, куб.м.	4788
Высота, м.	3,8
Тип фундамента	Бутовый ленточный
Стены, перегородки	Кирпичные, перегородки кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Кровля	Шиферная
Полы	Дощатые, бетонные
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов хорошее
Правоудостоверяющий документ	13ГА 505732 от 11.08.2011 г.
Корпус №4 МТФ №5	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово
Кадастровый номер	13:12:0131001:789
Год постройки	2006 г.
Хронологический возраст, лет	13
Этажность	1
Группа капитальности	II
Общая площадь, кв.м.	2066,6
Строительный объем, куб.м.	8760
Высота, м.	2,4-4,4
Тип фундамента	Бутовый
Стены, перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные
Кровля	Этернитовая
Полы	Бетонные
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов хорошее
Правоудостоверяющий документ	13ГА 569246 от 22.11.2011 г.
Корпус №3 МТФ №5	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово
Кадастровый номер	13:12:0131001:616
Год постройки	2006 г.
Хронологический возраст, лет	13
Этажность	1
Группа капитальности	II
Общая площадь, кв.м.	1558,9
Строительный объем, куб.м.	6323
Высота, м.	2,6-4,1
Тип фундамента	Бутовый
Стены, перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Железобетонные

Кровля	Этернитовая
Полы	Бетонные
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов хорошее
Правоудостоверяющий документ	13ГА 569247 от 22.11.2011 г.
Свинарник №3	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево
Кадастровый номер	13:12:0110001:1401
Год постройки	1967 г.
Хронологический возраст, лет	52
Этажность	1
Группа капитальности	II
Общая площадь, кв.м.	586,0
Строительный объем, куб.м.	1865
Высота, м.	2,53
Тип фундамента	Бетонный
Стены, перегородки	Кирпичные, колонны ж/бетонные
Перекрытия	Деревянное утепленное
Кровля	Шифер
Полы	Бетонные
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное
Правоудостоверяющий документ	13ГА 579392 от 23.12.2011 г.
Свинарник №1	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево
Кадастровый номер	13:12:0110001:1403
Год постройки	1968 г.
Хронологический возраст, лет	51
Этажность	1
Группа капитальности	II
Общая площадь, кв.м.	838,9
Строительный объем, куб.м.	2903,0
Высота, м.	3,2
Тип фундамента	Ленточно-бутовый
Стены, перегородки	Кирпичные
Перекрытия	ж/б плиты
Кровля	Шифер
Проемы	Дошчатые, обшитые железом
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное
Правоудостоверяющий документ	13ГА 579393 от 23.12.2011 г.
Свинарник №11	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево
Кадастровый номер	13:12:0110001:1653
Год постройки	1973 г.
Хронологический возраст, лет	46
Этажность	1
Группа капитальности	II
Общая площадь, кв.м.	552,0
Строительный объем, куб.м.	1758
Высота, м.	2,75
Тип фундамента	Ленточно-бутовый
Стены, перегородки	Кирпичные
Перекрытия	ж/б
Кровля	Шифер
Полы	Дошчатые по лагам
Проемы	Окна глухие
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное
Правоудостоверяющий документ	13ГА 579391 от 23.12.2011 г.
Свинарник	

Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево
Кадастровый номер	13:12:0110001:2020
Год постройки	1990 г.
Хронологический возраст, лет	29
Этажность	1
Группа капитальности	II
Общая площадь, кв.м.	779,9
Строительный объем, куб.м.	1947
Высота, м.	2,3
Тип фундамента	Бутовый ленточный
Стены, перегородки	Железобетонные панели
Перекрытия	ж/б
Кровля	Асбестоцементная
Полы	Бетонные
Проемы	Окнаодинарные глухие, ворота тесовые
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное
Правоудостоверяющий документ	13ГА 5888824 29.02.2012 г.
Дом животноводов	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево
Кадастровый номер	13:12:0110001:2263
Год постройки	Не установлено
Хронологический возраст, лет	Не установлено
Этажность	1
Группа капитальности	III
Общая площадь, кв.м.	150,1
Строительный объем, куб.м.	784
Высота, м.	3,9
Тип фундамента	Бутовый ленточный
Стены, перегородки	Кирпичные
Перекрытия	ж/б плиты
Кровля	Железо
Полы	Дощатые по лагам
Проемы	Двойные створные, переплеты деревянные, двери деревянные
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное
Правоудостоверяющий документ	13ГА 588837 от 29.02.2012 г.
Свинарник №6	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево
Кадастровый номер	13:12:0110001:2264
Год постройки	1967 г.
Хронологический возраст, лет	52
Этажность	1
Группа капитальности	IV
Общая площадь, кв.м.	864,4
Строительный объем, куб.м.	3948
Высота, м.	4,1
Тип фундамента	Ленточно-бутовый
Стены, перегородки	Кирпичные
Перекрытия	ж/б
Кровля	Шифер
Полы	Бетонные
Проемы	Дощатые
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное
Правоудостоверяющий документ	13ГА 579389 от 23.12.2011 г.
Свинарник №7	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево
Кадастровый номер	13:12:0110001:2453
Год постройки	1968 г.

Хронологический возраст, лет	51
Этажность	1
Группа капитальности	II
Общая площадь, кв.м.	836,7
Строительный объем, куб.м.	3993
Высота, м.	4,2
Тип фундамента	Бетонный
Стены, перегородки	Стены кирпичные, ж/б панели, колонны ж/б
Перекрытия	ж/б
Кровля	Шифер
Полы	Бетонные, дощатые
Проемы	Ворота дощатые обиты железом
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное
Правоудостоверяющий документ	13ГА 579390 от 23.12.2011 г.
Свинарник №7	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево
Кадастровый номер	13:12:0110001:2453
Год постройки	1968 г.
Хронологический возраст, лет	51
Этажность	1
Группа капитальности	II
Общая площадь, кв.м.	836,7
Строительный объем, куб.м.	3993
Высота, м.	4,2
Тип фундамента	Бетонный
Стены, перегородки	Стены кирпичные, ж/б панели, колонны ж/б
Перекрытия	ж/б
Кровля	Шифер
Полы	Бетонные, дощатые
Проемы	Ворота дощатые обиты железом
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное
Правоудостоверяющий документ	13ГА 579390 от 23.12.2011 г.
Здание откормочника на 720 голов	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Парапино
Кадастровый номер	13:12:0121001:1042
Год постройки	1985 г.
Хронологический возраст, лет	34
Этажность	1
Группа капитальности	II
Общая площадь, кв.м.	4080,6
Строительный объем, куб.м.	Не установлено
Высота, м.	Не установлено
Тип фундамента	Бетонный
Стены, перегородки	Стены кирпичные, ж/б панели, колонны ж/б
Перекрытия	ж/б
Кровля	Шифер
Полы	Бетонные, дощатые
Проемы	Ворота дощатые обиты железом
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное
Правоудостоверяющий документ	13ГА 588823 от 29.02.2012 г.
Здание	
Адрес объекта недвижимости	Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
Кадастровый номер	13:12:0211005:142
Год постройки	2014
Хронологический возраст, лет	5
Этажность	1

Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	401,1
Строительный объем, куб.м.	Не установлено
Высота, м.	Не установлено
Тип фундамента	Бутонабивные сваи
Стены, перегородки	Из прочих материалов
Перекрытия	-
Кровля	Оцинкованный окрашенный профилированный лист
Полы	Бетонные
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов хорошее
Правоудостоверяющий документ	13ГА 588823 от 29.02.2012 г.
Скотопрогонные галереи	
Адрес объекта недвижимости	Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
Кадастровый номер	13:12:0211005:143
Год постройки	2014 г.
Хронологический возраст, лет	5
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	121,4
Строительный объем, куб.м.	380,16
Высота, м.	Не установлено
Тип фундамента	Бутонабивные сваи
Стены, перегородки	Из прочих материалов
Перекрытия	-
Кровля	Оцинкованный окрашенный профилированный лист
Полы	Бетонные
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов хорошее
Правоудостоверяющий документ	13ГА 862083 от 10.06.2014 г.
Корпус для содержания маточного стада нетелей	
Адрес объекта недвижимости	Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
Кадастровый номер	13:12:0211005:144
Год постройки	2014 г.
Хронологический возраст, лет	5
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	1518,9
Строительный объем, куб.м.	9914,15
Высота, м.	Не установлено
Тип фундамента	Бутонабивные сваи
Стены, перегородки	Из прочих материалов
Перекрытия	-
Кровля	Оцинкованный окрашенный профилированный лист
Полы	Бетонные
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов хорошее
Правоудостоверяющий документ	Разрешение на ввод в эксплуатацию
Доильно-молочный блок	
Адрес объекта недвижимости	Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
Кадастровый номер	13:12:0211005:145
Год постройки	2014 г.

Хронологический возраст, лет	5
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	287,4
Строительный объем, куб.м.	1511,46
Высота, м.	Не установлено
Тип фундамента	Буроабивные сваи
Стены, перегородки	Из прочих материалов
Перекрытия	-
Кровля	Оцинкованный окрашенный профилированный лист
Полы	Бетонные
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов хорошее
Правоудостоверяющий документ	13ГА 862086 от 10.06.2014 г.
Телятник с родильным отделением	
Адрес объекта недвижимости	Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
Кадастровый номер	13:12:0211005:146
Год постройки	2014 г.
Хронологический возраст, лет	5
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	967,7
Строительный объем, куб.м.	6420,94
Высота, м.	Не установлено
Тип фундамента	Буроабивные сваи
Стены, перегородки	Из прочих материалов
Перекрытия	-
Кровля	Оцинкованный окрашенный профилированный лист
Полы	Бетонные
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов хорошее
Правоудостоверяющий документ	13ГА 862085 от 10.06.2014 г.
Коровник	
Адрес объекта недвижимости	Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
Кадастровый номер	13:12:0211005:147
Год постройки	2014 г.
Хронологический возраст, лет	5
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	2773,7
Строительный объем, куб.м.	21345,51
Высота, м.	Не установлено
Тип фундамента	Буроабивные сваи
Стены, перегородки	Из прочих материалов
Перекрытия	-
Кровля	Оцинкованный окрашенный профилированный лист
Полы	Бетонные
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов хорошее
Правоудостоверяющий документ	13ГА 862087 от 10.06.2014 г.
Проходная	
Адрес объекта недвижимости	Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое

Кадастровый номер	13:12:0211005:148
Год постройки	2014 г.
Хронологический возраст, лет	5
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	96,4
Строительный объем, куб.м.	137,33
Высота, м.	Не установлено
Тип фундамента	Буронабивные сваи
Стены, перегородки	Из прочих материалов
Перекрытия	-
Кровля	Оцинкованный окрашенный профилированный лист
Полы	Бетонные
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов хорошее
Правоудостоверяющий документ	13ГА 862084 от 10.06.2014 г.
Часть здания: гараж	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский, ул. Центральная
Кадастровый номер	13:12:0211002:616
Год постройки	1965 г.
Хронологический возраст, лет	54
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	191,3
Строительный объем, куб.м.	854,18
Высота, м.	3,9
Тип фундамента	-
Стены, перегородки	-
Перекрытия	-
Кровля	-
Полы	-
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное
Правоудостоверяющий документ	13ГА 862128 от 11.06.2014 г.
Нежилое одноэтажное здание	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский
Кадастровый номер	13:12:0537002:46
Год постройки	
Хронологический возраст, лет	
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	364,2
Строительный объем, куб.м.	-
Высота, м.	-
Тип фундамента	-
Стены, перегородки	-
Перекрытия	-
Кровля	-
Полы	-
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов
Правоудостоверяющий документ	13ГА 649267 от 09.10.2012 г.
Нежилое одноэтажное здание	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский
Кадастровый номер	13:12:0211002:426
Год постройки	

Хронологический возраст, лет	
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	86,5
Строительный объем, куб.м.	-
Высота, м.	-
Тип фундамента	-
Стены, перегородки	-
Перекрытия	-
Кровля	-
Полы	-
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов
Правоудостоверяющий документ	13ГА 649263 от 09.10.2012 г.
Здание механического цеха	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский, ул. Центральная
Кадастровый номер	13:12:0211002:489
Год постройки	1960 г.
Хронологический возраст, лет	59
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	95,0
Строительный объем, куб.м.	473,6
Высота, м.	4,0
Тип фундамента	-
Стены, перегородки	-
Перекрытия	-
Кровля	-
Полы	-
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное
Правоудостоверяющий документ	13ГА 862131 от 11.06.2014 г.
Здание	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский, ул. Центральная
Кадастровый номер	13:12:0211002:492
Год постройки	
Хронологический возраст, лет	
Этажность	
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	1319,6
Строительный объем, куб.м.	
Высота, м.	
Тип фундамента	-
Стены, перегородки	-
Перекрытия	-
Кровля	-
Полы	-
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	
Правоудостоверяющий документ	
Нежилое одноэтажное здание	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский
Кадастровый номер	13:12:0211002:559
Год постройки	
Хронологический возраст, лет	
Этажность	1

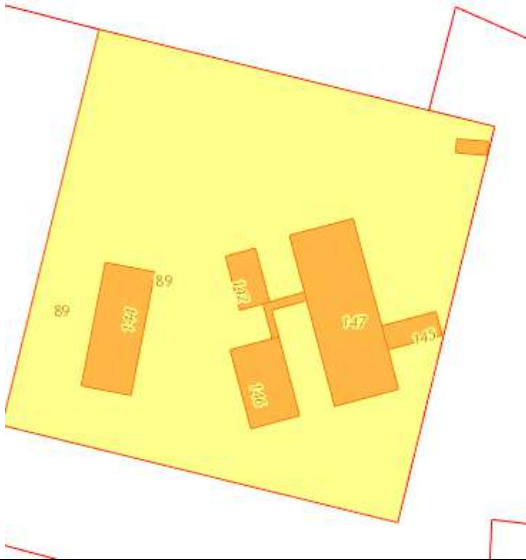
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	592,8
Строительный объем, куб.м.	-
Высота, м.	-
Тип фундамента	-
Стены, перегородки	-
Перекрытия	-
Кровля	-
Полы	-
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов
Правоудостоверяющий документ	13ГА 649265 от 09.10.2012 г.
Нежилое одноэтажное здание	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский
Кадастровый номер	13:12:0211002:794
Год постройки	
Хронологический возраст, лет	
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	632,9
Строительный объем, куб.м.	-
Высота, м.	-
Тип фундамента	-
Стены, перегородки	-
Перекрытия	-
Кровля	-
Полы	-
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов
Правоудостоверяющий документ	13ГА 649266 от 09.10.2012 г.
Часть здания	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский
Кадастровый номер	13:12:0537002:50
Год постройки	
Хронологический возраст, лет	
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	299,4
Строительный объем, куб.м.	-
Высота, м.	-
Тип фундамента	-
Стены, перегородки	-
Перекрытия	-
Кровля	-
Полы	-
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов
Правоудостоверяющий документ	13ГА 649264 от 09.10.2012 г.
Здание трансформаторной подстанции	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский, ул. Центральная
Кадастровый номер	13:12:0618003:10
Год постройки	1959 г.
Хронологический возраст, лет	60
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	57,1
Строительный объем, куб.м.	366,3

Высота, м.	5,0
Тип фундамента	-
Стены, перегородки	-
Перекрытия	-
Кровля	-
Полы	-
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное
Правоудостоверяющий документ	13ГА 862132 от 11.06.2014 г.
Здание холодильника	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский, ул. Центральная
Кадастровый номер	13:12:0618003:5
Год постройки	
Хронологический возраст, лет	
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	1673,2
Строительный объем, куб.м.	9035,28
Высота, м.	5,4
Тип фундамента	-
Стены, перегородки	-
Перекрытия	-
Кровля	-
Полы	-
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное
Правоудостоверяющий документ	13ГА 862134 от 11.06.2014 г.
Здание компрессорного цеха	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский, ул. Центральная
Кадастровый номер	13:12:0618003:6
Год постройки	1959 г.
Хронологический возраст, лет	60
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	239,3
Строительный объем, куб.м.	1435,8
Высота, м.	6,0
Тип фундамента	-
Стены, перегородки	-
Перекрытия	-
Кровля	-
Полы	-
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное
Правоудостоверяющий документ	13ГА 862130 от 11.06.2014 г.
Газовая котельная	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский, ул. Центральная
Кадастровый номер	13:12:0618003:7
Год постройки	2000
Хронологический возраст, лет	19
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	134,0
Строительный объем, куб.м.	1203,02
Высота, м.	6,9

Тип фундамента	-
Стены, перегородки	-
Перекрытия	-
Кровля	-
Полы	-
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов
Правоудостоверяющий документ	13ГА 862129 от 11.06.2014 г.
Насосная подстанция	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский, ул. Центральная
Кадастровый номер	13:12:0618003:8
Год постройки	
Хронологический возраст, лет	
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	31,7
Строительный объем, куб.м.	148,1
Высота, м.	3,3
Тип фундамента	-
Стены, перегородки	-
Перекрытия	-
Кровля	-
Полы	-
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное
Правоудостоверяющий документ	13ГА 862133 от 11.06.2014 г.
Нежилое одноэтажное здание	
Адрес объекта недвижимости	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский
Кадастровый номер	13:24:0108040:11
Год постройки	
Хронологический возраст, лет	
Этажность	1
Группа капитальности	-
Общая площадь, кв.м.	255,7
Строительный объем, куб.м.	-
Высота, м.	-
Тип фундамента	-
Стены, перегородки	-
Перекрытия	-
Кровля	-
Полы	-
Проемы	-
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов
Правоудостоверяющий документ	13ГА 649268 от 09.10.2012 г.

Таблица 15. Описание земельного участка

Наименование характеристики	Земельный участок	Источник информации
Кадастровый номер	13:12:0211005:89	Договор аренды земельного участка №4 от 22.02.2011 г.
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое	
Площадь участка, кв.м	40000,0 кв.м.	
Вид права	Право аренды	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Разрешенное использование	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий	
Существующие ограничения	Аренда на 49 лет	

Кадастровая стоимость, руб.	129 764,21	http://pkk5.rosreestr.ru
Форма участка		
Рельеф участка	Ровный	Визуальный осмотр
Состояние участка	Участок застроен	
Улучшения ЗУ	Постройки организации СХПК «Созидание»	
Транспортная доступность	Низкая (транспортом частного порядка)	
Состояние дорог	Удовлетворительное	
Доступные инженерные коммуникации	Коммуникации подведены	

Далее в таблице приводятся основные характеристики оцениваемого оборудования и транспортных средств:

Таблица 16. Количественные и качественные характеристики оцениваемого оборудования

№	Наименование оборудования (вид, марка, заводской номер)	Год выпуска	Основные технические характеристики (производительность, мощность, энергопотребление и т.д.)	Местонахождение (адрес, цех, подразделение)
1	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	2012	Предназначен для машинного доения коров. Широкая зона входа позволяет животным быстро и беспрепятственно входить в доильный зал. Входные двери закрываются заподлицо с последним доильным местом и отвечают за хорошее позиционирование всей группы. Последующие животные остаются в активной позиции ожидания.	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
2	Управление стадом AutoSelect 5000	2012	Предназначена для отделения целых групп или отдельных животных от остального поголовья при выходе из доильного зала.	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
3	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	2012	Интегрированная система управления молочной фермой	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
4	4444-1299-142 Танк-охладитель Tcool 6200л 4 надоя	2012	Танк-охладитель закрытого типа, горизонтальный (TCool compact, холодильник в сборе с компрессором и конденсатором на одной раме)	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
5	Крепление для колпака в количестве 90 шт.	2012	Оборудование для молочной фермы	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое

6	Металлический вольер (трубка) в количестве 45 шт.	2012	Оборудование для молочной фермы	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
7	Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	2012	Оборудование для молочной фермы	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
8	Крепление для ведра 5л (вольер+трубка)	2012	Оборудование для молочной фермы	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
9	Домик для теленка в кол-ве 45 шт.	2012	Оборудование для молочной фермы	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
10	Защитный колпак для ведра 5л (вольер+трубка)	2012	Оборудование для молочной фермы	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
11	Оборудование для коровника на 396 коров	2012	Оборудование для молочной фермы	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
12	Оборудование для ДМБ	2012	Оборудование для молочной фермы	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
13	Оборудование для телятника	2012	Оборудование для молочной фермы	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
14	Дополнительное оборудование	2012	Оборудование для молочной фермы	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
15	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 67	2013	Оборудование для молочной фермы	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
16	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 66	2013	Бункер продукции накопительный БПН служит для накопления и кратковременного хранения сыпучих кормов и другого рассыпного продукта. Применяются в различных технологических линиях.	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
17	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 65	2013	-	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
18	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 64	2013	-	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
19	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 61	2013	-	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
20	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 63	2013	-	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое

21	Весы платформенные Альфа ПВ 1500, инвентарный номер 18	2012	Предназначены для статических измерений массы различных грузов. Весы применяются в различных отраслях промышленности и сельском хозяйстве.	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
22	Весы механические ВТ 8908-2000Д, инвентарный номер 73	2012	С помощью весов этой серии можно взвешивать различные грузы, имеющие большую массу (до 3 т). Промышленные механические весы серии ВТ-8908 (от 500 кг до 3 т) предназначены для использования на складах и предприятиях торговли, а также в промышленном и сельскохозяйственном производстве.	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
23	Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1. Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	2012	Оборудование для молочной фермы	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
24	Дробилка ДПМ, инвентарный номер 70	2012	Предназначаются для измельчения компонентов комбикорма	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
25	Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	2012	Производить выгрузку из емкости (смесителя кормов или бункера хранения)	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
26	Измельчитель рулонов Uniball 1800, инвентарный номер 280	2012	Машина предназначена для измельчения всех типов и размеров круглых и прямоугольных тюков с одновременной раздачей на кормовой стол или разброс в виде подстилки на дистанцию до 9 метров.	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
27	Передвижной доильный аппарат Мобимелк, инвентарный номер 290	2012	Предназначено для доения коров	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
28	Покрытие резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	2012	Оборудование для молочной фермы	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
29	Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	2012	Оборудование для молочной фермы	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
30	Разбрасыватель Amazone ZA-M 900, инвентарный номер 286	2012	Предназначен для разбрасывания гранулированных удобрений.	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
31	Смеситель СВШ, инвентарный номер 71	2012	Используется в животноводстве и птицеводстве для приготовления сухих смесей комбикормов в комплексе с пневматическими дробилками	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
32	Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	2012	Оборудование для молочной фермы	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
33	Транспортер шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	2012	Предназначен для перемещения (при помощи шнека) сыпучих продуктов в наклонной плоскости на расстояние от 2 до 10 м.	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое

34	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	-	Предназначен для перемещения (при помощи шнека) сыпучих продуктов в наклонной плоскости на расстояние от 2 до 10 м.	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
35	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	-	Предназначен для перемещения (при помощи шнека) сыпучих продуктов в наклонной плоскости на расстояние от 2 до 10 м.	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое
№	Наименование транспортного средства (вид, марка, заводской номер)	Год выпуска	№ кузова (№ шасси), № двигателя	№ ПСМ/ПТС
1	ППЦ 95741	1991	Цвет:серый, номер двиг. отсутствует, номер шасси 1230, номер кузова отсутствует	15 ЕР 753070
2	Камаз 475101 (автомобиль специальный 475101)	2005	цвет оранжевый, номер двиг. 2286663, номер шасси ХТС53205R52239095, кузов: 1915209, VIN: X8947510150AL9009	77 КС 030977
3	Камаз 65115	2007	цвет оранжевый, номер двиг. 72415904, номер шасси ХТС65115071137912, номер кузова 2032675, VIN:XTC65115071137912	16 ММ 275868
4	Нефаз 8560-02	2007	цвет оранжевый,номер двиг. отсутствует, номер шасси отсутствует, номер прицепаX1F8560T070012770	02 МП 432120
5	Шевроле Нива	2014	цвет темно-серый металлик, номер двиг. 0548629, номер шасси:отсутствует, номер кузова X9L212300E0505452, VIN:X9L212300E0505452	63 НХ 247179
6	ГАЗ 473819 (фургон для скоропртихщя продуктов)	2013	цвет белый,номер двиг. D0004754, номер шасси X96330980D1040022, номер кузова 330700D0215552, VIN:X72473819D0000009	52 НТ 089121
7	Трактор John Deer 6930	2011	Цвет зеленый, номер двигателя CD6068L211351, Заводской номер 1L06930XEBG683982 Номер коробки передач R0TA40S181179	ТС 509516
8	Опрыскиватель прицепной Lemken Primus 35	2011		
9	Дисковая борона Lemken Rubin 9	2011		
10	Вертикальный смеситель-кормораздатчик Strautmann Verti-Mix 750	2012		

Технические характеристики Камаз 475101



Модель:	Загрузчик сухих кормов 475101 (ЗСК-15,0)
Базовое шасси	КАМАЗ-65115 6х4

Весовые параметры и нагрузки:	
Полная масса а/м, кг	15700
Полная масса автопоезда, кг	28700
Полная масса прицепа, кг	13000
Снаряженная масса, кг	8950...9150
Габаритные размеры, мм:	
Длина, мм	7600
Ширина, мм	2500
Высота, мм	3400
База, мм	3190+1320
Загрузчик сухих кормов:	
Высота выгрузки, мм	
- максимальная	6600...7200
- минимальная	2200
Дополнительно	Привод шнекового конвейера механический от КОМ
Объем бункера, куб.м.	13,0...15,0
Производительность при выгрузке, т/час	15

Технические характеристики Камаз 65115



Масса машины и разрешенные нагрузки	
Снаряженная нагрузка на переднюю ось	4,4 т
Снаряженная нагрузка на заднюю тележку	6,150 т
Грузоподъемность	14,5 т
Полная нагрузка на переднюю ось	6,2 т
Полная нагрузка на заднюю тележку	19 т
Двигатель	
Модель	Cummins ISB6.7 (6-цилиндровый, мощность 300 л. с.)
	КамАЗ 740.622-280 (8-цилиндровый, мощность 280

	л. с.)
Тип	Дизельный
Рабочий объем	8900 см ³
Уровень экологичности	Евро3
Максимальная скорость передвижения	80 км/ч
Другие параметры	
Объем топливных баков	350 л
Габаритные параметры	Длина – 6690 мм
	Высота – 2995 мм
	Ширина – 2500 мм
Расход топлива	30 литров на 100 км

Технические характеристики Нефаз 8560-02



Самосвальный прицеп НЕФАЗ-8560-02 используется в сельском хозяйстве для перевозки различных грузов: минеральных удобрений, кормов, а также сыпучих строительных материалов. Платформа прицепа выполнена из металла. Все борта платформы сварные и откидываются для удобства загрузки. В конструкции предусмотрены и надставные борта. Механизм закрывания бортов с торсионными помощниками.

В комплектации возможны два варианта конструкции дышла - кривое стреловидное и прямое стреловидное. И два варианта сцепки – зазорная и беззазорная. Двускатная ошиновка увеличивает сцепление с дорожным покрытием и повышает устойчивость прицепа при езде.

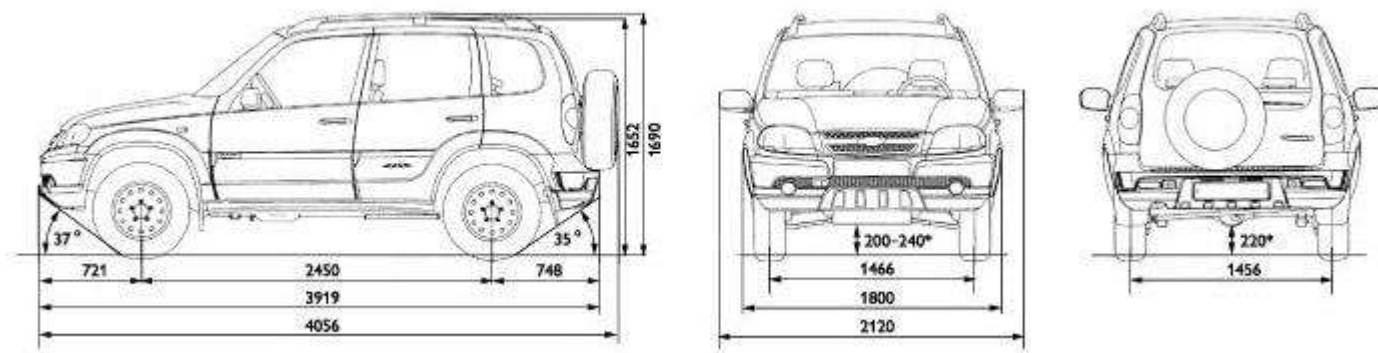
Поднятие и опускание платформы НЕФАЗ-8560-02 происходит с помощью гидравлического привода от гидросистемы тягача. Гидроцилиндр трехзвенный телескопический.

Тормозная система самосвального прицепа НЕФАЗ-8560-02 двух типов: рабочая – двухпроводный пневматический привод с АБС, тормозные механизмы всех колес барабанного типа; и стояночная – механический винтовой привод или пневматический приводом от пружинных энергоаккумуляторов на тормозные механизмы задних колес.

	9740-9985
Масса снаряженного прицепа, кг	5015-5260
Полная масса прицепа, кг	15000

Распределение полной массы:	
на переднюю ось, кг	7500
на заднюю ось, кг	7500
Подвеска	на двух основных и двух дополнительных полуэллиптических рессорах
Количество осей/колес	2/8
Колеса	дисковые 7,0-20 или 7,5-20
Шины	9.00R20 или 10.00R20
Направление разгрузки	на две стороны
Угол опрокидывания платформы, градус	45
Внутренние размеры платформы, мм:	
длина	5160
ширина	2315
высота	640/800/1260
Объем платформы, м ³	7.6/9.5/15.2
Время подъема груженой платформы, с, не более	20
Время опускания порожней платформы, с, не более	25
Максимальная скорость прицепа, км/ч	80

Технические характеристики Chevrolet Niva (Шевроле Нива)



Двигатель, л	1,7 MT
Макс. мощность (л.с.) при ... оборотах/мин	80/5000
Макс. крутящий момент Нм при ... оборотах/мин	127,5/3800
Масса	
Снаряженная масса, кг	1410
Полезная нагрузка, кг	450
Динамика	

Макс. скорость, км/ч	140
Разгон 0-100км/ч , с	19.0
Расход топлива	
В городе, л/100км	14,1
На трассе, л/100км	8,8
В среднем, л/100км	10,8
Наружные размеры	
Длина, мм	4056
Ширина, мм	1800
Высота, мм	1690
Клиренс, мм	200
Диаметр разворота, м	11,6
Багажник, топливный бак	
Объём багажника, л	320
Объём багажника со сложенным задним сиденьем, л	650
Объём топливного бака, л	58

Технические характеристики ГАЗ 473819 (фургон для скоропртихция продуктов)



Промтоварка, фургон, изотерма, сэндвич-панели, на шасси ГАЗ 3309 (ГАЗон), двигатель ЯМЗ-534, Евро 5, дизельный, ABS, ГУР, длина фургона от 4,0 до 6,0 метров.

Конструкция промтоварного автофургона на шасси автомобиля ГАЗ 3309 (ГАЗ 33098) представляет собой кузов прямоугольной формы, собранный по панельно-каркасной технологии или по бескаркасному методу. Промтоварный автофургон изготовлен без утеплителя и без внутренней обшивки. Панели и двери внутри фургона защищены деревянными брусками, предохраняющими внутреннюю часть обшивки от повреждений во время движения автофургона и в период проведения погрузочно-разгрузочных работ.

Дверные проемы окантованы резиновым уплотнителем. На задних распашных дверях с углом открытия 270 градусов применены петли, способные выдерживать значительные нагрузки. Двери фургона в закрытом состоянии упираются в порог пола, что уменьшает разбалтывание дверей во время движения автомобиля. Кузов автофургона оборудован внутренним освещением.

Базовое шасси	ГАЗ-3309
Колесная формула	4 х 2
Масса перевозимого груза, кг	4 000
Основание фургона	металлический каркас
Внешний материал кузова	плакированная оцинковка
Двигатель	ЯМЗ-534
Тип	дизельный с турбонаддувом
Рабочий объем, л	4,75
Топливо	дизельное

Технические характеристики трактора John Deer 6930



Разработчик – John Deere
Страна-разработчик – США
Годы производства – 2006-2008
Мощность – от 155 до 163 лошадиных силы
Рабочий объем мотора – 6,8 литра
Вместимость топливного бака – 250 литров
Вместимость бака гидравлики – 50 литров
Емкость дополнительного топливного резервуара – 325 литров
Тип навески – трехточечная навеска спереди и сзади
Грузоподъемность навески – 8,5 тонн
Вал отбора мощности (ВОМ) – независимый, с режимами 500-1000 об/мин
Максимальные обороты двигателя – 2000 об/мин
Шасси – с полным приводом 4×4, с гидравлическими тормозами
Кабина – классическая, с кондиционером и отоплением
Гидравлическая система – Constant Flow, Pressure and Flow Compensated PFC
Давление в гидравлике – 200 бар

Мощность насоса подачи – 80 литров в минуту
Тип питания – генератор на 150 ампер
Коробка передач – PowerQuad Plus, с 20 передними и 20 задними передачами
Сцепление – двойное, с мокрым диском
Коробка передач (альтернативная) PowerQuad Plus Creeper, с 32 передними и 32 задними передачами
Габариты передних шин – 16,9R28
Габариты задних шин – 20,8R38
Масса трактора – 5,6 тонн
Объем колесной базы – 2640 мм
Габариты трактора, мм: Длина – 4750, Ширина – 2380, Высота – 2920.

Технические характеристики опрыскивателя прицепного Lemken Primus 35



Компактный прицепной опрыскиватель с небольшой транспортной шириной и высотой для максимальной маневренности. Оптимальный, практический комфорт управления для легкого использования. Износостойкий и прочный бак из армированного стеклопластика, на выбор предлагаются три варианта объемом от 2.400 до 4.400 литров. Штанги из стойкого к кручению Z-образного профиля с электрическим устройством выравнивания на склоне для штанг с шириной от 15 до 33 метров в базовой комплектации. В базовую комплектацию входит компьютер Teejet 844 E, по выбору компьютер Spraydos от фирмы Мюллер, включая циркуляционную систему для рабочего раствора. Различные виды сцепки благодаря нескладываемому дышлу с фланцевой пластиной.

Объем жидкостного бункера -3300

Длина штанги, м - 15, 30

Альтернативное название - Примус 35 Лемкен

Модель - Primus 35

Максимальная производительность насоса, л/мин - 250

Масса, кг - 2460

Технические характеристики дисковой бороны Lemken RUBIN 9/600 KUA



Короткая дисковая борона Рубин обеспечивает в тяжелых почвенных условиях интенсивное и

равномерное перемешивание органической массы и почвы на рабочую глубину до 12 см, при этом значительно снижая потерю влаги от испарения. Таким образом, Рубин наилучшим образом подходит для поверхностной, но в то же время равномерной стерневой обработки почвы при высокой рабочей скорости.

Технические характеристики вертикального смесителя-кормораздатчика Strautmann Verti-Mix 750



Полуприцепные, предназначены для приготовления сбалансированной по питательности кормосмеси (на основе грубых, сочных и концентрированных кормов и балансирующих добавок) и раздачи ее животным. Применяются на животноводческих молочных и откормочных фермах крупного рогатого скота.

Привод от ВОМ трактора. Не имеют устройства для самозагрузки. Система измельчения-смешивания — вертикальный шнек. Комплекуются дистанционным управлением всеми операциями, редуктором, электронной системой взвешивания. Имеют исполнения с поперечным ленточным транспортером для выгрузки кормосмеси на обе стороны (расположен сзади или спереди бункера) или боковым окном (справа). Изготовитель — STRAUTMANN.

Модель	Вместимость, м ³	Потребная мощность*, кВт	Высота выгрузки, мм	Габаритные размеры, мм**	Масса, кг
750	7,5	34	740	5100x2150x2350	3000

Источником информации об объектах оценки являются документы представленные заказчиком и личный осмотр.

В состав объекта оценки входит технологическое оборудование и транспортные средства.

В процессе внешнего осмотра Оценщик удостоверился в фактическом наличии имущества и провел его идентификацию; произвел фотосъемку объектов оценки; определил: что оборудование в настоящее время эксплуатируется, смонтировано в производственном цехе, условия эксплуатации соответствуют требуемым условиям в соответствии с технической документацией на имущество; оцениваемое имущество охраняется, имеются средства противопожарной защиты.

В процессе осмотра Оценщик совместно со специалистами компании, эксплуатирующей оцениваемое имущество, экспертно, а также на основании предоставленной документации определил также общее техническое состояние имущества.

Роль оборудования в производственном процессе или его уникальность:

1. Тип техники/оборудования с точки зрения производственного процесса:

- основное технологическое оборудование/ техника;
- вспомогательное оборудование/техника;

2. Насколько существенным является оборудование/ техника для собственника:

- имеет существенное значение (основное технологическое и вспомогательное оборудование/ техника, изъятие которого повлечет за собой необходимость существенной перестройки производственного процесса и приостановлением выпуска продукции);

3. Уникальность оборудование/ техника:

- оборудование/ техника является стандартным, массово или серийно выпускаемым.

Физическое состояние объектов оценки (здания) принято по результатам осмотра объекта оценки с учетом значений следующей таблицы:

Таблица 17

Физический износ, %. Оценка состояния	Состояние несменяемых конструкций зданий
0-20. Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.
21-40. Удовлетворительное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.
41-60. Неудовлетворительное	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.
61-80. Плохое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом (Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.)

Физическое состояние объекта оценки (оборудование, машины, механизмы) принято по результатам осмотра объекта оценки с учетом значений следующей таблицы:

Таблица 18. Определение коэффициента износа в зависимости от состояния объекта оценки

Оценка состояния	Характеристика состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.	До 5
Очень хорошее	Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное в отличном состоянии.	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель, другие ответственные узлы.	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов.	81-90

Предполагается, что шкала состояний, представленная в Таблице 8, сформирована на основе большого статистического материала по обесцениванию оборудования (Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.)

8.2. Имущественные права на объекты оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом 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 не нарушающие права, и интересы других лиц. В том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

В этом разделе представлена информация по анализу влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и в Республике Мордовия на рынок оцениваемого объекта, определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, также представлена информация по анализу фактических данных о ценах предложений, основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов и сделаны основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

9.1. Общие сведения о Республике Мордовия

Даты образования: Мордовской автономной области – 10 января 1930 г., Мордовской АССР – 20 декабря 1934 г. Принятие Декларации о государственном суверенитете республики – декабрь 1990 г. Столица – г. Саранск (295,3 тыс. жителей на 1 января 2008 г.), основан в 1641 г. Население республики по данным на 1 января 2009 г. составляет 833,0 тыс. человек в т. ч.: городское – 502,0 и сельское – 331,1 тыс. человек. Национальная структура населения (по переписи на 9 октября 2002 г.), процентов: мордва – 31,9, русские – 60,8, татары – 5,2, другие национальности – 2,1.

Регион входит в Приволжский Федеральный округ.

Население республики по данным на 1 января 2009 г. составляет 833,0 тыс. человек в т. ч.: городское – 502,0 и сельское – 331,1 тыс. человек. Национальная структура населения (по переписи на 9 октября 2002 г.), процентов: мордва – 31,9, русские – 60,8, татары – 5,2, другие национальности – 2,1.

Республика Мордовия относится:

к I-му территориальному поясу; ко II-му климатическому району;



Географическое положение. Республика Мордовия расположена на востоке Восточно-Европейской равнины в бассейне реки Волги. Протяженность территории с севера на юг – 100 км, с запада на восток – 300 км. Мордовия граничит: на юге – с Пензенской областью, на западе – с Рязанской областью, на северо-востоке – с Чувашской республикой, на юго-востоке – с Ульяновской областью и на севере – с Нижегородской областью.

Природные условия. Территория Мордовии – равнина, изрезанная густой сетью балок. Высоты – от 100 до 300 м над уровнем моря. Реки принадлежат к бассейнам рек Оки и Волги, крупнейшие из мордовских рек: Мокша, Вад, Сатис и Сивинь. Почвы черноземные. Леса занимают 24% территории

республики (из деревьев преобладают береза, дуб и осина). Мордовия расположена в зоне умеренно континентального климата с холодной снежной зимой и теплым летом. Температура воздуха летом колеблется от +15 до +25 градусов. Зимой – от -8 до -18 градусов. Вегетационный период составляет 130-140 дней.

Муниципальное устройство и крупнейшие города. В республике насчитывается 459 муниципальных образований (на 1 января 2008 г.) – в т. ч.: муниципальных районов – 22, городских округов – 1, городских поселений – 17, сельских поселений – 419. Наиболее крупные города (тыс. человек – оценка на 1 января 2008 г.): Саранск – 295,3, Рузаевка – 48,0, Ковылкино – 20,9, Краснослободск – 10,6, Ардатов – 9,3.

Экономические преимущества и недостатки. Мордовия не обладает разнообразием природных ресурсов. Ее главное богатство – это плодородная земля. Из полезных ископаемых имеются месторождения известняков, разнообразных глин, торфа, мела.

Основные социально-экономические показатели. Удельный вес региона в общероссийских экономических показателях составляет: по ВРП – 0,3% (за 2007 г.). За 2008 г. по объему промышленного производства – 0,4%, по объему продукции сельского хозяйства – 1,1%, по объему розничного товарооборота – 0,3%, по объему инвестиций в основной капитал – 0,5%. Уровень безработицы по методологии МОТ за 2008 г. равен 2,4%.

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка, развиты также легкая и пищевая промышленность. Кроме того, развито чугунолитейное производство, химическая и нефтехимическая промышленность, легкая промышленность. Энергетика основана на использовании тепловых электростанций.

Сельское хозяйство. Сельскохозяйственные угодья в хозяйствах всех категорий, по данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи на 1 июля 2006 г., составили 1411 тыс.га, или 54% всех земель республики, пашня – 926 тыс. га, или 35%. Сельское хозяйство республики специализируется на животноводстве мясомолочного направления и выращивании зерновых и кормовых культур. Развито птицеводство.

Доля региона в производстве отдельных видов продукции в РФ. На долю республики приходится 65,1% производства силовых преобразователей в стране, 31,2% – вагонов-цистерн, 30,9% – осветительных электроламп, 10,3% – прорезиненных клиновых ремней, 5,9% – экскаваторов.

Инвестиционная привлекательность. Инвестиционный рейтинг региона — 3В2, что означает незначительный потенциал – умеренный риск. Среди регионов России по инвестиционному риску область занимает 30-е место, по инвестиционному потенциалу – 65-е место. Наименьший инвестиционный риск – экологический, наибольший – экономический. Наибольший потенциал – инфраструктурный.

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

Настоящий раздел составлен по информации, подготовленной Министерством экономического развития Российской Федерации².

Социально-экономическая ситуация в Республике Мордовия в январе-мае 2019 года характеризовалась положительной динамикой промышленного и сельскохозяйственного производства, платных услуг населению, жилищного строительства, стабильной ситуацией на рынке труда.

Индекс промышленного производства составил 103,7 процента.

Отгружено товаров, выполнено работ и услуг по промышленным видам экономической деятельности по полному кругу предприятий на сумму 88,2 млрд. рублей – 117,3% к январю-маю 2018 года в действующих ценах.

Крупными и средними промышленными предприятиями отгружено продукции на сумму 73,2 млрд. рублей с ростом 109 % к соответствующему периоду прошлого года, в том числе в обрабатывающих производствах – 67,4 млрд. рублей – 111 процентов.

² Источник информации: <http://mineco.e-mordovia.ru/>

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за 2018 год составил 51,2 млрд. рублей, объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий за исключением бюджетных средств за 2018 год составил 43,8 млрд. рублей (106,9% к 2017 году в действующих ценах).

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за I квартал 2019 года составил 5,9 млрд. рублей (77,8% к I кварталу 2019 года в сопоставимых ценах).

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в январе-мае 2019 года составил 15,7 млрд. рублей – 102,5% к январю-маю 2018 года.

В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 131,7 тыс. тонн – 101,6%, молока – 187,3 тыс. тонн – 103,6%, яиц – 616,9 млн. штук – 97,7% к соответствующему периоду 2018 года.

Строительными организациями республики выполнены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 3998,1 млн. рублей (40,2% к январю-маю 2018 года).

Предприятиями и организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками введено 138,4 тыс. кв. м общей площади жилых домов (135,9 % к январю-маю 2018 года).

Оборот розничной торговли составил 39,7 млрд. рублей –104,2% к январю-маю 2018 года. Оборот розничной торговли на душу населения в январе-мае 2019г. составил 49902,6 рубля.

Объем платных услуг составил 11636,1 млн. рублей или 101,7% к январю-маю 2018 года.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-апреле 2019 года составила 26667,6 рубля с темпом роста к январю-апрелю 2018 года 105,9 процента. Реальная заработная плата составила 101,5 процента.

Денежные доходы в расчете на душу населения в I квартале 2019 года составили 18 006,9 рубля с темпом роста к предыдущему году 104,7%.

Реальные денежные доходы населения в I квартале 2019 года составили 99,1%.

Сводный индекс потребительских цен за январь-апрель 2019 года составил 104,3%, в том числе на товары 104,4%, на услуги – 104,1 процента.

Численность официально зарегистрированных безработных по состоянию на 19 июня 2019 года составила 3,7 тыс. человек. Уровень регистрируемой безработицы составил 0,9 процента.

9.2.1. Текущая ситуация сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки

Издержки российского птицеводства растут вместе с повышением стоимости зарубежных компонентов. Заместить импорт в отрасли сложно из-за отсутствия инвестиций в сопутствующие производства, а компенсировать потери повышением цен не позволяет ограниченный платежеспособный спрос.

По данным Росстата, средние потребительские цены на охлажденного и мороженого бройлера за год увеличились на 2,8% со 134,3 руб./кг до 138 руб./кг. Отечественный рынок мяса птицы постепенно подтягивается вслед за произошедшим повышением рублевой стоимости импортных составляющих производства. За последние три года они подорожали пропорционально снижению курса национальной валюты к доллару и евро, то есть примерно вдвое.

Компенсировать за счет повышения цен рост себестоимости продукции птицеводам вряд ли удастся: их динамику ограничивает платежеспособный спрос населения и невысокая покупательная способность. Благодаря тому, что цены на птицу практически не повышаются, спрос на нее увеличивается на 1–2% в год, отмечает гендиректор Росптицесоюза Галина Бобылева. Но при этом снижается рентабельность производства. «Если пять лет назад она составляла 15–18%, то теперь только 7–8%, и лишь у единичных предприятий может быть около 10%», — обращает внимание вице-президент Международной программы развития птицеводства (UIPDP) Альберт Давлеев.

Хотя Россия обеспечивает себя мясом бройлера за счет внутреннего производства и даже развивает экспорт продукции, зависимость сектора от импорта остается высокой. Только если раньше в страну ввозили мясо птицы, то теперь — компоненты для ее выращивания. По оценке Давлеева, доля импортных составляющих в производстве мяса бройлера достигает примерно 70%. Российские производители в основном работают на зарубежном оборудовании, используют иностранные

продукты селекции, инкубационное яйцо, ветеринарные препараты и витамины. Даже в кормах есть импортный компонент — соевый шрот, поскольку в России производится недостаточно сои. Тем не менее о полной зависимости от импорта речи не идет: практически все компоненты производства сейчас выпускают и в России, подчеркивает Бобылева.

С тем, что прямой зависимости птицеводов от зарубежных компонентов нет, соглашается менеджер компании Big Dutchman (производство оборудования для птице- и свиноводства), кандидат сельскохозяйственных наук Александр Третьяков. В России есть предприятия, которые могут выпускать технику и оборудование, вторит он Бобылевой. Зависимость от импорта по различным составляющим признают и производители мяса птицы. Например, холдинг «Черкизово» использует зарубежные кормовые ингредиенты, в частности соевый шрот, ветпрепараты и инкубационное яйцо, уточнил представитель компании.

Искать резервы для дальнейшего роста отрасли придется по каждой отдельной составляющей производства. Прежде всего, важен вопрос технического обеспечения. Например, 95% работающего в стране оборудования для откорма птицы и 90% систем освещения, отопления, вентиляции, которыми оснащаются птицефабрики — зарубежные, говорит Давлеев. «Зависимость от импортного напольного оборудования составляет 80%, российские производители клеточного также не обеспечивают потребности рынка», — уточняет региональный менеджер компании Fasco Rus (производство оборудования для птицеводства) Лариса Кувшинова. По мнению Третьякова, отечественное напольное оборудование не уступает импортным образцам. Например, его выпускают заводы в Екатеринбурге и Липецке. Тем не менее крупные холдинги предпочитают брать иностранную продукцию, считая ее надежнее, добавляет он.

«Отечественная техника вполне подходит для небольших предприятий, производящих до 30 тыс. т. мяса птицы в год, но крупные, выпускающие более 50 тыс. т., предпочитают импортную, — комментирует гендиректор компании «Башкирский бройлер» Олег Дробышев. — Российские производители уже выпускают современное оборудование для птицеводства, например инкубаторное, комбикормовое и клеточное. Оно дешевле зарубежного, а по качеству — близкое к нему». Правда, на самой птицефабрике используют основное технологическое оборудование марки Big Dutchman: у компании рублевые цены и хороший сервис, объясняет выбор руководитель.

Бобылева считает главной проблемой отсутствие отечественного оборудования для убоя и переработки птицы. Зависимость от зарубежного в этих категориях достигает почти 100%. Оборудование для утилизации отходов производства на 60% импортное, приводит данные Давлеев. Увеличение рублевой стоимости зарубежной техники после девальвации рубля сдерживает ее поставки. Кроме того, птицефабрики стараются сэкономить на необязательном оборудовании, рассказывает Третьяков. Например, отказываются от системы динамического взвешивания птицы, которая позволяет отслеживать набор веса. Это хорошая, но довольно дорогая программа, без которой можно обойтись. В целом долю оборудования в себестоимости конечной продукции он оценивает в 3–5%.

После повышения курса евро спрос на оборудование российского производства повысился на 10%, говорит Кувшинова. В предыдущие два года платежеспособность птицефабрик снизилась, а оборудование подорожало, потому участники рынка ждут, когда ситуация стабилизируется. Сдерживает продажи и ужесточение условий кредитования. «Многие контракты на поставку оборудования в 2013—2014 годах были связаны с кредитованием», — отмечает она. Позволить себе купить оборудование без привлечения заемных средств могут немногие компании, а кредиты получить сложно, добавляет Третьяков.

Перенос производства оборудования зарубежных марок в Россию также связан со сложностями. Прежде всего, непривлекательна перспектива работы только на внутренний рынок. Ограниченный спрос внутри страны не будет обеспечивать постоянную загрузку заводов, указывают специалисты. «Для стабильной работы предприятия необходимо, чтобы продукция шла на мировой рынок, а это вряд ли возможно, — комментирует Кувшинова. — Оборудование, произведенное в России, сложно поставлять куда-то еще, потому что на международном рынке высокая конкуренция, а российская техника еще не обладает признанным качеством». Потому созданный завод будет работать только на российский рынок. Но в этом случае нужна грамотная маркетинговая политика, продукция не может

быть узкоспециализированной, добавляет она.

Сейчас речь идет скорее о перераспределении рынка оборудования, взрывного спроса на него в ближайшие годы не ожидается. «Те птицефабрики, которые в последние годы купили импортное оборудование, будут работать на нем лет 15–20. Им нужны оригинальные запчасти, потому что переключение на отечественные образцы весьма затруднительно», — отмечает Третьяков. В целом переход на отечественное оборудование в ближайшие годы невозможен, так как отсутствуют инвестиции в строительство заводов для его выпуска, резюмирует Давлеев.

Существенная зависимость от импорта сформировалась и по большой группе кормовых добавок. Практически 100% используемых витаминов — зарубежные, отмечает руководитель российского филиала компании Adisseo (производит витамины, аминокислоты и другие кормовые добавки) Дмитрий Грачев. В СССР было более 20 биохимических заводов, выпускающих витамины для кормления скота и птицы, а к середине 1990-х годов не осталось ни одного, поясняет он. В то время большинство исследований по разработке новых направлений кормления было прекращено, а сформировавшиеся научные школы разрушены.

В ЕС сейчас существует свыше 2 тыс. различных кормовых добавок, подавляющая доля которых в России не используется из-за сложной и дорогой процедуры регистрации. По сути, она представляет собой систему ограничения свободной конкуренции, считает Грачев. Как итог — свыше 90% мирового ассортимента наиболее эффективных и наукоемких кормовых добавок в нашей стране не производится, они лишь смешиваются из иностранных компонентов на местных премиксных заводах.

Пока в России не начнут выпускать все витамины, микроэлементы, лизин, треонин, ферменты в необходимом объеме и надлежащего качества, ситуация не изменится, отмечает технолог по бройлерному птицеводству компании «Коудайс МКорма» Наталья Лазарева. «Большинство компонентов, которые мы закупает для производства премиксов — зарубежного происхождения, — рассказывает она. — Это витамины, почти все микроэлементы, ферменты, аминокислоты. В России мы берем только наполнители, метионин и некоторые микроэлементы». Главная причина — отсутствие необходимых производств в стране, поэтому сейчас отечественное птицеводство не может полностью отказаться от использования импортных составляющих, считает Лазарева.

Грачев уверен, что развитие производства ряда ключевых витаминов в России возможно, но очень важен внутренний бизнес-климат. «Сейчас выпуск кормовых добавок в России зависит не только от внутреннего отраслевого спроса — он по-прежнему растет, но и от внешних факторов: например, позиции Минсельхоза, Россельхознадзора и ЕЭК; от инвестиционного климата, сотрудничества с отраслевыми союзами, от формирования благоприятной среды для развития собственных научных разработок», — перечисляет он. Бюрократические барьеры заметно снижают наши шансы на успех, создавая препятствия для возможности конструктивного диалога с потенциальными международными инвесторами — носителями новых технологий. «Например, сейчас при ввозе компонентов в Россию мы как импортеры обязаны за свой счет искать генно-модифицированные организмы в витаминах, изготовленных химическим путем, — делится Грачев.

Таково требование законодательства, которое вступает в прямое противоречие с мировой практикой, потребностями отрасли кормопроизводства и, в конце концов, со здравым смыслом».

Зависимость от импортных ветпрепаратов Бобылева оценивает примерно в 40%, добавляя, что и здесь российские производители могли бы увеличить свою долю. Для решения вопроса с импортозамещением вакцин не только для птицеводства, но и животноводства в целом, необходимо восстановление биологической и фармацевтических промышленности, считает она. Для этого нужен государственный подход и программы развития.

Непростая ситуация и с кормами, при том что из затрат на них формируется 70% себестоимости продукции. Около 20% в общем объеме потребления кормов приходится на соевый шрот, внутреннее производство которого недостаточное. «По стоимости эти 20% составляют столько же, сколько остальные 80% российского зерна в комбикорме», — сравнивает Давлеев. Потому можно говорить, что производство кормов для птицы на 60% зависит от импорта, подсчитывает эксперт.

В последнее время производство сои в России увеличивается, но все же ее пока не хватает для удовлетворения потребностей предприятий. Крупные птицефабрики могли бы сами выращивать и перерабатывать эту агрокультуру, но для создания таких мощностей нужны инвестиции, которые

довольно сложно привлечь. Тем не менее в ближайшие 5–10 лет доля импортной сои в кормах для птицы может уменьшиться с 95% до 70%, предполагает Давлеев.



Зависимость российских птицеводов от иностранной генетики также значительна. Отсутствие в России племенных центров, которые поддерживают и улучшают существующие кроссы мясной птицы, является «слабым звеном» в производстве мяса бройлера, признают специалисты. «Конечно, в последние два-три года многие крупные предприятия построили новые репродукторы, увеличили мощность имеющихся инкубационных цехов. В результате на рынок стало поступать больше инкубационного яйца российского производства, — отмечает Лазарева. — Но прародительские стада мы можем формировать только при использовании генетического материала из-за рубежа. Селекционная работа с кроссами бройлеров у нас практически сошла на «нет».

Ситуация не столь однозначна: селекция в стране есть, уточняет Бобылева. «Она ведется, но из-за отсутствия средств не так интенсивно, как хотелось бы, — признает эксперт. — В России действуют репродукторные хозяйства, у нас есть все свои основные кросс-линии. С 2007 года отечественная генетика в птицеводстве достаточно устойчива». В стране производится и инкубационное яйцо, например, действует генетический центр «Смена». Что касается импортного, то оно поставляется не из-за нехватки отечественного, это выбор птицеводческих хозяйств, подчеркивает Бобылева. По ее словам, ввозится 8–9% от общего объема используемого инкубационного яйца.

Необходимость развития племенной базы птицеводства отмечает и Минсельхоз. В конце 2016 года в ведомстве прошло совещание о создании генофонда по птицеводству. «Зависимость от импортного племенного материала, особенно в птицеводстве, высока и составляет 80–90%, — отметил тогда первый замминистра сельского хозяйства Джамбулат Хатуов. — Сегодня важной задачей является создание отечественных конкурентоспособных кроссов мясной и яичной птицы».

Использование птицефабриками инкубационного яйца, произведенного в России, может увеличиться благодаря локализации бизнеса зарубежных генетических компаний внутри страны. Они создают в России репродукторы первого порядка, которые занимаются производством племенного яйца и реализуют его репродукторам второго порядка. «Три года назад мы завозили суточных цыплят из-за рубежа, а сейчас приобретаем на заводе под Тулой», — рассказывает Дробышев.

Финансовая ситуация у производителей мяса птицы

	2015	2016*
Расход корма, кг/1кг прироста	1,87	1,85
Стоимость корма, руб./кг	17,56	20,2
Себестоимость 1 кг прироста, руб.	43,78	47,65
Доля кормов в себестоимости, %	75	78,4
Себестоимость 1 кг живого веса, руб.	52,28	56,65
Себестоимость 1 кг в убойном весе, руб.	79,52	85,32
Отпускная цена, руб./кг	96,55	96,73
Прибыль, руб./кг	17,03	11,41
Рентабельность с учетом внереализационных затрат, %	10,4	3,1

* оценка

ИСТОЧНИК: РОСПТИЦЕСОЮЗ

Лучшим вариантом развития ситуации для российского птицеводства было бы расширение выпуска отечественных средств производства. Также возможен сценарий локализации зарубежных производств в России. Но слишком надеяться на нее не стоит. Птицеводство достигло пика

производства, динамика его замедляется. На этом фоне инвестиции в отрасль становятся непривлекательными, тем более — в создание заводов по выпуску средств производства, отмечает Давлеев. К тому же общее обновление в секторе уже произошло, сейчас может стоять вопрос только о расширении или модернизации комплексов, добавляет Третьяков. «Серьезного увеличения объемов производства мяса птицы в дальнейшем уже не будет, — уверен он. — Постепенно станут меняться технологии, возможен рост потребления птицы, но для этого нужно будет расширять ассортимент продукции, совершенствовать производство».

Снижать зависимость от импортных составляющих необходимо для оптимизации производственных затрат, говорит Бобылева. Подвижки в решении вопроса уже есть. «Разработана программа по созданию СГЦ птицеводства с государственной поддержкой: по мясным курам — племзавод «Смена», по яичным — «Свердловский», по уткам и гусям — «Благоварский», по индейке — «Северо-Кавказская ЗОСП». В мае 2016 года в Липецке был открыт завод «Техна» по производству оборудования для промышленного птицеводства, перечисляет эксперт.

Тем не менее сами птицеводческие компании еще рассчитывают на некоторое увеличение производства. Резервы для роста холдинг рассчитывает найти как раз за счет снижения зависимости от импорта. В Липецкой области запущен первый кластер комплекса, который состоит из двух цехов ремонтного молодняка и четырех — родительского стада. Полностью он будет заполнен уже в этом году. Производительность составит до 64 млн инкубационных яиц бройлера в год. В 2016 году доля импортных инкубаторных яиц в холдинге составила 23%, теперь собственное родительское стадо сможет на 90% удовлетворять потребности в нем. «Башкирский бройлер» к 2018 году рассчитывает производить 30 тыс. т мяса птицы. Сейчас предприятие как репродуктор второго порядка выпускает только около 3 млн. инкубационных яиц.

9.2.2. Информация по агропромышленному комплексу Республики Мордовия³

Объем производства валовой продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий за январь-март 2018 года составил 7,5 млрд. рублей. Агропромышленный комплекс вносит значительный вклад в развитие сельского хозяйства Приволжского федерального округа.

По производству животноводческой продукции на душу населения республика за 1 квартал 2018 года по яйцу занимает 1 место в России и ПФО, по молоку — 1 место в России и ПФО, по мясу скота и птицы — 6 в России и 2 — в ПФО.

Республика сейчас не только полностью обеспечивает свой потребительский спрос на рынке по мясу, молоку, яйцу, сахару, картофелю и овощам, но и реализует производимую продукцию в другие регионы. Доля вывоза по отдельным ее видам составляет от 40 до 80% от объемов производства.

Животноводство

В отрасли животноводства за I квартал 2018 года достигнуты положительные результаты.

По оперативной информации на 01.04.2018 года во всех категориях хозяйств произведено мяса скота и птицы на убой 76,1 тыс. тонн или 105,7 процента к соответствующему периоду прошлого года. Увеличение связано с реализацией инвестиционных проектов в птицеводстве и свиноводстве.

Валовое производство молока в хозяйствах всех категорий за первый квартал текущего года составило 101,9 тыс. тонн, сельскохозяйственными предприятиями и КФХ произведено 89,1 тыс. тонн молока (прирост составил 3,9 тыс. тонн или 4,6 %).

Производство молока в сельхозорганизациях увеличилось во всех районах, кроме Атяшевского, Ельниковского, Zubovo-Полянского, Кадошкинского, Лямбирского, Ромодановского и Октябрьского муниципальных районов.

Наибольший прирост обеспечили сельхозпредприятия Старошайговского муниципального района — на 1178 тонн, Ичалковского — на 857 тонн, Инсарского — на 460 тонн, Краснослободского — на 438 тонн, Ковылкинского — на 398 тонн, Чамзинского — на 320 тонн, Кочкуровского — на 235 тонн.

Прирост производства молока обеспечен за счет увеличения молочной продуктивности коров в сельхозорганизациях. За 1 квартал 2018 года молочная продуктивность увеличилась на 72 кг и составила 1510 кг молока на одну фуражную корову.

За первый квартал 2018 года в хозяйствах всех категорий произведено 355,7 млн. шт. яиц.

³ Источник информации: <http://agro.e-mordovia.ru/apk/>

Прирост обеспечили ООО "Авангард"-12,8 млн. шт., ОАО «Агрофирма «Чамзинская» – 10,5 млн. штук, АО "Агрофирма" Октябрьская"-10,0 млн. шт.

Растениеводство

В 2018 году посевная площадь составит 714 тыс. га. Под урожай 2018 года будет посеяно всего зерновых и зернобобовых культур – 447 тыс.га. Яровой сев составит 420 тыс. га, из них сев яровых зерновых на площади 273 тыс. га, сев сахарной свеклы на площади – 23 тыс. га, предстоит посеять зеленого горошка – 1,8 тыс. га, кукурузы на зерно 30 тыс. га, рапса -22 тыс. га, однолетних трав – 43 тыс. га, кукурузы на силос – 31 тыс. га, многолетних трав (под покров и беспокровно) - 11 тыс. га, сои 12 тыс. га, льна 3 тыс. га и другие культуры.

На весенний сев было высеяно 65 тыс. тонн семян, из них 5 тыс. тонн элитных и оригинальных семян.

Благодаря активному участию республики в реализации государственных и целевых программ Министерства сельского хозяйства РФ, объем государственной поддержки сельхозтоваропроизводителей в 2017 году составил всего 3 296 млн. рублей, в том числе с федерального бюджета - 2 019,5млн. рублей, республиканского –1 276,9 млн. рублей.

Доведено до получателей всего - 1 895 млн. рублей, в том числе из федерального бюджета-1 313,8 млн. рублей, регионального-581,2 млн. рублей.

Применение новых технологий и высокопроизводительной техники в сельхозпредприятиях республики способствуют росту финансовых показателей, производительности труда и повышению уровня среднемесячной заработной платы.

За январь-февраль 2018 года среднемесячная заработная плата в отрасли сельского хозяйства увеличилась на 17,5% к уровню 2017 года и составила 21 969, 1 руб.

Пищевая и перерабатывающая промышленность

Предприятиями пищевой и перерабатывающей промышленности Республики Мордовия за 1 полугодие 2018 года произведено товарной продукции на сумму 14,7 млрд. рублей, что на 7 % больше уровня аналогичного периода 2017 г. (13,8 млрд. рублей). В том числе предприятия молочной отрасли произвели продукции на сумму 3,4 млрд.рублей, предприятиями мясной отрасли произведено продукции на сумму 7,5 млрд. рублей, предприятиями пищевой отрасли – 3,7 млрд. рублей.

Объем реализации продукции за I квартал 2018 года составил 13,0 млрд. рублей, что на 10% выше аналогичного периода 2017 года, в том числе по молочной отрасли реализовано продукции на сумму 1,2 млрд. рублей (увеличение по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. на 6% или на 0,6 млрд. рублей); продукции мясоперерабатывающей отрасли – 7,5 млрд. рублей (увеличение на 13% или на 0,8 млрд. рублей); продукции пищевой отрасли – 4,3 млрд. рублей (увеличение на 5 % или 0,2 млрд. рублей).

Производство продукции предприятиями пищевой и перерабатывающей промышленности за 1 полугодие 2018 г. составило:

- сыра натурального 4076 тонн;
- масла сливочного 933 тонны;
- цельномолочной продукции 38270 тонн;
- колбасных изделий 29514 тонн;
- производство мяса, вкл. субпродукты 13268 тонн;
- мясных полуфабрикатов 6877 тонн;
- консервов 4536 туб;
- комбикормов 128 159 тонн.

В 2018 году в Республике Мордовия реализуются следующие инвестиционные проекты:

«Реконструкция цехов по приемке, первичной и (или) последующей (промышленной) переработке сельскохозяйственных животных, включая холодильную обработку и хранение мясной продукции» на ООО «МПК «Атяшевский» (увеличение мощностей по охлаждению мяса до 50 тонн в сутки и разделке мяса до 200 тонн в сутки), срок реализации проекта - 2017-2019 г.г.;

Продолжается реализация инвестиционного проекта «Увеличение производства колбасной продукции ООО МПК «Атяшевский», вторая очередь» (производственная мощность по выпуску колбасной продукции до 140 тыс. тонн в год), срок реализации проекта – 2014-2020 г.г.

Наращиванию объемов производства важнейших видов продовольствия способствуют меры, принимаемые предприятиями по совершенствованию технологии производства, улучшению качества, расширению ассортимента продукции.

Предприятиями пищевой и перерабатывающей промышленности республики осуществляются поставки продовольствия в другие регионы и страны. Продукция, производимая предприятиями республики, представлена во всех регионах России от Калининграда до Камчатки, а также странах ближнего зарубежья, где пользуется заслуженным спросом.

ЗАО «Рузово» экспортирует продукцию переработки яйца в Страны таможенного союза, Армению, Киргизию, Прибалтийские страны. АО «Агрофирма «Октябрьская» поставляет яйца в Белоруссию. АО «Филиал «Данон» Молочный комбинат «Саранский», ОАО «Консервный завод «Саранский», ООО «Сыродельный комбинат «Ичалковский» поставляют свою продукцию в Грузию, Армению, Азербайджан и в Страны таможенного союза. ООО «ЛВЗ «Саранский» поставляет продукцию в Германию, Казахстан, на стадии оформления поставки продукции в Италию. В стадии оформления разрешений на поставку продукции в Китай, Лаос, Вьетнам находится ООО «Юбилейное».

9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Обзор рынка недвижимости Республики Мордовия, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Объектами оценки являются здания сельскохозяйственной направленности.

Для проведения анализа рынка объектов животноводческой сферы Оценщик использовал открытые источники российского рынка аналогичной недвижимости.

По результатам анализа рынка на дату оценки были выявлены следующие предложения по продаже объектов недвижимости (Таблица 19):

Таблица 19 Предложения по продаже производственно-складской недвижимости.

Источник информации	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.
1	2	2	4	5	5
https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_2343_m_1654377905	Помещение свободного назначения	Республика Мордовия, Чамзинский район, пгт Чамзинка, ул.Базарная	2343	2 000 000,00	854,00
https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_2400_m_979916270	Производственное помещение	Республика Мордовия, Чамзинский район, р.п. Чамзинка, ул. Мира, д. 1а.	2400	2 500 000,00	1042,00
https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1073.7_m_1049375677	Производственное помещение	Республика Мордовия, Чамзинский район, р.п. Чамзинка, ул. Мира, д. 1а.	1073,7	2 000 000,00	1863,00
https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_445.5_m_1363043068	Офисное помещение	Республика Мордовия, Чамзинский район, р.п. Чамзинка, ул. Мира, д. 1а.	445,5	3 000 000,00	6734,00
https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1400303121	Производственное помещение	Республика Мордовия, Чамзинский район, р.п. Чамзинка, ул. Мира, д. 1а.	5682,3	3 500 000,00	3692,00
https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_578_m_1485089341	Офисное помещение	Республика Мордовия, Чамзинский р-он, пгт Чамзинка, ул.Республиканская,15	578,0	5 500 508,00	9 516,00
https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1518.7_m_1360352986	Помещение свободного назначения	Республика Мордовия, Чамзинский р-он, пгт Чамзинка, ул.Республиканская	2 043	2 200 000,00	1449,00
https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83_m_1429983569	Свободного назначения	Республика Мордовия, Чамзинский район, р.п. Чамзинка, ул. Горячкина, д. 4	83	1 968 000,00	23711,00
https://www.avito.ru/chamzinka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_176_m_954174770	Помещение свободного назначения	Республика Мордовия, Чамзинский район, р.п. Чамзинка, ул. Большая, 6	176	1 000 000,00	5682,00
https://www.avito.ru/kadoshkino/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_1223356487	Помещение свободного назначения	Республика Мордовия, Кадошкинский район, рп Кадошкино, ул.Крупской, 1	300	4 500 000,00	15000,00
https://www.avito.ru/lyambir/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2144_m_1657019438	Производственное помещение	Республика Мордовия, Лямбирский р-он, с.Лямбиль, ул.Ленина, 2	214,4	1 080 000,00	5037,00
Минимальное значение					854,00
Максимальное значение					23711,00
Среднее значение					5915,00

Таблица 20. Предложения по продаже земель сельскохозяйственного назначения

Источник информации	Наименование объекта	Местоположение	Площадь, кв.м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м.
1	2	2	4	5	5
https://www.avito.ru/tengushevo/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_1011820940	Земельный участок с/х назначения	РМ, Теньгушевский район, д. Малая Шокша, ул. Лесная	270 000	500 000	1,85
https://www.avito.ru/lyambir/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._snt_dnp_1654292427	Земельный участок с/х назначения	РМ, с.Лямбиль, ул. Спортивная	1 500	160 000	106,67
https://www.avito.ru/kochkurovo/zemelnye_uchastki/uchastok_26_ga_snt_dnp_721839137	Земельный участок с/х назначения	РМ, Кочкуровский, с.Сабаево	260 000	140 000	0,54
https://www.avito.ru/staroe_shaygovo/zemelnye_uchastki/uchastok_130_ga_snt_dnp_1443185164	Земельный участок с/х назначения	РМ, Старошайговский район, с.Старое Шайгово	1300 000	4 550 000	3,5
https://www.avito.ru/kochkurovo/zemelnye_uchastki/uchastok_17.8_ga_snt_dnp_1162375159	Земельный участок с/х назначения	РМ, Кочкуровский район, с. Мурань	178 000	300 000	1,69
https://www.avito.ru/kovylkino/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._snt_dnp_1106096800	Земельный участок с/х назначения	РМ, г.Ковылкино, с. Троицк, ул. Комсомольская	2 000	100 000	50
https://www.avito.ru/atyashevo/zemelnye_uchastki/uchastok_7_ga_snt_dnp_700052807	Земельный участок с/х назначения	РМ, Атяшевский район, с.Ушаковка	70 000	1 000 000	14,29
https://www.avito.ru/mordoviya_krasnoslobodsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.5_ga_snt_dnp_1233656049	Земельный участок с/х назначения	РМ, Краснослободский район	85 000	150 000	1,76
https://www.avito.ru/elniki/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_1168907384	Земельный участок с/х назначения	РМ, Ельниковский район	350 000	3 000 000	8,6
https://www.avito.ru/kochkurovo/zemelnye_uchastki/uchastok_8.9_ga_snt_dnp_1667670240	Земельный участок с/х назначения	РМ, Кочкуровский район, с.Кочкурово	89 000	1 800 000	20,22
https://www.avito.ru/temnikov/zemelnye_uchastki/uchastok_44.23_ga_snt_dnp_869511673	Земельный участок с/х назначения	РМ, Темниковский район, г.Темников	442 300	500 000	1,13
https://www.avito.ru/ruzaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_1136601677	Земельный участок с/х назначения	РМ, Рузаевский район	30 000	25 000	0,83
https://www.avito.ru/ruzaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._snt_dnp_816210607	Земельный участок с/х назначения	РМ, Рузаевский район, с.Мордовская Пишля	1 700	200 000	117,65
https://www.avito.ru/ruzaevka/zemelnye_uchastki/uchastok_9_ga_snt_dnp_333721098	Земельный участок с/х назначения	РМ, Рузаевский район, с.Новая Муравьевка	90 000	150 000	1,67
https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_19.5_ga_snt_dnp_1077501135	Земельный участок с/х назначения	РМ, Кадошкинский район, п. Картлей	195 000	150 000	0,77
https://www.avito.ru/kochkurovo/zemelnye_uchastki/uchastok_38_sot._snt_dnp_952423056	Земельный участок с/х назначения	РМ, Кочкуровский район, с. Новые Турдаки	3 800	190 000	50
Минимальное значение					0,54
Максимальное значение					117,65
Среднее значение					23,82

ВЫВОД: Согласно вышеприведенному анализу:

1. Средний ценовой диапазон на коммерческой недвижимости составляет от 854 руб. до 23711,00 руб. за 1 кв. м., среднее значение – 5915 руб./кв.м. (без учета скидки на торг).

2. Средний ценовой диапазон на земельных участках сельскохозяйственного назначения составляет от 0,54 руб. до 117,00 руб. за 1 кв. м., среднее значение – 23,82 руб./кв.м. (без учета скидки на торг).

3. В результате проведенного анализа рынка продажи здания животноводческой сфере, а также при консультациях со специалистами агентств недвижимости г. Саранска, было выявлено, что спрос на подобные объекты низкий, ликвидность данных не высокая, спрос ниже предложений. Рынок определяется как неактивный.

9.4. Анализ рынка оборудования для молочного комплекса.

Основными российскими производителями оборудования для молочного животноводства являются ОАО «Кургансельмаш» (Курганская область) и ООО «Уралспецмаш» (Челябинская область). На их долю приходится порядка 6% от национального рынка. Из числа зарубежных производителей, осуществляющих торговлю своей продукцией на территории России, также следует выделить следующие компании: ItalMix (Италия), Nolan (Дания), Reescon (Голландия), SEKO (Италия), Sgariboldi (Италия).

Российские производители неплохо освоили производство стойлового оборудования (во многом благодаря относительной простоте его изготовления). В данном сегменте на сегодняшний день представлены следующие компании: ООО «Агромолсервис» (Удмуртская Республика); ООО «Агромолтехника» (Удмуртская Республика); ООО «Виларус» (Московская область); ООО «Производственная компания «Иглус»» (Московская область); НПО «Каркас» (г. Санкт-Петербург); ОАО «Кургансельмаш» (Курганская область); ЗАО «Производственная компания «Ярославич» (Ярославская область); ООО «Рифинг» (Челябинская область); ООО «Роса-Ижевск» (Удмуртская Республика); ООО «Сельхозтехника» (Удмуртская Республика); ООО «Теплосервис» (г. Москва); ООО «Фирма «Ремтехмаш» (Московская область); ОАО «Челно-Вершинский машиностроительный завод» (Самарская область).

Стойловое оборудование, является единственным сегментом рынка, где зарубежные производители проигрывают национальным производителям. Стойла зарубежного производства чаще всего приобретаются в рамках реализации крупных проектов по строительству или ре-конструкции ферм КРС у поставщика, осуществляющего комплексную поставку европейского оборудования. Более 75% рынка в данном сегменте – это национальная продукция. Остальные 25% приходятся на следующие компании: DeLaval (Швеция); Royal de Boer (Нидерланды); Wopereis Staalbouw (Нидерланды); Zimmermann Stalltechnik (Германия); Duraumat Stalleinrichtungen (Германия); Beerepoot Stalleinrichtungen (Германия); Jourdain (Франция); Pignagnoli Impianti (Италия); Farmtec (Чехия).

Стойловое оборудование также является единственным сегментом производства оборудования молочного животноводства, в рамках которого осуществляются экспортные поставки.

В процессе исследования оценщик пришел к заключению, что рынок объекта оценки в анализируемом периоде стабилен, цены определяются равновесным положением спроса и предложения, наблюдается устойчивая тенденция незначительного роста цен, вызванная влиянием инфляции.

Вторичный рынок аналогичного имущества не развит, первичный рынок информационно закрыт.

9.5. Анализ рынка зерноуборочных комбайнов России

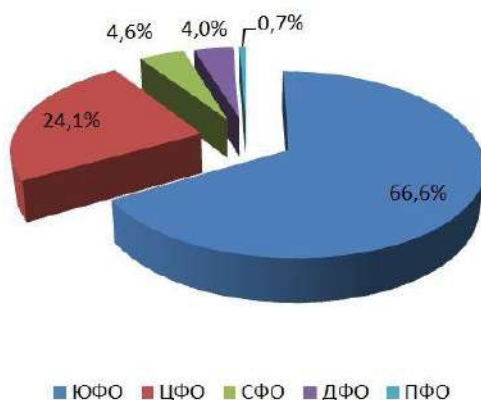
Валовой сбор зерновых культур в 2012 году оказался ниже показателей прошлого года и даже ниже прогнозного значения Минсельхозразвития. В качестве основной причины называются погодные условия, но не стоит забывать, что и от зерноуборочной техники и ее состояния так же зависит многое. На сегодняшний день парк комбайнов в России превышает

свой срок службы в 2–2,5 раза, степень готовности техники к сезону в среднем составляет 80%, а коэффициент обновления парка не превышает 5,5%.

После продажи урожая этого года у сельхозпроизводителей появятся финансовые ресурсы, но смогут ли они на них купить новую высокоэффективную технику или выберут отечественного производителя, создадут резервы для подготовки существующей техники к сезону или предпочтут оставить все как есть, это большой вопрос. В данной статье будет рассмотрена текущая ситуация на рынке зерноуборочной техники, дан прогноз по его развитию.

РОССИЙСКОЕ ПРОИЗВОДСТВО ТЕХНИКИ

В Российской Федерации производство зерноуборочных комбайнов сосредоточено в Южном Федеральном округе (Ростовская область – 87,2%, Краснодарский край – 12,8%) – 66,6% от общего объема производства.



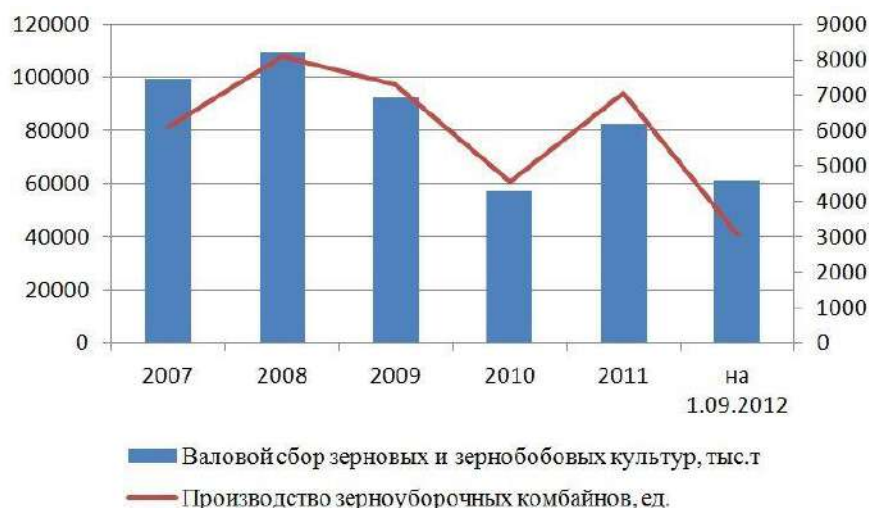
Региональная структура размещения производств комбайнов

Источник: ФСГС

На долю других регионов лидеров по объему производства зерновых культур – ПФО, СФО, ЦФО приходится соответственно 0,7%, 4,6% и 24,1%, т.е. существует обратная зависимость между валовым сбором зерновых и объемами производства техники для сбора данных культур.

Концентрация производств на юге связана с наличием здесь ресурсов и близостью основных регионов производителей зерновых культур.

Динамика производства зерноуборочных комбайнов на территории России скачкообразна. Наибольшие объемы производства наблюдались в 2008 г. – наиболее урожайном (прибыльном) для сельхозпроизводителей – 8212 ед. техники. В пост кризисный период наблюдается спад производства, который достиг своего минимума (4295 ед.) в 2010 г., что связано с низким уровнем спроса вследствие неурожая зерновых культур.



Динамика производства комбайнов и валового сбора зерновых культур в Российской Федерации Источник: ФСГС

Спрос на зерноуборочную технику имеет сезонный характер, что связано с производственным процессом сельхозтоваропроизводителей.

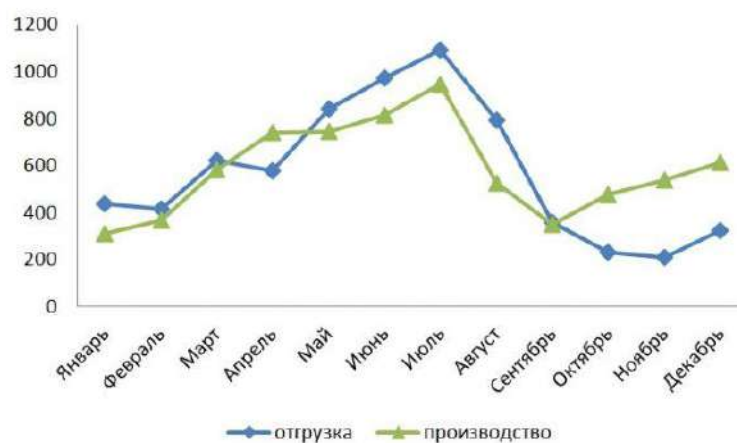


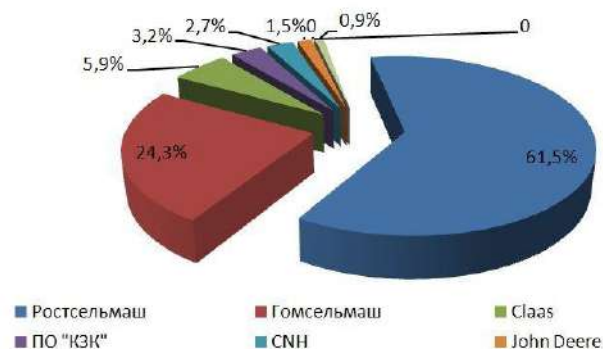
График отгрузки и производства зерноуборочных комбайнов предприятиями, расположенными в РФ, 2011 г.

Источник: ФСГС

На графике отгрузки зерноуборочных комбайнов 2011 г. видно, что пик отгрузок приходится на май-август – период подготовки к полевым работам. Периодом спада спроса является осенне-зимний период – сентябрь-февраль – период сбора урожая и отдыха аграриев. Спрос на технику определяет график производства.

Уровень валового сбора зерновых по итогам 2012 г. позволяет сделать предположение о неизменности уровня спроса на технику, а текущие объемы производства комбайнов свидетельствуют о незначительном увеличении объемов производства по итогам года.

Основными производителями зерноуборочной техники на территории России являются Ростсельмаш – 61,5% от общего объема производства, Гомсельмаш – 24,3% и Claas – 5,9%.



Производственная структура рынка зерноуборочных комбайнов России

Источник: ФСГС, Союз машиностроителей России

РОССИЙСКИЙ РЫНОК ТЕХНИКИ

На сегодняшний день комбайны российских марок не способны полностью удовлетворить имеющийся спрос, что связано с несоответствием технических характеристик продукции изменившимся потребностям аграриев. Покрытие дефицита качественной техники происходит как за счет производств иностранных компаний на территории России, так и за счет прямого импорта.

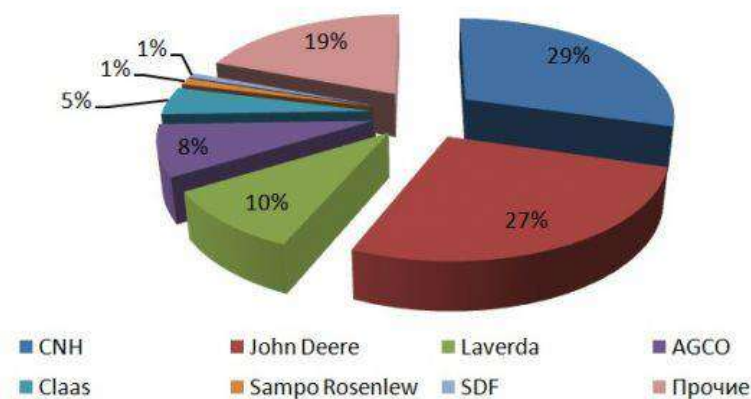
Доля импортного товара в структуре рынка сравнительно невысока, то итогам 2011 г. она составила порядка 40%. Доля отечественных производителей на рынке с 2007 г. по 2011 г. снизилась на 7,2%.



Рисунок 6 - Динамика структуры рынка по географической принадлежности марки-производителя техники

Источник: ФСГС, Союз машиностроителей России

Анализ структуры импорта зерноуборочных комбайнов в Россию в 2011 году позволяет судить об основных игроках в этом сегменте рынка сельскохозяйственной техники.

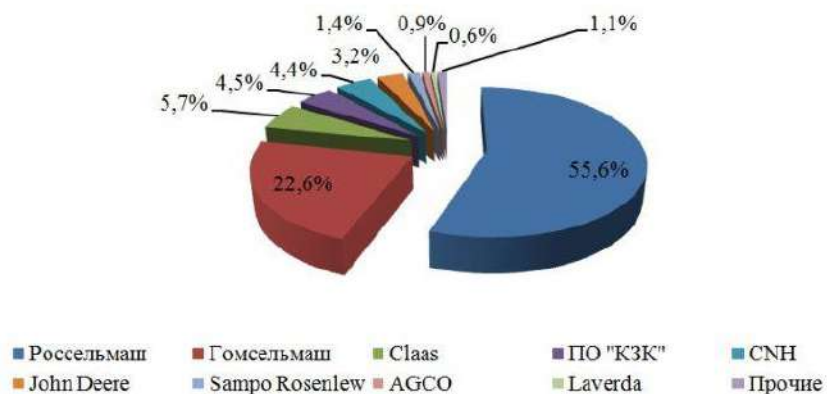


Структура импорта зерноуборочных комбайнов в Россию

Источник: Издание «Ежедневное аграрное обозрение»

Ведущим экспортерами зерноуборочных комбайнов в Россию в 2011 году была компания Case New Holland с долей в импорте 29,5% (111 физических единиц зерноуборочной техники на 19,4 млн долларов). John Deere в 2011 году занимала 26,9% рынка импортных комбайнов (немногим более 100 физических единиц на 4,7 млн долларов). Указанные компании формируют почти 57% объема импорта зерноуборочных комбайнов в Россию и представляют интересы производителей США. Laverda по итогам 2011 года занимает 10% объема импорта зерноуборочных комбайнов с общим их количеством 37 физических единиц, а в денежном эквиваленте – 5,4 млн долларов. Транснациональная корпорация AGCO занимает 8% физического объема импорта зерноуборочных комбайнов, а компания Claas – более 4%.

Структура российского рынка зерноуборочной техники по брендам производителей техники по итогам 2011 г. выглядела следующим образом.



Структура российского рынка зерноуборочной техники по торговым маркам производителей

Источник: ФСГС, Союз машиностроителей России

Наибольшую долю рынка (55,6%) занимает «Ростсельмаш», на второй позиции расположился «Гомсельмаш» с долей 22,6%, на третьем месте Claas с 5,7% рынка. Значительные доли отечественных производителей техники в общей структуре рынка поддерживаются посредством государственного регулирования рынка.

Высококачественная зарубежная сельскохозяйственная техника стала привлекательной для сельскохозяйственных товаропроизводителей благодаря высокому техническому и технологическому уровню, высокой производительности и комфортабельности, несмотря на то, что эта техника находится в премиум-сегменте и в высшей ценовой категории.

9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости и оборудования, с приведением интервалов значений этих факторов

Рынок недвижимости в Мордовии, не считая рынка жилой недвижимости, характеризуется как пассивный. В основном рынок недвижимости носит частный характер. Он не публичный (не биржевой). Поэтому информация о совершаемых сделках носит частный, т.е. скрытый характер. А сама информация часто недоступна и (или) искажена.

Еще одним примечательным признаком рынка недвижимости Мордовии является широкий диапазон цен продаж нежилой недвижимости в рамках одинакового места нахождения, принадлежности к одной и той же категории зданий и в одном временном периоде. А это не может не вызывать недоверия к ценовой информации. Складские и производственные помещения в г. Саранске, и в целом в Республике Мордовия, находятся в одном сегменте, стоимость продажи и аренды за складские и производственные помещения одинакова. Рынок производственных помещений Саранска и Мордовии в целом развивается достаточно медленно и слабо зависит от развития розничной торговли и делового сектора. Наоборот, наличие промышленных предприятий и производственных компаний влияет на инвестиционный климат и деловой потенциал города.

Продажа крупной производственной площадки, как правило, осуществляется целиком, включая инженерные системы и инфраструктуру. Спрос формируется с учетом определенных технических требований:

- повышенная нагрузка на пол (толщина бетона, армирование, топпинг);
- повышенная электрическая мощность и возможность постепенного наращивания;
- наличие системы водопровода или возможности подключения;
- санитарно-гигиенические требования (согласно СанПиН);
- освещение (согласно СанПиН);
- отопление (с контролем влажности в помещении);
- система принудительной вентиляции;
- система пожарной сигнализации (автоматического пожаротушения – для особо опасных производств);
- высота потолка – не менее 4 м.

Наибольшим спросом пользуются производственные площади от 100 до 500 кв.м в центре города.

На стоимость земли влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности (демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения);
- общая экономическая ситуация (экономическая ситуация стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов;
- уровень доходов населения, тенденции развития местности); правовое регулирование и действующие системы налогообложения (правовые нормы частного и публичного права, например, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др.);
- природные условия и окружающая среда (климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов);
- регламентация целевого назначения и разрешенного использования;
- физические и качественные характеристики земельного участка (размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки);
- расположение земельного участка (близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами); доход, который можно получить, используя земельный участок.

Большинство из указанных факторов исследовано в справочниках оценщика недвижимости 4:

- том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»;
- том 3 «Корректирующие коэффициенты для земельных участков».

Представленная в справочнике информация основана на материалах опроса около 200 ведущих оценщиков из 52 городов России. Проект был выполнен при поддержке Российского общества оценщиков. В ходе проекта произведена статистическая обработка результатов опроса, сформировано обобщенное мнение профессиональных Оценщиков городов России, которое в некотором смысле представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости. Опираясь на мнение оценочного сообщества, снижается влияние субъективного фактора при определении рыночной стоимости и обеспечивается обоснованность оценки в тех случаях, когда другими способами обосновать используемые параметры и корректировки в силу недостаточной развитости отдельных сегментов рынка невозможно. Информация относительно параметром и характеристик рынка недвижимости представляет собой результаты обработки первичной информации (цен продаж объектов, значения арендных ставок). Эта информация, прежде всего, включает поправочные коэффициенты (корректировки) для «приведения» данных по сопоставимым объектам недвижимости, необходимые для практической реализации сравнительного подхода. Это различного рода поправки на местоположение, масштабный фактор, поправки на ограниченный рынок или низкую ликвидность и т.п. Кроме того, такая информация включает обобщенные характеристики, относящиеся к отдельным сегментам рынка: например, скидки на торг (уторговывание).

Далее рассматриваются исследования значения основных факторов, которые существенно влияют на стоимость земельных участков.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: скидку на торг. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Чтобы учесть это влияние, усредненные значения скидок приведены для каждого типа объектов с привязкой к их назначению. Поэтому если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. В издании скидки на торг приведены отдельно для активного и неактивного рынков.

Выбор конкретного значения скидки на торг осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов для объектов недвижимости

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины скидки на торг, можно выделить внешние, по отношению к объекту факторы, и факторы, относящиеся непосредственно к объекту.

Внешние факторы:

- сроки экспозиции подобных объектов;
- количество подобных предложений;
- соотношение спроса и предложения на сегменте.

Факторы, относящиеся непосредственно к объекту:

- престижность местоположения объекта;

- наличие/отсутствие коммуникаций;
- окружение объекта;
- ликвидность объекта для конкретного рынка (например, значительная площадь объекта).

Таким образом, большинство поправочных коэффициентов применимы в отношении объекта оценки, поскольку основаны на глубоких исследованиях опроса ведущих специалистов в области оценки недвижимого имущества России.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов для оборудования

Факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки, можно разделить на внешние факторы, не относящиеся непосредственно к объекту оценки, но влияющие на его стоимость, и факторы, непосредственно влияющие на его стоимость.

Внешние факторы, опосредованно влияющие на стоимость объекта оценки:

- условия на макро-уровне;
- социально-экономическая ситуация в стране и в мире;
- состояние рынка техники.

Факторы, непосредственно влияющие на стоимость объектов оценки:

- первоначальная стоимость объекта оценки. Данный фактор учитывается при оценке рыночной стоимости объекта в рамках затратного подхода для определения затрат на воспроизводство или замещение объекта;
- микро-факторы. Соответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии;
- техническое (физическое) состояние объекта оценки, зависящее от года ввода в эксплуатацию, условий эксплуатации;
- уровень соответствия объекта оценки современным технологиям и рыночным тенденциям. Учитывается через функциональное устаревание объекта оценки.

Оценщик провел исследование рынка объектов сельскохозяйственного оборудования аналогичных объекту оценки по состоянию на дату оценки. На этом этапе были проанализированы данные, которые могут оказывать влияние на рыночную стоимость объекта в масштабах страны и региона предполагаемого расположения объекта, была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним аналогичным проданным другим объектам.

По мнению оценщика, природные, экологические и социальные факторы на рыночную стоимость объекта оценки существенного влияния не оказывают, и при проведении расчетов их влиянием можно пренебречь. К факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся: текущее состояние рынка, прогнозы его изменения, инфляция и динамика развития рынка объекта оценки.

В процессе исследования оценщик пришел к заключению, что рынок объектов оценки в анализируемом периоде нестабилен в условиях кризиса активность рынка крайне низка и совершаются только единичные сделки. В большинстве секторов предложение превышает спрос, время экспозиции не стабильно. Регулярные периодические анализы открытых источников информации, интервью с операторами рынка и финансовыми аналитиками констатируют отсутствие единства мнений о сложившейся ситуации на рынке и прогнозах развития рынка сельскохозяйственного оборудования.

Анализ ценообразующих факторов не позволил выявить числовые значения влияния на стоимость оцениваемых о и диапазоны числовых значений влияния ценообразующих факторов. Особенностью оценки движимого имущества, в большинстве случаев, является отсутствие количественной взаимосвязи между ценообразующими факторами и рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

Единственным расчетным ценообразующим фактором для большинства движимого имущества, в том числе и объекта оценки, является техническое состояние, влияние которого на рыночную стоимость объектов оценки рассчитывается через совокупный износ.

9.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для

оценки объекта оценки

Оценщик провел исследование рынка объектов недвижимого имущества по состоянию на дату оценки. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, которые могут оказывать влияние на рыночную стоимость объектов оценки в масштабах страны и региона предполагаемого расположения объекта, была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним аналогичным проданным другим объектам.

Объекты оценки предполагаются использовать по прямому назначению. По мнению оценщика природные, экологические и социальные факторы на рыночную стоимость объекта оценки существенного влияния не оказывают, и при проведении расчетов их влиянием можно пренебречь. К факторам, влияющим на стоимость объекта оценки, относятся:

- текущее состояние рынка, прогнозы его изменения, инфляция и динамика развития рынка объекта оценки.

В процессе исследования оценщик пришел к заключению, что рынок объекта оценки в анализируемом периоде стабилен, цены определяются равновесным положением спроса и предложения, наблюдается устойчивая тенденция незначительного роста цен, вызванная влиянием инфляции. Перспективы резких изменений на исследуемом рынке не наблюдается.

1. Средний ценовой диапазон на здания в сфере животноводства составляет от 1 000 руб. до 8 929,00 руб. за 1 кв. м., среднее значение – 3 470,00 руб./кв.м. (без учета скидки на торг).

2. Диапазон рыночных цен одного кв. метра земельных участков, расположенных в месте нахождения объекта оценки составляет 0,54 до 117,65 руб. за 1 кв. м., среднее значение – 23,82 руб./кв.м. (без учета скидки на торг).

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость объектов оценки, являются:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта (площадь, наличие коммуникаций и т.д.)

Спрос на объекты недвижимости сельскохозяйственного назначения низкий, ликвидность данных не высокая, спрос ниже предложений. Рынок определяется как неактивный.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Согласно Федеральному стандарту № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости 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. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Цель настоящей оценки – предоставление потребителю услуг Оценщика информации о стоимости недвижимого имущества. Фактически потребителем услуг Оценщика является кредитная организация, поскольку определенная Оценщиком стоимость будет рассматриваться как базовая для последующего расчета залоговой стоимости.

ФСО 2 предписывает при оценке для целей залога определять рыночную стоимость. Рекомендаций по учету специфики оценки для целей залога в ФСО не содержится. Международные стандарты оценки (МСО) указывают на то, что в случае, когда имущество имеет более высокую стоимость альтернативного использования, кредиторы должны быть осведомлены о любом потенциале повышения стоимости. Тем не менее, базой расчета стоимости для целей залога является, прежде всего, существующее использование имущества. При оценке для целей залога анализ наиболее эффективного использования проводится только в случае явного несоответствия объекта оценки его существующему использованию. При этом оценка с учетом изменения целевого назначения объекта должна проводиться, если такое назначение уже определено и явно.

Исходя из выше приведенного, анализ вариантов наиболее эффективного использования объектов оценки не проводился, определялась рыночная стоимость объекта оценки при существующем виде использования.

11. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Достаточно подробно факторы, влияющие на ликвидность, отражены в Методических рекомендациях Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада (АБСЗ). Согласно этому документу ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

- эластичность спроса по цене на данный вид имущества;
- состояние имущества;
- соответствие современным технологиям;
- масштабность;
- количество;
- местоположение.

Классификация объектов по степени ликвидности.

Требования ФСО № 9, касающиеся оценки ликвидности имущества – достаточно сложны и неоднозначны. В этой связи для определения ликвидности объекта предлагаются использовать различные критерии и подходы. Детальная классификация объектов по степени ликвидности содержится в упомянутых выше Методических рекомендациях Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада (АБСЗ).

Ниже приведена таблица, в которой исключены объекты движимого имущества.

Таблица 21. Градация по степени ликвидности

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
Высокая	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется развитый рынок с большим количеством предложений по продаже и покупке аналогичного имущества, с активным заключением сделок.	Легковые транспортные средства
		Грузовые транспортные средства
		Квартиры

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
Средняя	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Имеется рынок по реализации имущества, в открытых источниках представлена информация о продаже и покупке аналогичного имущества, сделки имеют регулярный характер.	Бизнес-центры класса А, В, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Торговые центры, обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями и неотделимым оборудованием, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские (логистические) комплексы класса А,В, расположенные на центральных магистралях, вдоль направления транспортных коридоров с хорошими подъездами, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением от 1 млн. жителей и более
		Универсальное оборудование
		Самоходные машины и спецтехника
Ниже средней	Имущество находится в пригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен в силу специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют непостоянный и/или несистемный характер.	Бизнес-центры не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Бизнес-центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Торговые центры, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Торговые центры, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Складские (логистические) комплексы не ниже класса В, находящиеся в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Складские комплексы, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, с интенсивными людскими потоками, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Офисные помещения, торговые помещения и сферы услуг, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся качественным местоположением, близостью к основным магистралям, остановкам общественного транспорта и метро, инженерно

Степень ликвидности	Описание градации	Вид залогового обеспечения
		обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями, расположенные в городах с населением до 1 млн. жителей;
		Складские помещения, универсальные производственные помещения, характеризующиеся удовлетворительным местоположением, удаленностью от основных магистралей, остановок общественного транспорта и метро, с низкими людскими потоками, при этом инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Производственные помещения, производственные площадки, инженерно обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями
		Жилая загородная недвижимость
		Частные дома (жилая недвижимость), расположенные в черте города
		Квартиры, относящиеся к премиальному сегменту
		Земельные участки свободные от застройки, предназначенные под жилое, общественно-деловое и производственно-складское назначение
		Специализированное оборудование
Низкая	Имущество находится в неудовлетворительном или непригодном для эксплуатации состоянии. Рынок по реализации имущества может быть ограничен или носить закрытый характер в силу узкой специализированности имущества, особенностей его качественных и количественных характеристик, назначения. Сделки на таком рынке имеют закрытый и/или непостоянный, несистемный характер.	Специализированные объекты недвижимости; инфраструктурные объекты недвижимости, не входящие в состав производственных площадок и имущественных комплексов
		Объекты недвижимости, инженерно не обеспеченные всеми необходимыми для эксплуатации коммуникациями и неотделимым оборудованием
		Земельные участки сельскохозяйственного назначения
		Узкоспециализированное оборудование, изготовленное по индивидуальному заказу под конкретное предприятие
		Универсальное или специализированное оборудование, хронологический возраст которого приближается к сроку его экономической жизни.

Исходя из данных, представленных в Таблице 21, можно сделать следующие выводы, степень ликвидности оцениваемого имущества можно отнести к средней.

Типичный срок экспозиции

Согласно ФСО № 9, в Отчете об оценке указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого от может быть реализован оп рыночной стоимости. Однако четкого определения типичного срока экспозиции в стандартах нет. Согласно Методическим рекомендациям Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада (АБСЗ) срок экспозиции не включает время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции – это время с момента публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

В настоящем Отчете Оценщики для определения срока экспозиции оцениваемого объекта недвижимости используют данные нижеследующих таблиц:

Таблица 22. Типичный срок экспозиции по данным оценщиков [20]

Неактивный рынок			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15	14	16
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	16	14	17
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	15	14	17
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	20	18	21
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13	12	14

Таблица 23. Типичный срок экспозиции по данным оценщиков [20]

Тип недвижимости (Земельные участки)	Срок экспозиции (мес.)	Источник
Ликвидный (в непосредственной близости от Москвы, адекватный по цене, с хорошей транспортной доступностью и подведенными коммуникациями)	1	Vesco Consulting//Средние сроки экспозиции земельных участков на рынке по категориям и ВРИ (экспертная оценка) (http://www.ozagorode.ru/statji/srednie-sroki-ekspozicii-zemelnyx-uchastkov.html)
Неликвидный	12-24	
Промышленного назначения (наличие коммуникаций, хорошая транспортная доступность)	1-2	
Земельный участок площадью 1 га	2	
Земельный участок С/х под дачное строительство	24	

Срок экспозиции оцениваемого имущества составляет 15 месяцев. (универсальные производственно-складские объекты, объекты предназначенные для пищевого производства).

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ (ПОДХОДА) К ОЦЕНКЕ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)

12.1. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Осмотр объекта оценки.
- Изучение данных учета, данных о фактическом состоянии объекта, полученных в результате осмотра, а также сведений об использовании и происхождении объекта, полученных от Заказчика.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- Согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление отчета об оценке.

12.2. Обзор подходов к оценке

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей. *Затратный подход* в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Сравнительный подход основан на анализе цен покупки и продажи, сложившихся в данный момент. Основным подходом к оценке их рыночной стоимости является сравнительный подход. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить

различия между проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования. Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими. Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта. Каждый из трех подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Итоговое значение стоимости недвижимого имущества устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При применении в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода. Взвешивание результатов, полученных несколькими методами одного подхода, не считается корректным за исключением случаев, когда невозможно выделить метод, заслуживающий большего доверия.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Суждения Оценщика об использовании различных подходов при проведении оценки, исходя из вышеуказанных условий, приведены в нижеследующих таблицах:

Таблица 24.

Затратный подход (недвижимость)	
Возможность определения устаревания оцениваемых объектов	В данном отчете существует возможность рассчитать стоимость зданий на основании затрат на замещение. Считается возможным определение физического износа объектов оценки. В связи с вышеизложенным, затратный подход будет использован для оценки зданий в силу выполнения условий применения данного подхода согласно п. 23 «ФСО № 1»
Затратный подход (движимое имущество)	
Возможность определения устаревания оцениваемых объектов	В нашем случае существует возможность рассчитать стоимость части объектов на основании методов затратного подхода. Кроме того, на основании выводов о состояниях объектов в ходе эксплуатации, подготовленных Оценщиком шкалы оценки состояний объектов, и информации предоставленной Заказчиком, можно сделать вывод об износах объектов оценки. В связи с вышесказанным затратный подход будет использован для оценки части объектов в силу выполнения условий применения данного подхода согласно п. 23 «ФСО № 1». Для оцениваемых объектов затратный подход является единственным применимым.
Сравнительный подход (недвижимость)	
Наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам)	При анализе рынка недвижимости сельскохозяйственной направленности Республики Мордовия, Оценщик выявил недостаточное количество объектов недвижимости, схожих по характеристикам типу использования, месторасположения с объектом оценки. На основании вышесказанного и в соответствии с п.22 «ФСО № 1» для оценки рыночной стоимости сравнительный подход не будет использоваться.
Сравнительный подход (движимое имущество)	
Наличие информационной базы, обеспечивающей в достаточном объеме достоверные данные по совершенным сделкам (предложениям к сделкам)	При анализе рынка, Оценщики выявили достаточное количество объектов сопоставимых с частью объектов оценки по показателям возраста, износа, техническим характеристикам. Оцениваемое оборудование является сложным в техническом отношении и дорогостоящим оборудованием. Оценщику не удалось найти ни одного предложения о продаже подобного рода оборудования на вторичном рынке, а также информации о совершенной сделке купли-продажи аналогичного оборудования. Аналогичные транспортные средства предлагаются на вторичном рынке. Поэтому сравнительный подход в данном Отчете применялся для определения рыночной стоимости транспортных средств.
Доходный подход	
Существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами расходы	Согласно п.15 «ФСО № 10» доходный подход при оценке имущества может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу). Доходный подход будет использован в рамках настоящего отчета для определения внешнего (экономического) износа объектов оценки.

ВЫВОД: Исходя из вышеописанных рассуждений, анализа структуры оцениваемых объектов, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщики считают обоснованным для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов использовать: затратный подход - для недвижимости и сооружений, для оборудования; сравнительный подход – для транспортных средств, и части объектов недвижимости имеющие общие характеристики с объектами аналогами.

13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому, покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется создание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход оценки заключается в определении рыночной стоимости на основе расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта и определения его физического состояния и функционального соответствия актуальным требованиям на дату оценки.

$$C_p = C_v - И + З, \text{ где}$$

C_p - рыночная стоимость;

С_в - восстановительная стоимость;

И- совокупный износ объекта;

З- стоимость прав в отношении земельного участка.

*Под **восстановительной стоимостью** понимается стоимость воспроизводства либо замещения объекта оценки.*

Стоимость воспроизводства – это стоимость создания нового объекта, идентичного оцениваемой недвижимости по конструктивному исполнению, объемно-планировочным решениям, материалам, технологическому устройству в текущем уровне цен на строительные материалы и работы. Она определяется различными методами:

- по сумме фактических затрат на создание объекта с ее приведением в актуальный уровень цен путем индексации (индексный метод);

- путем составления сметного расчета стоимости, учитывающего особенности объекта оценки (сметный метод);

- с использованием данных типовых проектов об удельной величине стоимости строительства однородных объектов на единицу их объема, площади, протяженности и т.п., и с учетом особенностей оцениваемого объекта путем внесения предусмотренных проектом корректировок и поправок (метод сравнительной единицы), с приведением в текущий уровень цен путем индексации.

Стоимость замещения – это стоимость создания нового объекта, соответствующего объекту оценки по назначению и полезным свойствам.

С учетом того, что оцениваемые строения соответствуют критериям НЭИ, Оценщик в качестве восстановительной стоимости в целях настоящей оценки рассчитывает стоимость воспроизводства.

Общий алгоритм расчета стоимости затратным подходом:

1) Определяется полная восстановительная стоимость объекта оценки (стоимость воспроизводства или стоимость замещения)

2) Определяется физический износ И_{физ}

3) Определяется моральный износ И_{мор}

4) Определяется экономический износ И_{эк}

5) Определяется общий накопленный износ И_{сов} по формуле:

$$И_{сов} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{мор}) \times (1 - И_{эк})$$

6) Определяется итоговая стоимость С по формуле:

$$С = ПВС \times (1 - И_{сов})$$

13.1 Определение восстановительной стоимости без учета износа

Восстановительная стоимость оцениваемых капитальных зданий рассчитывается по формуле:

$$С_{в} = X \times C_{1969} \times K_{п} \times K_{т} \times I_{1984} \times K_{2019} \times K_{пп} \times K_{ндс}, \quad \text{где}$$

С_в – восстановительная стоимость;

X – количественная характеристика объекта (объем, площадь, протяженность) в единицах сравнения, установлена на основе данных технической документации;

С₁₉₆₉ – стоимость единицы сравнения в уровне цен 1969 г., определяется по данным сборников УПВС зданий и сооружений для переоценки основных фондов;

К_п – поправка, учитывающая отличие оцениваемого объекта от подобранного аналога (при необходимости применяется Оценщиком к величине С₁₉₆₉);

К_{тк} – территориальный коэффициент, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Республики Мордовия; определен в соответствии с постановлением Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 г. по таблице 2 в размере **1,01**;

И₁₉₈₄ – индекс изменения сметной стоимости СМР для пересчета сводных сметных расчетов в уровень цен 1984 г.; определяется в соответствии с Постановлением Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 г. по таблице 1 отрасль Продукция для сельского хозяйства: производство керамических дренажных труб в размере **1,18**.

K₂₀₁₉ – индекс пересчета сметной стоимости строительства к базисным ценам 1984г., рекомендованных к применению для Республики Мордовия (без НДС) 108,7 (письмо Минстроя Республики Мордовия №1660 от 17.06.2019 г.)- «Коммунальное хозяйство» - 143,17.

**СРЕДНИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ УДОРОЖАНИЯ СТОИМОСТИ НОВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ДЛЯ
СТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ НА II КВАРТАЛ 2019
ГОДА**

N п/п	Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и наименование видов работ	Усредненный коэффициент удорожания к ценам 1984 г.	Отраслевой индекс Госстроя СССР письмо от 06.09.1990 N 14-Д	Усредненный коэффициент удорожания к ценам 1991 г.
1	2	3	4	5
1.	Промышленное строительство	128,32 120,15	1,45	88,49
2.	Домостроение (кроме крупнопанельного)	119,38 107,55	1,64	72,79
3.	Панельное домостроение, в том числе:	129,23 137,32	1,6	80,77
3.1.	монтаж ж/б каркаса	137,68 163,23	1,6	86,05
3.2.	общестроительные работы	111,82 75,27	1,6	69,89
4.	Образование	117,03 113,02	1,51	77,50
5.	Культура	112,98 104,12	1,5	75,32
6.	Здравоохранение	114,31 107,34	1,48	77,24
7.	Управление	117,06 111,06	1,5	78,04
8.	Коммунальное хозяйство	143,17 136,07	1,46	98,06
9.	Пищевая промышленность	131,28 124,45	1,5	87,52
10.	Агропромышленный комплекс	108,70 99,79	1,5	72,47

<http://docs.cntd.ru/document/553374188>

K_{пп} – коэффициент прибыли предпринимателя, учитывающий норму прибыли застройщика, которую он ожидает получить в виде премии за использование капитала. Величина прибыли предпринимателя в настоящем отчете не учитывалась, поскольку объекты оценки строятся для собственных нужд, а не для дальнейшей реализации. Принимаем значение равное 1,0;

K_{ндс} – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость, составляющий, в соответствии с действующим на дату оценки законодательством, 20% (**K_{ндс} = 1,20**).

Для расчета затрат Оценщик находит для него в сборниках УПВС аналог, наиболее соответствующий по конструктивно-технологическому исполнению и объемно-планировочным решениям. С учетом отсутствия /наличия в оцениваемом здании предусмотренных в

подобранном аналоге элементов (систем), затраты на замещение должны быть уменьшена / увеличена на величину удельного веса отсутствующих/имеющихся элементов (систем). Удельный вес отсутствующих/имеющихся элементов благоустройства в стоимости всех предусмотренных в аналоге систем определяется в соответствии с технической частью к сборникам УПВС. По этим данным находится поправка для расчета стоимости объекта.

Таблица 25.

п/п	Наименование	Сборник УПВС	Стоимость по таблице сборника, руб.	Единица измерения
1	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус№1)	26_1/11а	13,6	1 куб.м.
2	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус№2)	26_1/11а	13,3	1 куб.м.
3	Корпус №4 МТФ №5	26_1/5б	15,9	1 куб.м.
4	Корпус №3 МТФ №5	26_1/5б	15,9	1 куб.м.
5	Свинарник №3			
	Литера А	26_1/15б	16,3	1 куб.м.
	Литера а	28_1/164б	9,7	1 куб.м.
6	Свинарник №1	26_1/20а	12,1	1 куб.м.
7	Свинарник №11	26_1/20а	12,1	1 куб.м.
8	Свинарник	26_1/20а	12,1	1 куб.м.
9	Дом животноводов	26_2/44а	24,7	1 куб.м.
10	Свинарник №6	26_1/20а	12,1	1 куб.м.
11	Свинарник №7	26_1/16б	14,4	1 куб.м.
12	Навес над домиками для телят	26_1/22к	6,7	1 куб.м.
13	Скотопрогонные галереи	26_1/22к	6,7	1 куб.м.
14	Корпус для содержания маточного стада нетелей	26_1/7в	10,1	1 куб.м.
15	Доильно-молочный блок	26_1/10а	22,3	1 куб.м.
16	Телятник с родильным отделением	26_1/13б	9,4	1 куб.м.
17	Коровник	26_1/4а	7,9	1 куб.м.
18	Проходная	18_2/55а	34,5	1 куб.м.
19	Часть здания: гараж	26_1/121а	12,5	1 куб.м.
20	Здание механического цеха	18_1/4а	16,9	1 куб.м.
21	Здание трансформаторной подстанции	18_1/18б	19,0	1 куб.м.
22	Здание холодильника	11_1/16	19,4	1 куб.м.
23	Здание компрессорного цеха	18_1/15в	11,7	1 куб.м.
24	Газовая котельная	18_1/11а	12,7	1 куб.м.
25	Насосная подстанция	26_4/164а	27,0	1 куб.м.

Таблица 26.

Наименование объекта оценки	Кол-во (объем)	С1969	КП	КТ	И1984	Куд	КПП	Кндс	Св, руб.
Часть здания коровника МТФ №5 (корпус№1)	5 928	13,6	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	12 426 966,54
Часть здания коровника МТФ №5 (корпус№2)	4 788	13,3	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	10 037 165,28
Корпус №4 МТФ №5	8 760	15,9	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	21 469 367,80
Корпус №3 МТФ №5	6 323	15,9	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	15 496 668,11
Свинарник №3	1 865								4 675 634,45
Литера А	1 855	16,3	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	4 660 682,77
Литера а	10	9,7	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	14 951,67

Свинарник №1	2 903	12,1	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	5 414 401,18
Свинарник №11	1 758	12,1	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	3 278 855,42
Свинарник	1 947	12,1	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	3 631 360,35
Дом животноводов	784	24,7	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	2 984 908,63
Свинарник №6	3 948	12,1	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	7 363 436,40
Свинарник №7	3 993	14,4	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	8 862 981,20
Навес над домиками для телят	1 912,30	6,7	1	1,01	1,17	108,7	1	1,2	1 974 917,02
Скотопрогонные галереи	380,16	6,7	1	1,01	1,17	108,7	1	1,2	392 608,09
Корпус для содержания маточного стада нетелей	9 914,15	10,1	1	1,01	1,17	108,7	1	1,2	15 434 582,44
Доильно-молочный блок	1 511,46	22,3	1	1,01	1,17	108,7	1	1,2	5 195 406,66
Телятник с родильным отделением	6 420,94	9,4	1	1,01	1,17	108,7	1	1,2	9 303 459,92
Коровник	21 345,51	7,9	1	1,01	1,17	108,7	1	1,2	25 992 715,46
Проходная	137,33	34,5	1	1,01	1,17	108,7	1	1,2	730 302,09
Часть здания: гараж	854,18	12,5	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	1 645 801,44
Здание механического цеха	473,6	16,9	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	1 233 719,49
Здание трансформаторной подстанции	366,3	19,0	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	1 072 774,76
Здание холодильника	9 035,28	19,4	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	27 018 508,52
Здание компрессорного цеха	1 435,8	11,7	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	2 589 392,21
Газовая котельная	1 203,02	12,7	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	2 355 019,97
Насосная подстанция	148,1	27,0	1,00	1,01	1,17	108,70	1	1,20	616 363,41

13.2 Определение износа объектов оценки

Износ – это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик объекта, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики износ выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем, или в обесценении.

Причины износа могут лежать либо в самом объекте, либо в ближайшем окружении этого объекта (в аналогах или технологической цепочке, в которую традиционно включен объект), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту.

Накопленный износ в зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, и характера ухудшающихся характеристик здания делится на три вида:

- физический (устранимый и неустранимый)
- функциональный (устранимый и неустранимый)
- внешний или экономический

Устранимый физический износ вызывается разрушением строительных конструкций, материалов и элементов зданий в результате естественного старения или неправильной эксплуатации здания.

Считается, что износ относится к устранимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость и, наоборот, износ относится к неустранимому, если затраты на исправление больше, чем добавляемая стоимость.

Под *устранимым физическим износом* понимается потеря стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

Неустранимый физический износ

Неустранимый физический износ зданий и сооружений вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. Данный вид износа

рассчитывается от разницы затрат на воспроизводство и устранимого физического износа, пропорционально отношению фактического и нормативного сроков службы объекта не-движимости.

Определение износа с использованием временных характеристик.

Этим методом определяется суммарный, кроме внешнего, износ в предположении, что потеря стоимости (износ) пропорциональна эффективному возрасту здания.

Общая формула определения износа (физического и функционального) имеет следующий вид:

$$I_{\Sigma - \text{вн}} = I_{\text{у}} + ((C_{\text{в}} - I_{\text{у}}) * V_{\text{ф}} / C_{\text{ж}})$$

где:

$I_{\Sigma - \text{вн}}$ - суммарный (совокупный) износ без внешнего износа (рублей);

$I_{\text{у}}$ – устранимый физический износ (рублей);

$C_{\text{в}}$ – затраты на воспроизводство на дату оценки (рублей);

$V_{\text{ф}}$ – возраст фактический (лет);

$C_{\text{ж}}$ – срок физической жизни (лет).

Как видно из приведенной формулы для определения износа необходимо решить следующие задачи:

- Определить затраты на воспроизводство.
- Определить износ физический устранимый.
- Определить возраст фактический и срок физической жизни.

Устранимый износ объектов недвижимости представляет собой отложенный ремонт и оценивается экспертным методом с использованием “Правил оценки износа зданий” ВСН-53-86 (р) Госгражданстроя. Согласно п.1.2 “Общих положений” ВСН-53-86 (р): “Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых сметных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости”. Согласно Правилам, износ здания равен сумме износов отдельных конструкций здания, умноженных на их долю в общих затратах на воспроизводство здания.

Срок экономической жизни определяется в соответствии с Национальным стандартом РФ «Надежность строительных конструкций и оснований» (ГОСТ Р 54257-2010).

Физический износ объектов оценки принят по результатам осмотра объекта оценки с учетом значений следующей таблицы:

Таблица 27.

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

Таблица 28.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Часть здания коровника фермы МТФ №5 (корпус №1)						
1	Фундамент	8	1	8	75	6,0
2	Стены и перегородки	17	1	17	60	10,2
3	Покрытие и перекрытие	23	1	23	60	13,8
4	Крыша	11	1	11	75	8,3
5	Полы	8	1	8	60	4,8
6	Проемы	7	1	7	75	5,3
7	Отделочные работы	2	1	2	60	1,2
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	14	1	14	60	8,4
9	Прочие работы	10	1	10	60	6,0
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						63,9

Таблица 29.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Часть здания коровника фермы МТФ №5 (корпус №2)						
1	Фундамент	8	1	8	75	6,0
2	Стены и перегородки	17	1	17	60	10,2
3	Покрытие и перекрытие	23	1	23	60	13,8
4	Крыша	11	1	11	75	8,3
5	Полы	8	1	8	60	4,8
6	Проемы	7	1	7	75	5,3
7	Отделочные работы	2	1	2	60	1,2
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	14	1	14	60	8,4
9	Прочие работы	10	1	10	60	6,0
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						63,9

Таблица 30.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Корпус №4 МТФ №5						
1	Фундамент	8	1	8	75	6,0
2	Стены и перегородки	20	1	20	60	12,0
3	Покрытие и перекрытие	9	1	9	60	5,4
4	Крыша	36	1	36	60	21,6
5	Полы	9	1	9	60	5,4
6	Проемы	6	1	6	75	4,5
7	Отделочные работы	2	1	2	60	1,2
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	7	1	7	75	5,3
9	Прочие работы	3	1	3	60	1,8
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						63,2

Таблица 31

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Корпус №3 МТФ №5						
1	Фундамент	8	1	8	75	6,0
2	Стены и перегородки	20	1	20	60	12,0
3	Покрытие и перекрытие	9	1	9	60	5,4
4	Крыша	36	1	36	60	21,6
5	Полы	9	1	9	60	5,4
6	Проемы	6	1	6	75	4,5
7	Отделочные работы	2	1	2	60	1,2
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	7	1	7	75	5,3
9	Прочие работы	3	1	3	60	1,8
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						63,2

Таблица 32.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Свинарник №3						
1	Фундамент	14	1	14	60	8,4
2	Стены и перегородки	30	1	30	75	22,5
3	Покрытие и перекрытие	9	1	9	60	5,4
4	Крыша	13	1	13	75	9,8
5	Полы	7	1	7	60	4,2
6	Проемы	9	1	9	75	6,8
7	Отделочные работы	2	1	2	60	1,2
8	Отопление печное	2	1	2	75	1,5
9	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	5	1	5	60	3,0
10	Прочие работы	9	1	9	60	5,4
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						68,1

Таблица 33.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Свинарник №3 (холодный пристрой)						
1	Фундамент	8	1	8	60	4,8
2	Стены и перегородки	30	1	30	75	22,5
3	Покрытие и перекрытие	3	1	3	60	1,8
4	Крыша	13	1	13	75	9,8
5	Полы	7	1	7	60	4,2
6	Проемы	15	1	15	75	11,3
7	Отделочные работы	17	1	17	60	10,2
8	Внутреннее электроосвещение	4	1	4	75	3,0
9	Прочие работы	3	1	3	60	1,8
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						69,3

Таблица 34.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Свинарник №1						
1	Фундамент	14	1	14	60	8,4
2	Стены и перегородки	27	1	27	75	20,3
3	Покрытие и перекрытие	9	1	9	60	5,4
4	Крыша	12	1	12	75	9,0
5	Полы	9	1	9	60	5,4
6	Проемы	9	1	9	75	6,8
7	Отделочные работы	2	1	2	60	1,2
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	7	1	7	75	5,3
9	Отопление печное	2	1	2	60	1,2
10	Прочие работы	9	1	9	60	5,4
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						68,3

Таблица 35.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Свинарник №11						
1	Фундамент	14	1	14	65	9,1
2	Стены и перегородки	30	1	30	70	21,0
3	Покрытие и перекрытие	9	1	9	75	6,8
4	Крыша	13	1	13	65	8,5
5	Полы	7	1	7	60	4,2
6	Проемы	9	1	9	60	5,4
7	Отделочные работы	2	1	2	65	1,3
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	5	1	5	65	3,3
9	Отопление печное	2	1	2	65	1,3
10	Прочие работы	9	1	9	70	6,3
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						67,05

Таблица 36.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование конструктивных элементов</i>	<i>Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС</i>	<i>Поправочный коэффициент к уд. весам</i>	<i>Уд. веса после применяемых поправок</i>	<i>Физический износ элемента в %</i>	<i>Ср. взв. % физического износа</i>
Свинарник						
1	Фундамент	9	1	9	65	5,9
2	Стены и перегородки	16	1	16	70	11,2
3	Покрытие и перекрытие	43	1	43	75	32,3
4	Крыша		1	0	65	0,0
5	Полы	12	1	12	60	7,2
6	Проемы	8	1	8	60	4,8
7	Отделочные работы	2	1	2	65	1,3
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	3	1	3	65	2,0
9	Прочие работы	7	1	7	65	4,6
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						69,1

Таблица 37.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование конструктивных элементов</i>	<i>Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС</i>	<i>Поправочный коэффициент к уд. весам</i>	<i>Уд. веса после применяемых поправок</i>	<i>Физический износ элемента в %</i>	<i>Ср. взв. % физического износа</i>
Дом животноводов						
1	Фундамент	14	1	14	85	11,9
2	Стены и перегородки	22	1	22	85	18,7
3	Покрытие и перекрытие	6	1	6	85	5,1
4	Крыша	7	1	7	90	6,3
5	Полы	8	1	8	85	6,8
6	Проемы	8	1	8	85	6,8
7	Отделочные работы	12	1	12	85	10,2
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	15	1	15	85	12,8
9	Прочие работы	8	1	8	90	7,2
			1	0		0,0
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						85,8

Таблица 38.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Свинарник №6						
1	Фундамент	14	1	14		0,0
2	Стены и перегородки	27	1	27	80	21,6
3	Покрытие и перекрытие	9	1	9	80	7,2
4	Крыша	12	1	12	80	9,6
5	Полы	9	1	9	80	7,2
6	Проемы	9	1	9	80	7,2
7	Отделочные работы	2	1	2	80	1,6
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	7	1	7	80	5,6
9	Прочие работы	9	1	9	80	7,2
10	Отопление печное	2	1	2	80	1,6
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						67,2

Таблица 39.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Свинарник №7						
1	Фундамент	11	1	11	80	8,8
2	Стены и перегородки	15	1	15	80	12,0
3	Покрытие и перекрытие	43	1	43	80	34,4
4	Крыша	-	1	-	80	0,0
5	Полы	7	1	7	80	5,6
6	Проемы	5	1	5	80	4,0
7	Отделочные работы	1	1	1	80	0,8
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	10	1	10	80	8,0
9	Прочие работы	8	1	8	80	6,4
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						80,0

Таблица 39.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Навес над домиками для телят						
1	Фундамент	12	1	12	10	1,2
2	Стены и перегородки	19	1	19	10	1,9
3	Покрытие и перекрытие	28	1	28	10	2,8
4	Крыша	-	1	-	10	0,0
5	Полы	8	1	8	15	1,2
6	Проемы	8	1	8	5	0,4
7	Отделочные работы	2	1	2	10	0,2
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	14	1	14	10	1,4
9	Прочие работы	9	1	9	10	0,9
			1	0		0,0
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						10,0

Таблица 40.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Скотопрогонные галереи						
1	Фундамент	12	1	12	10	1,2
2	Стены и перегородки	19	1	19	5	0,95
3	Покрытие и перекрытие	28	1	28	5	1,4
4	Крыша	-	1	-	10	0,0
5	Полы	8	1	8	10	0,8
6	Проемы	8	1	8	5	0,4
7	Отделочные работы	2	1	2	10	0,2
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	14	1	14	10	1,4
9	Прочие работы	9	1	9	10	0,9
			1	0		0,0
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						7,25

Таблица 41.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Корпус для содержания маточного стада нетелей						
1	Фундамент	7	1	7	20	1,4
2	Стены и перегородки	21	1	21	20	4,2
3	Покрытие и перекрытие	11	1	11	20	2,2
4	Крыша	16	1	16	15	2,4
5	Полы	16	1	16	30	4,8
6	Проемы	12	1	12	10	1,2
7	Отделочные работы	1	1	1	20	0,2
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	8	1	8	20	1,6
9	Прочие работы	8	1	8	10	0,8
			1	0		0,0
	Итого	100		100		
Приведённый процент износа						18,8

Таблица 42

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Доильно-молочный блок						
1	Фундамент	6	1	6	15	0,9
2	Стены и перегородки	25	1	25	30	7,5
3	Покрытие и перекрытие	10	1	10	20	2,0
4	Крыша	7	1	-	20	0,0
5	Полы	8	1	8	30	2,4
6	Проемы	8	1	8	15	1,2
7	Отделочные работы	7	1	7	20	1,4
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	28	1	28	25	7,0
9	Прочие работы	1	1	1	20	0,2
			1	0		0,0
	Итого	100		93		
Приведённый процент износа						22,6

Таблица 43.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Телятник с родильным отделением						
1	Фундамент	9	1	9	15	1,35
2	Стены и перегородки	19	1	19	20	3,8
3	Покрытие и перекрытие	30	1	30	15	4,5
4	Крыша	13	1	13	15	1,95
5	Полы	8	1	8	30	2,4
6	Проемы	-	1	-	10	-
7	Отделочные работы	7	1	7	20	1,4
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	12	1	12	30	3,6
9	Прочие работы	2	1	2	20	0,4
			1	0		0,0
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						19,4

Таблица 44.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Коровник						
1	Фундамент	9	1	9	15	1,35
2	Стены и перегородки	19	1	19	20	3,8
3	Покрытие и перекрытие	30	1	30	15	4,5
4	Крыша	13	1	13	15	1,95
5	Полы	8	1	8	30	2,4
6	Проемы	-	1	-	10	1,2
7	Отделочные работы	7	1	7	20	1,4
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	12	1	12	30	3,6
9	Прочие работы	2	1	2	10	0,2
			1	0		0,0
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						20,4

Таблица 45.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование конструктивных элементов</i>	<i>Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС</i>	<i>Поправочный коэффициент к уд. весам</i>	<i>Уд. веса после применяемых поправок</i>	<i>Физический износ элемента в %</i>	<i>Ср. взв. % физического износа</i>
Проходная						
1	Фундамент	9	1	9	10	0,9
2	Стены и перегородки	19	1	19	10	1,9
3	Покрытие и перекрытие	30	1	30	5	1,5
4	Крыша	13	1	13	10	1,3
5	Полы	8	1	8	10	0,8
6	Проемы	-	1	-	5	0,0
7	Отделочные работы	7	1	7	10	0,7
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	12	1	12	10	1,2
9	Прочие работы	2	1	2	5	0,1
			1	0		0,0
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						8,4

Таблица 46.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование конструктивных элементов</i>	<i>Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС</i>	<i>Поправочный коэффициент к уд. весам</i>	<i>Уд. веса после применяемых поправок</i>	<i>Физический износ элемента в %</i>	<i>Ср. взв. % физического износа</i>
Часть здания: гараж						
1	Фундамент	11	1	11	95	10,5
2	Стены и перегородки	32	1	32	95	30,4
3	Покрытие и перекрытие	8	1	8	95	7,6
4	Крыша	9	1	9	95	8,6
5	Полы	12	1	12	95	11,4
6	Проемы	13	1	13	95	12,4
7	Отопление печное	5	1	5	95	4,8
8	Отделочные работы	5	1	5	95	4,8
9	Прочие работы	5	1	5	95	4,8
			1	0		0,0
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						95,0

Таблица 47.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Здание механического цеха						
1	Фундамент	6	1	6	95	5,7
2	Стены и перегородки	32	1	32	98	31,4
3	Покрытие и перекрытие	11	1	11	98	10,8
4	Крыша	11	1	11	100	11,0
5	Полы	11	1	11	95	10,5
6	Проемы	8	1	8	95	7,6
7	Отделочные работы	2	1	2	95	1,9
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	15	1	15	95	14,3
9	Прочие работы	4	1	4	95	3,8
			1	0		0,0
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						96,8

Таблица 48.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Здание трансформаторной подстанции						
1	Фундамент	18	1	18	90	16,2
2	Стены и перегородки	34	1	34	95	32,3
3	Покрытие и перекрытие	5	1	5	95	4,8
4	Крыша	9	1	9	95	0,0
5	Полы	5	1	5	95	4,8
6	Проемы	14	1	14	90	12,6
7	Отделочные работы	3	1	3	90	2,7
8	Электроосвещение	1	1	1	95	1,0
9	Прочие работы	11	1	11	95	10,5
			1	0		0,0
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						84,7

Таблица 49.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Здание холодильника						
1	Фундамент	4	1	4	98	3,9
2	Стены и перегородки	21	1	21	98	20,6
3	Покрытие и перекрытие	12	1	12	98	11,8
4	Крыша	6	1	6	98	5,9
5	Полы	5	1	5	98	4,9
6	Проемы	5	1	5	98	4,9
7	Изоляционные работы	39	1	39	98	38,2
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	3	1	3	98	2,9
9	Прочие работы	1	1	1	98	1,0
10	Отделочные работы	4	1	4	98	3,9
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						94,1

Таблица 50.

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС	Поправочный коэффициент к уд. весам	Уд. веса после применяемых поправок	Физический износ элемента в %	Ср. взв. % физического износа
Здание компрессорного цеха						
1	Фундамент	17	1	17	95	16,2
2	Стены и перегородки	37	1	37	95	35,2
3	Покрытие и перекрытие	8	1	8	95	7,6
4	Крыша	7	1	7	95	6,7
5	Полы	4	1	4	95	3,8
6	Проемы	9	1	9	95	8,6
7	Отделочные работы	7	1	7	95	6,7
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	4	1	4	95	3,8
9	Прочие работы	7	1	7	95	6,7
	<i>Итого</i>	100		100		
Приведённый процент износа						95,0

Таблица 51.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование конструктивных элементов</i>	<i>Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС</i>	<i>Поправочный коэффициент к уд. весам</i>	<i>Уд. веса после применяемых поправок</i>	<i>Физический износ элемента в %</i>	<i>Ср. взв. % физического износа</i>
Газовая котельная						
1	Фундамент	5	1	5	80	4,0
2	Стены и перегородки	25	1	25	85	21,3
3	Покрытие и перекрытие	23	1	23	85	19,6
4	Крыша	4	1	4	85	3,4
5	Полы	4	1	4	85	3,4
6	Проемы	5	1	5	85	4,3
7	Отделочные работы	5	1	5	85	4,3
8	Внутренние санитарно-технические и электро-технические устройства	25	1	25	85	21,3
9	Прочие работы	5	1	5	85	4,3
	<i>Итого</i>	101		101		
Приведённый процент износа						85,6

Таблица 52.

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование конструктивных элементов</i>	<i>Уд. вес по приложен. к табл. из сб. УПВС</i>	<i>Поправочный коэффициент к уд. весам</i>	<i>Уд. веса после применяемых поправок</i>	<i>Физический износ элемента в %</i>	<i>Ср. взв. % физического износа</i>
Насосная подстанция						
1	земляные работы	2	1	2	95	1,9
2	каменные работы	23	1	23	95	21,9
3	Бетонные и железобетонные конструкции	33	1	33	90	29,7
4	Металлоконструкции	2	1	2	95	1,9
5	Деревянные конструкция	6	1	6	95	5,7
6	полы	8	1	8	95	7,6
7	кровля	6	1	6	95	5,7
8	отделочные работы	1	1	1	95	1,0
9	особостроительные работы	10	1	10	95	9,5
10	Санитарно — технические работы и	9	1	9	95	8,6

	электроосвещение					
11	Разные работы	0	1	0	95	0,0
	<i>Итого</i>	100		100		
<i>Приведённый процент износа</i>						<i>93,4</i>

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание – это потеря стоимости объектов вследствие относительной неспособности объектов обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей.

Обычно методы оценки функционального устаревания предполагают сравнение характеристик оцениваемых объектов с характеристиками более совершенных аналогов, цена которых используется для определения затрат на создание объектов. Таким образом, величина функционального устаревания не является неизменной характеристикой объектов, а зависит от выбора аналогов. Поскольку в данном случае затраты на создание определяются на основании сходных по конструктивным характеристикам аналогов, функциональное устаревание принимается равным нулю.

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое (внешнее) устаревание – представляет собой утрату стоимости или полезности имущества, вызываемую факторами, внешними по отношению к имуществу, такими как повышение стоимости сырья, труда, снижения спроса на продукцию, увеличения конкуренции, изменения в различных правилах, инфляция или высокие процентные ставки, другие подобные факторы.

Основными причинами, вызывающими устаревание могут быть:

1. Сократившийся спрос на продукцию.
2. Возросшая конкуренция с импортными изделиями.
3. Затруднения в снабжении сырьем или комплектующими изделиями.

Факторы внешнего воздействия, оказывают влияние, как на стоимость земли, так и на стоимость строений. Иногда внешнее старение может быть отнесено только к земле, в других случаях только к зданиям, поэтому при изучении рынка необходимо определить влияние старения на стоимость земли от влияния на стоимость строений. Для этих целей можно использовать полученный посредством анализа конъюнктуры рынка данного района показатель стоимости здания и объекта недвижимости.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- Разбивка на микро и макро - экономические составляющие;
- Расчет на основе загрузки производственных мощностей;

Метод срока экономической жизни

Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости.

На дату оценки внешние факторы не оказывают негативного влияния на состояние представленного к оценке имущества, а так же учитывая востребованность, специфику и местоположение объекта оценки внешний износ принят в размере 0%.

13.3. Расчет совокупного износа для объектов недвижимости

Совокупный износ недвижимого имущества определяется по формуле:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{функ.устар.}) \times (1 - И_{экон.устар.}),$$

И_{физ.} – физический износ;

И_{функ.устар.} – функциональное устаревание;

И_{экон.устар.} – экономическое (внешнее) устаревание.

С учетом вышеизложенного, рыночная стоимость оцениваемых объектов

недвижимости, полученная затратным подходом с учетом округления, составляет:

Таблица 53. Расчет совокупного износа

№ п/п	Наименование объекта оценки	ПВС, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %
1	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус №1)	12 426 966,54	63,90	0,00	0,00	63,90
2	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус №2)	10 037 165,28	63,90	0,00	0,00	63,90
3	Корпус №4 МТФ №5	21 469 367,80	63,20	0,00	0,00	63,20
4	Корпус №3 МТФ №5	15 496 668,11	63,20	0,00	0,00	63,20
5	Свинарник №3	4 675 634,45	68,10	0,00	0,00	68,10
5.1	Литера А	4 660 682,77	69,30	0,00	0,00	69,30
5.2	Литера а	14 951,67	68,30	0,00	0,00	68,30
6	Свинарник №1	5 414 401,18	68,30	0,00	0,00	68,30
7	Свинарник №11	3 278 855,42	67,05	0,00	0,00	67,05
8	Свинарник	3 631 360,35	69,10	0,00	0,00	69,10
9	Дом животноводов	2 984 908,63	85,80	0,00	0,00	85,80
10	Свинарник №6	7 363 436,40	67,20	0,00	0,00	67,20
11	Свинарник №7	8 862 981,20	80,00	0,00	0,00	80,00
12	Навес над домиками для телят	1 164 316,75	10,00	0,00	0,00	10,00
13	Скотопрогонные галереи	231 462,98	7,25	0,00	0,00	7,25
14	Корпус для содержания маточного стада нетелей	10 850 053,01	18,80	0,00	0,00	18,80
15	Доильно-молочный блок	5 195 406,66	22,60	0,00	0,00	22,60
16	Телятник с родильным отделением	11 381 892,45	19,40	0,00	0,00	19,40
17	Коровник	23 360 541,74	20,40	0,00	0,00	20,40
18	Проходная	635 045,29	8,40	0,00	0,00	8,40
19	Часть здания: гараж	1 645 801,44	95,00	0,00	0,00	95,00
20	Здание механического цеха	1 233 719,49	78,00	0,00	0,00	78,00
21	Здание трансформаторной подстанции	1 072 774,76	84,70	0,00	0,00	84,70
22	Здание холодильника	27 018 508,52	94,10	0,00	0,00	94,10
23	Здание компрессорного цеха	2 589 392,21	95,00	0,00	0,00	95,00
24	Газовая котельная	2 355 019,97	85,60	0,00	0,00	85,60
25	Насосная подстанция	616 363,41	93,40	0,00	0,00	93,40

Таблица.54. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	ПВС, руб.	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость (за вычетом износа), руб.
1	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус.№1)	12 426 966,54	63,90	4486135
2	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус.№2)	10 037 165,28	63,90	3623417
3	Корпус №4 МТФ №5	21 469 367,80	63,20	7900727
4	Корпус №3 МТФ №5	15 496 668,11	63,20	5702774
5	Свинарник №3	4 675 634,45	68,10	1435570
5.1	Литера А	4 660 682,77	69,30	1430830
5.2	Литера а	14 951,67	68,30	4740
6	Свинарник №1	5 414 401,18	68,30	1716365
7	Свинарник №11	3 278 855,42	67,05	1080383
8	Свинарник	3 631 360,35	69,10	1122090
9	Дом животноводов	2 984 908,63	85,80	423857
10	Свинарник №6	7 363 436,40	67,20	2415207
11	Свинарник №7	8 862 981,20	80,00	1772596
12	Навес над домиками для телят	1 974 917,02	10,00	1777425
13	Скотопрогонные галереи	392 608,09	7,25	364144
14	Корпус для содержания маточного стада нетелей	15 434 582,44	18,80	12532881
15	Доильно-молочный блок	5 195 406,66	22,60	4021245
16	Телятник с родильным отделением	9 303 459,92	19,40	7498589
17	Коровник	25 992 715,46	20,40	20690202
18	Проходная	730 302,09	8,40	668957
19	Часть здания: гараж	1 645 801,44	95,00	82290
20	Здание механического цеха	1 233 719,49	78,00	271418
21	Здание трансформаторной подстанции	1 072 774,76	84,70	164135
22	Здание холодильника	27 018 508,52	94,10	1594092
23	Здание компрессорного цеха	2 589 392,21	95,00	129470
24	Газовая котельная	2 355 019,97	85,60	339123
25	Насосная подстанция	616 363,41	93,40	40680

Рыночная стоимость объектов недвижимости, по состоянию на 31 января 2020 года с учетом округлений и НДС (20%) составляет по затратному подходу:

- 81 852 000,00 (восемьдесят один миллион восемьсот пятьдесят две тысячи) рублей, в том числе:

Таблица 55. Рыночная стоимость объектов недвижимости, полученная затратным подходом

№	Наименование объекта оценки	Стоимость объектов оценки округленно, руб., с учетом НДС
1	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус.№1)	4486000
2	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус.№2)	3623000
3	Корпус №4 МТФ №5	7901000
4	Корпус №3 МТФ №5	5703000
5	Свинарник №3	1436000
6	Свинарник №1	1716000
7	Свинарник №11	1080000
8	Свинарник	1122000
9	Дом животноводов	424000
10	Свинарник №6	2415000
11	Свинарник №7	1773000
12	Навес над домиками для телят	1777000

13	Скотопрогонные галереи	364000
14	Корпус для содержания маточного стада нетелей	12533000
15	Доильно-молочный блок	4021000
16	Телятник с родильным отделением	7499000
17	Коровник	20690000
18	Проходная	669000
19	Часть здания: гараж	82000
20	Здание механического цеха	271000
21	Здание трансформаторной подстанции	164000
22	Здание холодильника	1594000
23	Здание компрессорного цеха	129000
24	Газовая котельная	339000
25	Насосная подстанция	41000
Итого		81852000,00

14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

$C_P = C_B - И$, где

C_P - рыночная стоимость;

C_B - восстановительная стоимость;

$И$ - совокупный износ объекта;

Расчет стоимости воспроизводства

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

Точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

Объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

При применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

Учитывая, что оцениваемое оборудование имеет узкоспециализированный характер, а также тот факт, что Заказчиком было приобретено и поставлено на баланс как новое, расчет рыночной стоимости проводился с использованием метода ценовых индексов на основании первоначальной балансовой стоимости. Первоначальная балансовая стоимость учитывает затраты, связанные с приобретением объектов, транспортные расходы, затраты на монтаж.

Метод ценовых индексов или метод индексации прошлых затрат учитывает факт исторических затрат на приобретение (или изготовление) с учетом обязательной переоценки. На практике метод индексации прошлых затрат является иногда единственным работающим методом,

когда по тем или иным причинам невозможно получить информацию об аналогичных продажах.

Метод ценовых индексов применялся для объектов оценки, предложений по которым на рынке не обнаружено, либо для тех, данные по которым не были представлены Заказчиком (марка, модель).

Под полной восстановительной стоимостью в данном отчете подразумевалась рыночная стоимость нового оборудования и сельхозтехники, затраты по воссозданию объекта в первоначальном виде, включая в них прибыль завода изготовителя. Для получения данных о ценах на аналогичное оборудование была использована программа СТОФ 6.1.6.

Оценка объектов движимого имущества индексным методом производилась по формуле:

$$C = C_0 \times I,$$

где: С – искомая стоимость объекта оценки;

C_0 – базовая стоимость объекта оценки, т.е. его полная восстановительная стоимость, по данным бухгалтерского учета;

I – индекс изменения цен по соответствующей группе машин или оборудования за период между датой оценки и датой приобретения оборудования (под датой приобретения в данном случае понимается дата заключения контрактов о поставки оборудования). В качестве индексов изменения цен использованы коэффициенты Госкомстата РФ, приведенные в программно-информационном комплексе СТОФ 6.1.6, НИИ статистики.

Рыночная стоимость оборудования для кормоцеха рассчитана исходя из балансовой стоимости, представленной заказчиком оценки. Разбивка рыночной стоимости в разрезе комплектующих произведена расчетным путем исходя из общей балансовой стоимости пропорционально стоимости приобретения, подтвержденной накладными на поставку.

Полная восстановительная стоимость оборудования представлена ниже.

В случае достаточности информации в открытых источниках, в качестве стоимости замещения оцениваемых объектов была использована стоимость новой единицы аналогичного оборудования, соответствующей тому или иному оцениваемому объекту. В случае недостаточности информации, для определения стоимости замещения являлась стоимость приобретения. Разбивка рыночной стоимости произведена расчетным путем исходя из стоимости приобретения, подтвержденной накладными на поставку.

Таблица 56. Стоимость нового оборудования, аналогичного оцениваемому, на дату оценки

№	Наименование	Год выпуска	Восстановительная стоимость, руб.	Источник информации
1	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 67	2013	66000,00	https://agropostavkann.tiu.ru/p428607521-bunker-bpn.html
2	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 66	2013	66000,00	https://agropostavkann.tiu.ru/p428607521-bunker-bpn.html
3	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 65	2013	66000,00	https://agropostavkann.tiu.ru/p428607521-bunker-bpn.html
4	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 64	2013	66000,00	https://agropostavkann.tiu.ru/p428607521-bunker-bpn.html
5	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 61	2013	66000,00	https://agropostavkann.tiu.ru/p428607521-bunker-bpn.html
6	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 63	2013	66000,00	https://agropostavkann.tiu.ru/p428607521-bunker-bpn.html
7	Весы платформенные Альфа ПВ 1500, инвентарный номер 18	2012	48100,00	https://www.equipnet.ru/equip/equip_68918.html
8	Весы механические ВТ 8908-2000Д	2012	72400,00	http://sterlitamak.metroves.ru/catalog/vesy/vesy_dlya_torgovli/vesy_mekhanicheskie_1/2247/
9	Дробилка ДПМ	2012	142000,00	https://tiu.ru/p183277393-drobilka-molotkovaya-dpm.html
10	Измельчитель рулонов Uniball 1800, инвентарный номер 280	2012	790000,00	https://tiu.ru/p343446944-izmelchitel-rulonov-uniball.html
11	Передвижной доильный аппарат Мобимелк, инвентарный номер 290	2012	49400,00	https://agroservers.ru/b/doilnyy-apparat-mobimelk-na-1-apparat-1135586.htm
12	Разбрасыватель Amazone ZA-M 900, инвентарный номер 286	2012	370552,00	https://www.rosagroleasing.ru/leasing/467/
13	Смеситель СВШ, инвентарный номер 71	2012	128000,00	http://umzst.ru/item/smesiteli-vertikalnye-shnekovye

Таблица 57. Ценовая информация, используемая для расчетов

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Дата первоначальной стоимости	Источник информации	Стоимость замещения
1	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	2012	29.05.2012	Товарная накладная №292 от 29.05.2012 г.	3345801,64
2	Управление стадом AutoSelect 5000	2012	29.05.2012	Товарная накладная №292 от 29.05.2012 г.	373877,03
3	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	2012	29.05.2012	Товарная накладная №292 от 29.05.2012 г.	756127,41
4	Танк-охладитель Tcool 6200л 4 надоя	2012	29.05.2012	Товарная накладная №292 от 29.05.2012 г.	893563,64
5	Крепление для колпака в количестве 90 шт.	2012	28.05.2012	Товарная накладная №291 от 28.05.2012 г.	810,00
6	Металлический вольер (трубка) в количестве 45 шт.	2012	28.05.2012	Товарная накладная №291 от 28.05.2012 г.	149850,00
7	Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	2012	28.05.2012	Товарная накладная №291 от 28.05.2012 г.	24300,00
8	Крепление для ведра 5л (вольер+трубка)90 шт.	2012	28.05.2012	Товарная накладная №291 от 28.05.2012 г.	2835,00
9	Домик для теленка в кол-ве 45 шт.	2012	28.05.2012	Товарная накладная №291 от 28.05.2012 г.	348300,00
10	Защитный колпак для ведра 5л (вольер+трубка) 90 шт.	2012	28.05.2012	Товарная накладная №291 от 28.05.2012 г.	32400,00
11	Оборудование для коровника на 396 коров	2012	28.06.2012	Товарная накладная №299 от 28.06.2012 г.	2283623,32
12	Оборудование для ДМБ	2012	28.06.2012	Товарная накладная №299 от 28.06.2012 г.	179087,99
13	Оборудование для телятника	2012	28.06.2012	Товарная накладная №299 от 28.06.2012 г.	855962,58
14	Дополнительное оборудование	2012	28.06.2012	Товарная накладная №299 от 28.06.2012 г.	103818,74
15	Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1. Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	2012	28.09.2012	Товарная накладная №479 от 28.09.2012 г.	5747375,65
16	Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	2012	14.11.2012	Товарная накладная №828 от 14.11.2012 г.	10000,00
17	Покрытие резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	2012	07.11.2012	Товарная накладная №832 от 07.11.2012 г.	350000,00
18	Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	2012	14.11.2012	Товарная накладная №828 от 14.11.2012 г.	22000,00
19	Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	2012	13.08.2013	Товарная накладная №122 от 13.08.2013 г.	48000,00
20	Транспортер шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	2012	12.11.2012	Товарная накладная №814 от 12.11.2012 г.	81000,00
21	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	2012	14.11.2012	Товарная накладная №828 от 14.11.2012 г.	50000,00
22	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	2012	12.11.2012	Товарная накладная №814 от 12.11.2012 г.	45000,00

Полная восстановительная стоимость оборудования представлена ниже.

Наименование	ОКОФ	Первоначальная стоимость	Дата первоначальной стоимости	Индекс пересчёта	Индексированная стоимость
Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	142921560	3345801,64	29.05.2012	1,3372	4473952,82
Управление стадом AutoSelekt 5000	142921630	373877,03	29.05.2012	1,4619	546560,28
Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	142921630	756127,41	29.05.2012	1,4619	1105361,32
Танк-охладитель Tcool 6200л 4 надоя	142921570	893563,64	29.05.2012	1,5137	1352574,14
Крепление для колпака в количестве 90 шт.	142921587	810	28.05.2012	1,4619	1184,14
Металлический вольер (трубка) в количестве 45 шт.	142921587	149850	28.05.2012	1,4619	219065,8
Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	142921587	24300	28.05.2012	1,4619	35524,18
Крепление для ведра 5л (вольер+трубка)90 шт.	142921587	2835	28.05.2012	1,4619	4144,49
Домик для теленка в кол-ве 45 шт.	142921587	348300	28.05.2012	1,4619	509179,98
Защитный колпак для ведра 5л (вольер+трубка) 90 шт.	142921587	32400	28.05.2012	1,4619	47365,58
Оборудование для коровника на 396 коров	142921587	2283623,32	28.06.2012	1,461	3336391,16
Оборудование для ДМБ	142925180	179087,99	28.06.2012	1,7266	309215,14
Оборудование для телятника	142921587	855962,58	28.06.2012	1,461	1250567,88
Дополнительное оборудование	142921587	103818,74	28.06.2012	1,461	151679,97
Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1.Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	142921587	5747375,65	28.09.2012	1,4584	8381907,57
Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	142921690	10000	14.11.2012	1,0346	10345,51
Покрытие резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	142921587	350000	07.11.2012	1,4573	510038,15
Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	142921630	22000	14.11.2012	1,4571	32055,17
Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	142921586	48000	13.08.2013	1,4489	69547,56
Транспортер снековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	142921582	81000	12.11.2012	1,4571	118025,9
Транспортер секционный снековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	142921582	50000	14.11.2012	1,4571	72852,65
Транспортер секционный снековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	142921582	45000	12.11.2012	1,4571	65569,94

РАСЧЕТ ИЗНОСА ОБОРУДОВАНИЯ

Износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объекта, обесценивание за период времени с момента изготовления объекта до даты оценки. Износ развивается под влиянием многих факторов. В зависимости от причины возникновения различают три основных вида износа: *физический, функциональный, внешний*.

Физический износ - снижение стоимости, связанное с частичной или полной потерей конструктивными элементами оборудования свойств эксплуатационной пригодности в результате естественного старения, стихийных бедствий, аварий, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании или отступлении от требований и нормативов.

Функциональный износ - это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту собственности в результате развития новой технологии. Оно включает такие вещи, как изменение в

дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к появлению сверхмощностей, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

Внешний износ - потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческих концепций, потеря рынков, потеря рабочей силы и т.д.

Совокупный износ – общее обесценивание машины, вызванное износом всех видов, которым подверглась машина к моменту оценки.

Совокупный износ рассчитывается по формуле:

Исов. = 1-(1-Ифиз)*(1-Ифункц)*(1-Ивн), где

Ифиз, Ифункц, Ивн – коэффициенты физического, функционального и внешнего износов соответственно.

Расчет физического износа

Физический износ – это потеря стоимости при эксплуатации объекта вследствие протекания процессов старения, разрушения, гниения, возникновения поломок, снижения прочности, ухудшения внешнего вида.

Физический износ в настоящем отчете определен путем согласования расчетных величин, полученных в результате применения двух методов: корреляционных моделей и экспертизы физического состояния.

Физический износ тракторов и комбайнов определен экспертным путем на основании нормативов износа сельскохозяйственной колесной техники, автомобиля Нива исходя из возврата и пробега на дату оценки, с учетом состояния объектов (Андрианов Ю.В. Оценка транспортных средств. – М.: Дело, 2006. – 410 с.).

Метод корреляционных моделей

Коэффициент физического износа в данном методе рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{физ.}} = (0,2082 - 0,0034 * N) * T_{\text{хр}}^{0,7075} \times 100\%, \text{ где}$$

$T_{\text{хр}}$ – хронологический (фактический) возраст оборудования;

N – количество баллов по шкале экспертных оценок.

Бальная шкала уровней технического состояния

Таблица 58.

Уровень технического состояния	Характеристика технического состояния	Средний балл
Очень хорошее	Оборудование мало эксплуатировалось; соблюдался комплекс операций по техническому обслуживанию (ремонту); не требуется замена деталей и узлов	50
Хорошее	Оборудование эксплуатировалось при нагрузках значительно меньше номинальных (т.е. было слабо загружено), полностью отремонтировано с заменой части деталей и узлов (обновлено)	40
Удовлетворительное	Оборудование в удовлетворительном состоянии, требуется проведение небольшого ремонта с заменой незначительных деталей, эксплуатировалось при нагрузках, близких к номинальным	30
Посредственное	Оборудование в работоспособном техническом состоянии, но требуется проведение капитального ремонта с заменой некоторых основных частей	20
Плохое	Оборудование эксплуатировалось с нарушением комплекса операций по техническому обслуживанию (ремонту), требуется проведение капитального ремонта с заменой или обновлением основных рабочих агрегатов	10

Таблица 59 Расчет физического износа методом корреляционных моделей.

№	Наименование	Год выпуска	Фактический срок службы, лет	Кол-во баллов по шкале экспертных оценок	Величина физического износа, %
1	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	2012	8	30	46
2	Управление стадом AutoSelect 5000	2012	8	30	46

3	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	2012	8	30	46
4	Танк-охладитель Тcool 6200л 4 надоя	2012	8	30	46
5	Крепление для колпака в количестве 90 шт.	2012	8	30	46
6	Металлический вольер (трубка) в количестве 45 шт.	2012	8	30	46
7	Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	2012	8	30	46
8	Крепление для ведра 5л (вольер+трубка)90 шт.	2012	8	30	46
9	Домики для теленка в кол-ве 45 шт.	2012	8	30	46
10	Защитный колпак для ведра 5л (вольер+трубка) 90 шт.	2012	8	30	46
11	Оборудование для коровника на 396 коров	2012	8	30	46
12	Оборудование для ДМБ	2012	8	30	46
13	Оборудование для телятника	2012	8	30	46
14	Дополнительное оборудование	2012	8	30	46
15	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 67	2013	7	30	42
16	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 66	2013	7	30	42
17	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 65	2013	7	30	42
18	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 64	2013	7	30	42
19	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 61	2013	7	30	42
20	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 63	2013	7	30	42
21	Весы платформенные Альфа ПВ 1500, инвентарный номер 18	2012	8	30	46
22	Весы механические ВТ 8908-2000Д, инвентарный номер 73	2012	8	30	46
23	Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1. Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	2012	8	30	46
24	Дробилка ДПМ, инвентарный номер 70	2012	8	30	46
25	Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	2012	8	30	46
26	Измельчитель рулонов Uniball 1800, инвентарный номер 280	2012	8	30	46
27	Передвижной доильный аппарат Мобимелк, инвентарный номер 290	2012	8	30	46
28	Покрытие резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	2012	8	30	61
29	Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	2012	8	30	46
30	Разбрасыватель Amazone ZA-M 900, инвентарный номер 286	2012	8	30	61
31	Смеситель СВШ, инвентарный номер 71	2012	8	30	46
32	Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	2012	8	30	61
33	Транспортер шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	2012	8	20	61
34	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	2012	8	20	61
35	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	2012	8	20	61

Метод экспертизы физического состояния.

Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов. Шкала состояний сформирована на основе большого статистического материала по обесцениванию оборудования.

Таблица 60. Шкала состояний для определения физического износа оборудования методом экспертизы состояния

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэф-т износа, %
Новое	Оборудование в отличном состоянии	До 5
Очень хорошее	Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены мелких отдельных частей, таких как подшипники, вкладыши и др., имеющее незначительные повреждения ЛКП	36 - 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование, пригодное для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных	61- 80

	частей, таких как двигатель и других ответственных узлов	
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81 - 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91 - 100

Таблица 61. Определение физического износа оборудования по шкале состояний для определения физического износа оборудования методом экспертизы состояния

№	Наименование	Год выпуска	Величина износа, принятая в расчетах, %
1	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	2012	68
2	Управление стадом AutoSelect 5000	2012	68
3	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	2012	68
4	Танк-охладитель Tcool 6200л 4 надоя	2012	68
5	Крепление для колпака в количестве 90 шт.	2012	68
6	Металлический вольер (трубка) в количестве 45 шт.	2012	68
7	Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	2012	68
8	Крепление для ведра 5л (вольер+трубка)90 шт.	2012	68
9	Доимик для теленка в кол-ве 45 шт.	2012	68
10	Защитный колпак для ведра 5л (вольер+трубка) 90 шт.	2012	68
11	Оборудование для коровника на 396 коров	2012	68
12	Оборудование для ДМБ	2012	68
13	Оборудование для телятника	2012	68
14	Дополнительное оборудование	2012	68
15	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 67	2013	66
16	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 66	2013	66
17	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 65	2013	66
18	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 64	2013	66
19	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 61	2013	66
20	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 63	2013	66
21	Весы платформенные Альфа ПВ 1500, инвентарный номер 18	2012	68
22	Весы механические ВТ 8908-2000Д, инвентарный номер 73	2012	68
23	Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1.Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	2012	68
24	Дробилка ДПМ, инвентарный номер 70	2012	68
25	Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	2012	68
26	Измельчитель рулонов Uniball 1800, инвентарный номер 280	2012	68
27	Передвижной доильный аппарат Мобимелк, инвентарный номер 290	2012	68
28	Покрывало резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	2012	80
29	Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	2012	68
30	Разбрасыватель Amazone ZA-M 900, инвентарный номер 286	2012	80
31	Смеситель СВШ, инвентарный номер 71	2012	78
32	Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	2012	65
33	Транспортер шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	2012	70
34	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	2012	70
35	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	2012	70

В процессе оценки применялись два метода. Применение различных методов привело к получению различных результатов.

С целью получения итогового значения физического износа, полученные результаты согласуются. Для этого рассматриваются преимущества и недостатки каждого из примененных методов оценки, и на этой основе каждому из результатов Оценщиком присваиваются

определенные веса. Таким образом, итоговое заключение о величине физического износа представляет собой средневзвешенное значение результатов, полученных разными методами.

Веса, присваиваемые Оценщиком каждому из результатов, отражают мнение Оценщика об их значимости по отражению конкретной рыночной ситуации и степени достоверности.

Таблица 62.

№	Наименование	Величина физического износа, полученная методом корреляционных моделей	вес	Величина физического износа, полученная методом экспертизы физического состояния	вес	Итоговое значение физического износа
1	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	46	0,4	68	0,6	59,2
2	Управление стадом AutoSelect 5000	46	0,4	68	0,6	59,2
3	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	46	0,4	68	0,6	59,2
4	Танк-охладитель Tcool 6200л 4 надоя	46	0,4	68	0,6	59,2
5	Крепление для колпака в количестве 90 шт.	46	0,4	68	0,6	59,2
6	Металлический вольер (трубка) в количестве 45 шт.	46	0,4	68	0,6	59,2
7	Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	46	0,4	68	0,6	59,2
8	Крепление для ведра 5л (вольер+трубка)90 шт.	46	0,4	68	0,6	59,2
9	Домик для теленка в кол-ве 45 шт.	46	0,4	68	0,6	59,2
10	Защитный колпак для ведра 5л (вольер+трубка) 90 шт.	46	0,4	68	0,6	59,2
11	Оборудование для коровника на 396 коров	46	0,4	68	0,6	59,2
12	Оборудование для ДМБ	46	0,4	68	0,6	59,2
13	Оборудование для телятника	46	0,4	68	0,6	59,2
14	Дополнительное оборудование	46	0,4	68	0,6	59,2
15	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 67	42	0,4	66	0,6	56,4
16	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 66	42	0,4	66	0,6	56,4
17	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 65	42	0,4	66	0,6	56,4
18	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 64	42	0,4	66	0,6	56,4
19	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 61	42	0,4	66	0,6	56,4
20	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 63	42	0,4	66	0,6	56,4
21	Весы платформенные Альфа ПВ 1500, инвентарный номер 18	46	0,4	68	0,6	59,2
22	Весы механические ВТ 8908-2000Д, инвентарный номер 73	46	0,4	68	0,6	59,2
23	Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1.Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	46	0,4	68	0,6	59,2
24	Дробилка ДПМ, инвентарный номер 70	46	0,4	68	0,6	59,2
25	Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	46	0,4	68	0,6	59,2

26	Измельчитель рулонов Uniball 1800, инвентарный номер 280	46	0,4	68	0,6	59,2
27	Передвижной доильный аппарат Мобимелк, инвентарный номер 290	46	0,4	68	0,6	59,2
28	Покрывтие резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	61	0,4	80	0,6	72,4
29	Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	46	0,4	68	0,6	59,2
30	Разбрасыватель Amazone ZA-M 900, инвентарный номер 286	61	0,4	80	0,6	72,4
31	Смеситель СВШ, инвентарный номер 71	46	0,4	78	0,6	65,2
32	Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	61	0,4	65	0,6	63,4
33	Транспортер шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	61	0,4	70	0,6	66,4
34	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	61	0,4	70	0,6	66,4
35	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	61	0,4	70	0,6	66,4

Расчет функционального износа объектов

Косвенным признаком того, что оцениваемая машина имеет функциональный износ, является факт прекращения выпуска машин подобной модели предприятием-изготовителем. Это означает, что изготовитель освоил производство новой более совершенной модели. Если получены сведения от предприятия-изготовителя что выпуск данной модели прекращен, то можно допустить наличие коэффициента функционального износа около 20%.⁴ Величина функционального износа для оцениваемых объектов принята равной 0%.

Внешний (экономический) износ вызывается факторами извне - это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческих концепций, потеря рынков, потеря рабочей силы, недозагрузка производственных мощностей и т.д. Расчет внешнего износа произведен в разделе 13.3. настоящего отчета.

КОРРЕКТИРОВКА, УЧИТЫВАЮЩАЯ ПЕРЕХОД ОБОРУДОВАНИЯ С ПЕРВИЧНОГО РЫНКА НА ВТОРИЧНЫЙ

На этапе определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком внесена корректировка, учитывающая переход оборудования с первичного рынка на вторичный.

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

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

⁴ - Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник/А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И. В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288с.

возможна, но она связана с большими сроками выполнения заказа.

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

Бывшее в употреблении оборудование, хоть и произведено заводом-изготовителем несколько месяцев назад, будет для потенциального покупателя всегда являться «подержанным». Кроме того, для покупателя существует риск того, что он может приобрести товар со скрытыми дефектами. Продавец же осознает, что у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке, поэтому готов снижать цену. Вышеуказанные психологические аспекты покупателя и продавца формируют поведенческую мотивацию участников рынка, которая и приводит к появлению обесценения при переходе на вторичный рынок.

Скидка при переходе на вторичный рынок, % - величина, показывающая, на сколько процентов изменяется стоимость объекта при переходе с первичного на вторичный рынок.

Размер скидки «на вторичный рынок» определялся в соответствии с данными научного издания «Справочник оценщика машин и оборудования», авторами которого являются Л. А. Лейфер, А. М. Фролова Н.Н., Маслов С.А. (г. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. 2019 год), стр.49, табл.2.1.1.2 величина корректировки (доверительный интервал) колеблется от 10,4% до 12,2%. Учитывая, специфику оцениваемого оборудования оценщик пришел к выводу о применении корректировки перехода на вторичный рынок в размере 12,5%.

Таблица 63. Скидка при переходе на вторичный рынок

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

Таблица 2.1.1.1

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

Затраты на монтажные и пусконаладочные работы:

Величина затрат на воспроизводство, рассчитанная индексным методом ценовых индексов, учитывает полный круг затрат на доведение объекта до готового состояния, в том числе затраты связанные с монтажом оборудования. Предполагается, что благоразумный покупатель готов отдать за смонтированное оборудование не более той суммы, которую он потратил бы на приобретение неустановленного, предлагаемого на рынке в качестве альтернативы. Таким образом, стоимость затрат на воспроизводство необходимо очистить от затрат на монтаж.

Расходы на монтаж оборудования определялись на основе данных бюллетеня «Индексы цен в строительстве»: №89, октябрь 2014, раздел 9.1 «Относительная величина затрат, составляющих стоимость подготовленного к использованию технологического оборудования (в процентах от цены

приобретения оборудования у производителя)» группа» Технологическое оборудование для пищевой и комбикормовой промышленности».

Затраты на монтаж оборудования рассчитываются в процентах от полной восстановительной стоимости.

Таблица 64.

№ п/п	Группа оборудования	Процент
1	Станки металлорежущие и деревообрабатывающие для разных отраслей	2,3 – 3,9
2	Кузнечнопрессовое оборудование для разных отраслей	3,4-7,1
3	Подъемно-транспортное оборудование для разных отраслей	6,9-17,9
4	Подъемно-транспортное оборудование для угольной промышленности	24,2
5	Строительно-дорожное оборудование для разных отраслей	14,1-17,3
6	Энергетическое оборудование для разных отраслей	7; 11,8
7	Химическое и нефтехимическое оборудование (включая буровое) для нефтедобывающей и нефтеперерабатывающей промышленности	14,2- 14,9
8	Технологическое оборудование для газовой промышленности	14,2
9	Технологическое оборудование для металлургической промышленности	4,6; 4,7
10	Технологическое оборудование для легкой промышленности	3,4; 3,5
11	Технологическое оборудование для пищевой промышленности	7,0
12	Технологическое оборудование для мукомольной и комбикормовой промышленности	11,7
13	Технологическое оборудование для медицинской промышленности	6,6
14	Технологическое оборудование для полиграфической промышленности	2,3
15	Технологическое оборудование для предприятий торговли и общественного питания	3,4

Источник: Индексы цен в строительстве: информационно-аналитический бюллетень компании «Ко-инвест». 2004. Вып.48. С. 135-145.

Затраты на демонтажные работы:

Стоимость демонтажных работ проще всего рассчитывать на основании стоимости монтажных работ, используя рекомендацию, приведенную в СНиП 4.06-91 Общие положения по применению расценок на монтаж оборудования, утвержденных постановлением Государственного строительного комитета СССР от 29 декабря 1990 года N 114. Срок введения в действие 01.01.91г.

В случаях, когда в сборниках не приведены расценки на демонтаж, и в технических частях и вводных указаниях сборников нет указаний о порядке их определения, расценки на демонтаж могут определяться применением к соответствующим расценкам на следующих коэффициентов:

а) для оборудования, предназначенного для дальнейшего использования, с укладкой деталей оборудования в ящики, со смазкой антикоррозионным слоем и составлением упаковочных спецификаций 0,5;

б) для оборудования, предназначенного для дальнейшего использования, без консервации и упаковки - 0,4;

в) для оборудования, предназначенного в лом - 0,3.

В данном случае принимаем, что стоимость монтажа оборудования составит 7%, соответственно затраты на демонтаж составят 0,5 коэф. от стоимости монтажа или 3,5%.

Процесс определения рыночной стоимости оборудования с использованием затратного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 65. Расчет рыночной стоимости оборудования с учетом износа

№ п/п	Объект оценки	Год вып.	ПВС, руб.	Монтаж и п/наладка %	Затраты на, демонтаж %	Корр-ка на втор. рынок %	Физический износ, %	Рыночная стоимость с учетом всех корр-ок, руб.
1	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	2012	4473952,82	7,00	3,50	12,5	53,2	1433408
2	Управление стадом AutoSelect 5000	2012	546560,28	7,00	3,50	12,5	53,2	175112
3	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	2012	1105361,32	7,00	3,50	12,5	53,2	354146
4	Танк-охладитель Tcool 6200л 4 надоя	2012	1352574,14	7,00	3,50	12,5	53,2	433351
5	Крепление для колпака в количестве 90 шт.	2012	1184,14	7,00	3,50	12,5	53,2	379
6	Металлический вольер (трубка) в количестве 45 шт.	2012	219065,8	7,00	3,50	12,5	53,2	70186
7	Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	2012	35524,18	7,00	3,50	12,5	53,2	11382
8	Крепление для ведра 5л (вольер+трубка)90 шт.	2012	4144,49	7,00	3,50	12,5	53,2	1328
9	Домик для теленка в кол-ве 45 шт.	2012	509179,98	-	-	12,5	53,2	181777
10	Защитный колпак для ведра 5л (вольер+трубка) 90 шт.	2012	47365,58	7,00	3,50	12,5	53,2	15175
11	Оборудование для коровника на 396 коров	2012	3336391,16	7,00	3,50	12,5	53,2	1068945
12	Оборудование для ДМБ	2012	309215,14	7,00	3,50	12,5	53,2	99069
13	Оборудование для телятника	2012	1250567,88	7,00	3,50	12,5	53,2	400669
14	Дополнительное оборудование	2012	151679,97	7,00	3,50	12,5	53,2	48597
15	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 67	2013	66000,00	7,00	3,50	12,5	50,4	22597
16	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 66	2013	66000,00	7,00	3,50	12,5	50,4	22597
17	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 65	2013	66000,00	7,00	3,50	12,5	50,4	22597
18	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 64	2013	66000,00	7,00	3,50	12,5	50,4	22597
19	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 61	2013	66000,00	7,00	3,50	12,5	50,4	22597
20	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 63	2013	66000,00	7,00	3,50	12,5	50,4	22597

21	Весы платформенные Альфа ПВ 1500, инвентарный номер 18	2012	48100,00	7,00	3,50	12,5	53,2	15411
22	Весы механические ВТ 8908-2000Д, инвентарный номер 73	2012	72400,00	7,00	3,50	12,5	53,2	23196
23	Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1. Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	2012	8381907,57	7,00	3,50	12,5	53,2	2685476
24	Дробилка ДПМ, инвентарный номер 70	2012	142000,00	7,00	3,50	12,5	53,2	45495
25	Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	2012	10345,51	7,00	3,50	12,5	53,2	3315
26	Измельчитель рулонов Uniball 1800, инвентарный номер 280	2012	790000,00	-	-	12,5	53,2	282030
27	Передвижной доильный аппарат Мобимелк, инвентарный номер 290	2012	494000,00	-	-	12,5	53,2	15827
28	Покрытие резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	2012	510038,15	7,00	3,50	12,5	66,4	110543
29	Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	2012	32055,17	7,00	3,50	12,5	53,2	10270
30	Разбрасыватель Amazone ZA-M 900, инвентарный номер 286	2012	370552,00	7,00	3,50	12,5	66,4	80311
31	Смеситель СВШ, инвентарный номер 71	2012	128000,00	7,00	3,50	12,5	53,2	34979
32	Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	2012	69547,56	7,00	3,50	12,5	63,4	19989
33	Транспортер шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	2012	118025,9	7,00	3,50	12,5	66,4	31141
34	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	2012	72852,65	7,00	3,50	12,5	66,4	19222
35	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	2012	65569,94	7,00	3,50	12,5	66,4	17301
								7823613

Рыночная стоимость оборудования, по состоянию на 31 января 2020 года с учетом округлений и НДС (20%) составляет по затратному подходу:

- 7823000,00 (семь миллионов восемьсот двадцать три тысячи тысяч) рублей с учетом НДС, в том числе:

Таблица 66. Рыночная стоимость оборудования, полученная затратным подходом

№ п/п	Объект оценки	Год вып.	Рыночная стоимость с учетом всех корр-ок, руб. (округленно)
1	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	2012	1433000
2	Управление стадом AutoSelect 5000	2012	175000
3	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	2012	354000
4	Танк-охладитель Tcool 6200л 4 надоя	2012	433000
5	Крепление для колпака в количестве 90 шт.	2012	400
6	Металлический вольер (трубка) в количестве 45 шт.	2012	70000
7	Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	2012	11000
8	Крепление для ведра 5л (вольер+трубка)90 шт.	2012	1300
9	Домик для теленка в кол-ве 45 шт.	2012	182000
10	Защитный колпак для ведра 5л (вольер+трубка) 90 шт.	2012	15000
11	Оборудование для коровника на 396 коров	2012	1069000
12	Оборудование для ДМБ	2012	99000
13	Оборудование для телятника	2012	401000
14	Дополнительное оборудование	2012	49000
15	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 67	2013	23000
16	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 66	2013	23000
17	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 65	2013	23000
18	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 64	2013	23000
19	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 61	2013	23000
20	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 63	2013	23000
21	Весы платформенные Альфа ПВ 1500, инвентарный номер 18	2012	15000
22	Весы механические ВТ 8908-2000Д, инвентарный номер 73	2012	23000
23	Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1.Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	2012	2685000
24	Дробилка ДПМ, инвентарный номер 70	2012	45000
25	Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	2012	3300
26	Измельчитель рулонов Uniball 1800, инвентарный номер 280	2012	282000
27	Передвижной доильный аппарат Мобимелк, инвентарный номер	2012	16000

	290		
28	Покрытие резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	2012	111000
29	Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	2012	10000
30	Разбрасыватель Amazone ZA-M 900, инвентарный номер 286	2012	80000
31	Смеситель СВШ, инвентарный номер 71	2012	35000
32	Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	2012	20000
33	Транспортер шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	2012	31000
34	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	2012	19000
35	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	2012	17000
	ИТОГО		7823000,00

15. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

15.1. Определение рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

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

Суть метода сводится к тому, чтобы найти из числа недавно проданных или выставленных на продажу объектов недвижимости достаточное количество объектов, сопоставимых по ценообразующим факторам с объектом оценки (п.22б, ФСО № 7).

Применение данного подхода возможно при условии, что оцениваемый земельный участок не является уникальным и в распоряжении Оценщика имеется достаточная полная информация об объектах-аналогах, в том числе и по всем ценообразующим параметрам, по которым будет производиться сравнение. Объекты-аналоги должны относиться к одному и тому же сегменту, и сделки с ними должны осуществляться на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями, по которым осуществляется выбор объектов-аналогов являются:

- права собственности на земельный участок
- условия финансирования сделки
- условия продажи и время продажи
- местоположение
- физические характеристики.

Сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами приводится по элементам сравнения. В соответствии с Международными стандартами оценки, элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.

Согласно п.22 ФСО №7 основные элементы сравнения (в части, относящейся к земля сельскохозяйственного назначения) включают:

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

Далее каждый объект-аналог сравнивается с земельным участком, являющимся объектом оценки по ценообразующим факторам и удельный показатель корректируется по выявленным различиям с тем, чтобы приблизить объект-аналог по своим характеристикам к объекту оценки.

Величина корректировки – это характеристика реакции рынка на вклад рассматриваемого компонента в стоимость объекта недвижимости.

Согласно п.22 ФСО № 1 «при внесении корректировок Оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести обоснование того, при каких условиях значения

введенных корректировок будут иными».

При проведении анализа предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения на дату оценки было подобрано 3 предложения, наиболее сходных с оцениваемым земельным участком категории, площади, удалению от областного центра.

В нижеследующей таблице представлено подробное описание всех характеристик объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

15.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Таблица 67. Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Разрешенное использование	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий	Для размещения сельскохозяйственных объектов	Для размещения сельскохозяйственных объектов	Для размещения сельскохозяйственных объектов
2	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
3	Условия прод./предл.	-	предложение	предложение	предложение
4	Время прод./предл.	-	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
5	Права собственности	Аренда	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	-	рыночные	рыночные	рыночные
7	Адрес	Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, с. Соколов Гарт	Республика Мордовия, Лямбирский район, Саловское сельское поселение	Республика Мордовия, Кочкуровский район, с.Семилей
8	Привлекательность местоположения	удовл	удовл	удовл	удовл
9	Транспортная доступность	удовл	удовл	удовл	удовл
10	Площадь общая, кв.м.	40000	50000	65000	71000
12	Постройки	да	нет	нет	нет
13	Цена предложения, руб. без НДС	-	200000,00	250000,00	150000,00
14	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	-	4,00	3,85	2,11
15	Источник информации	-	https://www.avito.ru/chamzinka/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1140036981	https://www.avito.ru/lyambir/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_ga_snt_dnp_1280470497	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.1_ga_snt_dnp_1037872426
16	Контактный телефон	-	8 9276418777	8 9876805249	8 9879961286

Корректировка на торг

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик считал необходимым внести данную корректировку, так как реальные сделки по продаже недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально завышены на «торг». Кроме того, в эту цену могут быть заложены комиссионные риэлтеров. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 16,2 до 18,4% от цены предложения, а также по результатам проведенных исследований, опубликованных в научном издании «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки», под редакцией Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2017 г., стр.320, табл.212). Учитывая все изложенные факты, а также ситуацию на рынке недвижимости региона нами принята корректировка по рынку уступки от запрашиваемой цены продавца покупателю – 21%

Таблица 68 [21, табл.195, с.295]

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	17,3%	16,2%	18,4%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,4%	14,4%	16,4%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,0%	19,4%	22,5%
Земельные участки под МЖС	15,7%	14,4%	17,0%
Земельные участки под ИЖС	13,8%	12,8%	14,9%
Земельные участки под объекты рекреации	19,7%	18,4%	21,0%
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,2%	15,9%	18,4%

Корректировка на время продажи/предложения

Корректировка учитывает разрыв во времени оценки и даты публикации информации о цене аналогов. Данной корректировки не требует ни один аналог, так как за рассматриваемый период изменения цен на рынке недвижимости не произошло.

Корректировка на имущественные права

Предусматривается внесение корректирующих поправок на различие в правах (собственности, долгосрочной аренды, наличие сервитутов).

Аналоги 1, 2, 3 находятся в собственности, а объект оценки в долгосрочной аренде, вводится понижающая корректировка в размере 0,83.

Таблица 7

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,83	0,81	0,86
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,73	0,69	0,76
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,62	0,53	0,71

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования. В данном случае Оценщик рассматривал способ оплаты

сделки с единовременной 100%-ной оплатой суммы по договору купли-продажи (при уточнении информации продавцами оговаривались одинаковые условия – единовременный платеж, без рассрочек и кредитов).

В процессе проверки информации удалось установить, что все аналоги покупатели приобретали за собственные средства. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.

Корректировка на местоположение и транспортную доступность

Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик - транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе города.

Таблица.69. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона [21, табл.50, с.112]

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

Среднее отношение цен на земельные участки по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [15, таб.52, стр.123]:

Таблица. 70. Матрицы коэффициентов [21, табл.121, с.194]

	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,18	1,27	1,32	1,35	1,25
II	0,85	1,00	1,08	1,12	1,15	1,06
III	0,79	0,93	1,00	1,04	1,07	0,99
IV	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	0,95
V	0,74	0,87	0,94	0,97	1,00	0,93
VI	0,80	0,94	1,01	1,05	1,08	1,00

Таблица. 71. Расчет корректировок

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	V	1,00
Аналог № 2	V	V	1,00
Аналог № 3	V	V	1,00

Корректировка на назначение земельного участка

Объект оценки и подобранные аналоги относятся к землям населенных пунктов, корректировка не применялась.

Корректировка на площадь земельного участка

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

Таблица 72. [21, табл.121, с.112]

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
объект оценки	<1	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Таблица 73. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	2,5-5	2,5-5	1,00
Аналог № 2	2,5-5	5-10	1,07
Аналог № 3	2,5-5	5-10	1,07

Корректировка на состояние

По данному элементу сравнения корректировка не проводится, так как аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Корректировка на коммуникации

По данному элементу сравнения корректировка не проводится, так как аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Внесение корректировок по аналогам:

Таблица 74.

№ п/п	Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена предложения за 1 кв.м., руб.	4,00	3,85	2,11
2	Перевод цены предложения в цену сделки, (коэф.)	0,79	0,79	0,79
3	Скорректированная цена, 1 кв.м.. (01+(02/100)), руб.	3,16	3,04	1,67
4	Время прод./предл., (коэф.)	1	1	1
5	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03+(04/100)), руб.	3,16	3,04	1,67
6	Имущественные права (коэф.)	0,83	0,83	0,83
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. (05x06), руб.	2,63	2,53	1,39
8	Условия финансирования, (коэф.)	1	1	1
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (07+08), руб.	2,63	2,53	1,39
10	Местоположение и транспортная доступность (коэф.)	1	1	1
11	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09x10), руб.	2,63	2,53	1,39
12	Назначение (коэф.)	1	1	1
13	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11x12), руб.	2,63	2,53	1,39
14	Площадь, (коэф.)	1	1,07	1,07
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13x14), руб.	2,63	2,71	1,49
16	Коммуникации, (коэф.)	1	1	1
17	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15x16), руб.	2,63	2,71	1,49
18	Состояние, (коэф.)	1	1	1
19	Скорректированная цена, 1 кв.м. (17+(18/100)), руб.	2,63	2,71	1,49
20	Постройки, (коэф.)	1	1	1
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (19+(20/100)), руб.	2,63	2,71	1,49
26	Согласованная стоимость 1 кв.м., руб.	2,28		
27	Рыночная стоимость с учетом округлений, руб. без НДС	91200,00		

Таким образом, **рыночная стоимость земельного участка (кадастровый номер: 13:12:0211005:89), общей площадью 57 500 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое, с учетом округления составляет:**

- 91 000 (девяносто одна тысяча).

Подобранные аналоги, приведенные в расчетах.

Участок 5 га (СНТ, ДНП) - куп...

Участок 6.5 га (СНТ, ДНП) - куп...

Участок 7.1 га (СНТ, ДНП) - куп...

кадастровая карта республи...

Публичная кадастровая карта

avito.ru/chamzinka/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1140036981

Приложения ПИК СНФ 6.0 Выбор дня приема Износ автомобиля... Яндекс Выбрана закупок Р... Настройки - АСЗ... Оценка имущества Другие закладки

200 000 ₪
3 234 \$
2 919 €
за сотку 400 ₪
6 \$
6 €

Владимир
Частное лицо
На Авито с июля 2013
Завершено 2 объявления

26 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 1140036981, 4465 (+4)

Площадь: 500 сот., Расстояние до города: 50 км

Республика Мордовия, Чамзинский р-н, с. Соколов Горт

Скрыть карту

Ледовые коньки Nordway NDW200 1 199 ₪ КУПИТЬ

О провозе

Cadillac Escalade

Особые условия на покупку Cadillac Escalade. Продолжение праздничной выгоды.

cadillac.ru

Сепаратор сливкоотделитель ОСРП-3

Сепаратор сливкоотделитель РОТОР-ОСРП-3. Нормализация в потоке. Функция очистки

rotor-separator.ru

RU 11:08 23.01.2020

https://www.avito.ru/chamzinka/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1140036981

Участок 5 га (СНТ, ДНП) - куп...

Участок 6.5 га (СНТ, ДНП) - куп...

Участок 7.1 га (СНТ, ДНП) - куп...

кадастровая карта республи...

Публичная кадастровая карта

avito.ru/lyambir/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_ga_snt_dnp_1280470497

Приложения ПИК СНФ 6.0 Выбор дня приема Износ автомобиля... Яндекс Выбрана закупок Р... Настройки - АСЗ... Оценка имущества Другие закладки

250 000 ₪
4 043 \$
3 649 €
за сотку 385 ₪
6 \$
6 €

Собственник
Агентство
На Авито с июля 2011
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1280470497, 1071 (+6)

Земля с/х назначения 6,5 Га. Продается. Кадастровый номер 13:15:0314013:308

Республика Мордовия, Лямбирский район

Скрыть карту

Сепаратор сливкоотделитель ОСРП-3

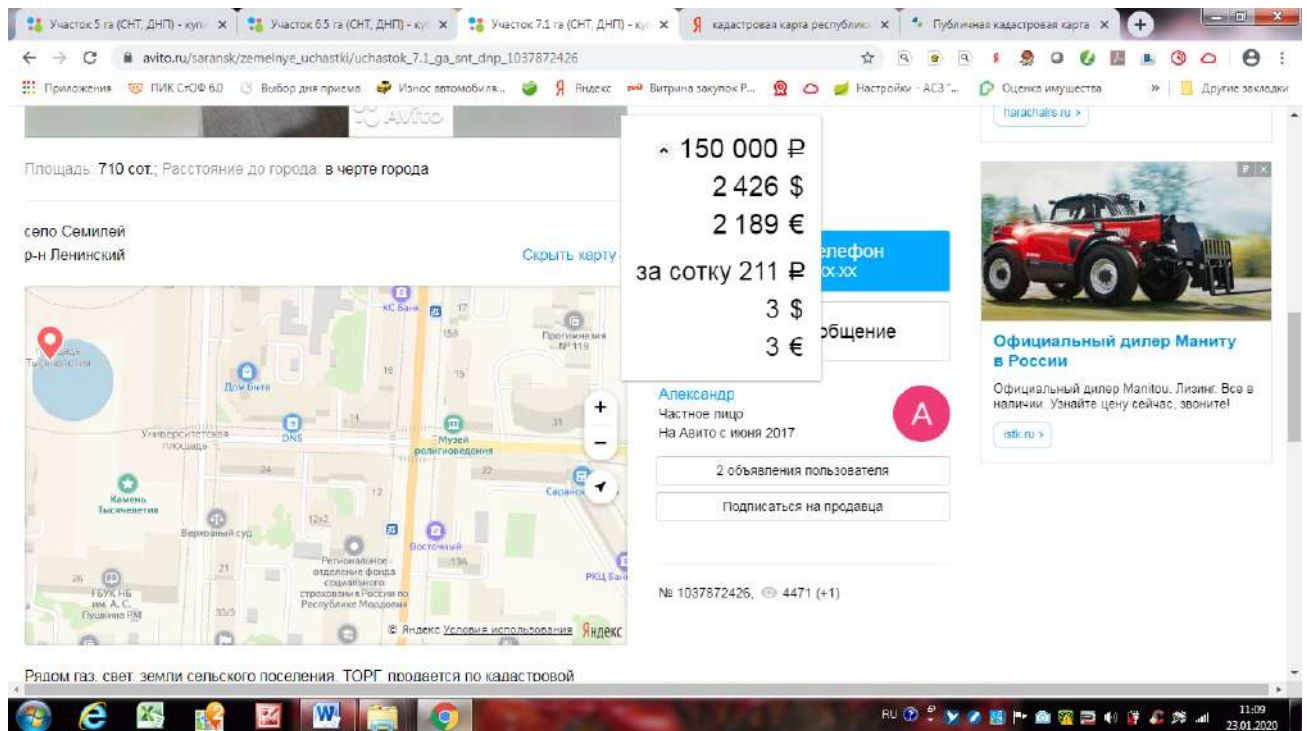
Сепаратор сливкоотделитель РОТОР-ОСРП-3. Нормализация в потоке. Функция очистки

rotor-separator.ru

Похожие объявления

RU 11:09 23.01.2020

https://www.avito.ru/lyambir/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_ga_snt_dnp_1280470497



https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_7.1_ga_snt_dnp_1037872426

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

16.1. Методология оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Принцип данного подхода состоит в том, что стоимость оцениваемого объекта определяется на основе анализа цен предложения и цен спроса на объекты, идентичные объектам оценки, сложившиеся на потребительском рынке на дату проведения оценки.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ – ОДИН ИЗ МЕТОДОВ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА, ОСНОВАН НА СРАВНЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С АНАЛОГИЧНЫМИ ОБЪЕКТАМИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ИМЕЕТСЯ ИНФОРМАЦИЯ О ЦЕНАХ СДЕЛОК С НИМИ.

Метод сравнения продаж предполагает:

- рынок является открытым и конкурентным
- на нем присутствует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в собственных интересах, экономически рационально, в соответствии с типичной мотивацией, обладают всей информацией и не находятся под посторонним давлением
- собственность приобретается на типичных для данного сегмента рынка условиях финансирования
- находится на рынке в течение разумного периода, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей инвесторов.

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам. Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Последовательность оценки методом сравнения продаж:

- Формирование информационной базы предложений.

- Изучение рынка, выделение сегмента, к которому относится оцениваемый объект.
- Отбор аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.
- Приведение ценообразующих характеристик аналогов к характеристикам оцениваемого объекта путем внесения поправок.
- Анализ приведенных цен аналогов и итоговое заключение о стоимости оцениваемого объекта.

16.2. Оценка рыночной стоимости нежилых помещений сравнительным подходом

Вся необходимая информация по объектам-аналогам, которая необходима для внесения корректировок к объектам оценки, была получена Оценщиками в результате телефонных переговоров с продавцами объектов-аналогов и считается достоверной. Далее в табличном виде представлен расчет стоимости объектов сравнительным подходом.

Расчет рыночной стоимости методом прямого сравнения продаж производился следующим образом:

Таблица 75.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Часть здания коровника МТФ №5 корпус №1	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/mordoviya_komso_molskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	6 500 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	9 000
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	20520
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	6479480
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	1439,88
Общая площадь, кв.м	1000-1500	1000-1500	600-1000	>3000
	1429,5	1200	555,7	4500
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Токмово	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение (Сельхоз)	Универсальное производственно- складское помещение	Универсальное производственно- складское помещение	Универсальное производственно- складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-36%
Коэффициент поправки	х	0,64	0,64	0,64

Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	921,53
<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		0%	-5%	10%
Коэффициент поправки		1,00	0,95	1,10
Скорректированная цена, руб.	x	798,04	859,60	1 013,68
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	798,04	859,60	1 013,68
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	798,04	859,60	1 013,68
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		-23%	-23%	-23%
Коэффициент поправки		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.	x	614,49	661,89	780,53
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	x	497,74	536,13	632,23
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		555,37		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		793 896,67		

Рыночная стоимость части здания коровника фермы МТФ №5 (копус №1), общей площадью 1429,5 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **794 000,00 (семьсот девяносто четыре тысячи) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 76.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 77. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 78.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 79. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	III	0,64

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:**Таблица 80.**

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 81. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	1000-1500	1000-1500	1,00
Аналог № 2	1000-1500	600-1000	0,95
Аналог № 3	1000-1500	>3000	1,10

Корректировка на функциональное назначение**Таблица 82.** [19, стр.225, таб.139,]:***Матрицы коэффициентов***

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 83. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 2	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 3	Сельхоз	Универсальное	0,77

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:**Таблица 84.**

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,23
	дерево/прочие материалы	0,66	0,81	1,00

Таблица 85. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 2	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 3	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00

Корректировка на физическое состояние [19, таб.123, стр.210]:

Таблица 86.

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Таблица 87. Корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 2	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 3	удовл.	удовл.	1,00

Информация об аналогах, используемых в расчетах

коммерческая не...

Продажа помеще...

Складское помещ...

Складское помещ...

Производственно...

Помещение сво...

Mail.ru почта, по...

avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222

Приложения

ПИК СтОУ 6.0

Выбор для присла...

Износ автомобиля...

Яндекс

Витрина закупок Р...

Настройки - AC3...

Оценка имущества

Другие закладки

Улицко

Скрыть карту

Показать телефон
8 927 xxx-xx-xx

Сергей
Частное лицо
На Авито с декабря 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 681887222. 7528 (+7)

Размер 60x20. Земля и строение в собственности. Площадь земельного участка 1815 м², для размещения сооружения продовольственного снабжения. Торг уместен

В

o

f

t

g

+

Пожаловаться

RU

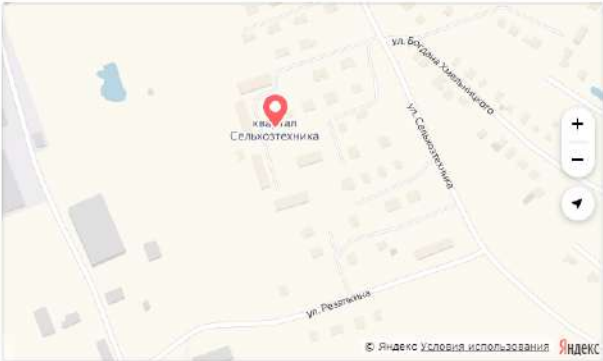
17:00

23.01.2020

https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р



Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м., площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821

Площадь: 4500 м²

Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский

6 500 000 Р



Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

стройавтотрейд
Агентство
На Авито с сентября 2011
Завершено 23 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
олег

№ 1649296378, 584 (+7)

Продается база в р.п Комсомольский Чамзинского района Республики Мордовия рядом с 4 КПП ПАО "Мордовцемент"

https://www.avito.ru/mordoviya_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378

Таблица 88.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус №2)	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/mordoviya_komso_molskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	6 500 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	9 000
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	20520
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	6479480
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	1439,88
Общая площадь, кв.м	1000-1500	1000-1500	600-1000	>3000
	1180,0	1200	555,7	4500
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Токмово	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение (Сельхоз)	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-36%
Коэффициент поправки	х	0,64	0,64	0,64

Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	921,53
<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		0%	-5%	10%
Коэффициент поправки		1,00	0,95	1,10
Скорректированная цена, руб.	x	798,04	859,60	1 013,68
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	798,04	859,60	1 013,68
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	798,04	859,60	1 013,68
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		-23%	-23%	-23%
Коэффициент поправки		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.	x	614,49	661,89	780,53
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	x	497,74	536,13	632,23
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		555,37		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		655 332,68		

Рыночная стоимость части здания коровника фермы МТФ №5 (копус №2), общей площадью 1180,0 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **655 000,00 (шестьсот пятьдесят пять тысяч) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 89.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 90. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 91.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 92. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	III	0,64

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:**Таблица 93.**

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 94. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	1000-1500	1000-1500	1,00
Аналог № 2	1000-1500	600-1000	0,95
Аналог № 3	1000-1500	>3000	1,10

Корректировка на функциональное назначение**Таблица 95.** [19, стр.225, таб.139,]:***Матрицы коэффициентов***

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 96. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 2	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 3	Сельхоз	Универсальное	0,77

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:**Таблица 97.**

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,23
	дерево/прочие материалы	0,66	0,81	1,00

Таблица 98. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 2	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 3	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00

Корректировка на физическое состояние [19, таб.123,стр.210]:

Таблица 99.

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Таблица 100. Корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 2	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 3	удовл.	удовл.	1,00

Информация об аналогах, используемых в расчетах

Улицкого

Скрыть карту

1 500 000 ₽

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

Сергей
Частное лицо
На Авито с декабря 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 681887222, 7528 (+7)

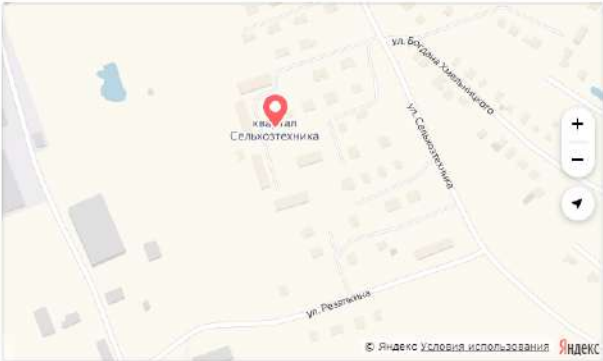
Размер 60х20. Земля и строение в собственности. Площадь земельного участка 1815 м², для размещения сооружения продовольственного снабжения. Торг уместен

Покаловаться

https://www.avito.ru/kovylykino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р



Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м., площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821

Площадь: 4500 м²

Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский

6 500 000 Р



Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

стройавтотрейд
Агентство
На Авито с сентября 2011
Завершено 23 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
олег

№ 1649296378, 584 (+7)

Продается база в р.п. Комсомольский Чамзинского района Республики Мордовия рядом с 4 КПП ПАО "Мордовцемент"

https://www.avito.ru/mordoviya_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378

Таблица 101.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Нежилое здание корпус №4 МТФ №5	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/mordoviya_komso_molskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	6 500 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	9 000
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	20520
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	6479480
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	1439,88
Общая площадь, кв.м	1000-1500	1000-1500	600-1000	>3000
	2066,6	1200	555,7	4500
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Токмово	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение (Сельхоз)	Универсальное производственно- складское помещение	Универсальное производственно- складское помещение	Универсальное производственно- складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-36%
Коэффициент поправки	х	0,64	0,64	0,64
Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	921,53

<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		-7%	-12%	2%
Коэффициент поправки		0,93	0,88	1,02
Скорректированная цена, руб.	х	742,17	796,26	939,96
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	742,17	796,26	939,96
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	742,17	796,26	939,96
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		-23%	-23%	-23%
Коэффициент поправки		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.	х	571,47	613,12	723,77
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	х	462,89	496,63	586,25
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		515,26		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		1 064 831,86		

Рыночная стоимость части нежилого здания МТФ №5 (копус №4), общей площадью 2066,6 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **1 065 000,00 (один миллион шестьдесят пять тысяч) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 102.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 103. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 104.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 105. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	III	0,64

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:**Таблица 106.**

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 107. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	2000-3000	1000-1500	0,93
Аналог № 2	2000-3000	600-1000	0,88
Аналог № 3	2000-3000	>3000	1,02

Корректировка на функциональное назначение**Таблица 108.** [19, стр.225, таб.139,]:***Матрицы коэффициентов***

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высоко-классный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 109. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 2	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 3	Сельхоз	Универсальное	0,77

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:**Таблица 110.**

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,23
	дерево/прочие материалы	0,66	0,81	1,00

Таблица 111. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 2	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 3	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00

Корректировка на физическое состояние [19, таб.123,стр.210]:

Таблица 112.

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Таблица 113. Корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 2	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 3	удовл.	удовл.	1,00

Информация об аналогах, используемых в расчетах

Улицкого

Скрыть карту

1 500 000 ₽

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

Сергей
Частное лицо
На Авито с декабря 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 681887222, 7528 (+7)

Размер 60х20. Земля и строение в собственности. Площадь земельного участка 1815 м², для размещения сооружения продовольственного снабжения. Торг уместен

Покаловаться

https://www.avito.ru/kovylykino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м., площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821

Площадь: 4500 м²

Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский

6 500 000 Р

Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

стройавтотрейд
Агентство
На Авито с сентября 2011
Завершено 23 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
олег

№ 1649296378, 584 (+7)

Продается база в р.п. Комсомольский Чамзинского района Республики Мордовия рядом с 4 КПП ПАО "Мордовцемент"

https://www.avito.ru/mordoviya_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378

Таблица 114.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Нежилое здание МТФ №5 (корпус №3)	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/mordoviya_komso_molskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	6 500 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	9 000
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	20520
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	6479480
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	1439,88
Общая площадь, кв.м	1000-1500	1000-1500	600-1000	>3000
	1558,9	1200	555,7	4500
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Токмово	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение (Сельхоз)	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-36%
Коэффициент поправки	х	0,64	0,64	0,64

Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	921,53
<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		0%	-5%	10%
Коэффициент поправки		1,00	0,95	1,10
Скорректированная цена, руб.	x	798,04	859,60	1 013,68
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	798,04	859,60	1 013,68
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	798,04	859,60	1 013,68
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		-23%	-23%	-23%
Коэффициент поправки		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.	x	614,49	661,89	780,53
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	x	497,74	536,13	632,23
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		555,37		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		865 761,11		

Рыночная стоимость части здания коровника фермы МТФ №5 (копус №3), общей площадью 1558,9 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **866 000,00 (восемьсот шестьдесят шесть тысяч) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 115.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 116. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 117.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 118. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	III	0,64

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:**Таблица 119.**

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 120. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	1000-1500	1000-1500	1,00
Аналог № 2	1000-1500	600-1000	0,95
Аналог № 3	1000-1500	>3000	1,10

Корректировка на функциональное назначение**Таблица 121.** [19, стр.225, таб.139,]:***Матрицы коэффициентов***

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 122. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 2	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 3	Сельхоз	Универсальное	0,77

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:**Таблица 123.**

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,23
	дерево/прочие материалы	0,66	0,81	1,00

Таблица 124. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 2	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 3	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00

Корректировка на физическое состояние [19, таб.123,стр.210]:

Таблица 125.

Матрицы коэффициентов

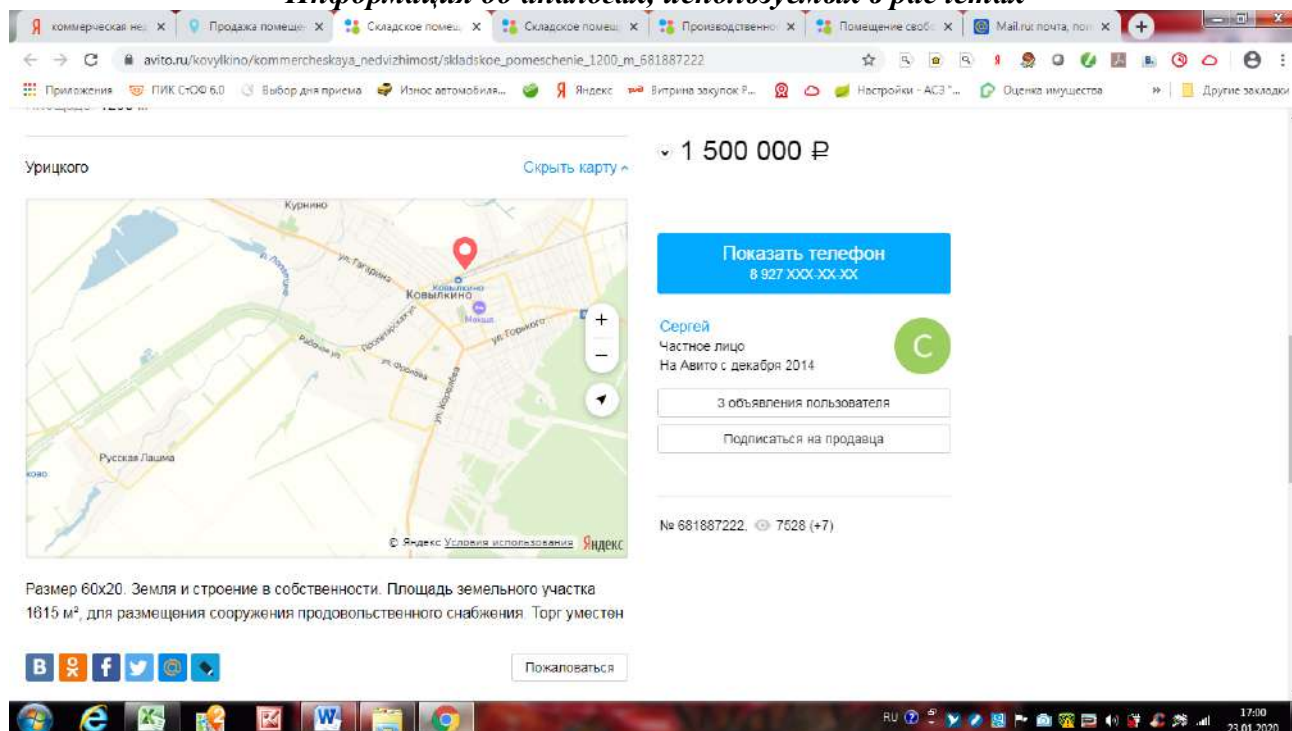
Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Таблица 126. Корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 2	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 3	удовл.	удовл.	1,00

Информация об аналогах, используемых в расчетах



https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продать здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м., площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821

Площадь: 4500 м²

Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский

6 500 000 Р

Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

стройавтотрейд
Агентство
На Авито с сентября 2011
Завершено 23 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
олег

№ 1849296378, 584 (+7)

Продается база в р.п. Комсомольский Чамзинского района Республики Мордовия рядом с 4 КПП ПАО "Мордовцемент"

https://www.avito.ru/mordoviya_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378

Таблица 127.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Свинарник №3	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/mordoviya_komso_molskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	6 500 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	9 000
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	20520
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	6479480
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	1439,88
Общая площадь, кв.м	300-600	1000-1500	600-1000	>3000
	586,0	1200	555,7	4500
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Кочелаево	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение (Сельхоз)	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-36%
Коэффициент поправки	х	0,64	0,64	0,64

Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	921,53
<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		12%	7%	23%
Коэффициент поправки		1,12	1,07	1,23
Скорректированная цена, руб.	х	893,80	968,18	1 133,48
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	893,80	968,18	1 133,48
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	893,80	968,18	1 133,48
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		-23%	-23%	-23%
Коэффициент поправки		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.	х	688,23	745,50	872,78
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	х	557,46	603,86	706,95
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		622,76		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		364 935,14		

Рыночная стоимость нежилого здания свинарник №3, общей площадью 586,0 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **365 000,00 (триста шестьдесят пять тысяч) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 128.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 129. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 130.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 131. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	III	0,64

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:**Таблица 132.**

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 133. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	300-600	1000-1500	1,12
Аналог № 2	300-600	600-1000	1,07
Аналог № 3	300-600	>3000	1,23

Корректировка на функциональное назначение**Таблица 134.** [19, стр.225, таб.139,]:***Матрицы коэффициентов***

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 135. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 2	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 3	Сельхоз	Универсальное	0,77

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:**Таблица 136.**

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,23
	дерево/прочие материалы	0,66	0,81	1,00

Таблица 137. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 2	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 3	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00

Корректировка на физическое состояние [19, таб.123,стр.210]:

Таблица 138.

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Таблица 139. Корректировки

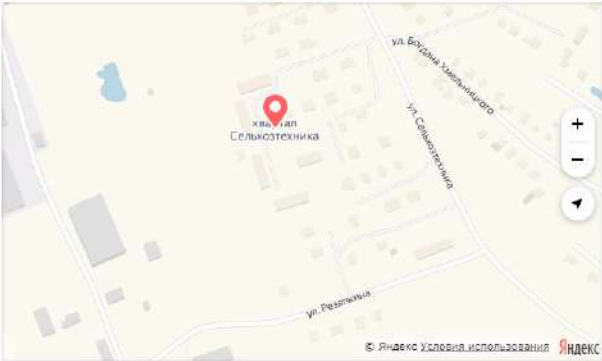
	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 2	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 3	удовл.	удовл.	1,00

Информация об аналогах, используемых в расчетах

https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р



Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м., площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821

Площадь: 4500 м²

Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский

6 500 000 Р



Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

стройавтотрейд
Агентство
На Авито с сентября 2011
Завершено 23 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
олег

№ 1649296378, 584 (+7)

Продается база в р.п Комсомольский Чамзинского района Республики Мордовия рядом с 4 КПП ПАО "Мордовцемент"

https://www.avito.ru/mordoviya_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378

Таблица 140.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Свинарник №1	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/mordoviya_komso_molskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	6 500 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	9 000
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	20520
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	6479480
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	1439,88
Общая площадь, кв.м	600-1000	1000-1500	600-1000	>3000
	838,9	1200	555,7	4500
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Кочелаево	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение (Сельхоз)	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-36%
Коэффициент поправки	х	0,64	0,64	0,64

Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	921,53
<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		5%	0%	16%
Коэффициент поправки		1,05	1,00	1,16
Скорректированная цена, руб.	х	837,94	904,84	1 068,97
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	837,94	904,84	1 068,97
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	837,94	904,84	1 068,97
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		-23%	-23%	-23%
Коэффициент поправки		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.	х	645,21	696,73	823,11
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	х	522,62	564,35	666,72
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		584,56		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		490 390,09		

Рыночная стоимость нежилого здания свинарник №1, общей площадью 838,9 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **490 000,00 (четыреста девяносто тысяч) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 141.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 142. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 143.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 144. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	III	0,64

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:**Таблица 145.**

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 146. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	600-1000	1000-1500	1,05
Аналог № 2	600-1000	600-1000	1,00
Аналог № 3	600-1000	>3000	1,16

Корректировка на функциональное назначение**Таблица 147.** [19, стр.225, таб.139,]:***Матрицы коэффициентов***

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 148. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 2	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 3	Сельхоз	Универсальное	0,77

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:**Таблица 149.**

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,23
	дерево/прочие материалы	0,66	0,81	1,00

Таблица 150. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 2	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 3	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00

Корректировка на физическое состояние [19, таб.123,стр.210]:

Таблица 151.

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Таблица 152. Корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 2	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 3	удовл.	удовл.	1,00

Информация об аналогах, используемых в расчетах

Улицкого

Скрыть карту

1 500 000 ₽

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

Сергей
Частное лицо
На Авито с декабря 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 681887222, 7528 (+7)

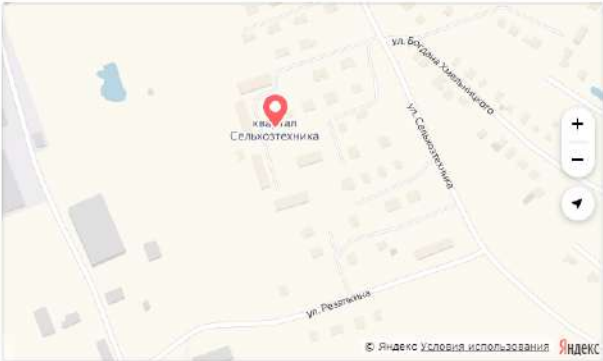
Размер 60х20. Земля и строение в собственности. Площадь земельного участка 1815 м², для размещения сооружения продовольственного снабжения. Торг уместен

Покаловаться

https://www.avito.ru/kovylykino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р



Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м., площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821

Площадь: 4500 м²

Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский

6 500 000 Р



Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

стройавтотрейд
Агентство
На Авито с сентября 2011
Завершено 23 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
олег

№ 1649296378, 584 (+7)

Продается база в р.п Комсомольский Чамзинского района Республики Мордовия рядом с 4 КПП ПАО "Мордовцемент"

https://www.avito.ru/mordoviya_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378

Таблица 153.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Свинарник №11	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/mordoviya_komso_molskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	6 500 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	9 000
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	20520
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	6479480
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	1439,88
Общая площадь, кв.м	300-600	1000-1500	600-1000	>3000
	552,0	1200	555,7	4500
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Кочелаево	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение (Сельхоз)	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-36%
Коэффициент поправки	х	0,64	0,64	0,64

Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	921,53
<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		12%	7%	23%
Коэффициент поправки		1,12	1,07	1,23
Скорректированная цена, руб.	х	893,80	968,18	1 133,48
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	893,80	968,18	1 133,48
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	893,80	968,18	1 133,48
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		-23%	-23%	-23%
Коэффициент поправки		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.	х	688,23	745,50	872,78
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	х	557,46	603,86	706,95
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		622,76		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		343 761,43		

Рыночная стоимость нежилого здания свинарник №11, общей площадью 552,0 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **344 000,00 (триста сорок четыре тысячи) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 154.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 155. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 156.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 157. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	III	0,64

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:**Таблица 158.**

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 159. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	300-600	1000-1500	1,12
Аналог № 2	300-600	600-1000	1,07
Аналог № 3	300-600	>3000	1,23

Корректировка на функциональное назначение**Таблица 160.** [19, стр.225, таб.139,]:***Матрицы коэффициентов***

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высоко-классный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 161. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 2	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 3	Сельхоз	Универсальное	0,77

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:**Таблица 162.**

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,23
	дерево/прочие материалы	0,66	0,81	1,00

Таблица 85. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 2	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 3	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00

Корректировка на физическое состояние [19, таб.123,стр.210]:

Таблица 163.

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Таблица 164. Корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 2	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 3	удовл.	удовл.	1,00

Информация об аналогах, используемых в расчетах

Улицкого

Скрыть карту

1 500 000 ₽

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

Сергей
Частное лицо
На Авито с декабря 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 681887222, 7528 (+7)

Размер 60х20. Земля и строение в собственности. Площадь земельного участка 1815 м², для размещения сооружения продовольственного снабжения. Торг уместен

Покаловаться

https://www.avito.ru/kovylykino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м., площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821

Площадь: 4500 м²

Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский

6 500 000 Р

Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

стройавтотрейд
Агентство
На Авито с сентября 2011
Завершено 23 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
олег

№ 1649296378, 584 (+7)

Продается база в р.п Комсомольский Чамзинского района Республики Мордовия рядом с 4 КПП ПАО "Мордовцемент"

https://www.avito.ru/mordoviya_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378

Таблица 165.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Свинарник	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/mordoviya_komso_molskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	6 500 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	9 000
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	20520
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	6479480
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	1439,88
Общая площадь, кв.м	600-1000	1000-1500	600-1000	>3000
	779,9	1200	555,7	4500
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Кочелаево	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение (Сельхоз)	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-36%
Коэффициент поправки	х	0,64	0,64	0,64

Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	921,53
<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		5%	0%	16%
Коэффициент поправки		1,05	1,00	1,16
Скорректированная цена, руб.	х	837,94	904,84	1 068,97
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	837,94	904,84	1 068,97
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	837,94	904,84	1 068,97
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		-23%	-23%	-23%
Коэффициент поправки		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.	х	645,21	696,73	823,11
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	х	522,62	564,35	666,72
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		584,56		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		455 900,86		

Рыночная стоимость нежилого здания свинарник, общей площадью 779,9 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **456 000,00 (четыреста пятьдесят шесть тысяч) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 166.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 167. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 168.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 169. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	III	0,64

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:**Таблица 170.**

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 171. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	600-1000	1000-1500	1,05
Аналог № 2	600-1000	600-1000	1,00
Аналог № 3	600-1000	>3000	1,16

Корректировка на функциональное назначение**Таблица 172.** [19, стр.225, таб.139,]:***Матрицы коэффициентов***

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 173. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 2	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 3	Сельхоз	Универсальное	0,77

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:**Таблица 174.**

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,23
	дерево/прочие материалы	0,66	0,81	1,00

Таблица 175. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 2	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 3	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00

Корректировка на физическое состояние [19, таб.123,стр.210]:

Таблица 176.

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Таблица 177. Корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 2	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 3	удовл.	удовл.	1,00

Информация об аналогах, используемых в расчетах

Улицы

Скрыть карту

1 500 000 ₽

Показать телефон
в 927 XXX XX XX

Сергей
Частное лицо
На Авито с декабря 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 681887222. +7 528 (+7)

Размер 60x20. Земля и строение в собственности. Площадь земельного участка 1815 м², для размещения сооружения продовольственного снабжения. Торг уместен

ВКонтакте Одноклассники Facebook Twitter Google+ Telegram

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продать здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м., площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821

Площадь: 4500 м²

Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский

6 500 000 Р

Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

стройавтотрейд
Агентство
На Авито с сентября 2011
Завершено 23 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
олег

№ 1649296378, 584 (+7)

Продается база в р.п. Комсомольский Чамзинского района Республики Мордовия рядом с 4 КПП ПАО "Мордовцемент"

https://www.avito.ru/mordoviya_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378

Таблица 178.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Дом животноводов	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/mordoviya_komso_molskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	6 500 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	9 000
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	20520
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	6479480
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	1439,88
Общая площадь, кв.м	600-1000	1000-1500	600-1000	>3000
	150,1	1200	555,7	4500
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Кочелаево	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение (Сельхоз)	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Техническое состояние	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-36%
Коэффициент поправки	х	0,64	0,64	0,64

Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	921,53
<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		23%	17%	35%
Коэффициент поправки		1,23	1,17	1,35
Скорректированная цена, руб.	x	981,58	1 058,67	1 244,06
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		-30%	-30%	-30%
Коэффициент поправки		0,70	0,70	0,70
Скорректированная цена, руб.	x	687,11	741,07	870,84
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	687,11	741,07	870,84
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		-23%	-23%	-23%
Коэффициент поправки		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.	x	529,07	570,62	670,55
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	x	428,55	462,20	543,14
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		477,97		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		71 742,68		

Рыночная стоимость здания дом животноводов, общей площадью 150,1 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **72 000,00 (семьдесят две тысячи) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 179.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 180. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 181.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 182. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	III	0,64

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:**Таблица 183.**

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 184. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	100-300	1000-1500	1,23
Аналог № 2	100-300	600-1000	1,17
Аналог № 3	100-300	>3000	1,35

Корректировка на функциональное назначение**Таблица 185.** [19, стр.225, таб.139,]:***Матрицы коэффициентов***

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 186. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 2	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 3	Сельхоз	Универсальное	0,77

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:**Таблица 187.**

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,23
	дерево/прочие материалы	0,66	0,81	1,00

Таблица 188. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 2	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 3	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00

Корректировка на физическое состояние [19, таб.123,стр.210]:

Таблица 189.

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Таблица 190. Корректировки

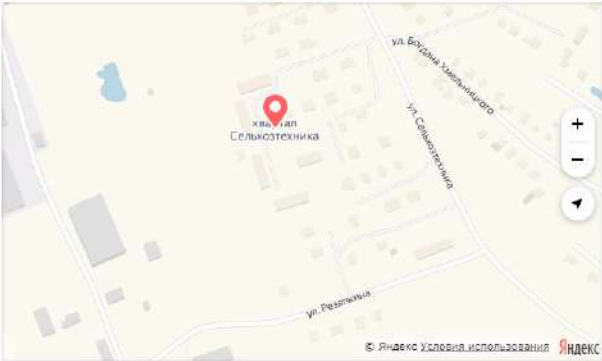
	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	неудовл.	удовл.	0,70
Аналог № 2	неудовл.	удовл.	0,70
Аналог № 3	неудовл.	удовл.	0,70

Информация об аналогах, используемых в расчетах

https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р



Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м., площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821

Площадь: 4500 м²

Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский

6 500 000 Р



Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

стройавтотрейд
Агентство
На Авито с сентября 2011
Завершено 23 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
олег

№ 1649296378, 584 (+7)

Продается база в р.п. Комсомольский Чамзинского района Республики Мордовия рядом с 4 КПП ПАО "Мордовцемент"

https://www.avito.ru/mordoviya_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378

Таблица 190.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Свинарник №6	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/mordoviya_komso_molskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	6 500 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	9 000
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	20520
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	6479480
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	1439,88
Общая площадь, кв.м	600-1000	1000-1500	600-1000	>3000
	864,4	1200	555,7	4500
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Кочелаево	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение (Сельхоз)	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-36%
Коэффициент поправки	х	0,64	0,64	0,64

Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	921,53
<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		5%	0%	16%
Коэффициент поправки		1,05	1,00	1,16
Скорректированная цена, руб.	х	837,94	904,84	1 068,97
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	837,94	904,84	1 068,97
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	837,94	904,84	1 068,97
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		-23%	-23%	-23%
Коэффициент поправки		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.	х	645,21	696,73	823,11
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	х	522,62	564,35	666,72
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		584,56		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		505 296,46		

Рыночная стоимость нежилого здания свинарник №6, общей площадью 864,4 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **505 000,00 (пятьсот пять тысяч) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 191.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 192. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 193.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 194. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	III	0,64

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:**Таблица 195.**

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 196. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	600-1000	1000-1500	1,05
Аналог № 2	600-1000	600-1000	1,00
Аналог № 3	600-1000	>3000	1,16

Корректировка на функциональное назначение**Таблица 197.** [19, стр.225, таб.139,]:***Матрицы коэффициентов***

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 198. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 2	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 3	Сельхоз	Универсальное	0,77

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:**Таблица 199.**

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,23
	дерево/прочие материалы	0,66	0,81	1,00

Таблица 200. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 2	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 3	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00

Корректировка на физическое состояние [19, таб.123,стр.210]:

Таблица 201.

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Таблица 202. Корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 2	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 3	удовл.	удовл.	1,00

Информация об аналогах, используемых в расчетах

Улицкого

Скрыть карту

1 500 000 ₽

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

Сергей
Частное лицо
На Авито с декабря 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 681887222, 7528 (+7)

Размер 60х20. Земля и строение в собственности. Площадь земельного участка 1815 м², для размещения сооружения продовольственного снабжения. Торг уместен

Покаловаться

https://www.avito.ru/kovylykino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м., площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821

Площадь: 4500 м²

Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский

6 500 000 Р

Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

стройавтотрейд
Агентство
На Авито с сентября 2011
Завершено 23 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
олег

№ 1649296378, 584 (+7)

Продается база в р.п. Комсомольский Чамзинского района Республики Мордовия рядом с 4 КПП ПАО "Мордовцемент"

https://www.avito.ru/mordoviya_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378

Таблица 203.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Свинарник №7	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/mordoviya_komso_molskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	6 500 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	9 000
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	20520
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	6479480
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	1439,88
Общая площадь, кв.м	600-1000	1000-1500	600-1000	>3000
	836,7	1200	555,7	4500
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Кочелаево	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение (Сельхоз)	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-36%
Коэффициент поправки	х	0,64	0,64	0,64

Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	921,53
<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		5%	0%	16%
Коэффициент поправки		1,05	1,00	1,16
Скорректированная цена, руб.	х	837,94	904,84	1 068,97
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	837,94	904,84	1 068,97
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	837,94	904,84	1 068,97
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		-23%	-23%	-23%
Коэффициент поправки		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.	х	645,21	696,73	823,11
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	х	522,62	564,35	666,72
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		584,56		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		489 104,05		

Рыночная стоимость нежилого здания свинарник №7, общей площадью 836,7 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **489 000,00 (четырееста восемьдесят девять тысяч) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 204.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 205. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 206.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 207. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	III	0,64

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:**Таблица 208.**

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 209. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	600-1000	1000-1500	1,05
Аналог № 2	600-1000	600-1000	1,00
Аналог № 3	600-1000	>3000	1,16

Корректировка на функциональное назначение**Таблица 210.** [19, стр.225, таб.139,]:***Матрицы коэффициентов***

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 211. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 2	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 3	Сельхоз	Универсальное	0,77

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:**Таблица 212.**

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,23
	дерево/прочие материалы	0,66	0,81	1,00

Таблица 213. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 2	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 3	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00

Корректировка на физическое состояние [19, таб.123,стр.210]:

Таблица 214.

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Таблица 215. Корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 2	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 3	удовл.	удовл.	1,00

Информация об аналогах, используемых в расчетах

коммерческая не...

Продажа помеще...

Складское помещ...

Складское помещ...

Производственно...

Помещение сво...

Mail.ru почта, по...

avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222

Приложения

ПИК СтОУ 6.0

Выбор для присла...

Износ автомобиля...

Яндекс

Витрина закупок Р...

Настройки - AC3...

Оценка имущества

Другие закладки

Урицкое

Скрыть карту

Показать телефон
8 927 xxx-xx-xx

Сергей
Частное лицо
На Авито с декабря 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 681887222. 7528 (+7)

Размер 60x20. Земля и строение в собственности. Площадь земельного участка 1815 м², для размещения сооружения продовольственного снабжения. Торг уместен

В

o

f

t

g

+

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м., площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821

Площадь: 4500 м²

Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский

6 500 000 Р

Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

стройавтотрейд
Агентство
На Авито с сентября 2011
Завершено 23 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
олег

№ 1649296378, 584 (+7)

Продается база в р.п. Комсомольский Чамзинского района Республики Мордовия рядом с 4 КПП ПАО "Мордовцемент"

https://www.avito.ru/mordoviya_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378

Таблица 216.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Здание откормочника на 720 голов	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/mordoviya_komso_molskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	6500000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	9 000
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	20520
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	6479480
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	1439,88
Общая площадь, кв.м	>3000	1000-1500	600-1000	>3000
	4080,6	1200	555,7	4500
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Парапино	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение (Сельхоз)	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-36%
Коэффициент поправки	х	0,64	0,64	0,64
Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	921,53

<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		-9%	-14%	0%
Коэффициент поправки		0,91	0,86	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	726,21	778,17	921,53
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	726,21	778,17	921,53
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0	0	0
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	726,21	778,17	921,53
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		-23%	-23%	-23%
Коэффициент поправки		0,77	0,77	0,77
Скорректированная цена, руб.	х	559,18	599,19	709,58
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	х	452,94	485,34	574,76
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		504,35		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		2 058 032,51		

Рыночная стоимость здания откормочника на 720 голов, общей площадью 4080,6 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **2 058 000,00 (два миллиона пятьдесят восемь тысяч) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 217.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 2018. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 219.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 220. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	III	0,64

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:**Таблица 221.**

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 222. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	>3000	1000-1500	0,91
Аналог № 2	>3000	600-1000	0,86
Аналог № 3	>3000	>3000	1

Корректировка на функциональное назначение**Таблица 223.** [19, стр.225, таб.139,]:***Матрицы коэффициентов***

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 224. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 2	Сельхоз	Универсальное	0,77
Аналог № 3	Сельхоз	Универсальное	0,77

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:**Таблица 225.**

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52
	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,23
	дерево/прочие материалы	0,66	0,81	1,00

Таблица 226. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 2	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 3	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00

Корректировка на физическое состояние [19, таб.123,стр.210]:

Таблица 227.

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Таблица 228. Корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 2	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 3	удовл.	удовл.	1,00

Информация об аналогах, используемых в расчетах

Улицкого

Скрыть карту

1 500 000 ₽

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

Сергей
Частное лицо
На Авито с декабря 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 681887222, 7528 (+7)

Размер 60х20. Земля и строение в собственности. Площадь земельного участка 1815 м², для размещения сооружения продовольственного снабжения. Торг уместен

Покаловаться

https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м., площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821

Площадь: 4500 м²

Республика Мордовия, Чамзинский р-н, рабочий пос. Комсомольский

6 500 000 Р

Показать телефон
8 987 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

стройавтотрейд
Агентство
На Авито с сентября 2011
Завершено 23 объявления

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
олег

№ 1649296378, 584 (+7)

Продается база в р.п. Комсомольский Чамзинского района Республики Мордовия рядом с 4 КПП ПАО "Мордовцемент"

https://www.avito.ru/mordoviya_komsomolskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_4500_m_1849296378

Таблица 229.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Часть здания	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbееvo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588_m_1555068022
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	300 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	1 176
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	2681,28
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	297318,72
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	505,64
Общая площадь, кв.м	300-600	1000-1500	600-1000	300-600
	364,2	1200	555,7	588
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, пос.Первомайский	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Большеберезниковский р-н, пос. Б.Березники, ул.Лесная
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	не удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-19%
Коэффициент поправки	х	0,64	0,64	0,81
Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	409,57
Поправка на площадь (фактор масштаба), %		12%	7%	0%

Коэффициент поправки		1,12	1,07	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	893,80	968,18	409,57
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		0%	0%	43%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,43
Скорректированная цена, руб.	х	893,80	968,18	585,69
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0%	0%	0%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	893,80	968,18	585,69
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		0%	0%	0%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	х	893,80	968,18	585,69
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	х	723,98	784,23	474,41
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		660,87		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		240 689,27		
Рыночная стоимость 1/2 доли, руб.		120 344,64		

Рыночная стоимость 1/2 доли части здания, общей площадью 364,2 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **120 000,00 (сто двадцать тысяч) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 230.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 231. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 232.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 233. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	IV	0,81

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:

Таблица 234.

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 235. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	300-600	1000-1500	1,12
Аналог № 2	300-600	600-1000	1,07
Аналог № 3	300-600	300-600	1

Корректировка на функциональное назначение

Таблица 236. [19, стр.225, таб.139,]:

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 237. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Универсальное	Универсальное	1,00
Аналог № 2	Универсальное	Универсальное	1,00
Аналог № 3	Универсальное	Универсальное	1,00

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:

Таблица 238.

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р

Показать телефон
8 927 xxx-xx-xx

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м, площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул.Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821

Площадь: 588 м²

ул Лесная, 28

300 000 Р

Показать телефон
8 937 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 2 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1555068022, 2819 (+2)

Продаётся помещение полигон ЖБИ, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 588 кв.м.

https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588_m_1555068022

Таблица 242.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Нежилое одноэтажное здание	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588_m_1555068022
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	300 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	1 176
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	2681,28
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	297318,72
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	505,64
Общая площадь, кв.м	До 100	1000-1500	600-1000	300-600
	86,5	1200	555,7	588
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, пос.Первомайский, б/н	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Большеберезниковский р-н, пос. Б.Березники, ул.Лесная
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	не удовлетворительное

Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-19%
Коэффициент поправки	x	0,64	0,64	0,81
Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	409,57
Поправка на площадь (фактор масштаба), %		32%	26%	18%
Коэффициент поправки		1,32	1,26	1,18
Скорректированная цена, руб.	x	1 053,41	1 140,10	483,29
Поправка на физическое состояние, %		0%	0%	43%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,43
Скорректированная цена, руб.	x	1 053,41	1 140,10	691,11
Поправка на материал стен, %		0%	0%	0%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	1 053,41	1 140,10	691,11
Поправка на тип объекта, %		0%	0%	0%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	1 053,41	1 140,10	691,11
Поправка на торг, %		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	x	853,26	923,48	559,80
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		778,85		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		67 370,35		
Рыночная стоимость 1/2 доли, руб.		33 685,18		

Рыночная стоимость 1/2 доли части нежилого одноэтажного здания, общей площадью 86,5 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **34 000,00 (тридцать четыре тысячи) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 243.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 244. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 245.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 246. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	IV	0,81

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:

Таблица 247.

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 248. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	<100	1000-1500	1,32
Аналог № 2	<100	600-1000	1,26
Аналог № 3	<100	300-600	1,18

Корректировка на функциональное назначение

Таблица 249. [19, стр.225, таб.139,]:

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высоко-классный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 250. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Универсальное	Универсальное	1,00
Аналог № 2	Универсальное	Универсальное	1,00
Аналог № 3	Универсальное	Универсальное	1,00

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:

Таблица 251.

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52

https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_6818872
22

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м., площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул.Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_17614088
21

Площадь: 588 м²

300 000 Р

Показать телефон
8 937 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 2 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1555068022, 2819 (+2)

Продается помещение полигон ЖБИ, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 588 кв.м.

https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588_m_1555068022

Таблица 255.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Часть здания	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588_m_1555068022
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	300 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	1 176
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	2681,28
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	297318,72
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	505,64
Общая площадь, кв.м	300-600	1000-1500	600-1000	300-600
	592,8	1200	555,7	588
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, п.Первомайский	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Большеберезниковский р-н, пос. Б.Березники, ул.Лесная
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Техническое состояние	не удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	не удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-19%

Коэффициент поправки	x	0,64	0,64	0,81
Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	409,57
<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		12%	7%	0%
Коэффициент поправки		1,12	1,07	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	893,80	968,18	409,57
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		-30%	-30%	0%
Коэффициент поправки		0,70	0,70	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	625,66	677,73	409,57
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0%	0%	0%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	625,66	677,73	409,57
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		0%	0%	0%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	625,66	677,73	409,57
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	x	506,78	548,96	331,75
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		462,50		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		274 169,53		
Рыночная стоимость 1/2 доли, руб.		137 084,77		

Рыночная стоимость 1/2 доли нежилого одноэтажного здания, общей площадью 592,8 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **137 000,00 (сто тридцать семь тысяч) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 256.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 258. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 259.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 260. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	IV	0,81

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:

Таблица 261.

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 262. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	300-600	1000-1500	1,12
Аналог № 2	300-600	600-1000	1,07
Аналог № 3	300-600	300-600	1

Корректировка на функциональное назначение

Таблица 263. [19, стр.225, таб.139,]:

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высоко-классный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 264. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Универсальное	Универсальное	1,00
Аналог № 2	Универсальное	Универсальное	1,00
Аналог № 3	Универсальное	Универсальное	1,00

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:

Таблица 265.

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52

	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,23
	дерево/прочие материалы	0,66	0,81	1,00

Таблица 266. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 2	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 3	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00

Корректировка на физическое состояние [19, таб.123,стр.210]:

Таблица 267.

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Таблица 268. Корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	не удовл.	удовл.	0,70
Аналог № 2	не удовл.	удовл.	0,70
Аналог № 3	не удовл.	не удовл.	1,00

Информация об аналогах, используемых в расчетах

The screenshot shows a web browser window with the Avito.ru website. The main content is a real estate listing for a warehouse (складское помещение) in Kovylkino. The price is listed as 1 500 000 RUB. The listing includes a map showing the location near the village of Kur'nyo. The user's name is Sergey, and he is identified as a private individual (Частное лицо) who has been on Avito since December 2014. There are buttons to 'Show phone' (Показать телефон) and 'Sign up for seller' (Подписаться на продавца). The listing also mentions a size of 60x20 and that the land and building are in ownership. The area of the land plot is 1815 m², intended for food supply facilities. The listing is marked as 'Trade is possible' (Торг уместен). The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_68188722. The taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 17:50 on 23.01.2020.

https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_6818872

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р

Показать телефон
8 927 xxx-xx-xx

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м, площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул.Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

[https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7 m 1761408821](https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821)

Площадь: 588 м²

ул Лесная, 28

300 000 Р

Показать телефон
8 937 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 2 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1555068022, 2819 (+2)

Продаётся помещение полигон ЖБИ, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 588 кв.м.

[https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588 m 1555068022](https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588_m_1555068022)

Таблица 269.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Нежилое одноэтажное здание	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588_m_1555068022
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	300 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	1 176
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	2681,28
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	297318,72
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	505,64
Общая площадь, кв.м	600-1000	1000-1500	600-1000	300-600
	632,9	1200	555,7	588
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, пос.Первомайский	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Большеберезниковский р-н, пос. Б.Березники, ул.Лесная
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	не удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-19%

Коэффициент поправки	x	0,64	0,64	0,81
Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	409,57
<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		5%	0%	-6%
Коэффициент поправки		1,05	1,00	0,94
Скорректированная цена, руб.	x	837,94	904,84	385,00
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		0%	0%	43%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,43
Скорректированная цена, руб.	x	837,94	904,84	550,55
<i>Поправка на материал стен, %</i>		-34%	-34%	-34%
Коэффициент поправки		0,66	0,66	0,66
Скорректированная цена, руб.	x	553,04	597,20	363,36
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		0%	0%	0%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	553,04	597,20	363,36
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	x	447,96	483,73	294,32
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		408,67		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		258 647,91		
Рыночная стоимость 1/2 доли, руб.		129 323,96		

Рыночная стоимость 1/2 доли нежилого одноэтажного здания, общей площадью 632,9 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **129 000,00 (сто двадцать девять тысяч) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 270.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 271. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 272.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 273. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	IV	0,81

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:

Таблица 274.

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 275. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	600-1000	1000-1500	1,05
Аналог № 2	600-1000	600-1000	1,00
Аналог № 3	600-1000	300-600	0,94

Корректировка на функциональное назначение

Таблица 276. [19, стр.225, таб.139,]:

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высоко-классный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 277. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Универсальное	Универсальное	1,00
Аналог № 2	Универсальное	Универсальное	1,00
Аналог № 3	Универсальное	Универсальное	1,00

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:

Таблица 278.

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р

Показать телефон
8 927 xxx-xx-xx

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м, площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

[https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7 m 1761408821](https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821)

Площадь: 588 м²

ул Лесная, 28

300 000 Р

Показать телефон
8 937 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 2 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1555068022, 2819 (+2)

Продаётся помещение полигон ЖБИ, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 588 кв.м.

[https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588 m 1555068022](https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588_m_1555068022)

Таблица 282.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Часть здания	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588_m_1555068022
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	300 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	1 176
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	2681,28
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	297318,72
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	505,64
Общая площадь, кв.м	100-300	1000-1500	600-1000	300-600
	299,4	1200	555,7	588
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, пос.Первомайский	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Большеберезниковский р-н, пос. Б.Березники, ул.Лесная
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	не удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-19%

Коэффициент поправки	x	0,64	0,64	0,81
Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	409,57
<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		23%	17%	9%
Коэффициент поправки		1,23	1,17	1,09
Скорректированная цена, руб.	x	981,58	1 058,67	446,43
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		0%	0%	43%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,43
Скорректированная цена, руб.	x	981,58	1 058,67	638,40
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0%	0%	0%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	981,58	1 058,67	638,40
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		0%	0%	0%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	981,58	1 058,67	638,40
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	x	795,08	857,52	517,10
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		723,24		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		216 536,80		
Рыночная стоимость 1/2 доли, руб.		108 268,40		

Рыночная стоимость 1/2 доли части здания, общей площадью 299,4 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **108 000,00 (сто восемь тысяч) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 283.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 284. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 285.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 286. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	IV	0,81

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:

Таблица 287.

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 288. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	100-300	1000-1500	1,23
Аналог № 2	100-300	600-1000	1,17
Аналог № 3	100-300	300-600	1,09

Корректировка на функциональное назначение

Таблица 289. [19, стр.225, таб.139,]:

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высоко-классный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 290. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Универсальное	Универсальное	1,00
Аналог № 2	Универсальное	Универсальное	1,00
Аналог № 3	Универсальное	Универсальное	1,00

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:

Таблица 291.

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р

Показать телефон
8 927 xxx-xx-xx

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м, площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

[https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7 m 1761408821](https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821)

Площадь: 588 м²

ул Лесная, 28

300 000 Р

Показать телефон
8 937 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 2 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1555068022, 2819 (+2)

Продаётся помещение полигон ЖБИ, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 588 кв.м.

[https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588 m 1555068022](https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588_m_1555068022)

Таблица 295.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Одноэтажное здание	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588_m_1555068022
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	300 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	1 176
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	2681,28
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	297318,72
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	505,64
Общая площадь, кв.м	100-300	1000-1500	600-1000	300-600
	255,7	1200	555,7	588
Местоположение	Республика Мордовия, Ковылкинский район, пос.Первомайский	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Большеберезниковский р-н, пос. Б.Березники, ул.Лесная
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	не удовлетворительное
Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-19%

Коэффициент поправки	x	0,64	0,64	0,81
Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	409,57
<i>Поправка на площадь (фактор масштаба), %</i>		23%	17%	9%
Коэффициент поправки		1,23	1,17	1,09
Скорректированная цена, руб.	x	981,58	1 058,67	446,43
<i>Поправка на физическое состояние, %</i>		0%	0%	43%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,43
Скорректированная цена, руб.	x	981,58	1 058,67	638,40
<i>Поправка на материал стен, %</i>		0%	0%	0%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	981,58	1 058,67	638,40
<i>Поправка на тип объекта, %</i>		0%	0%	0%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	981,58	1 058,67	638,40
<i>Поправка на торг, %</i>		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	x	795,08	857,52	517,10
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		723,24		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		184 931,39		
Рыночная стоимость 1/2 доли, руб.		92 000,00		

Рыночная стоимость 1/2 доли одноэтажного здания, общей площадью 255,7 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **92 000,00 (девяносто две тысячи) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 296.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 297. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 298.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 299. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	IV	0,81

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:

Таблица 300.

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 301. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	100-300	1000-1500	1,23
Аналог № 2	100-300	600-1000	1,17
Аналог № 3	100-300	300-600	1,09

Корректировка на функциональное назначение

Таблица 302. [19, стр.225, таб.139,]:

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 303. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Универсальное	Универсальное	1,00
Аналог № 2	Универсальное	Универсальное	1,00
Аналог № 3	Универсальное	Универсальное	1,00

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:

Таблица 304.

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52

	сэндвич-панели	0,81	1,00	1,23
	дерево/прочие материалы	0,66	0,81	1,00

Таблица 305. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 2	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00
Аналог № 3	кирпич/бетон	кирпич/бетон	1,00

Корректировка на физическое состояние [19, таб.123,стр.210]:

Таблица 306.

Матрицы коэффициентов

Таблица 123

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,24	1,75
	удовл.	0,81	1	1,43
	неудовл.	0,57	0,70	1

Таблица 307. Корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 2	удовл.	удовл.	1,00
Аналог № 3	удовл.	не удовл.	1,43

Информация об аналогах, используемых в расчетах

Улицкого

1 500 000 ₽

Показать телефон
8 927 xxx-xx-xx

Сергей
Частное лицо
На Авито с декабря 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 681887222 ☎ 7628 (+7)

Размер 60x20. Земля и строение в собственности. Площадь земельного участка 1815 м², для размещения сооружения продовольственного снабжения. Торг уместен

ВКонтакте, Одноклассники, Facebook, Twitter, Google+, YouTube

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_68

1887222

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р

Показать телефон
8 927 XXX-XX-XX

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м., площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821

Площадь: 588 м²

300 000 Р

Показать телефон
8 937 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 2 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1555068022, 2819 (+2)

Продаётся помещение полигон ЖБИ, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 588 кв.м.

https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588_m_1555068022

Таблица 308.

Цены и поправки	Оцениваемый объект	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ		
	Нежилое здание / Здание мясожирового цеха	Объект №1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	Заказчик	https://www.avito.ru/kovylkino/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1200_m_681887222	https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821	https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588_m_1555068022
Дата предложения	х	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.	Январь 2020 г.
Цена предложения, руб.	х	1500000	790000	300 000
Площадь земельного участка, кв.м.	х	1615	1904	1 176
Стоимость земельного участка, руб.	х	3682,2	4341,12	2681,28
Стоимость аналога без земельного участка, руб.	х	1496317,8	785658,88	297318,72
Цена за 1 кв.м, без земельного участка руб.	х	1246,93	1413,82	505,64
Общая площадь, кв.м	1000-1500	1000-1500	600-1000	300-600
	1319,6	1200	555,7	588
Местоположение	Республика Мордовия, р-н Ковылкинский, п Первомайский (Краснопресненское с/п), ул Центральная	Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул. Урицкого	Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника	Республика Мордовия, Большеберезниковский р-н, пос. Б.Березники, ул.Лесная
Функциональное назначение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение	Универсальное производственно-складское помещение
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Материал стен	кирпичные	кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Техническое состояние	не удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	не удовлетворительное

Поправка на местоположение, %		-36%	-36%	-19%
Коэффициент поправки	x	0,64	0,64	0,81
Скорректированная цена, руб.		798,04	904,84	409,57
Поправка на площадь (фактор масштаба), %		0%	-5%	-11%
Коэффициент поправки		1,00	0,95	0,89
Скорректированная цена, руб.	x	798,04	859,60	364,52
Поправка на физическое состояние, %		-30%	-30%	0%
Коэффициент поправки		0,70	0,70	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	558,63	601,72	364,52
Поправка на материал стен, %		0%	0%	0%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	558,63	601,72	364,52
Поправка на тип объекта, %		0%	0%	0%
Коэффициент поправки		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.	x	558,63	601,72	364,52
Поправка на торг, %		-19%	-19%	-19%
Коэффициент поправки		0,81	0,81	0,81
Скорректированная цена, руб.	x	452,49	487,39	295,26
Среднее значение стоимости, руб./1 кв.м		411,71		
Итоговая рыночная стоимость, руб.		543 297,29		
Рыночная стоимость 1/2 доли, руб.		543 000,00		

Рыночная стоимость нежилого одноэтажного здания, общей площадью 1319,6 кв.м., полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений составляет: **543 000,00 (пятьсот сорок три тысячи) рублей.**

Обоснование корректирующих поправок:

Корректировка на вклад земли в общую стоимость

В связи с тем, что в стоимость объектов-аналогов включена стоимость земельных участков, на которых они расположены, была применена корректировка на вклад земли в общую стоимость объектов. В связи с тем, что по подобранным аналогам оценщик не располагал информацией о площади земли, в расчетах учитывалась удвоенная площадь здания (указанной площади достаточно для нормальной эксплуатации здания). При этом, рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 2,28 рублей за кв.м. (см.таблицу 74 настоящего Отчета).

Корректировка на уторговывание, [19, таб.187, стр.294]:

Таблица 309.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
Универсальное производственно-складское помещение	19,0%	18,1%	19,9 %

Оценщики считают целесообразным принять значения скидок на торг в размере средних значений.

Корректировка на местоположение

Таблица 310. Классификация типовых зон

Типовые зоны в пределах региона	Код
Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Среднее отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру, заданные в матричном виде [19, таб.9, стр.54]:

Таблица 311.

Матрицы коэффициентов

Таблица 9

цены		аналог				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	I	1,00	1,20	1,31	1,65	2,04
	II	0,83	1,00	1,09	1,37	1,69
	III	0,76	0,92	1,00	1,26	1,56
	IV	0,61	0,73	0,79	1,00	1,24
	V	0,49	0,59	0,64	0,81	1,00

Таблица 312. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	V	III	0,64
Аналог № 2	V	III	0,64
Аналог № 3	V	IV	0,81

Оценщик считает целесообразным объект оценки отнести к V группе (Прочие населенные пункты до 20 тыс.чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)).

Корректировка на площадь [19, стр.158, табл.81]:

Таблица 313.

Площадь, кв.м		Аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Таблица 314. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	1000-1500	1000-1500	1,00
Аналог № 2	1000-1500	600-1000	0,95
Аналог № 3	1000-1500	300-600	0,89

Корректировка на функциональное назначение

Таблица 315. [19, стр.225, таб.139,]:

Матрицы коэффициентов

Таблица 139

цены производственно-складских объектов		объект оценки				
		универсальный	высококлассный	пищевое произ-во	сельхоз	придорожный сервис
аналог	универсальный	1,00	1,22	1,22	0,77	1,19
	высококлассный	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	пищевое производство	0,82	1,00	1,00	0,63	0,98
	сельхоз	1,30	1,58	1,59	1,00	1,55
	придорожный сервис	0,84	1,02	1,03	0,64	1,00

Таблица 316. Расчет корректировки

	Описание корректируемого элемента ОО	Описание корректируемого элемента ОА	Величина корректировки
Аналог № 1	Универсальное	Универсальное	1,00
Аналог № 2	Универсальное	Универсальное	1,00
Аналог № 3	Универсальное	Универсальное	1,00

Корректировка на материал стен [19, таб.107,стр.190]:

Таблица 317.

Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости		аналог		
		кирпич/бетон	сэндвич-панели	дерево
объект оценки	кирпич/бетон	1,00	1,23	1,52

Республика Мордовия, Торбеевский р-н, пос. городского типа Торбеево, квартал Сельхозтехника

790 000 Р

Показать телефон
8 927 xxx-xx-xx

ВИКТОР
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 1761408821, 2900 (+8)

Продаю здание ремонтной мастерской, 1-этажное, высота потолка 5,7 м, площадью 555,7 кв.м., кад. номер 13:21:0101025:175 по адресу: Р.Мордовия, р.п. Торбеево, ул. Сельхозтехника, строение 526, - расположенное на земельном участке с кад. номером 13:21:0101025:176, площадью 1904 кв.м. (в аренде на 49 лет). Чистая

[https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7 m 1761408821](https://www.avito.ru/torbeevo/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_555.7_m_1761408821)

Площадь: 588 м²

ул. Лесная, 28

300 000 Р

Показать телефон
8 937 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Дмитрий
Частное лицо
На Авито с мая 2016
Завершено 2 объявления

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 1555068022, 2819 (+2)

Продаётся помещение полигон ЖБИ, назначение: нежилое здание, 1 - этажный, общая площадь 588 кв.м.

[https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588 m 1555068022](https://www.avito.ru/bolshie_berezniki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_588_m_1555068022)

17. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Подход сравнимых продаж (рыночный) основывается на анализе цен покупок и продаж транспортных средств на дату оценки на первичном и вторичном рынках.

Исходная информация при использовании подхода *сравнимых продаж* – многочисленные справочники с ценами на новые и подержанные автомобили отечественного и импортного производства, прайс-листы заводов-изготовителей, торгующих организаций и дилеров, специализированные печатные издания. Основная проблема при использовании *рыночного* подхода при оценке транспортных средств в РФ – значительная вариация рыночных цен на новые и подержанные автомобили по различным регионам.

Основной используемый принцип – сопоставление, которое должно производиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;
- с новым аналогичным автотранспортным средством с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Стоимость оцениваемого объекта определяется ценами недавних сделок или предложений купли – продажи схожих по своим характеристикам объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между сравниваемыми объектами.

Независимо от используемого метода обобщенно *схема* оценки при применении сравнительного подхода выглядит следующим образом:

1. анализ рынка и его сегмента, к которому относится объект оценки;
2. сбор и регистрация текущей рыночной информации об объектах, которые могут быть признаны аналогами по отношению к оцениваемому объекту;
3. проверку достоверности собранной информации отсева ненадежных сведений;
4. выбор метода оценки и расчет стоимости оцениваемого объекта.

Стоимость аналога, отличающегося от объекта оценки некоторыми характеристиками, должна быть скорректирована на дату оценки по формуле:

$$C_a = C * (K_{mo} / (1 - K_{фа})) * K_1 * K_2 * K_3 \dots K_i \pm C_{доп},$$

где C – цена продажи аналога, руб.;

K_{mo} – индекс изменения стоимости объекта с даты выпуска до даты оценки;

$K_{фа}$ – коэффициент физического износа аналога за период эксплуатации;

$K_1, K_2, K_3 \dots K_i$ – корректировочные параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в технических параметрах объекта оценки и аналога;

$C_{доп}$ – стоимость дополнительных устройств, наличием и отсутствием которых характеризуется объект оценки и аналог.

При применении метода прямого сравнения продаж, целесообразно использовать не менее трёх рыночных цен (предложений) на функциональные аналоги оцениваемого транспортного средства (на дату оценки в месте оценки), так как чем шире база сравнения, тем точнее результат.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо:

- тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины;
- провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины.

Вес аналогов рассчитывался по формуле⁵:

⁵ Слепцов Сергей Валентинович, Член РОО, top-ocenka.com/ocenka-blog24.html

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - процентное соотношение корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - процентное соотношение корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - процентное соотношение корректировок 1 –го аналога;

S_2 - процентное соотношение корректировок 2-го аналога;

S_n - процентное соотношение корректировок n-го аналога.

Известно также, что величины корректировок могут быть как положительные, так и отрицательные, поэтому параметр S берется по модулю, так как значения корректировок, например -1 и +1 равнозначны. В случае, когда процентное соотношение корректировок (S) равно нулю, в формулу введен минимальный параметр 1, который дает определять вес при нулевых значениях процентного соотношения корректировок и избежать математической ошибки деления на ноль.

Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом.

Объявления о продаже содержат сведения о годе выпуска, цене, дате предложения, а также сведения о состоянии предлагаемой к продаже техники. Указанные сведения о состоянии отражают мнение продавца, которому выгодно указать в объявлении состояние лучше, чем реальное состояние техники. Так техника 1990-х годов и техника конца 2000-х годов выпуска оценивается продавцами, в одинаковом – «отличном» состоянии. Чтобы откорректировать эти перекосы в указании состояния, оценщик при указании состояния аналогов в таблицах ценовой информации использовал Шкалу экспертных оценок для определения степени износа настоящего отчета, сведения о годе выпуска аналогов, наработке (пробеге), сведения о запрашиваемой за указанную технику стоимости (цене предложения), а также сведения, полученные путем телефонных переговоров с продавцами техники.

Износ объектов оценки и износ аналогов определялся экспертно с учетом значений следующей шкалы:

Таблица 321. Шкала экспертных оценок для определения степени износа при оценке физического состояния автотранспортных средств.

Физическая характеристика состояния транспортного средства	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации.	Новое	0-10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	Очень хорошее	10-30
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта.	Хорошее	20-40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	Удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины).	Условно-пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую	Предельное	80 и более

целесообразность его выполнения, отсутствие технической возможности осуществления такого; непригодное к эксплуатации и ремонту.		
---	--	--

Таблица 322.

№	Наименование транспортного средства (вид, марка, заводской номер)	Год выпуска	Идентификационные характеристики	Физический износ согласно Шкале экспертных оценок
1	ППЦ 95741	1991	номер двиг. отсутствует, номер шасси 1230, номер кузова отсутствует	60%
2	Камаз 475101 (автомобиль специальный 475101)	2005	цвет оранжевый, номер двиг. 2286663, ХТС53205R52239095, номер шасси 1915209, номер кузова Х8947510150AL9009	50%
3	Камаз 65115	2007	цвет оранжевый, номер двиг. 72415904, ХТС65115071137912, номер шасси 2032675, номер кузова ХТС65115071137912	40%
4	Нефаз 8560-02	2007	цвет оранжевый, номер двиг. отсутствует, номер шасси отсутствует, номер кузова X1F8560T070012770	40%
5	Шевроле Нива	2014	цвет темно-серый металлик, номер двиг. 0548629, номер шасси X9L212300E0505452, номер кузова X9L212300E0505452	40%
6	ГАЗ 473819 (фургон для скоропрыхтия продуктов)	2013	цвет белый, номер двиг. D0004754, номер шасси X96330980D1040022, номер кузова 330700D0215552 X72473819D0000009	40%
7	Трактор John Deer 6930	2011	Цвет зеленый, номер двиг. CD6068L211351, заводской номер машины 1L06930XEBG683982, номер коробки передач R0TA40S181179	40%
8	Опрыскиватель прицепной Lemken Primus 35	2011		40%
9	Дисковая борона Lemken Rubin 9	2011		40%
10	Вертикальный смеситель-кормораздатчик Strautmann Verti-Mix 750	2012		40%

Таблица 323. Ценовая информация для расчета стоимости ППЦ 95741:

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель объекта оценки	ППЦ 95741	ППЦ 96741	ППЦ 96741	ППЦ 96741
Фактическое состояние	Условно-пригодное	Хорошее, в рабочем состоянии	Условно-пригодное	Условно-пригодное
Износ	60%	40%	60%	60%
Цена предложения, руб.	Определяется	130 000,00	100 000,00	118 000,00
Источник информации		https://spec.drom.ru/le sosibirsk/trailer/tanker/polupricep-cisterna-74383046.html	https://spec.drom.ru/k azan/trailer/tanker/pol upricep-cisterna-96741-1991-g-v-74908766.html	https://spec.drom.ru/c hadan/trailer/tanker/pr odaetsja-ppc-nefaz-96741-54600077.html
Дата предложения	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г
Год выпуска	1991 (более 10 лет)	1993 (более 10 лет)	1991 (более 10 лет)	2000 (более 10 лет)
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	130 000,00	100 000,00	118 000,00
Фактическое состояние	Условно-пригодное	Хорошее, в рабочем состоянии	Условно-пригодное	Условно-пригодное
Корректировка на техническое	-	-20%	0	0

состояние				
Скорректированная стоимость, руб.	-	104 000,00	100 000,00	118 000,00
«Торг»		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
% корректировки	-	10%	10%	10%
Скорректированная стоимость, руб.	-	93600,00	90000,00	106200,00
ИТОГО:		96 600,00		

Рыночная стоимость ППЦ 95741 полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений, составляет:

-97 000,00 (девяносто семь тысяч) рублей 00 копеек.

Аналоги используемые в расчетах

Полуприцеп цистерна Нефаз 96741 в Лесосибирске

10.29, сегодня

Добавить заметку Поделиться

130 000 Р

Роман124rus из Лесосибирска
Продавец 2 года, 4 месяца на сайте

Показать телефон Спросить

Продавец сейчас на сайте

Наличие товара в Лесосибирске В наличии

Модель прицепа Нефаз 96741

Год выпуска 1993

Состояние Б/у

Назначение Бензобороз

Тип Полуприцеп

Документы Есть

Кол-во осей 2

Огнеопасно

Это ваше объявление? №74383046

Добавить в избранное

Добавить заметку

Поделиться

Пожаловаться

Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

атауата

Форум о грузовиках и спецтехнике

<https://spec.drom.ru/lesosibirsk/trailer/tanker/polupricep-cisterna-74383046.html>

Дом → Спецтехника и грузовики: объявления о продаже и покупке → Прицепы и полуприцепы → Цистерны → Прицепы Нефаз → Нефаз 96741 → Нефаз 96741, 1991

Полуприцеп цистерна 96741 1991 г. в в Казани

07.08, 15 ноября

Добавить заметку Поделиться

100 000 Р

КваксонКэл из Казани
Продавец 2 года, 6 месяцев на сайте

Показать телефон Спросить

Продавец сейчас на сайте



Это ваше объявление?
№74908766

Добавить в избранное
Добавить заметку
Поделиться
Пожаловаться

amayama Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

Форум о грузовиках и спецтехнике

Наличие товара в Казани: В наличии

Модель прицепа: Нефаз 96741

Год выпуска: 1991

Состояние: Б/у

Грузоподъемность: 13 500 кг.

Масса: 5 300 кг.

Назначение: Бензовоз

Тип: Полуприцеп

<https://spec.drom.ru/kazan/trailer/tanker/polupricep-cisterna-96741-1991-g-v-74908766.html>

Дом → Спецтехника и грузовики: объявления о продаже и покупке → Прицепы и полуприцепы → Цистерны → Прицепы Нефаз → Нефаз 96741 → Нефаз 96741, 2000

Продается ППЦ Нефаз 96741 в Чадане

03.37, вчера

Добавить заметку Поделиться

118 000 Р

TGRK из Чадана
Продавец 8 лет, 3 месяца на сайте

Показать телефон Спросить



Это ваше объявление?
№54600077

Добавить в избранное
Добавить заметку
Поделиться
Пожаловаться

amayama Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

Форум о грузовиках и спецтехнике

Наличие товара в Чадане: В наличии

Модель прицепа: Нефаз 96741

Год выпуска: 2000

Состояние: Б/у

Назначение: Бензовоз

Тип: Полуприцеп

<https://spec.drom.ru/chadan/trailer/tanker/prodaetsja-ppc-nefaz-96741-54600077.html>

Таблица 324. Ценовая информация для расчета стоимости Камаз 475101:

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель объекта оценки	Камаз 475101	Камаз 475101	Камаз 475101	Камаз 475101
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Износ	40%	40%	40%	40%

Цена предложения, руб.	Определяется	1 199 000,00	1 190 000,00	1 230 000,00
Источник информации		https://youla.ru/klimovsk/spetstechnika-moto/spetstechnika/47510s-zsk200-5ce69c18686bc4a79574c2f0	https://cloudys.ru/donskoj/item/zsk-na-shassi-kamaz-65115-2010-g_59062599	https://www.avito.ru/podolsk/gruzoviki_i_spetstechnika/zagruzchik_suhih_kormov_47510s_1874815431
Дата предложения	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г
Год выпуска	2005	2005	2010	2008
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	1 199 000,00	1 190 000,00	1 230 000,00
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	1 199 000,00	1 190 000,00	1 230 000,00
«Торг»		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
% корректировки	-	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб.	-	1 079 100,00	1 071 000,00	1 107 000,00
ИТОГО:		1 085 700,00		

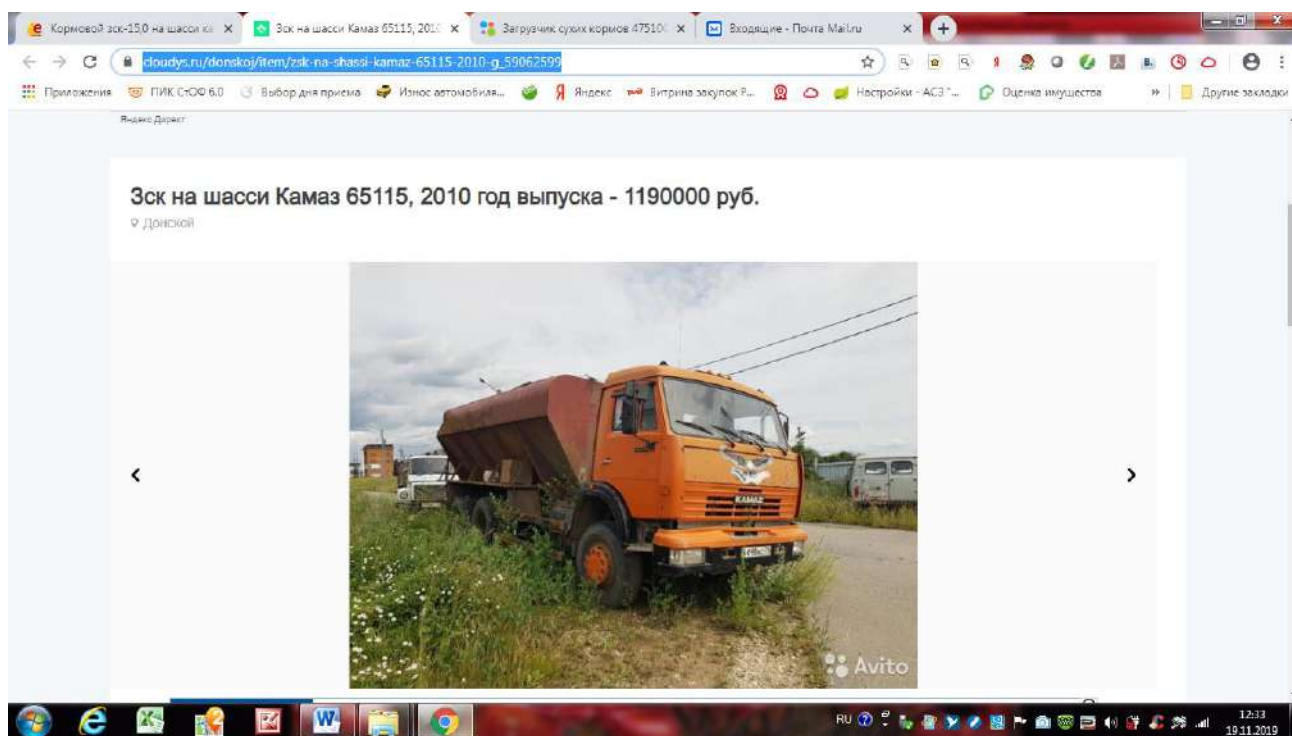
Рыночная стоимость Камаз 475101 полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений, составляет:

-1 086 000,00 (один миллион восемьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек.

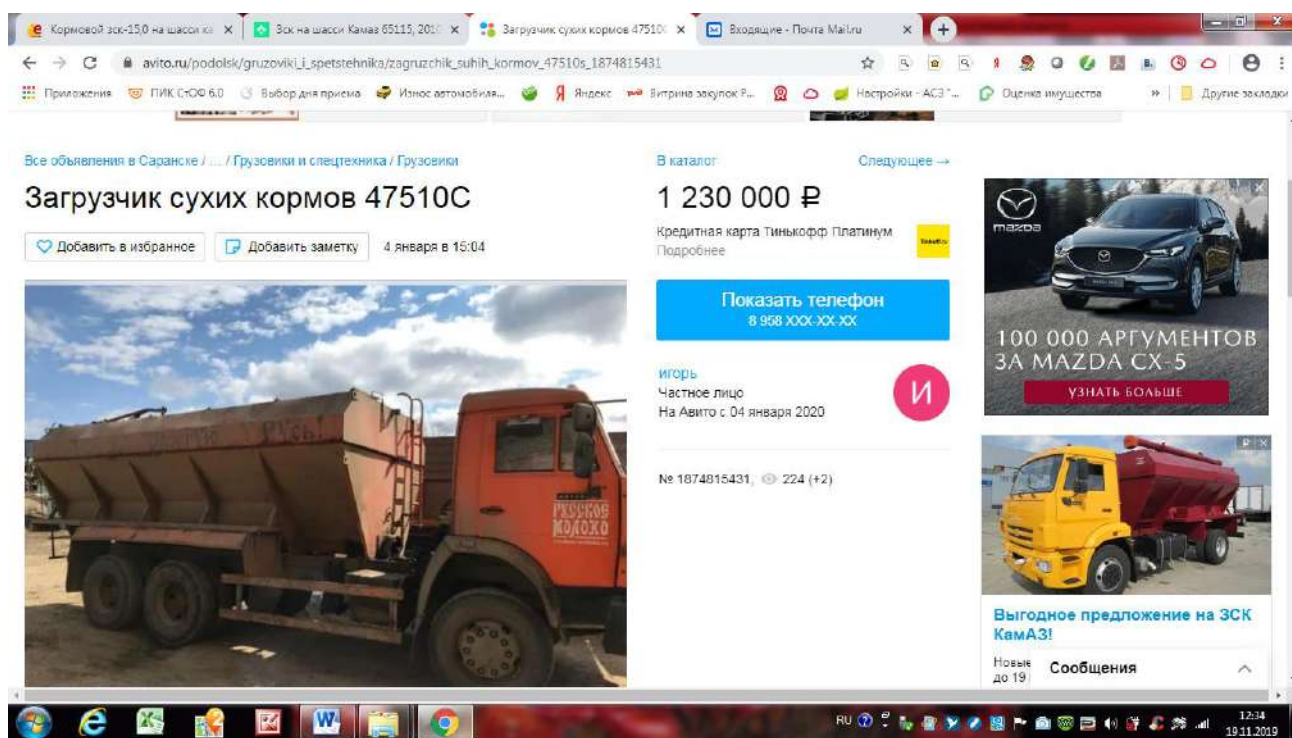
Аналоги используемые в расчетах

The screenshot displays a web browser window with multiple tabs open. The active tab shows a listing for a Kamaz 475101 truck on the Youla website. The listing includes a price of 1,199,000 rubles, a location in Klimovsk, and a description of the vehicle as a specialized dry feed loader. The browser window also shows several open tabs and a taskbar at the bottom with various application icons.

<https://youla.ru/klimovsk/spetstechnika-moto/spetstechnika/47510s-zsk200-5ce69c18686bc4a79574c2f0>



<https://cloudys.ru/donskoj/item/zsk-na-shassi-kamaz-65115-2010-g-59062599>



https://www.avito.ru/podolsk/gruzoviki_i_spetstehnika/zagruzchik_suhih_kormov_47510s_1874815431

Таблица 325. Ценовая информация для расчета стоимости Камаз 65115:

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель объекта оценки	Камаз 65115	Камаз 65115	Камаз 65115	Камаз 65115
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Износ	40%	40%	40%	40%

Цена предложения, руб.	Определяется	670 000,00	670 000,00	620 000,00
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/samosval_kamaz_65115_2007g_1774427187	https://www.avito.ru/ktanysh/gruzoviki_i_spetstehnika/samosval_kamaz_65115_15_tn_2007_1795923881	https://www.avito.ru/kazan/gruzoviki_i_spetstehnika/kamaz_65115_1827617005
Дата предложения	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г
Год выпуска	2007	2007	2007	2007
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	670 000,00	670 000,00	620 000,00
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	670 000,00	670 000,00	620 000,00
«Торг»		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
% корректировки	-	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб.	-	603 000,00	603 000,00	558 000,00
ИТОГО:		588 000,00		

Рыночная стоимость Камаз 65115 полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений, составляет:

-588 000,00 (пятьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек.

Аналоги используемые в расчетах

The screenshot shows the Avito website interface. The main listing is for a 'Самосвал Камаз 65115. 2007г' (Dump truck Kamaz 65115. 2007) priced at 670 000 RUB. The listing includes a photo of the orange truck, a 'Показать телефон' (Show phone) button, and a 'Написать сообщение' (Write message) button. There are also links to 'насчёт техники' (ask for equipment) and 'Компания' (Company). The listing was posted on December 24, 2019. To the right, there are advertisements for a Mazda CX-5 and a truck control system 'Система контроля на осях КАМАЗ 6490'.

https://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/samosval_kamaz_65115_2007g_1774427187

Самосвал камаз 65115 15 тн., 2007 670 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 8 января в 23:30



Показать телефон
8 987 XXX XX XX

Написать сообщение

Алмаз
Частное лицо
На Авито с августа 2019

№ 1795923881, 4327 (+12)

HYUNDAI.
С тобой заодно.

Сообщения

https://www.avito.ru/aktanysh/gruzoviki_i_spetstehnika/samosval_kamaz_65115_15_tn_2007_1795923881

Камаз 65115 620 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 24 декабря 2019



Показать телефон
8 968 XXX XX XX

Написать сообщение

Алмаз
Частное лицо
На Авито с сентября 2017

№ 1827617005, 8714 (+36)

Автотопливозаправщик КАМАЗ

Акции на новую технику! Оф. дилер. Звоните!

https://www.avito.ru/kazan/gruzoviki_i_spetstehnika/kamaz_65115_1827617005

Таблица 326. Ценовая информация для расчета стоимости трактора Прицеп Нефаз 8560-02:

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель объекта оценки	Нефаз 8560-02	Нефаз 8560-02	Нефаз 8560-02	Нефаз 8560-02
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Износ	40%	40%	40%	40%

Цена предложения, руб.	Определяется	300 000,00	240 000,00	250 000,00
Источник информации		https://spec.drom.ru/novokuznetsk/trailer/tipper/pricep-77767731.html	https://www.avito.ru/bobrov/gruzoviki_i_spetstehnika/nefaz_8560-12-02_1825223021	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_nefaz_8560-evro_2008g.v.samosval_1818666322
Дата предложения	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г
Год выпуска	2007	2011	2008	2008
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	300 000,00	240 000,00	250 000,00
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние	40%	40%	40%	40%
Скорректированная стоимость, руб.	-	300 000,00	240 000,00	250 000,00
«Торг»		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
% корректировки	-	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб.	-	270 000,00	216 000,00	225 000,00
ИТОГО:		237 000,00		

Рыночная стоимость Нефаз 8560-02 полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений, составляет:

-237 000,00 (двести тридцать семь тысяч) рублей 00 копеек.

Аналоги используемые в расчетах

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab displays a listing for a Nefaz 8560-02 trailer on the website spec.drom.ru. The listing includes a price of 300,000 RUB, a photo of the trailer, and technical specifications. The browser's address bar shows the URL: <https://spec.drom.ru/novokuznetsk/trailer/tipper/pricep-77767731.html>. The taskbar at the bottom shows the date and time as 14:05 on 19.11.2019.

<https://spec.drom.ru/novokuznetsk/trailer/tipper/pricep-77767731.html>

Кормовой эс... X Зок на шасси... X Загрузчик су... X eBook — ОО... X Нефаз 8560-0... X Прицеп - Неф... X Нефаз 8560-12... X Прицеп нефаз... X

avito.ru/bobrov/gruzoviki_i_spetstehnika/nefaz_8560-12-02_1825223021

Приложения ПИК СтОФ 6.0 Выбор для присла... Износ автомобиля... Яндекс Витрина закупок Р... Настройки - АСЗ... Оценка имущества Другие закладки

Все объявления в России / Грузовики и спецтехника / Прицепы

Нефаз 8560-12-02

240 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 22:22



Показать телефон
в 910 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Татьяна
Частное лицо
На Авито с сентября 2015

№ 1825223021, 1567 (+44)

Cadillac XT5 2020
Инновационный двигатель 2.0 TURBO, 10 систем безопасности в стартовой комплектации.
cadillac.ru >

Cadi Сообщения

RU 14:06 19.11.2019

https://www.avito.ru/bobrov/gruzoviki_i_spetstehnika/nefaz_8560-12-02_1825223021

Кормовой эс... X Зок на шасси... X Загрузчик су... X eBook — ОО... X Нефаз 8560-0... X Прицеп - Неф... X Нефаз 8560-12... X Прицеп нефаз... X

avito.ru/naberezhnye_chelny/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_nefaz_8560_evro_2008g.v.samosval_1818666322

Приложения ПИК СтОФ 6.0 Выбор для присла... Износ автомобиля... Яндекс Витрина закупок Р... Настройки - АСЗ... Оценка имущества Другие закладки

Все объявления в России / Грузовики и спецтехника / Прицепы

Прицеп нефаз 8560 евро 2008г.в.Самосвал

250 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 10 января в 11:21



Показать телефон
в 912 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Регион 777
Частное лицо
На Авито с октября 2017

№ 1818666322, 2875 (+11)

Cadillac XT5 2020
Панорамный люк UltraView, аудиосистема Bose. Поражает уже в стартовой комплектации.
cadillac.ru >

При 8560 Сообщения

RU 14:07 19.11.2019

https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_nefaz_8560_evro_2008g.v.samosval_1818666322

Таблица 327. Ценовая информация для расчета стоимости Шевроле Нива:

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель объекта оценки	Шевроле Нива	Шевроле Нива	Шевроле Нива	Шевроле Нива
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Износ	40%	40%	40%	40%
Цена предложения, руб.	Определяется	349 000,00	330 000,00	370 000,00
Источник информации		https://tyumen.drom.ru/chevrolet/niva/35947933.html	https://novokuznetsk.drom.ru/chevrolet/niva/35265170.html	https://butka.drom.ru/chevrolet/niva/36114952.html
Дата предложения	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г
Год выпуска	2014	2014	2014	2014
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	349 000,00	330 000,00	370 000,00
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	349 000,00	330 000,00	370 000,00
«Торг»		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
% корректировки	-	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб.	-	314 000,00	297 000,00	333 000,00
ИТОГО:		314 700,00		

Рыночная стоимость Шевроле Нива полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений, составляет:

-315 000,00 (триста пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Аналоги используемые в расчетах

349 000 Р

Двигатель: бензин, 1.7 л
 Мощность: 60 л.с.
 Трансмиссия: механика
 Привод: 4WD
 Цвет: серый
 Пробег, км: 70000
 Руль: левый
 Поколение: 1 поколение, рестайлинг
 Комплектация: 1.7 MT LE
 VIN: X3L212300E0****57

Получить полный отчет об авто

Дополнительно: Продаётся автомобиль, в очень хорошем техническом и внешнем состоянии. Один собственник! Из опций - сигнализация с А/З, вебасто, литые диски, тонировка, бортовой компьютер, прицепное устройство, газобаллонное оборудование, передние электростеклоподъемники, кондиционер, гидроусилитель руля, магнитола, 4 динамика, электроподогрев и обогрев зеркал. При осмотре автомобиля, возможен небольшой торг!

Отзывы владельцев Chevrolet Niva

Chevrolet Niva, 2014

<https://tyumen.drom.ru/chevrolet/niva/35947933.html>

Архив объявлений - Купить Ш... Продажа Chevrolet Niva 2014... Продажа Шевроле Нива 2014... Chevrolet Niva 2014 в Новоси... Chevrolet Niva 2014 в Бутке, ...

novokuznetsk.drom.ru/chevrolet/niva/35265170.html

Приложения ПИК С-ОФ 6.0 Выбор для присла... Износ автомобиля... Яндекс Витрина закупок Р... Настройки - АСЗ... Оценка имущества Другие закладки

SIVMOTORS
TRADE-IN
КРЕДИТ ПОД 5% НА СРОК ДО 5 ЛЕТ
+7-923-630-63-98
НОВОКУЗНЕЦК, ГОРЧАРОВА, 136 АВТОСАЛОН СИВМОТОРС



330 000 Р

Двигатель: бензин, 1.7 л
Мощность: 80 л.с.
Трансмиссия: механика
Привод: 4WD
Цвет: коричневый
Пробег, км: 111000
Руль: левый
Поколение: 1 поколение, рестайлинг
Комплектация: 1.7 MT LC
VIN: X9L212300E0***03

Получить полный отчет об авто

Дополнительно: 1 Собственник
Пробег родной
Юридически чистый
Все работает без нареканий
Состояние ИТС

ДАННЫЙ АВТОМОБИЛЬ МОЖНО ПРИОБРЕСТИ В КРЕДИТ ПОД 5% ГОДОВЫХ НА СРОК ДО 5 ЛЕТ!!!

НАШЛИ УСЛУГИ:

Шевроле Нива

Шевроле Нива отзывы владельцев
Тест-драйвы Шевроле Нива
Технические характеристики шевроле Нива
Запчасти на Шевроле Нива в Новокузнецке

Отзывы владельцев Chevrolet Niva



Chevrolet Niva, 2014

Наверх

14:17 19.11.2019

<https://novokuznetsk.drom.ru/chevrolet/niva/35265170.html>

Архив объявлений - Купить Ш... Продажа Chevrolet Niva 2014... Продажа Шевроле Нива 2014... Chevrolet Niva 2014 в Новоси... Chevrolet Niva 2014 в Бутке, ...

butka.drom.ru/chevrolet/niva/36114952.html

Приложения ПИК С-ОФ 6.0 Выбор для присла... Износ автомобиля... Яндекс Витрина закупок Р... Настройки - АСЗ... Оценка имущества Другие закладки



370 000 Р

Двигатель: бензин, 1.7 л
Мощность: 80 л.с.
Трансмиссия: механика
Привод: 4WD
Цвет: зеленый
Пробег, км: 85000
Руль: левый
Поколение: 1 поколение, рестайлинг
VIN: X9L212300E0***73

Получить полный отчет об авто

Город: Бутка, Свердловская область

Внимание! Объявление находится в архиве, автомобиль продан, контактные данные закрыты

Шевроле Нива

Шевроле Нива отзывы владельцев
Тест-драйвы Шевроле Нива
Технические характеристики шевроле Нива
Запчасти на Шевроле Нива

Отзывы владельцев Chevrolet Niva



Chevrolet Niva, 2014

Доброго времени всем

Наверх

14:19 19.11.2019

<https://butka.drom.ru/chevrolet/niva/36114952.html>

Таблица 328. Ценовая информация для расчета стоимости ГАЗ 473819 (фургон для скоропрыхщя продуктов):

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель объекта оценки	ГАЗ 473819	ГАЗ 473819	ГАЗ 473819	ГАЗ 473819
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Износ	40%	40%	40%	40%
Цена предложения, руб.	Определяется	350 000,00	400 000,00	350 000,00
Источник информации		https://spec.drom.ru/novokuznetsk/trailer/tipper/pricep-77767731.html	https://www.avito.ru/bobrov/gruzoviki_i_spetstehnika/nefaz_8560-12-02_1825223021	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_nefaz_8560-evro_2008g.v.samosval_1818666322
Дата предложения	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г
Год выпуска	2013	2010	2009	2010
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	350 000,00	400 000,00	350 000,00
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние	40%	40%	40%	40%
Скорректированная стоимость, руб.	-	350 000,00	400 000,00	350 000,00
Год выпуска	2013	2010	2009	2010
% корректировки	-	31%	42%	31%
Скорректированная стоимость, руб.	-	458 500,00	568 000,00	458 500,00
«Торг»		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
% корректировки	-	-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб.	-	412 650,00	511 200,00	412 650,00
ИТОГО:		445 000,00		

Рыночная стоимость ГАЗ 473819 полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений, составляет:

-445 000,00 (четыреста сорок пять тысяч) рублей 00 копеек.

Аналоги используемые в расчетах

The screenshot shows a web browser window with multiple tabs. The active tab displays a listing for a GAZ 473819 refrigerated truck on the spec.drom.ru website. The listing includes a price of 350,000 RUB, a photo of the truck, and technical specifications. The browser's address bar shows the URL: spec.drom.ru/ust-kuz/truck/box/prodaetsja-refrezhirator-79100476.html. The browser's taskbar at the bottom shows various icons, including the Windows logo, Internet Explorer, and several application icons. The system clock in the bottom right corner indicates the date 19.11.2019 and the time 16:16.

<https://spec.drom.ru/ust-kut/truck/box/prodaetsja-refrezhirator-79100476.html>

Продаётся рефрижератор - ГАЗ x Купить б/у ГАЗ 3307 дизель мей x Купить б/у ГАЗ 3307 дизель мей x +

auto.ru/truck/used/sale/gaz/3307/15883690-ce962139/?sort=fresh_relevance_1-desc

Приложения ПИК С-ОФ 6.0 Выбор дня приема Износ автомобиля... Яндекс Витрина закупок Р... Настройки - АСЗ ... Оценка имущества Другие закладки

Продажа > Грузовики > ГАЗ > 3307 > с пробегом в Нарьян-Маре

ГАЗ 3307 400 000 ₽

1 мая 2019 153 № 15883690

Максим Нарьян-Мар

Написать

Телефон продавца +7

Год выпуска 2009
Пробег 80 000 км
Кузов Изотермический фургон
Цвет Белый
Двигатель 4.8 л / 119 л.с. / Дизель
Грузоподъемность 8.2 т
Коробка Механическая
Тип кабины 2-х местная без спального
Подвеска шасси Рессора-рессора



RU 16:36 19.11.2019

https://auto.ru/truck/used/sale/gaz/3307/15883690-ce962139/?sort=fresh_relevance_1-desc

Продаётся рефрижератор - ГАЗ x Купить б/у ГАЗ 3307 дизель мей x Купить б/у ГАЗ 3307 дизель мей x +

auto.ru/truck/used/sale/gaz/3307/16146750-4fa3b98a/?sort=fresh_relevance_1-desc

Приложения ПИК С-ОФ 6.0 Выбор дня приема Износ автомобиля... Яндекс Витрина закупок Р... Настройки - АСЗ ... Оценка имущества Другие закладки

Продажа > Грузовики > ГАЗ > 3307 > с пробегом в Новосибирске

ГАЗ 3307 350 000 ₽

10 октября 2019 402 № 16146750

Алексей Новосибирск

Написать

Телефон продавца +7

Год выпуска 2010
Пробег 230 000 км
Кузов Рефрижератор
Цвет Белый
Двигатель 4.0 л / 119 л.с. / Дизель
Грузоподъемность 4.0 т
Коробка Механическая
Тип кабины 2-х местная без спального
Подвеска шасси Рессора-рессора
Колесная 6x4



RU 16:37 19.11.2019

https://auto.ru/truck/used/sale/gaz/3307/16146750-4fa3b98a/?sort=fresh_relevance_1-desc

Таблица 329. Ценовая информация для расчета стоимости трактора John Deer 6930:

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель объекта оценки	Трактор John Deer 6930	Трактор John Deer 6930	Трактор John Deer 6930	Трактор John Deer 6930
Фактическое	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

состояние				
Износ	40%	40%	40%	40%
Цена предложения, руб.	Определяется	3 300 000,00	3 300 000,00	3 350 000,00
Источник информации		https://exkavator.ru/trade/rossiya/traktornaya-tehnika/traktory/john-deere/johndeere6930/	https://agrarnik.ru/kupit/dzhon-dir-6930~121508/	https://www.avito.ru/ilinskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_john_deere_dzhon_dir_6930_1845743907
Дата предложения	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г
Год выпуска	2011	2011	2011	2011
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	3 300 000,00	3 300 000,00	3 350 000,00
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние	40%	40%	40%	40%
Скорректированная стоимость, руб.	-	3 300 000,00	3 300 000,00	3 350 000,00
Год выпуска	2011	2011	2011	2011
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	3 300 000,00	3 300 000,00	3 350 000,00
«Торг»		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
% корректировки	-	-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб.	-	2 904 000,00	2 904 000,00	2 948 000,00
ИТОГО:		2 917 666,00		

Рыночная стоимость трактора John Deere 6930 полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений, составляет:

-2 918 000,00 (два миллиона девятьсот восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Аналоги используемые в расчетах

The screenshot shows the website 'EXKAVATOR.RU' with a listing for a John Deere 6930 tractor. The listing includes a photo of the tractor, its year (2011), and price (3 300 000 руб.). Below the listing, there is a section titled 'Найти любую технику — бесплатно и быстро!' (Find any equipment — free and fast!) with a form to submit a request. The website also features a sidebar with various equipment categories and a top navigation bar with links like 'Заявки', 'Продажа', 'Аренда', etc.

https://exkavator.ru/trade/rossiya/traktornaya-tehnika/tractory/john_deere/johndeere6930/

The screenshot shows the website 'АГРАРНИКЪ.RU'. The main heading is 'Джон Дир 6930'. Below it is a large image of a green John Deere 6930 tractor. To the right of the image, the price is listed as '3 300 000 р.' with approximate equivalents in dollars and euros. Below the price, the seller's name 'Александр' is shown, along with a 'Показать телефон' button. The region is 'Московская область, Московская обл.'. The characteristics section lists 'Бренд: John Deere', 'Год выпуска: 2011', 'Состояние: Отличное', and 'Мощность (л.с.): 155'. The description mentions '2011 г.в.' and '8100 м/ч'.

<https://agrarnik.ru/kupit/dzhon-dir-6930~121508/>

The screenshot shows the website 'avito.ru'. The main heading is 'Трактор John Deere Джон Дир 6930'. Below it is a large image of a green John Deere 6930 tractor. To the right of the image, the price is listed as '3 350 000 Р'. Below the price, there is a 'Показать телефон' button with the number '8 968 xxx xx xx'. There is also a 'Написать сообщение' button. The seller's name 'Александр' is shown, along with a 'А' profile picture. The contact number is '№ 1845743907' and the phone number is '4764 (+30)'.

https://www.avito.ru/ilinskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_john_deere_dzhon_dir_6930_1845743907

Таблица 330. Ценовая информация для расчета стоимости опрыскивателя прицепного Lemken Primus 35:

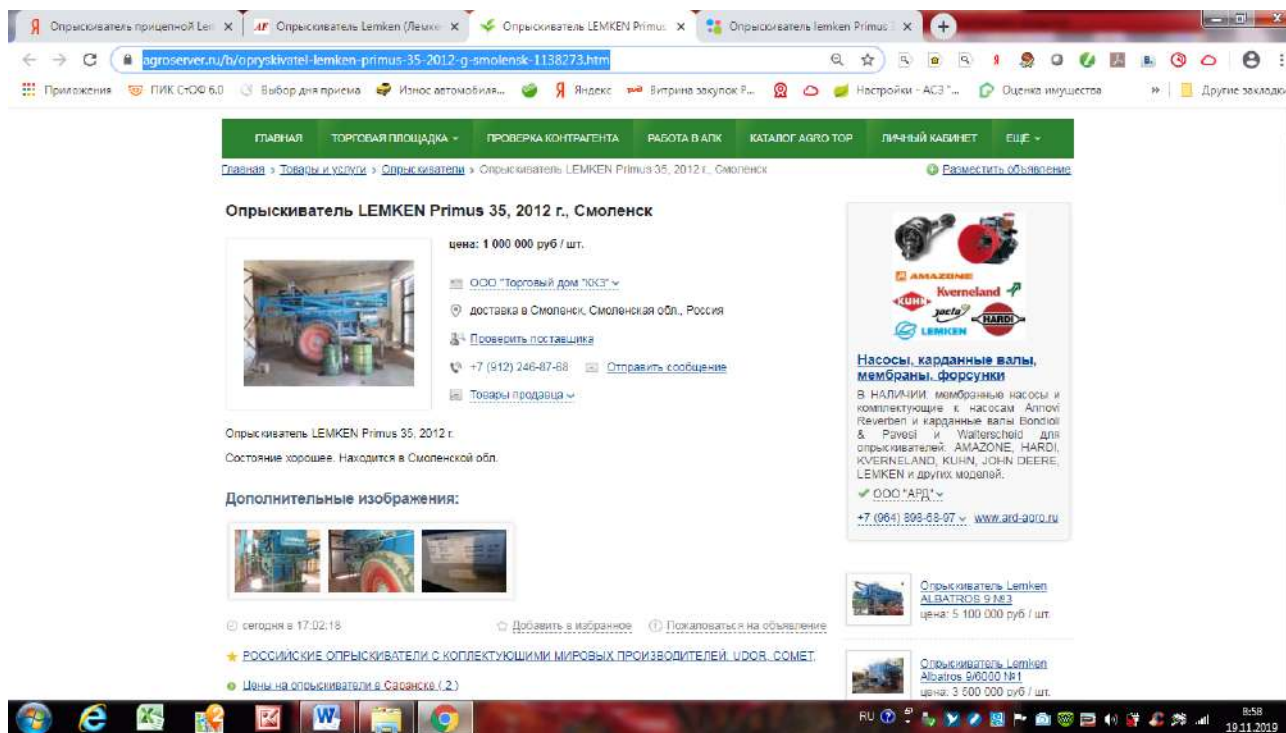
	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель объекта оценки	Опрыскиватель прицепной Lemken	Опрыскиватель прицепной Lemken	Опрыскиватель прицепной Lemken	Опрыскиватель прицепной Lemken

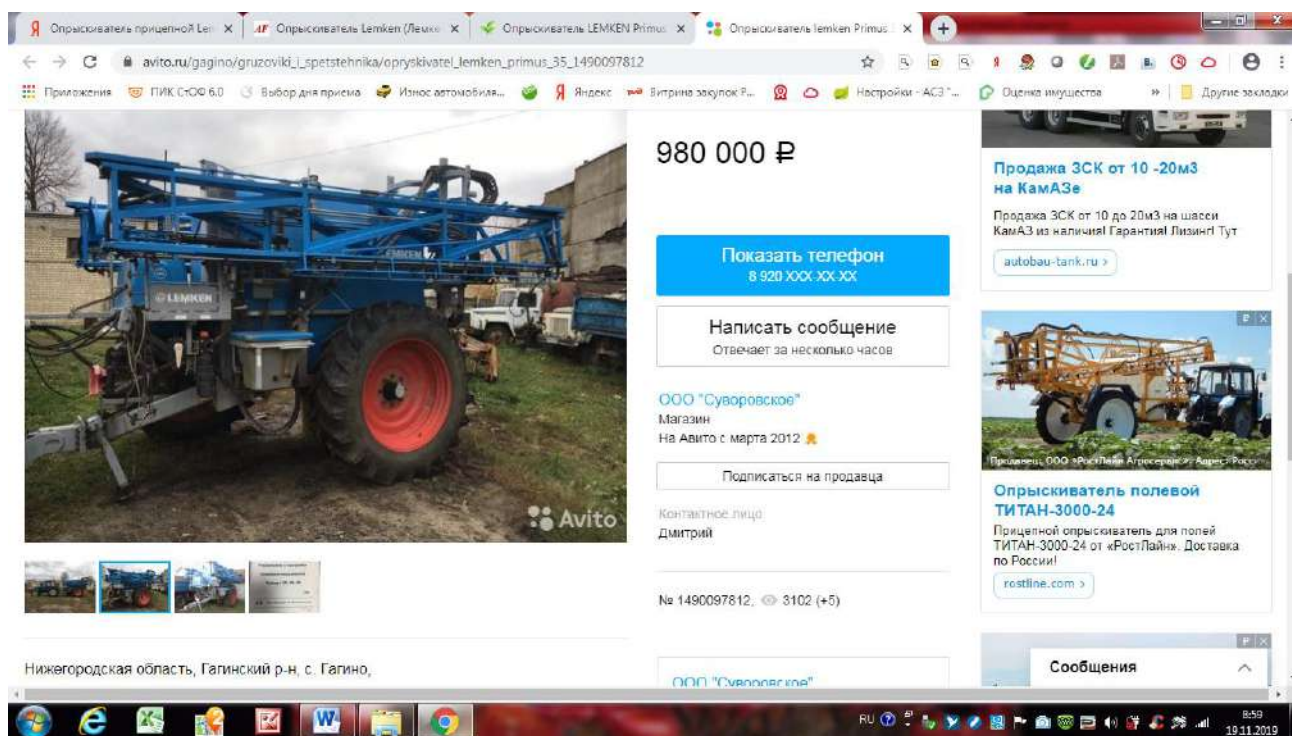
	Primus 35	Primus 35	Primus 35	Primus 35
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Износ	40%	40%	40%	40%
Цена предложения, руб.	Определяется	1 000 000,00	1 000 000,00	980 000,00
Источник информации		http://agroflot.ru/sprayer-trailedsprayer-lemken-primus-35/	https://agroservers.ru/b/opryskivatel-lemken-primus-35-2012-g-smolensk-1138273.htm	https://www.avito.ru/gazino/gruzoviki_i_spektstehnika/opryskivatel_lemken_primus_35_1490097812
Дата предложения	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г
Год выпуска	2011	2011	2012	2011
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	1 000 000,00	1 000 000,00	980 000,00
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние	40%	40%	40%	40%
Скорректированная стоимость, руб.	-	1 000 000,00	1 000 000,00	980 000,00
Год выпуска	2011	2011	2012	2011
% корректировки		0%	-9%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	1 000 000,00	910 000,00	980 000,00
«Торг»		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
% корректировки	-	-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб.	-	880 000,00	800 800,00	862 400,00
ИТОГО:	847 733,00			

Рыночная стоимость опрыскивателя прицепного Lemken Primus 35 полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений, составляет:

-848 000,00 (восемьсот сорок восемь тысяч) рублей 00 копеек.

Аналоги используемые в расчетах





https://www.avito.ru/gagino/gruzoviki_i_spetstehnika/opryskivatel_lemken_primus_35_1490097812

Таблица 331. Ценовая информация для расчета стоимости дисковой бороны Lemken Rubin 9:

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Марка, модель объекта оценки	Дисковая борона Lemken Rubin 9	Дисковая борона Lemken Rubin 9	Дисковая борона Lemken Rubin 9	Дисковая борона Lemken Rubin 9
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Износ	40%	40%	40%	40%
Цена предложения, руб.	Определяется	840 000,00	1 000 000,00	930 000,00
Источник информации		https://ehkskavator.ru/item/812557	https://agroservers.ru/b/diskator-lemken-rubin-9-2009-g-v-1175591.htm	https://ehkskavator.ru/item/751065
Дата предложения	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г
Год выпуска	2011	2012	2009	-
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	840 000,00	1 000 000,00	930 000,00
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на техническое состояние	40%	40%	40%	40%
Скорректированная стоимость, руб.	-	840 000,00	1 000 000,00	930 000,00
«Торг»		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
% корректировки	-	-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб.	-	739 200,00	880 000,00	818 400,00
ИТОГО:		812 533,00		

Рыночная стоимость дисковой бороны Lemken Rubin 9 полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений, составляет:

-813 000,00 (восемьсот тринадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Аналоги используемые в расчетах

Дискорубильная борона Lemken Rubin 9/300

840 000 руб.

Имя: ЗаказАгро
Город: Выселки
Телефон: 79584983320
Добавлено: 22.10.2019 в 23:04
Просмотров: 11, сегодня: 1

[Искать похожие объявления](#)
[Еще из Выселок](#)

Заказать доп. услуги
[Премиум](#) [Выделить](#) [Поднять](#)



Дискорубильная борона Lemken Rubin 9/300 2012г
- действующая ширина 3м
- диаметр диска 55 см

Дискорубильная борона Lemken Rubin 9/300 в Выселках

Дискорубильная борона
Lemken Rubin 9/300 2012г
- действующая ширина 3м
- диаметр диска 55 см

<https://ehkaskavator.ru/item/812557>

<https://ehkaskavator.ru/item/812557>

Дискатор Lemken (Rubin 9), 2009 г.в.

цена: 1 000 000 руб / шт.

ГКОХ Игнатченко Геннадий Алексеевич
Пролетарск, Ростовская обл., Россия
[Посмотреть поставщика](#)
+7 (928) 900-29-93 [Отправить сообщение](#)
[Товары продавца](#)

Продается Дискатор Lemken (Rubin 9), 2009 г.в.
Цена с НДС 1 000 000. ТОРГ уместен

Дополнительные изображения:



09 Декабрь 2019
[Добавить в избранное](#) [Пожаловаться на объявление](#)

- [Цены на бороны в Саранске \(31\)](#)
- [Цены на бороны поставщики \(2461 +1270\)](#)
- [Спрос на бороны докупатели \(2\)](#)

Дискаторы 4 и 6 м от производителя
Завод АЗАС предлагает известные и приличные дисковые бороны с захватом 4 и 6 метров, от производителя. Филиалы в Краснодаре, Москве и Барнауле!!
ООО "ОИ5ДК"
+7 (800) 550-15-00 azas.ru

Дискатор Lemken Rubin 9/300
цена: 1 111 111 руб / шт.

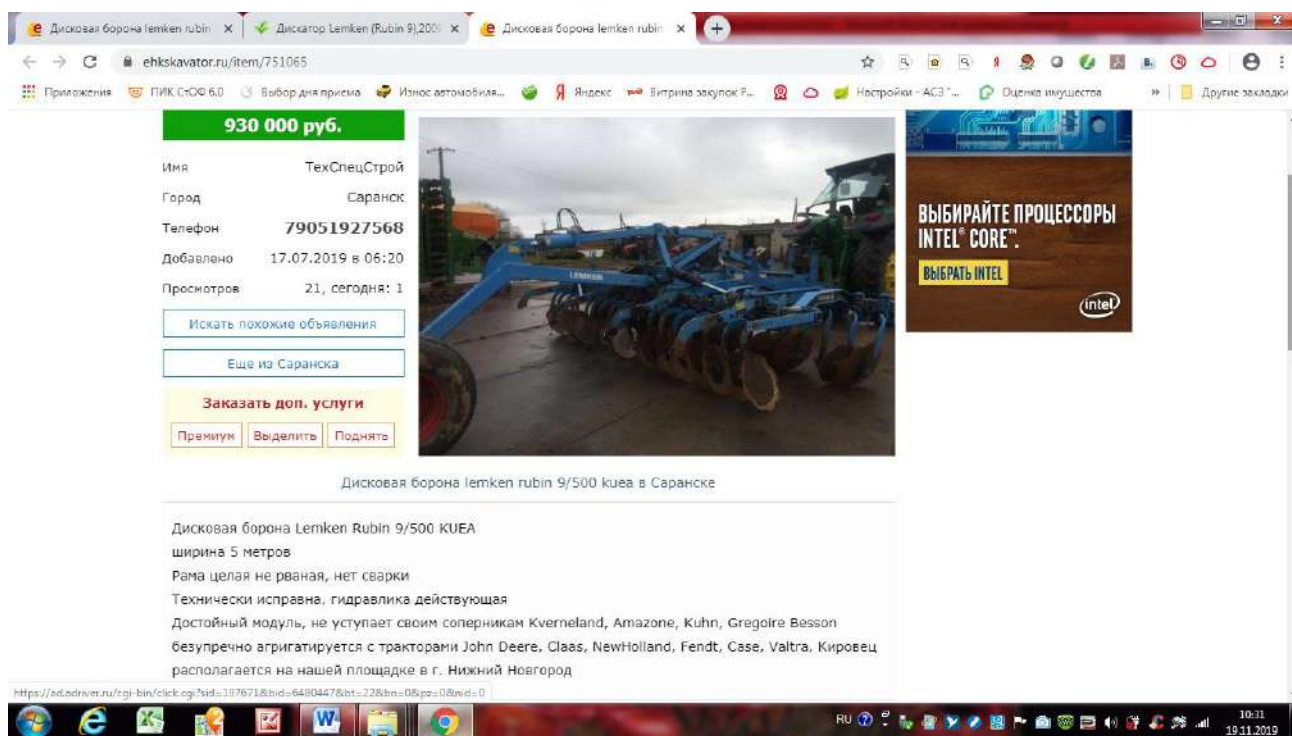
Борона дисковая Lemken Rubin 9/300
цена: 1 750 000 руб / шт.

Дисковые бороны TIGARBO аналог LEMKEN RUBIN
цена: договорная

Продаю дисковую дисковую борону Lemken Rubin
цена: 1 650 000 руб / шт.

<https://agroservers.ru/b/diskator-lemken-rubin-9-2009-g-v-1175591.htm>

<https://agroservers.ru/b/diskator-lemken-rubin-9-2009-g-v-1175591.htm>



<https://ehkaskavator.ru/item/751065>

Таблица 332. Ценовая информация для расчета стоимости вертикального смесителя-кормораздатчика Strautmann Verti-Mix 750:

	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 1	Аналог 2
Марка, модель объекта оценки	Кормораздатчик Strautmann Verti-Mix 750	Кормораздатчик Strautmann Verti-Mix 750	Кормораздатчик Strautmann Verti-Mix 750	Кормораздатчик Strautmann Verti-Mix 750
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Износ	40%	40%	40%	40%
Цена предложения, руб.	Определяется	7500,00 ЕВРО*70,53 руб.=528975,00+20% НДС=634770,00	7500,00 ЕВРО*70,53 руб.=528975,00+20% НДС=634770,00	17700,00 ЕВРО*70,53=1248381,00
Источник информации		https://ehkaskavator.ru/item/812557	https://ru.autoplius.lt/o-bjavlenija/straumann-verti-mix-750-kormosmesiteli-kormorazdachiki-9817201.html	https://agroservers.ru/b/diskator-lemken-rubin-9-2009-g-v-1175591.htm
Дата предложения	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г	ноябрь 2019 г
Год выпуска	2012	2012	2012	2009
% корректировки	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	634770,00	634770,00	1248381,00
Фактическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Год выпуска	2012	2006	2006	2013
% корректировки	-	29%	29%	-9%
Скорректированная стоимость, руб.	-	818853,00	818853,00	1136027,00
Корректировка на техническое состояние	40%	40%	40%	40%

Скорректированная стоимость, руб.	-	818853,00	818853,00	1136027,00
«Торг»		Возможен торг	Возможен торг	Возможен торг
% корректировки	-	-12%	-12%	-12%
Скорректированная стоимость, руб.	-	720590,00	720590,00	999703,00
ИТОГО:		813628,00		

Рыночная стоимость вертикального смесителя-кормораздатчика Strautmann Verti-Mix 750 полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом округлений, составляет:
-814000,00 (восемьсот четырнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Аналоги используемые в расчетах

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.mascus.ru/selhoztehnika/kormorazdatchiki/straumann-verti-mix-750/vpjuszn0.html>. The page features a large image of a red and green Strautmann Verti-Mix 750 machine. To the right of the image, the price is listed as 7 500 EUR. Below the image, there are several smaller images showing different views of the machine. On the right side of the page, there is a contact form for Margučiai, UAB, with fields for name, email, and phone number, and a button to 'Отправить' (Send). There is also a button to 'Позвонить продавцу' (Call the seller) with a phone number +370 6562... and a button to 'Отправить запрос' (Send request).

<https://www.mascus.ru/selhoztehnika/kormorazdatchiki/straumann-verti-mix-750/vpjuszn0.html>

ru.autoplus.lt/objavlenija/straumann-verti-mix-750-kormosmesiteli-kormorazdatchiki-9817201.html

Straumann Verti-Mix 750, Кормосмесители / кормораздатчики
Объявлено 2 ч. назад

Цена
7 500 € + налоги

145,01 € per mėnesį
72 mėn

Gaukite paskolos pasiūlymą
Naujas pradinis įrašas į KASNO

MARGUČIAI, UAB | Panevėžys, Литва

Начать chat | +370 656 24532

Новое / Bly | Bly
Дата выпуска | 2006
Тип | Кормосмесители / кормораздатчики



Реклама Chevrolet Traverse

Мы собираем информацию которая помогает гарантировать, что вы получите актуальную информацию. Продолжая просмотр, вы соглашаетесь с автором

Согласен

ПUSHNOTES

Обновление CCleaner
Новая версия CCleaner (5.67.7763) доступна для загрузки.
Нажмите здесь, чтобы скачать её

<https://ru.autoplus.lt/objavlenija/straumann-verti-mix-750-kormosmesiteli-kormorazdatchiki-9817201.html>

аgroserver.ru/b/kormosmesitel-straumann-verti-mix-750-1048089.htm

главная | торговая площадка | проверка контрагента | работа в агп | каталог agro top | личный кабинет | еще

Главная > Товары и услуги > Смесители и раздатчики кормов > Кормосмеситель Straumann Verti-Mix 750

Кормосмеситель Straumann Verti-Mix 750

цена: 17 700 usd / шт.

ЧТУП "Бруно Бона" ✓
Беларусь
+7 (958) 756-94-56 ✓ | Отправить сообщение
http://www.brunobona.by | Товары продавца ✓

Год выпуска: 2013.
Данная цена является ознакомительной. Точную цену узнавайте по телефону. Доставка по России и СНГ.

Дополнительные изображения:



11 Января 2020 | Добавить в избранное | Показать/скрыть на объявление

Смесители кормов шнековые вертикальные СВ, объемом от 1.1 м³ до 6 м³
Горизонтальные кормосмесители СГО, качество смешивания до 98%, возможность ввода жидкостей
Производительный смеситель 90 000 руб

Запчасти для смесителей и кормораздатчиков
НОЖИ, ПОЛОТНА, КАРДАНЫ, ШНЕКИ и др. к смесителям и кормораздатчикам отечественных и импортных производителей: БВЛ, Kongsbilde, Kuhn, Fendt, Pöhlner, ZAMMEL, skiening, birpa, т/молот, АКМ-В/14, КИС-8, Колпак, Хозяин
ООО "АРД" ✓
+7 (964) 398-68-07 | www.ard-agro.ru

Кормораздатчик STRAUMANN Verti Mix 750
цена: 14 900 usd / шт.

Кормосмеситель
цена: договорная

<https://agroserver.ru/b/kormosmesitel-straumann-verti-mix-750-1048089.htm>

При расчете сравнительным подходом к аналогам применялись следующие корректировки:

Корректировка на уторговывание: корректировка на «уторговывание» – это скидка с первоначальной цены предложения, как правило, завышенной. В связи с тем, что получить информацию о состоявшихся сделках практически невозможно, были выбраны аналоги, выставленные на продажу. Поправка применяется согласно: Справочника оценщика машин и оборудования. «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Под рук. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний

Новгород, 2019)

Оценщик применяет корректирующий коэффициент на «уторговывание», равный от 0,88 –до 0,9 (-12%, -10%,)

**Средние значения и доверительные интервалы для
скидки «на торг» в процентах
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Корректировка по возрасту объекта, принимается исходя из сегментации:

Спецтехника узкого применения

Матрица соотношения стоимостей объекта оценки и объекта-аналога

Таблица 5.5.2

Коэффициенты соотношения стоимостей	Т – возраст объекта-аналога														
	1			2			3			4			5		
	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.	сред.	мин./макс.	макс./мин.
1 – возраст объекта оценки															
1	1,00	1,00	1,00	1,13	1,12	1,14	1,27	1,25	1,30	1,43	1,38	1,47	1,59	1,53	1,66
2	0,88	0,89	0,87	1,00	1,00	1,00	1,13	1,11	1,14	1,26	1,24	1,29	1,41	1,37	1,45
3	0,78	0,80	0,77	0,89	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	1,12	1,11	1,13	1,25	1,23	1,27
4	0,70	0,72	0,68	0,79	0,81	0,78	0,89	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	1,11	1,11	1,12
5	0,63	0,65	0,60	0,71	0,73	0,69	0,80	0,81	0,79	0,90	0,90	0,89	1,00	1,00	1,00
6	0,57	0,59	0,54	0,64	0,66	0,62	0,72	0,74	0,70	0,81	0,82	0,80	0,90	0,91	0,90
7	0,51	0,54	0,49	0,58	0,61	0,56	0,65	0,68	0,64	0,73	0,75	0,72	0,82	0,83	0,81
8	0,47	0,50	0,44	0,53	0,56	0,51	0,60	0,62	0,58	0,67	0,69	0,65	0,75	0,76	0,73
9	0,43	0,46	0,41	0,49	0,51	0,46	0,55	0,57	0,53	0,62	0,63	0,60	0,69	0,70	0,67
10	0,40	0,42	0,37	0,45	0,48	0,43	0,51	0,53	0,49	0,57	0,59	0,55	0,63	0,65	0,62

Матрица соотношения стоимостей объекта оценки и объекта-аналога (Продолжение)

Таблица 5.5.2

Коэффициенты соотношения стоимостей	Т - возраст объекта-аналога														
	6			7			8			9			10		
	ср.	мин./ макс.	макс./ мин.	ср.	мин./ макс.	макс./ мин.	ср.	мин./ макс.	макс./ мин.	ср.	мин./ макс.	макс./ мин.	ср.	мин./ макс.	макс./ мин.
1	1,77	1,68	1,85	1,95	1,84	2,05	2,13	2,01	2,26	2,32	2,18	2,46	2,51	2,35	2,67
2	1,56	1,51	1,62	1,72	1,65	1,79	1,88	1,80	1,97	2,05	1,95	2,15	2,22	2,10	2,33
3	1,39	1,35	1,42	1,53	1,48	1,57	1,67	1,61	1,73	1,82	1,75	1,89	1,97	1,89	2,05
4	1,24	1,22	1,25	1,36	1,33	1,39	1,49	1,45	1,53	1,63	1,58	1,67	1,76	1,70	1,81
5	1,11	1,10	1,12	1,22	1,21	1,24	1,34	1,31	1,36	1,46	1,43	1,49	1,58	1,54	1,61
6	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,11	1,21	1,19	1,22	1,31	1,30	1,33	1,42	1,40	1,44
7	0,91	0,91	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,09	1,10	1,19	1,18	1,20	1,29	1,28	1,30
8	0,83	0,84	0,82	0,91	0,92	0,91	1,00	1,00	1,00	1,09	1,08	1,09	1,18	1,17	1,18
9	0,76	0,77	0,75	0,84	0,85	0,83	0,92	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	1,08	1,08	1,08
10	0,70	0,72	0,69	0,77	0,78	0,77	0,85	0,85	0,85	0,92	0,93	0,92	1,00	1,00	1,00

Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под рук. Лейфера Л.А. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2015, стр.185,186.

18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

В этом, заключительном, разделе Отчета нами производится анализ и согласование результатов оценки, полученных использованными в ней подходами к определению рыночной стоимости объекта, и сведение их единому стоимостному показателю.

Анализируя применимость каждого подхода для оценки наших объектов, мы пришли к следующим выводам:

- Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объектов и на принятые ставки доходности.

- Затратный подход в большей степени учитывает объективные факторы формирования цены с точки зрения строительства аналогичного объекта и фактического его состояния на дату оценки. Затратный подход применяется в основном для оценки объектов: уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует адекватного рынка или пользующихся незначительным спросом, а также для оценки нового строительства.

- Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей.

Таблица 333. Учет весовых коэффициентов по объектам, %

Показатели	Подход		
	Доходный	Затратный	Сравнительный
Достоверность и полнота информации	-	20	20
Допущения принятые в расчетах	-	5	5
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	-	5	10
Способность учитывать конъюнктуру рынка	-	5	10
Способность учитывать размер и местоположение объекта	-	5	15
Итого	-	40	60

Таблица 334 Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование	Хар-ка объекта	Рыночная стоимость полученная сравнительным подходом, руб., с учетом НДС	Вес, (коэф.)	Рыночная стоимость полученная затратным подходом, руб., с учетом НДС	Вес, (коэф.)	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС
1	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус №1), кадастровый номер 13:12:0131001:973, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1429,5	794000,00	1,0	4486000	0	794000
2	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус №2), кадастровый номер 13:12:0131001:977, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1180,0	655000,00	1,0	3623000	0	655000
3	Корпус №4 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:789, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	2066,6	1065000,00	1,0	7901000	0	1065000
4	Корпус №3 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1558,9	866000,00	1,0	5703000	0	866000
5	Свинарник №3, кадастровый номер 13:12:0110001:1401, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	586,0	365000,00	1,0	1436000	0	365000
6	Свинарник №1, кадастровый номер 13:12:0110001:1403, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	838,9	490000,00	1,0	1716000	0	490000
7	Свинарник №11, кадастровый номер 13:12:0110001:1653, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	552,0	344000,00	1,0	1080000	0	344000
8	Свинарник, кадастровый номер 13:12:0110001:2020, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	779,9	456000,00	1,0	1122000	0	456000
9	Дом животноводов, кадастровый номер 13:12:0110001:2263, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	150,1	72000,00	1,0	424000	0	72000
10	Свинарник №6, кадастровый номер 13:12:0110001:2264, расположенное по адресу:	864,4	505000,00	1,0	2415000	0	505000

	Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево						
11	Свинарник №7, кадастровый номер 13:12:0110001:2453, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	836,7	489000,00	1,0	1773000	0	489000
12	Здание откормочника на 720 голов, кадастровый номер 13:12:0121001:1042, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Парапино	4080,6	2058000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	2058000
13	Здание, кадастровый номер 13:12:0211005:142, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	401,1	<i>обоснованно не применялся</i>	0	1777000	1,0	1777000
14	Скотопрогонные галереи, кадастровый номер 13:12:0211005:143, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	121,4	<i>обоснованно не применялся</i>	0	364000	1,0	364000
15	Корпус для содержания маточного стада нетелей, кадастровый номер 13:12:0211005:144, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	1518,9	<i>обоснованно не применялся</i>	0	12533000	1,0	12533000
16	Доильно-молочный блок, кадастровый номер 13:12:0211005:145, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	287,4	<i>обоснованно не применялся</i>	0	4021000	1,0	4021000
17	Телятник с родильным отделением, кадастровый номер 13:12:0211005:146, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	967,7	<i>обоснованно не применялся</i>	0	7499000	1,0	7499000
18	Коровник, кадастровый номер 13:12:0211005:147,	2773,7	<i>обоснованно не применялся</i>	0	20690000	1,0	20690000

	расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое						
19	Проходная, кадастровый номер 13:12:0211005:148, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	96,4	<i>обоснованно не применялся</i>	0	669000	1,0	669000
20	Часть здания: гараж, кадастровый номер 13:12:0211002:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.15, пом.бн1	191,3	<i>обоснованно не применялся</i>	0	82000,00	1,0	82000
21	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:46, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Красношадымское с/п), д.бн, пом.п1, доля в праве 1/2	364,2	120000,0	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	120000
22	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:426, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Зверофермы, д.4 доля в праве 1/2	86,5	34000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	34000
23	Здание механического цеха, кадастровый номер 13:12:0211002:489, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.бн	95,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	271000,00	1,0	271000
24	Здание, кадастровый номер 13:12:0211002:492, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная	1319,6	543000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	543000
25	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:559, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский доля в праве 1/2	592,8	137000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	137000
26	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:794, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п.	632,9	129000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	129000

	Первомайский доля в праве 1/2						
27	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:50, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский, доля в праве 1/2	299,4	108000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	108000
28	Здание трансформаторной подстанции, кадастровый номер 13:12:0618003:10, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	57,1	<i>обоснованно не применялся</i>	0	164000,00	1,0	164000
29	Здание холодильника, кадастровый номер 13:12:0618003:5, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	1673,2	<i>обоснованно не применялся</i>	0	1594000,00	1,0	1594000
30	Здание компрессорного цеха, кадастровый номер 13:12:0618003:6, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	239,3	<i>обоснованно не применялся</i>	0	129000,00	1,0	129000
31	Газовая котельная, кадастровый номер 13:12:0618003:7, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	134,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	339000,00	1,0	339000
32	Насосная подстанция, кадастровый номер 13:12:0618003:8, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	31,7	<i>обоснованно не применялся</i>	0	41000,00	1,0	41000
33	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:24:0108040:11, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, пос. Первомайский, б/н, доля в праве 1/2	255,7	92000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	92000
34	Право аренды земельного участка, адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое, ул. Центральная, д.39	4000,0	91000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	91000
35	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	1433000	1,0	1433000
36	Управление стадом AutoSelect 5000	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	175000	1,0	175000
37	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	354000	1,0	354000

38	4444-1299-142 Танк-охладитель Tcool 6200л 4 надоя	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	433000	1,0	433000
39	Крепление для колпака в количестве 90 шт.	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	400	1,0	400
40	Металлический вольер (трубка) в количестве 45 шт.	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	70000	1,0	70000
41	Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	11000	1,0	11000
42	Крепление для ведра 5л (вольер+трубка)	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	1300	1,0	1300
43	Домик для теленка в кол-ве 45 шт.	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	182000	1,0	182000
44	Защитный колпак для ведра 5л (вольер+трубка)	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	15000	1,0	15000
45	Оборудование для коровника на 396 коров	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	1069000	1,0	1069000
46	Оборудование для ДМБ	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	99000	1,0	99000
47	Оборудование для телятника	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	401000	1,0	401000
48	Дополнительное оборудование	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	49000	1,0	49000
49	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 67	2013	<i>обоснованно не применялся</i>	0	23000	1,0	23000
50	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 66	2013	<i>обоснованно не применялся</i>	0	23000	1,0	23000
51	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 65	2013	<i>обоснованно не применялся</i>	0	23000	1,0	23000
52	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 64	2013	<i>обоснованно не применялся</i>	0	23000	1,0	23000
53	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 61	2013	<i>обоснованно не применялся</i>	0	23000	1,0	23000
54	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 63	2013	<i>обоснованно не применялся</i>	0	23000	1,0	23000
55	Весы платформенные Альфа ПВ 1500, инвентарный номер 18	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	15000	1,0	15000
56	Весы механические ВТ 8908-2000Д, инвентарный номер 73	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	23000	1,0	23000
57	Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1. Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	2685000	1,0	2685000
58	Дробилка ДПМ, инвентарный номер 70	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	45000	1,0	45000
59	Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	3300	1,0	3300
60	Измельчитель рулонов Uniball 1800, инвентарный номер 280	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	282000	1,0	282000

61	Передвижной доильный аппарат Мобимелк, инвентарный номер 290	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	16000	1,0	16000
62	Покрывтие резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	111000	1,0	111000
63	Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	10000	1,0	10000
64	Разбрасыватель Amazone ZA-M 900, инвентарный номер 286	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	80000	1,0	80000
65	Смеситель СВШ, инвентарный номер 71	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	35000	1,0	35000
66	Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	20000	1,0	20000
67	Транспортер шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	31000	1,0	31000
68	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	19000	1,0	19000
69	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	2012	<i>обоснованно не применялся</i>	0	17000	1,0	17000
70	ППЦ 95741, номер двиг. отсутствует, номер шасси 1230, номер кузова отсутствует	1991	96600,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	96600
71	Камаз 475101 (автомобиль специальный 475101), цвет оранжевый, номер двиг. 2286663, ХТС53205R52239095, номер шасси 1915209, номер кузова X8947510150AL9009	2005	1086000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	1086000
72	Камаз 65115, цвет оранжевый, номер двиг. 72415904, ХТС65115071137912, номер шасси 2032675, номер кузова ХТС65115071137912	2007	588000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	588000
73	Нефаз 8560-02, цвет оранжевый, номер двиг. отсутствует, номер шасси отсутствует, номер кузова X1F8560T070012770	2007	237000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	237000
74	Шевроле Нива, цвет темно-серый металл, номер двиг. 0548629, номер шасси X9L212300E0505452, номер кузова X9L212300E0505452	2014	315000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	315000
75	ГАЗ 473819 (фургон для скоропортящихся продуктов), цвет белый, номер двиг. D0004754, номер шасси X96330980D1040022, номер кузова 330700D0215552 X72473819D0000009	2013	445000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	445000
76	Трактор John Deer 6930, Цвет зеленый, номер двиг. CD6068L211351, заводской номер машины 1L06930XEBG683982, номер коробки передач R0TA40S181179	2011	2918000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	2918000

77	Опрыскиватель прицепной Lemken Primus 35	2011	848000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	848000
78	Дисковая борона Lemken Rubin 9	2011	813000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	813000
79	Вертикальный смеситель-кормораздатчик Strautmann Verti-Mix 750	2012	814000,00	1,0	<i>обоснованно не применялся</i>	0	814000

19. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ, В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Диапазон, в котором, может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев).

Таблица 335.

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Следует отметить, что в большинстве случаев кризисные явления сопровождаются повышением волатильности рынка, что приводит к расширению указанных уровней.

Интервалы стоимости также зависят от качества (детализации) информации, использованной при проведении оценки.

Влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$\hat{i} = \hat{i}_{1,2} \times k_3,$$

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы (рис. 4).

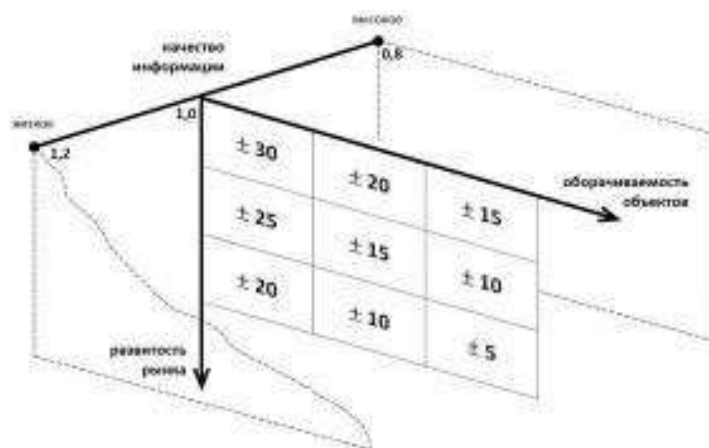


Рис. 4 3D-матрица интервалов стоимости

В аналитическом виде наиболее распространенные виды интервалов можно представить следующим образом:

- величина b лежит в интервале от a до c , не включая их. Это открытый интервал, который обозначается как $(a; c)$;
- величина b лежит в интервале от a до c , включая их. Это закрытый интервал, который обозначается как $[a; c]$.

В большинстве оценочных ситуаций, если у Оценщика нет оснований считать иначе, границы интервала целесообразно отображать симметрично относительно результата оценки,

полученного в отчете об оценке.

Объект оценки – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками, качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как «среднее», ему соответствует значение 1,0. В соответствии с данными *табл. 194* имеем:

$$\text{ширина интервала} = \pm 30\% \times 1,0 = \pm 30\%$$

Границы данного интервала:

Таблица 336.

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование</i>	<i>Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб. с НДС</i>	<i>Нижняя граница диапазона стоимости, руб</i>	<i>Верхняя граница диапазона стоимости, руб.</i>
1	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус№1), кадастровый номер 13:12:0131001:973, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	794000	555800	1032200
2	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус№2), кадастровый номер 13:12:0131001:977, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	655000	458500	851500
3	Корпус №4 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:789, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1065000	745500	1384500
4	Корпус №3 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	866000	606200	1125800
5	Свинарник №3, кадастровый номер 13:12:0110001:1401, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	365000	255500	474500
6	Свинарник №1, кадастровый номер 13:12:0110001:1403, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	490000	343000	637000
7	Свинарник №11, кадастровый номер 13:12:0110001:1653, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	344000	240800	447200
8	Свинарник, кадастровый номер 13:12:0110001:2020, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	456000	319200	592800
9	Дом животноводов, кадастровый номер 13:12:0110001:2263, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	72000	50400	93600
10	Свинарник №6, кадастровый номер 13:12:0110001:2264, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	505000	353500	656500
11	Свинарник №7, кадастровый номер 13:12:0110001:2453, расположенное по адресу: Республика Мордовия,	489000	342300	635700

	Ковылкинский р-н, с. Кочелаево			
12	Здание откормочника на 720 голов, кадастровый номер 13:12:0121001:1042, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Парапино	2058000	1440600	2675400
13	Здание, кадастровый номер 13:12:0211005:142, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	1777000	1243900	2310100
14	Скотопрогонные галереи, кадастровый номер 13:12:0211005:143, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	364000	254800	473200
15	Корпус для содержания маточного стада нетелей, кадастровый номер 13:12:0211005:144, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	12533000	8773100	16292900
16	Доильно-молочный блок, кадастровый номер 13:12:0211005:145, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	4021000	2814700	5227300
17	Телятник с родильным отделением, кадастровый номер 13:12:0211005:146, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	7499000	5249300	9748700
18	Коровник, кадастровый номер 13:12:0211005:147, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	20690000	14483000	26897000
19	Проходная, кадастровый номер 13:12:0211005:148, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	669000	468300	869700
20	Часть здания: гараж, кадастровый номер 13:12:0211002:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия,	82000	57400	106600

	Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.15, пом.бн1			
21	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:46, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Красношадымское с/п), д.бн, пом.п1	120000	84000	156000
22	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:426, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Зверофермы, д.4	34000	23800	44200
23	Здание механического цеха, кадастровый номер 13:12:0211002:489, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.бн	271000	189700	352300
24	Здание, кадастровый номер 13:12:0211002:492, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная	543000	380100	705900
25	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:559, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский	137000	95900	178100
26	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:794, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский	129000	90300	167700
27	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:50, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский	108000	75600	140400
28	Здание трансформаторной подстанции, кадастровый номер 13:12:0618003:10, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	164000	114800	213200
29	Здание холодильника, кадастровый номер 13:12:0618003:5, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	1594000	1115800	2072200
30	Здание компрессорного цеха, кадастровый номер 13:12:0618003:6, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	129000	90300	167700
31	Газовая котельная, кадастровый номер 13:12:0618003:7, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	339000	237300	440700
32	Насосная подстанция, кадастровый номер	41000	28700	53300

	13:12:0618003:8, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн			
33	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:24:0108040:11, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н	92000	64400	119600
34	Право аренды земельного участка, адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое, ул. Центральная, д.39	91000	63700	118300
35	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	1433000	1003100	1862900
36	Управление стадом AutoSelect 5000	175000	122500	227500
37	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	354000	247800	460200
38	4444-1299-142 Танк-охладитель Tcool 6200л 4 надоя	433000	303100	562900
39	Крепление для колпака в количестве 90 шт.	400	280	520
40	Металлический вольер (трубка) в количестве 45 шт.	70000	49000	91000
41	Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	11000	7700	14300
42	Крепление для ведра 5л (вольер+трубка)	1300	910	1690
43	Домик для теленка в кол-ве 45 шт.	182000	127400	236600
44	Защитный колпак для ведра 5л (вольер+трубка)	15000	10500	19500
45	Оборудование для коровника на 396 коров	1069000	748300	1389700
46	Оборудование для ДМБ	99000	69300	128700
47	Оборудование для телятника	401000	280700	521300
48	Дополнительное оборудование	49000	34300	63700
49	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 67	23000	16100	29900
50	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 66	23000	16100	29900
51	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 65	23000	16100	29900
52	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 64	23000	16100	29900
53	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 61	23000	16100	29900
54	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 63	23000	16100	29900
55	Весы платформенные Альфа ПВ 1500, инвентарный номер 18	15000	10500	19500
56	Весы механические ВТ 8908-2000Д, инвентарный номер 73	23000	16100	29900
57	Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1.Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	2685000	1879500	3490500
58	Дробилка ДПМ, инвентарный номер 70	45000	31500	58500
59	Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	3300	2310	4290
60	Измельчитель рулонов Uniball 1800, инвентарный номер 280	282000	197400	366600
61	Передвижной доильный аппарат Мобимелк, инвентарный номер 290	16000	11200	20800
62	Покрывало резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	111000	77700	144300

63	Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	10000	7000	13000
64	Разбрасыватель Amazone ZA-M 900, инвентарный номер 286	80000	56000	104000
65	Смеситель СВШ, инвентарный номер 71	35000	24500	45500
66	Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	20000	14000	26000
67	Транспортер шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	31000	21700	40300
68	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	19000	13300	24700
69	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	17000	11900	22100
70	ППЦ 95741, номер двиг. отсутствует, номер шасси 1230, номер кузова отсутствует	96600	67620	125580
71	Камаз 475101 (автомобиль специальный 475101), цвет оранжевый, номер двиг. 2286663, ХТС53205R52239095, номер шасси 1915209, номер кузова Х8947510150AL9009	1086000	760200	1411800
72	Камаз 65115, цвет оранжевый, номер двиг. 72415904, ХТС65115071137912, номер шасси 2032675, номер кузова ХТС65115071137912	588000	411600	764400
73	Нефаз 8560-02, цвет оранжевый, номер двиг. отсутствует, номер шасси отсутствует, номер кузова X1F8560T070012770	237000	165900	308100
74	Шевроле Нива, цвет темно-серый металлик, номер двиг. 0548629, номер шасси Х9L212300E0505452, номер кузова Х9L212300E0505452	315000	220500	409500
75	ГАЗ 473819 (фургон для скоропртихщя продуктов), цвет белый, номер двиг. D0004754, номер шасси Х96330980D1040022, номер кузова 330700D0215552 Х72473819D0000009	445000	311500	578500
76	Трактор John Deer 6930, Цвет зеленый, номер двиг. CD6068L211351, заводской номер машины 1L06930ХЕВГ683982, номер коробки передач R0TA40S181179	2918000	2042600	3793400
77	Опрыскиватель прицепной Lemken Primus 35	848000	593600	1102400
78	Дисковая борона Lemken Rubin 9	813000	569100	1056900
79	Вертикальный смеситель-кормораздатчик Strautmann Verti-Mix 750	814000	602000	1118000
		75569600	52898720	98240480

20. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенных расчетов установлено:

✓ рыночная стоимость имущества, по состоянию на 31 января 2020 года, с учетом округления составляет: 75 569 600 (семьдесят пять миллионов пятьсот шестьдесят девять тысяч шестьсот) рублей, с учетом НДС 20%, в том числе:

Таблица 337. Итоговые результаты оценки

Здания/сооружения			
№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость объекта, руб.(с НДС)
1	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус №1), кадастровый номер 13:12:0131001:973, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1429,5	794000
2	Часть здания коровника МТФ №5 (корпус №2), кадастровый номер 13:12:0131001:977, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1180,0	655000
3	Корпус №4 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:789, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	2066,6	1065000
4	Корпус №3 МТФ №5, кадастровый номер 13:12:0131001:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Токмово	1558,9	866000
5	Свинарник №3, кадастровый номер 13:12:0110001:1401, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	586,0	365000
6	Свинарник №1, кадастровый номер 13:12:0110001:1403, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	838,9	490000
7	Свинарник №11, кадастровый номер 13:12:0110001:1653, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	552,0	344000
8	Свинарник, кадастровый номер 13:12:0110001:2020, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	779,9	456000
9	Дом животноводов, кадастровый номер 13:12:0110001:2263, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	150,1	72000
10	Свинарник №6, кадастровый номер 13:12:0110001:2264, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	864,4	505000
11	Свинарник №7, кадастровый номер 13:12:0110001:2453, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кочелаево	836,7	489000
12	Здание откормочника на 720 голов, кадастровый номер 13:12:0121001:1042, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Парапино	4080,6	2058000
13	Здание, кадастровый номер 13:12:0211005:142, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	401,1	1777000
14	Скотопрогонные галереи, кадастровый номер 13:12:0211005:143, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	121,4	364000
15	Корпус для содержания маточного стада нетелей, кадастровый номер 13:12:0211005:144, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	1518,9	12533000
16	Доильно-молочный блок, кадастровый номер 13:12:0211005:145, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	287,4	4021000
17	Телятник с родильным отделением, кадастровый номер 13:12:0211005:146,	967,7	7499000

	расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое		
18	Коровник, кадастровый номер 13:12:0211005:147, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	2773,7	20690000
19	Проходная, кадастровый номер 13:12:0211005:148, расположенное по адресу: Ориентир дома №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое	96,4	669000
20	Часть здания: гараж, кадастровый номер 13:12:0211002:616, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.15, пом.бн1	191,3	82000
21	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:46, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Красношадымское с/п), д.бн, пом.п1, доля в праве 1/2	364,2	120000
22	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:426, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Зверофермы, д.4 доля в праве 1/2	86,5	34000
23	Здание механического цеха, кадастровый номер 13:12:0211002:489, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная, д.бн	95,0	271000
24	Здание, кадастровый номер 13:12:0211002:492, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Краснопресненское с/п), ул. Центральная	1319,6	543000
25	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:559, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский доля в праве 1/2	592,8	137000
26	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:12:0211002:794, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский доля в праве 1/2	632,9	129000
27	Часть здания, кадастровый номер 13:12:0537002:50, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский, доля в праве 1/2	299,4	108000
28	Здание трансформаторной подстанции, кадастровый номер 13:12:0618003:10, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	57,1	164000
29	Здание холодильника, кадастровый номер 13:12:0618003:5, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	1673,2	1594000
30	Здание компрессорного цеха, кадастровый номер 13:12:0618003:6, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	239,3	129000
31	Газовая котельная, кадастровый номер 13:12:0618003:7, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	134,0	339000
32	Насосная подстанция, кадастровый номер 13:12:0618003:8, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, п. Первомайский (Новомагнитское с/п), ул. Центральная, д.бн	31,7	41000
33	Нежилое одноэтажное здание, кадастровый номер 13:24:0108040:11, расположенное по адресу: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, пос.Первомайский, б/н, доля в праве 1/2	255,7	92000
Земельные участки			
№ п/п	Наименование, кадастровый номер	Площадь общая, м2	Рыночная стоимость участка, руб.

1	Право аренды земельного участка, адрес: Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Крутенькое, ул. Центральная, д.39, кадастровый номер 13:12:0211005:89	40000,0	91000
---	---	---------	-------

Оборудование, механизмы

№ п/п	Объект оценки (марка, модель)	Дата ввода/год выпуска	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
1	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort 2*8	2012	1433000
2	Управление стадом AutoSelect 5000	2012	175000
3	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ.	2012	354000
4	Танк-охладитель Tcool 6200л 4 надоя	2012	433000
5	Крепление для колпака в количестве 90 шт.	2012	400
6	Металлический вольер (трубка) в количестве 45 шт.	2012	70000
7	Ведро с соской (емкость+кронштейн) в кол-ве 90 шт.	2012	11000
8	Крепление для ведра 5л (вольер+трубка)90 шт.	2012	1300
9	Домики для телят в кол-ве 45 шт.	2012	182000
10	Защитный колпак для ведра 5л (вольер+трубка) 90 шт.	2012	15000
11	Оборудование для коровника на 396 коров	2012	1069000
12	Оборудование для ДМБ	2012	99000
13	Оборудование для телятника	2012	401000
14	Дополнительное оборудование	2012	49000
15	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 67	2013	23000
16	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 66	2013	23000
17	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 65	2013	23000
18	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 64	2013	23000
19	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 61	2013	23000
20	Бункер продукции БПН-2,5, инвентарный номер 63	2013	23000
21	Весы платформенные Альфа ПВ 1500, инвентарный номер 18	2012	15000
22	Весы механические ВТ 8908-2000Д, инвентарный номер 73	2012	23000
23	Дополнительное оборудование, инвентарный номер 25, включающее в себя: 1.Стойловое оборудование; 2. Систему вентиляции; 3. Молокопровод	2012	2685000
24	Дробилка ДПМ, инвентарный номер 70	2012	45000
25	Колесная рама ТСШ, инвентарный номер 74	2012	3300
26	Измельчитель рулонов Uniball 1800, инвентарный номер 280	2012	282000
27	Передвижной доильный аппарат Мобимелк, инвентарный номер 290	2012	16000
28	Покрывало резиновое для доильного зала, инвентарный номер 60	2012	111000
29	Пульт управления 4-фидерный, инвентарный номер 75	2012	10000
30	Разбрасыватель Amazone ZA-M 900, инвентарный номер 286	2012	80000
31	Смеситель СВШ, инвентарный номер 71	2012	35000
32	Станок для обработки копыт, инвентарный номер 287	2012	20000
33	Транспортер шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 287	2012	31000
34	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150 (6 заслонок), инвентарный номер 472	2012	19000
35	Транспортер секционный шнековый ТСШ-150П (6 м.), инвентарный номер 69	2012	17000

Транспортные средства, самоходные машины, сельскохозяйственная техника

№ п/п	Объект оценки (марка, модель)	Дата ввода/год выпуска	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
1	ППЦ 95741, номер двиг. отсутствует, номер шасси 1230, номер кузова отсутствует	1991	96600
2	Камаз 475101 (автомобиль специальный 475101), цвет оранжевый, номер двиг. 2286663, ХТС53205R52239095, номер шасси 1915209, номер кузова Х8947510150AL9009	2005	1086000
3	Камаз 65115, цвет оранжевый, номер двиг. 72415904, ХТС65115071137912, номер шасси 2032675, номер кузова ХТС65115071137912	2007	588000
4	Нефаз 8560-02, цвет оранжевый, номер двиг. отсутствует, номер шасси	2007	237000

	отсутствует, номер кузова X1F8560T070012770		
5	Шевроле Нива, цвет темно-серый металлик, номер двиг. 0548629, номер шасси X9L212300E0505452, номер кузова X9L212300E0505452	2014	315000
6	ГАЗ 473819 (фургон для скоропртихщя продуктов), цвет белый, номер двиг. D0004754, номер шасси X96330980D1040022, номер кузова 330700D0215552 X72473819D0000009	2013	445000
7	Трактор John Deer 6930, Цвет зеленый, номер двиг. CD6068L211351, заводской номер машины 1L06930XEBG683982, номер коробки передач R0TA40S181179	2011	2918000
8	Опрыскиватель прицепной Lemken Primus 35	2011	848000
9	Дисковая борона Lemken Rubin 9	2011	813000
10	Вертикальный смеситель-кормораздатчик Strautmann Verti-Mix 750	2012	8140000
	Всего		75569600

Определенная в настоящем Отчете рыночная стоимость объектов оценки соответствует рыночному диапазону, согласно градации, представленной в п. 3.5 настоящего отчета. По мнению Оценщика, полученная величина стоимости квадратного метра объектов оценки объективно отражает ситуацию, сложившуюся на рынке коммерческой недвижимости на дату оценки, а также учитывает все ценообразующие факторы.

Отчет подготовил Оценщик: _____ О.Н. Пинямаскина

Отчет подготовил Оценщик: _____ Е.В. Евграфов

21. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ, НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ДРУГИХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Нормативные документы:

1. Федеральный закон об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998г.;
2. Федеральный стандарт №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №297;
3. Федеральный стандарт №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298;
4. Федеральный стандарт №3 «Требования к Отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299;
5. Федеральный стандарт №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года;
6. Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» (ФСО № 9). Приказ МЭРТ РФ № 327 от 01.06.2015г.
7. Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12). Приказ МЭРТ РФ № 721 от 17.11.2016г.
8. СТО РОО 2015. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков
9. Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в действующей редакции)
10. Международные стандарты оценки (МСО-2007).
11. Европейские стандарты оценки (ЕСО-2003).

Специальная литература:

12. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, Москва, 1998 г.
13. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Институт профессиональной оценки и Национальный фонд подготовки кадров, Москва, 2003 г.
14. «Оценка недвижимости» Генри С. Харисон, Москва, 1994 г.
15. Приложение к письму Министра Республики Мордовия «Об определении стоимости строительства во 2 квартале 2017 г.»
16. «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой.
17. Распоряжение Минимущества РФ № 568-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»
18. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов – М., 1970.
19. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. – СПб: Питер, 2001г.- 352 с.
20. «Справочник Оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017
21. «Справочник Оценщика недвижимости – 2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017
22. «Справочник Оценщика недвижимости - 2017. Земельные участки». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017г.
23. «Справочник Оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2018
24. «Справочник Оценщика недвижимости - 2017. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости». Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017

24. «Справочник Оценщика недвижимости - 2017. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости». Дополнительные главы. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017
25. «Справочник Оценщика недвижимости - 2017. Характеристики рынка недвижимости для расчета ликвидационной стоимости». Дополнительные главы. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2017
26. Интернет источники

Приложение № 1 – Фотографии

1429,5



1180,0



2066,6



1558,9



1558,9



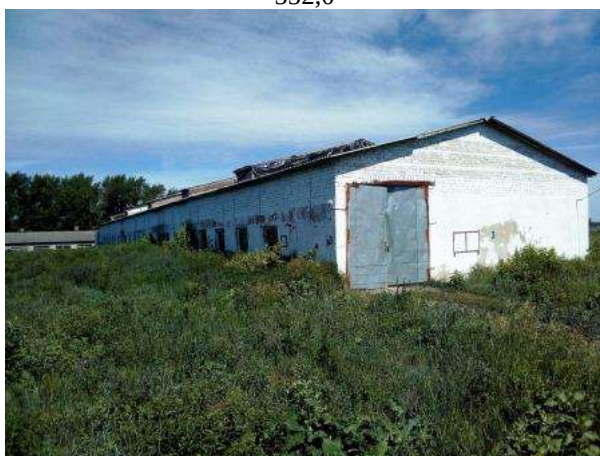
586,0



838,9



552,0



779,9



150,1



864,4



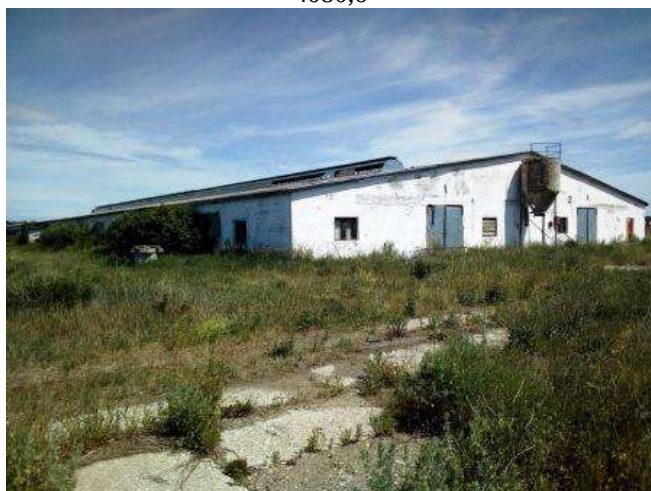
836,7



4080,6



4080,6



401,1



121,4



1518,9



287,4



967,7



2773,7



96,4



191,3



364,2



86,5



95,0



1319,6



592,8



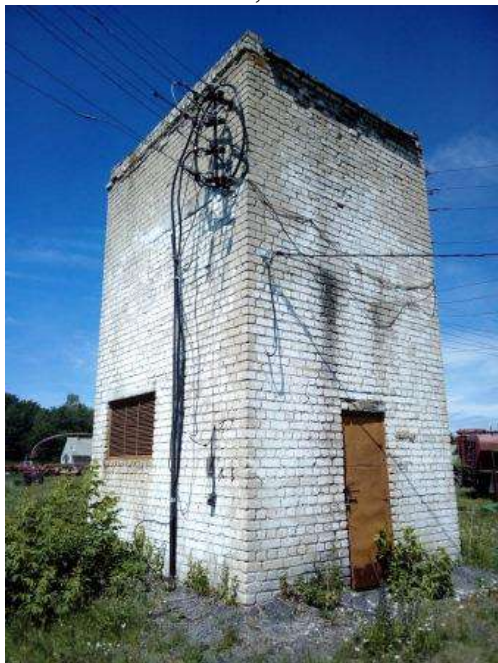
632,9



299,4



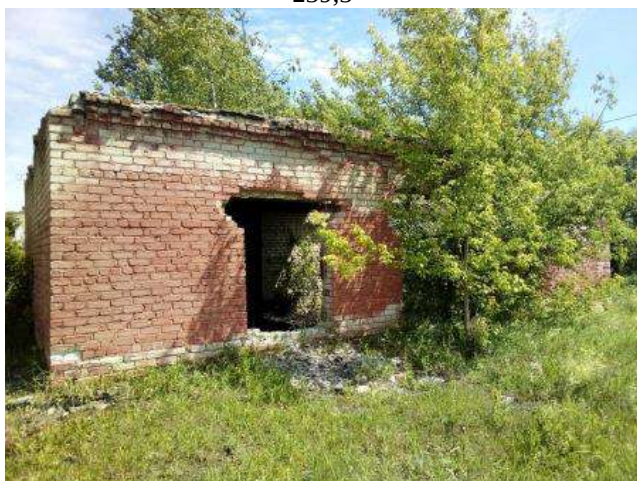
57,1



1673,2



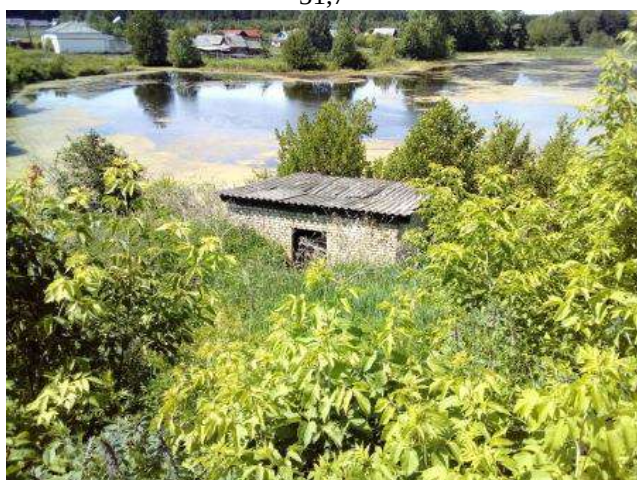
239,3



134,0



31,7



255,7







ППЦ 95741

ППЦ 95741



КАМАЗ 475101



КАМАЗ365115



Нива Шевроле



ГАЗ 473819



Трактор John Deer 6930



Опрыскиватель прицепной Lemken Primus 35



Дисковая борона Lemken Rubin 9



Вертикальный смеситель-кормораздатчик Strautmann Verti-Mix 750



Измельчитель рулонов Uniball 1800





Разбрасыватель Amazone ZA-M 900



Приложение № 2 – Рабочие материалы

Объекты аналоги используемые в расчете полной восстановительной стоимости оборудования

АП АгроПоставка
Нижний Новгород

603152, г. Н. Новгород,
ул. Кащенко, д. 6В, оф. 2

info@ap-nn.com
www.ap-nn.com

Главная Товары и услуги О нас Контакты

Товары и услуги > Бункеры и силосницы > Бункер бпн-2.5

Найти

Производители
АгроПоставка (4)

Товары и услуги
Измельчение (68)
Загущивающие насосы (8)
Васковое оборудование (5)
Парогенераторы (7)
Плющилки зерна (11)

Бункер БПН-2,5

В наличии

66 000 руб.

Написать

+7 (999) 333-91-25

Ваш телефон:

График работы Адрес и контакты

Напишите нам, мы онлайн! jivosite

<https://agropostavkann.tiu.ru/p428607521-bunker-bpn.html>

Платформенные весы для взвешивания скота, АЛЬФА ПВ

Цена 48 100 руб

Показать телефон
+7(905) XXX-XXXX

Отправить заявку

В наличии

Код товара: 68918

Производитель: ТД ЗВО

Назначение: для взвешивания скота

Состояние: Новое

Город: Уфа

Продолжая использовать наш сайт, вы даете согласие на обработку файлов cookie, пользовательских данных (сведения о местоположении; тип и версия ОС; тип и версия браузера; тип устройства и разрешение его экрана; источник откуда пришел на сайт пользователь; с какого сайта или по какой рекламе, язык ОС и Браузера, какие страницы открывает и на какие кнопки нажимает пользователь; IP-адрес) в целях функционирования сайта, проведения ретаргетинга и проведения статистических исследований и обзоров. Если вы не хотите, чтобы ваши данные обрабатывались, покиньте сайт.

https://www.equipnet.ru/equip/equip_68918.html

Бункер СП... Платформы... Купить Весы... Дробилка... Измельч... MobilMek... Разбрасыв... СМЕСИТЕЛ... НАШЕ... +

Не защищено | sterlitamak.metroves.ru/catalog/vesy/vesy_dlya_torgovli/vesy_mekhanicheskie_1/2247/

Приложения ПИК СТОФ 6.0 Выбор для присма Износ автомобиля... Яндекс Витрина закупок Р... Настройки - АСЗ... Оценка имущества Другие закладки

МЕТРОВЕС® Весы ВТ 8908-2000 до 2000 кг.(2000*1500)механические (Иглино) 72 400 руб. В корзину

Весы ВТ 8908-2000 до 2000 кг.(2000*1500)механические (Иглино)

Главная - Каталог - Весы - Весы для торговли - Весы механические - Весы ВТ 8908-2000 до 2000 кг.(2000*1500)механические (Иглино)

Характеристики

- Максимальный вес (НПВ) 2000 кг
- Бренд Иглинский весовой завод
- Размер платформы: 2000x1500 мм
- Габаритные размеры: 830x2050x1050 мм
- Материал корпуса: Металл

72 400 руб.

Нашли дешевле?

В корзину

Купить в 1 клик

Все характеристики

15:54 19.11.2019

http://sterlitamak.metroves.ru/catalog/vesy/vesy_dlya_torgovli/vesy_mekhanicheskie_1/2247/

Бункер СП... Платформы... Купить Весы... Дробилка... Измельч... MobilMek... Разбрасыв... СМЕСИТЕЛ... НАШЕ... +

tiu.ru/p183277393-drobitka-molotkovaya-dpm.html

Приложения ПИК СТОФ 6.0 Выбор для присма Износ автомобиля... Яндекс Витрина закупок Р... Настройки - АСЗ... Оценка имущества Другие закладки

tiuru Каталог товаров Я ищу... Россия

Дробилка молотковая ДПМ - 18,5 Дековая

Все предложения продавца В наличии

Бесплатная доставка

от 142 000 руб.

Оптовые цены

Купить

Ваш телефон Купить в 1 клик

Контакты продавца Чат с продавцом Добавить в избранное

Сообщить о неверной категории

Способы оплаты: Наличными, Безналичный расчет, Подробнее

Способы доставки: Транспортная компания, Доставка нашим транспортом, Еще 1 способ

Условия возврата Регионы доставки

Защищаем покупки на 10 000 руб.

ООО "Рэйкон Холдинг"

Продавец из: г. Воронеж ул. Меркулова, 7

График работы panoleksa@gmail.com

Рейтинг продавца ★★★★★ 100% положительных из 6 отзывов

Достижения продавца 4 года на портале Быстрое обслуживание

Чат

15:55 19.11.2019

<https://tiu.ru/p183277393-drobitka-molotkovaya-dpm.html>

Бункер СП... Платформы... Купить Вес... Дробилка... Измельчитель... MobilMelk... Разбрасыв... СМЕСИТЕЛЬ... НАШЕ... +

tiuru Каталог товаров Я ищу... Россия



Измельчитель рулонов UNIBALL CUTTER 1800

Все предложения продавца
В наличии

790 000 руб.

Купить

Ваш телефон Купить в 1 клик

Контакты продавца
Чат с продавцом
Добавить в избранное

Сообщить о некорректной категории

Способы оплаты
Наличными, Безналичный расчет
[Подробнее](#)

Способы доставки
Самовывоз, Транспортная компания
[Подробнее](#)

[Условия возврата](#)
[Регионы доставки](#)

Защищаем покупки на 10 000 руб.

ak
ООО "Агрокомплект"
Продавец из: г. Санкт-Петербург
Филиалы
График работы
agrokmr@bk.ru

Рейтинг продавца
1 отзыв

Достижения продавца
3 года на портале

Чат

<https://tiu.ru/p343446944-izmelchitel-rulonov-uniball.html>

Бункер СП... Платформы... Купить Вес... Дробилка... Измельчитель... MobilMelk... Разбрасыв... СМЕСИТЕЛЬ... НАШЕ... +

tehnosimvol.ru/p245119363-mobimelk-peredvizhnaya-doilnaya.html

Приложения ПИК СТОФ 6.0 Выбор для приема Износ автомобиля... Яндекс Витрина закупок Р... Настройки - АСЗ... Оценка имущества... Другие закладки

- Оборудование для маркировки товаров
- Оборудование для маркировки паллет
- Расходные материалы
- Ударно-точечное оборудование
- Ярлык / бирка навесная синтетическая для маркировки продукции
- Ручные аппликаторы и термодатчики
- Принтеры для печати этикеток и штрих кода
- Чернильные ролики
- Товары для крупного Poratogo Скота (КРС)
- Запчасти расходные материалы CEA Westfalla

О компании
Контакты и реквизиты
Доставка и оплата

Подобные товары компании

Возраст 1903г0,75kW230V50Hz
В комплект Двигательной установки MobilMelk входят:
1) Вакуумный насос с мотором T015-1300-000 (цена 11700 руб.)
2) Вакуумрегулятор T015-1730-000 (цена 5000 руб.)
3) Вакуумметр T015-3037-010 (цена 4400 руб.)
4) Алюминиевое ведро 40 л. с крышкой и уплотнительным кольцом (цена 14500 руб.) - T027-2770-430 - цена 14600 руб.
5) Рамы с колесами
6) Дежатель для двинного аппарата
7) Санитарная койба T015-6240-130 (цена 10900 руб.)
8) Дренажная Якелопан T015-1035-110 (цена 350 руб.)
Дополнительная комплектация:
1) Двигательный аппарат Classic 300 T015-9903-240 (Коллектор Classic 300, пилы для стопок, лосковая резина, молоток и вакуумные шланги) - цена 36200 руб.
2) Пульсатор Constant PV 60/40 45Pa T041-2700-550 - цена 16600 руб.

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ЗАКАЗА

• Цена. Цену уточняйте

КОНТАКТЫ

<https://tehnosimvol.ru/p245119363-mobimelk-peredvizhnaya-doilnaya.html>

Бункер СП... | Платформе... | Купить Вес... | Дробилка... | Измельчитель... | MobilMerk... | Разбрасыв... | СМЕСИТЕЛЬ... | НАШЕ... | +

rosagroleasing.ru/leasing/467/

Приложения | ПИК СТОФ 6.0 | Выбор для присла... | Услуга автомобиля... | Яндекс | Витрина закупок Р... | Настройки - АСЗ... | Оценка имущества | Другие закладки

акционерное общество РОСАГРОЛИЗИНГ

ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТООБОРОТ | ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ АВТОРИЗАЦИЯ И РЕГИСТРАЦИЯ | 8-800-200-539-5 ЗВОНОКИ ПО РОССИИ БЕСПЛАТНЫ

Программы финансирования | Отраслевые решения | **Каталог** | Поддержка клиентов | Б/у техника | О компании | Пресс-центр | Контакты

Программа обновления парка техники 2020

ВСЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Номенклатура	Поставщик	Стоимость
Разбрасыватель центробежный ZA-M 900	"Евротехника"	ДС №17 от 24.07.2019 к Ценовое соглашение №13 370 552 руб
Разбрасыватель центробежный ZA-M 900	АГРАРНАЯ ГРУППА	Ценовое соглашение №3 ФЛ от 24.07.2019 Евротехника 370 552 руб
Разбрасыватель центробежный ZA-M 900	"СТАВРОПОЛЬАГРОПРОМСНАБ"	Ценовое соглашение №2 (ФЛ Евротехника) 370 552 руб

Оставить отзыв | Такси поддержки сайта | **ОНЛАЙН-КОНСУЛЬТАНТ**

15:56 19.11.2019

<https://www.rosagroleasing.ru/leasing/467/>

Бункер СП... | Платформе... | Купить Вес... | Дробилка... | Измельчитель... | MobilMerk... | Разбрасыв... | СМЕСИТЕЛЬ... | НАШЕ... | +

umzst.ru/item/smesiteli-vertikalnye-shnekovyye

Не защищено

Смеситель представляет собой конструкцию из двух частей: корпус и бункер. В корпус смесителя устанавливается шнек. Электродвигатель с ременной передачей расположен внизу. Сверху бункера расположена система аспирации из 3-5 аспирационных мешков. Смеситель оснащен загрузочным и выгрузным патрубками, сбоку у него имеется карман для премиксов с приводом или без.

Работа смесителя

Компоненты при помощи транспортирующего оборудования загружаются в бункер через загрузочный патрубок, премиксы (добавки), предварительно взвешенные, подаются через загрузочный карман. Загруженный материал захватывается шнеком со дна бункера и поднимается вверх (внутри трубы). Достигнув верха, снова падает в полость бункера. Так происходит процесс смешивания. Он длится до тех пор, пока продукт не достигнет равномерного состава. Когда все компоненты, добавки загружены и достаточно хорошо перемешаны, открывают выгрузной патрубок. Продукт, поднимаясь вверх по шнеку, не доходит до верха, а разгружается через открытый патрубок. Продукт, поднимаясь вверх по шнеку, не доходит до верха, а разгружается через открытый патрубок. Пыль, образующаяся при смешивании компонентов, улавливается системой аспирации смесителя.

Тип	Тип	Мощность, кВт	Объем, м³	Цена, руб
СВШ-1,5		1,5	1,1	86 000
СВШ-1,5Ш	Шнек ввода добавок	1,5	1,1	105 000
СВШ-2,2		2,2	2,3	98 000
СВШ-2,2Ш	Шнек ввода добавок	2,57	2,3	120 000
СВШ-3		3,0	3,7	128 000
СВШ-3Ш	Шнек ввода добавок	3,37	3,9	141 000
СВШ-5,5Ш	Шнек ввода добавок	5,67	5	156 000

Отправьте нам сообщение. Бизнес-мессенджер Jivosite

Оставьте свое сообщение в этой форме, и мы получим его на e-mail и обязательно ответим!

Введите сообщение

15:57 19.11.2019

<http://umzst.ru/item/smesiteli-vertikalnye-shnekovyye>

Приложение № 4 – Копии документов, представленных заказчиком


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи: "10" августа 2011 года

Документы-основания: • Кадастровый паспорт части здания от 05.03.2011 №89:229:002:000207960:0000:20001, выдан Ковылкинским отделением филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Мордовия

• Договор купли-продажи недвижимости от 28.10.2005г., составленный в простой письменной форме

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Мордовский бекон - Ковылкино", ИНН: 1323122833, ОГРН: 1041312001389, дата гос. регистрации: 17.06.2004, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией МНС России № 5 по Республике Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Мордовия, Ковылкинский район, г.Ковылкино, ул.Добролюбова, д.1

Вид права: Собственность

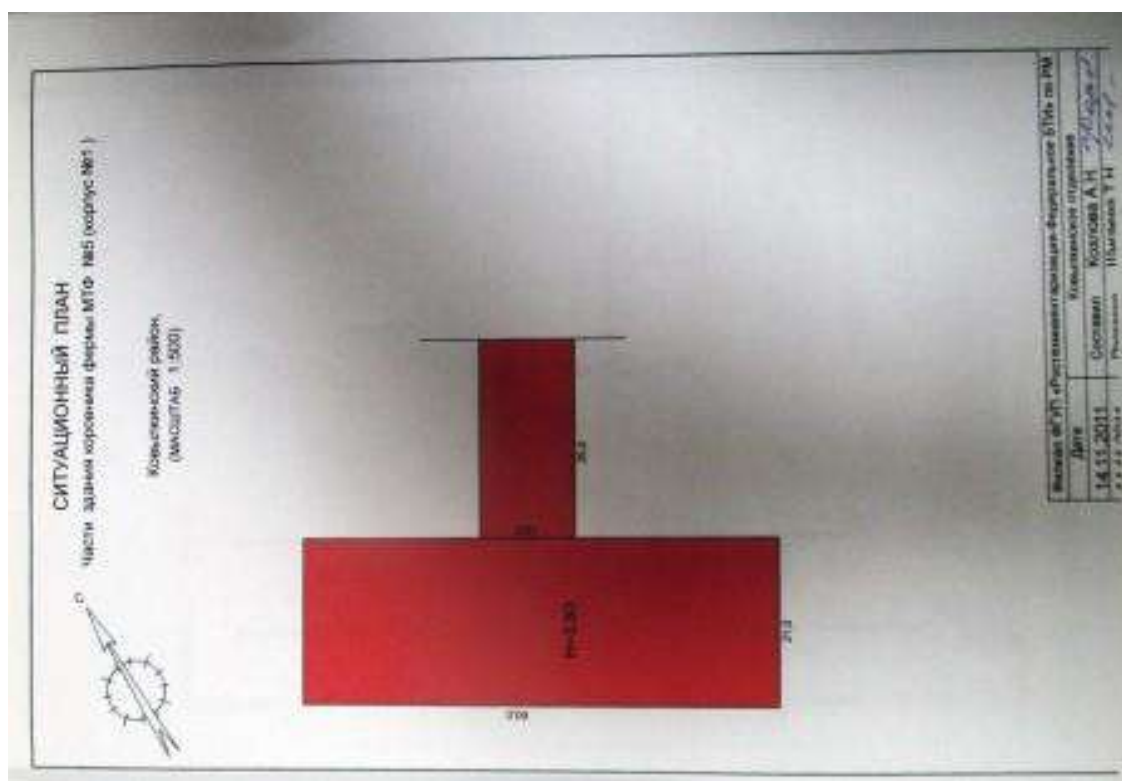
Объект права: Часть здания коровника фермы МТФ №5 (корпус №1), назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1429,5 кв. м, инв.№ 89:229:002:000207960:0000:20001, лит. А, адрес объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Токмово

Кадастровый (или условный) номер: 13-13-03/019/2011-281

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" августа 2011 года сделана запись регистрации № 13-13-03/019/2011-281

Регистратор  Видякин В. Ю. (подпись)

13 ГА 505719  13



№

Федеральное государственное предприятие
«Федеральный государственный центр инвентаризации в части объектов недвижимости»
Федеральное БТИ - (ФГБУ «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ)

ФГБУ «Ростехинвентаризация» Федеральное БТИ - Филиал по Республике
Мордовия - Коронный район

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Часть здания

Часть здания коронной фермы МГО №Б5 (корпус №1)

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Мордовия
Район	Коронный
Муниципальное образование	нет
Населенный пункт	коронная ферма
Улица	нет
Номер дома	коронная ферма
Номер корпуса	нет
Номер строения	нет
Литера	А
Номер основного назначения	нет

Стороны и углы привязки объекта к участку в ОУИ

Инвентарный номер объекта	89-225-002-000207590-0000-20001
Бюджетный номер	

Центр тяжести несущей конструкции здания и его частей
и других архитектурных элементов объекта (привязка к участку в ОУИ)

Инвентарный номер участка	
Инвентарный номер	
Инвентарный номер	
Дата внесения сведений в ЕИРФ	

Паспорт выдан по состоянию на 14 января 2013 г.

Руководитель ФГБУ

(Исаева Т.Н.)

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износ									
Лист № А		Год постройки 2008 г.		срок службы		вид износа		число лет	
Группа капитальности		III		всего		процент		I	
№	Наименование объекта капитального строительства	Срок эксплуатации здания (лет)	Техническое состояние объекта (отлично, хорошо, удовлет- ворительно, плохо)	Уровень износа по 100%	Уровень износа по 100%	Уровень износа по 100%	Уровень износа по 100%	Уровень износа по 100%	Уровень износа по 100%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундамент	Бетонная плита		10	10	10	10	10	10
2	Стены	Кирпичная кладка		10	10	10	10	10	10
3	Перекрытия	Железобетонные плиты		10	10	10	10	10	10
4	Кровля	Шиферная		10	10	10	10	10	10
5	Полы	Линолеум, ламинат		10	10	10	10	10	10
6	Потолки	Деревянные, гипсовые		10	10	10	10	10	10
7	Внутренние работы	Штукатурка, окраска		10	10	10	10	10	10
8	Внешние работы	Водоотведение, канализация, отопление		10	10	10	10	10	10
9	Прочие работы	Оформление		10	10	10	10	10	10
10	Оформление здания	Декоративное		10	10	10	10	10	10
Итого				100	100	100	100	100	100
% износа, средневзвешенный и 100									
10									

IV. Общие сведения

Наименование	Назначение
Использование	По назначению
Другие сведения	

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Группа по назначению	Наименование здания и его частей	Внутренняя площадь по проектному плану	Площадь (м ²)	Коэффициент	Объем (м ³)
1	2	3	4	5	6
A	Част. здания, включая форму МТФ 260 (форму 26.1)	104,874, 104,874 (26.1)	104,874	3,6	362,3
Всего исчислено:			104,874		362,3



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"11" августа 2011 года

Документы-основания: • Кадастровый паспорт части здания от 12.07.2011
№89:229:002:000207960:0000:20002, выдан Ковылкинским отделением филиала
ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Мордовия

• Договор купли-продажи недвижимости от 28.10.2005г., составленный в простой письменной
форме

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Мордовский бекон - Ковылкино",
ИНН: 1323122833, ОГРН: 1041312001389, дата гос. регистрации: 17.06.2004, наименование
регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией МНС России № 5 по Республике Мордовия,
КПП: 132301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать
от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Мордовия, Ковылкинский
район, г.Ковылкино, ул.Добролюбова, д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Часть здания коровника фермы МТФ №5(корпус №2), назначение: нежилое, 1 -
этажный, общая площадь 1180 кв. м, инв.№ 89:229:002:000207960:0000:20002, лит. А, адрес
объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Токмово

Кадастровый (или условный) номер: 13-13-03/019/2011-282

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11"
августа 2011 года сделана запись регистрации № 13-13-03/019/2011-282

Регистратор

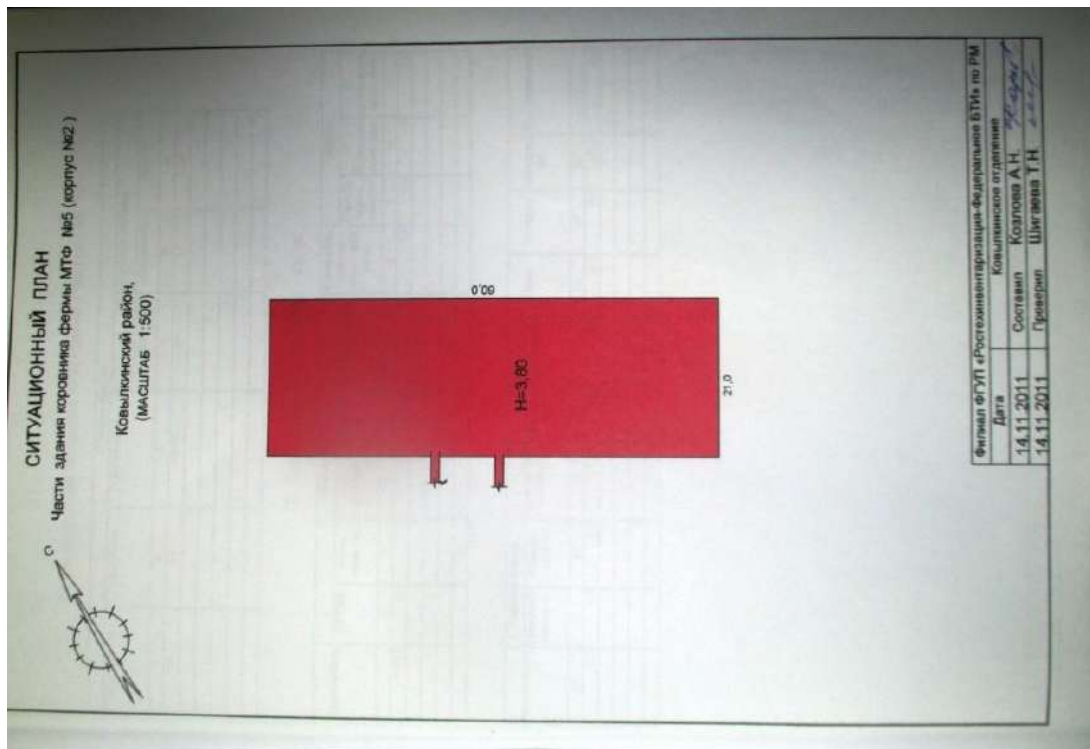
Видяскин В. Ю.

М.П.

(подпись)

13 ГА 505732

13



Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»
Федеральное БТИ» (ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»)
(полное наименование ФГУП - федеральное государственное унитарное предприятие «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»)

ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» Филиал по Республике Мордовия - Ковылковский отдел

Ковылковский район

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Часть здания

Часть здания коровника фермы МТФ №5 (корпус №2)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Республика Мордовия
Ковылковский район

Муниципальное образование
Ковылковский район

Населенный пункт
Ковылкино

Улица
Ковылкино

Номер дома
Ковылкино

Номер корпуса
Ковылкино

Номер строения
Ковылкино

Литера
Ковылкино

Иное описание местоположения
Ковылкино

Сведения о ранее проведенной постановке на кадастровый учет в ОДН

Идентификационный номер объекта 85:229:002:000207960:0000:20002

Кадастровый номер

Идентификационный номер участка

Идентификационный номер

Кадастровый номер

Дата внесения сведений в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРОТН)

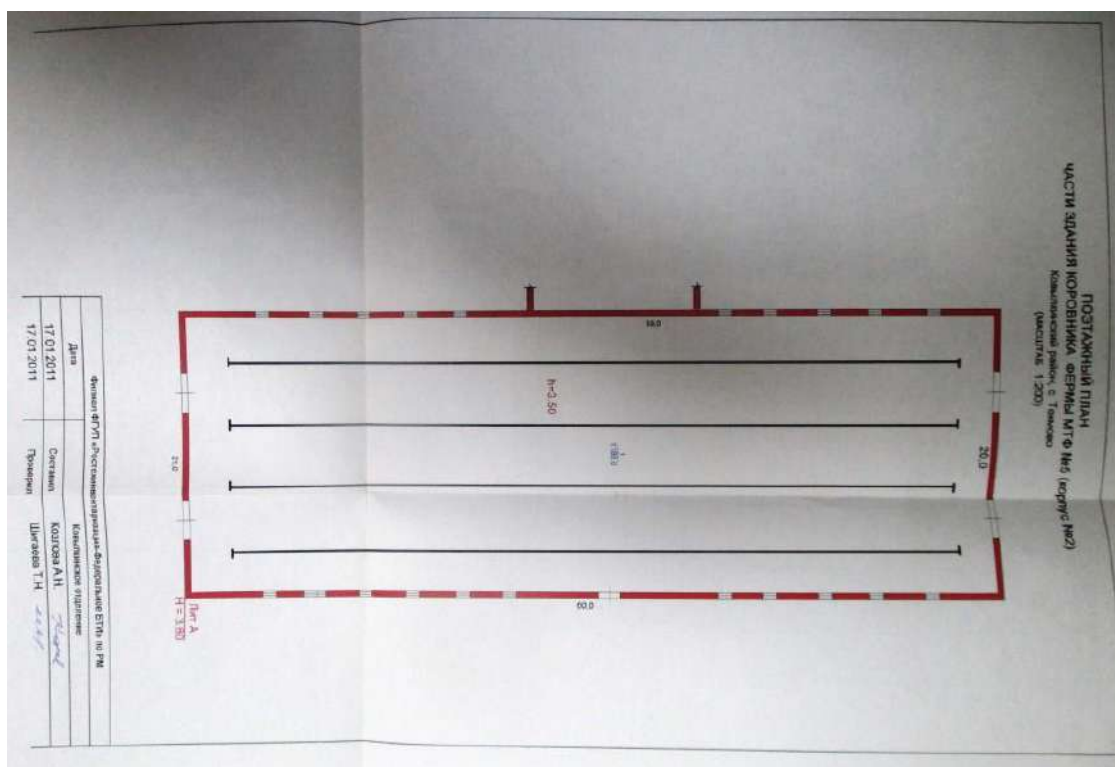
Паспорт составлен по состоянию на 21 января 2011 г.

Руководитель ОДН (Шигаева Т.Н.)

М.П.

[illegible][illegible]

Классификация	Газоснабжение		Электрооборудование	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализация	
	Центральный газопотребитель	Жидкое топливо		Пассажирские	Грузовые					
12	0,5	13	14	15	16	17	18	19	20	21
			0,5	1180,0	0,5	0,5	0,0	0,0	1180,0	0,0





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"22" ноября 2011 года

Документы-основания: • Определение Арбитражного суда Республики Мордовия, от 12.10.2011 №А39-2785/2011

• Решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 06.09.2011 №А39-2785/2011, дата вступления в законную силу: 07.10.2011

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Мордовский бекон", ИНН: 1322119933, ОГРН: 1021301577637, дата гос. регистрации: 24.10.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 4 по Республике Мордовия, КПП: 132201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, Чамзинский район, пос. Чамзинка, ул. Лесная, д. 3 "б"

Вид права: Собственность

Объект права: Корпус №4 МТФ №5, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 2066,6 кв. м, инв. № 89-229-002-000235140, лит. А, адрес объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Токмово

Кадастровый (или условный) номер: 13-13-03/007/2011-276

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 13-13-03/007/2011-276

Регистратор

Нифато



(подпись)

13ГА 569246

13

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости»
Федеральное БТИ» (ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»)
(полное наименование ФГУП - организации технического учета в единой государственной системе инвентаризации объектов капитального строительства)

ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Филиал по Республике
Мордовия - Кошкинское отделение
(полное наименование государственного СПО)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____
Здание
(имеет объект учета)
Корпус №4 МТФ №5
(определение объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации Республика Мордовия
Район Кошкинский
Муниципальное образование тип наименование 6430
Населенный пункт тип наименование Токсово
Улица тип наименование
Номер дома
Номер корпуса
Номер строения
Литера А
Иное описание местоположения

Сведения о ранее проведенной инвентаризации на технический учет в ОПН

Инвентарный номер объекта 89:29:002:000235140
Кадастровый номер

Штамп органа государственного технического учета в единой государственной системе инвентаризации объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа
Инвентарный номер
Кадастровый номер
Дата инвентаризации в ЕГРОКС

Паспорт выдан по состоянию на 13 января 2011 г.
Руководитель ОПН (подпись)
М.П. (подпись)
(Штамп Т.Н.)

II. Экспликация площади земельного участка - кв. м.

№ документа	Фактически	Площадь участка			
		застроенная	незастроенная	прочая	
1	2	3	4	5	6
0.0	0.0	2181.1	0.0	0.0	0.0

III. Благоустройство здания - кв. м.

Водоотвод	ОТТЦ	Отопление		Центральное		Ванна				
		групп. котельня	соб. котельня	горячей воды	холодной воды	С. центр. водоснабж.	С. газовыми котлами			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Канализация	Газоснабжение	Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализация	
			Пассажирские	Грузовые					
1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1
0.0	0.0	0.0	2066.8	0.0	0.0	0.0	0.0	2066.8	0.0

IV. Общие сведения

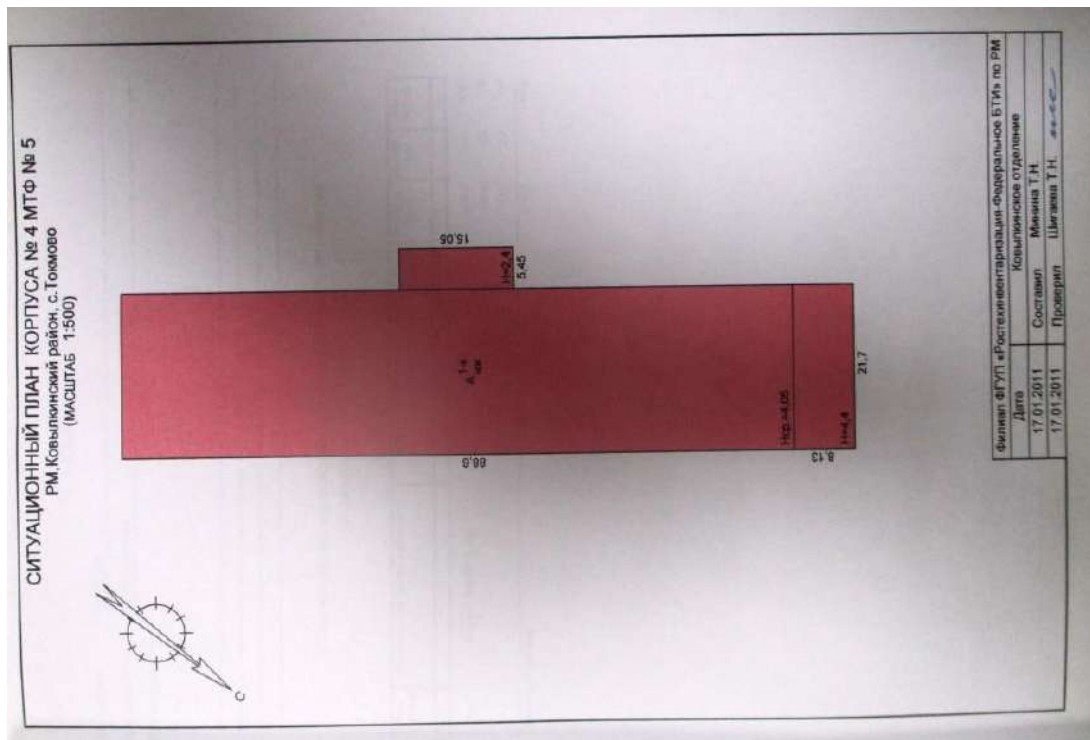
Назначение: Нежилые

Использование: По назначению

Другие сведения: _____

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей
(подвалов, пристроек и т.п.)

Листа по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A	Корпус №4 МТФ №5	88,8*21,7 21,7*8,13 15,05*4,5	1922,6 178,4 68,3	4,05 4,4 2,4	7787 776 167
Итого исчислено:			2181,1		8730





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"22" ноября 2011 года

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 06.09.2011 №А39-2785/2011, дата вступления в законную силу: 07.10.2011

• Определение Арбитражного суда Республики Мордовия, от 12.10.2011 №А39-2785/2011

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Мордовский бекон", ИНН: 1322119933, ОГРН: 1021301577637, дата гос. регистрации: 24.10.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 4 по Республике Мордовия, КПП: 132201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, Чамзинский район, пос. Чамзинка, ул. Лесная, д. 3 "б"

Вид права: Собственность

Объект права: Корпус №3 МТФ №5, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1558,9 кв. м, инв. № 89-229-000236200, лит. А, адрес объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Токмово

Кадастровый (или условный) номер: 13-13-03/007/2011-277

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 13-13-03/007/2011-277

Регистратор

Нифатов Г. В.



(подпись)

1314 569247

13

по документам	фактически	застрахован	Площадь участка			
			застрахованная	застрахованная	застрахованная	застрахованная
1	2	3	4	5	6	7
8.3	0.0	1796.3	0.0	0.0	0.0	0.0

[illegible][illegible]

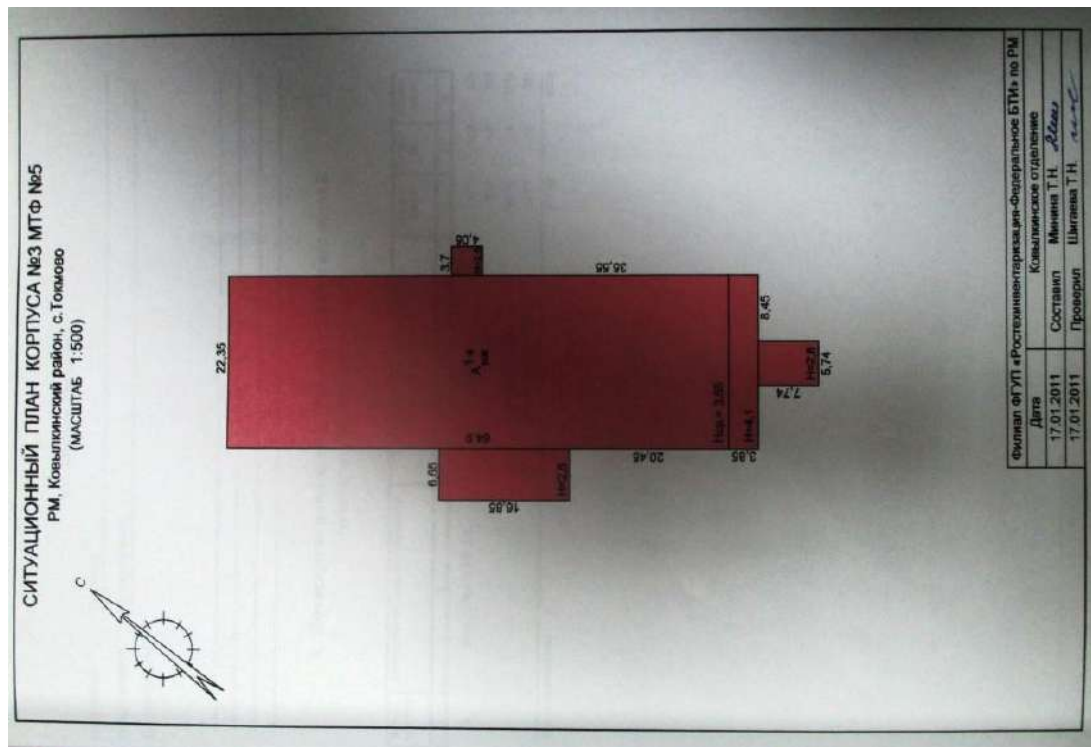
IV. Общие сведения

Назначение	Нежилое
Использование	По назначению
Другие сведения	

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Этаж по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём (куб.м)
1	2	3	4	5	6
A	Корпус №3 МТФ №5	$7,74 \times 3,74$	44,4	2,5	124
		$22,37 \times 3,85$	86,0	4,1	353
		$64,37 \times 2,35$	149,6	3,8	556
		$(16,18 \times 6,69) \times 4,28 \times 1,7$	127,0	2,6	330
			1706,2		6323

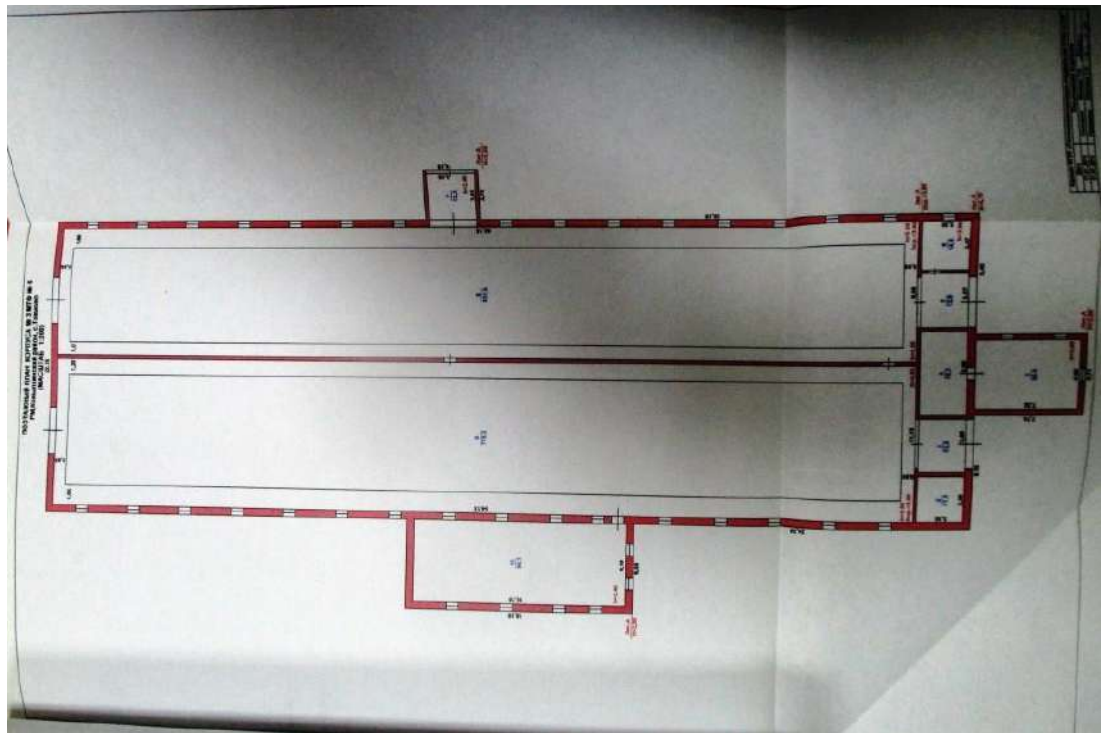
Итого исчислено:



Формы № 1
на жилищно-коммунальные строения, подлежащие
эксплуатационному обслуживанию

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Этаж	Помещение	Назначение помещений	Площадь помещений по поэтажному плану (кв.м)	Площадь по конструктивному объему в т.ч.:		Площадь помещений по поэтажному плану (кв.м)	Площадь помещений по конструктивному объему (кв.м)
				основание	в т.ч. по конструктивному объему		
I	1	Помещение	7,37*4,9	35,9	2,6	35,9	
	2	Помещение	3,38*2,3	11,2	3,9	11,2	
	3	Помещение	3,89*3,3	12,5	3,9	12,5	
	4	Помещение	5,97*3,3	19,5	3,9	19,5	
	5	Помещение	3,87*2,3	12,8	3,9	12,8	
	6	Помещение	3,47*3,3	11,5	3,9	11,5	
	7	Помещение	3,57*3,45	12,2	2,4	12,2	
	8	Помещение	64,19*9,88	631,9	48,3,6	631,9	
	9	Помещение	64,19*11,15	713,3	99,3,6	713,3	
	10	Помещение	18,28*3,1	56,1	2,4	56,1	
Итого по этажу А				1558,9	0	1558,9	
Итого по этажу I				1558,9	0	1558,9	
Всего				1 558,9	0,0	1 558,9	



IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]

% износа, приведенный к 100 :
процент износа (гр 9/х100)
удельный вес (гр 7)

20



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"23" декабря 2011 года

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 10.10.2011 №А39-3371/2011, дата вступления в законную силу: 11.11.2011

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Мордовский бекон", ИНН: 1322119933, ОГРН: 1021301577637, дата гос.регистрации: 24.10.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 4 по Республике Мордовия, КПП: 132201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, Чамзинский район, пос.Чамзинка, ул.Лесная, д.3 "б"

Вид права: Собственность

Объект права: Свиноарник № 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 586 кв.м, инв.№ 89:229:002:000229060, лит. А, адрес объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Кочелаво

Кадастровый (или условный) номер: 13-13-03/036/2011-168

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 13-13-03/036/2011-168

Регистратор

Видякина В. Ю.

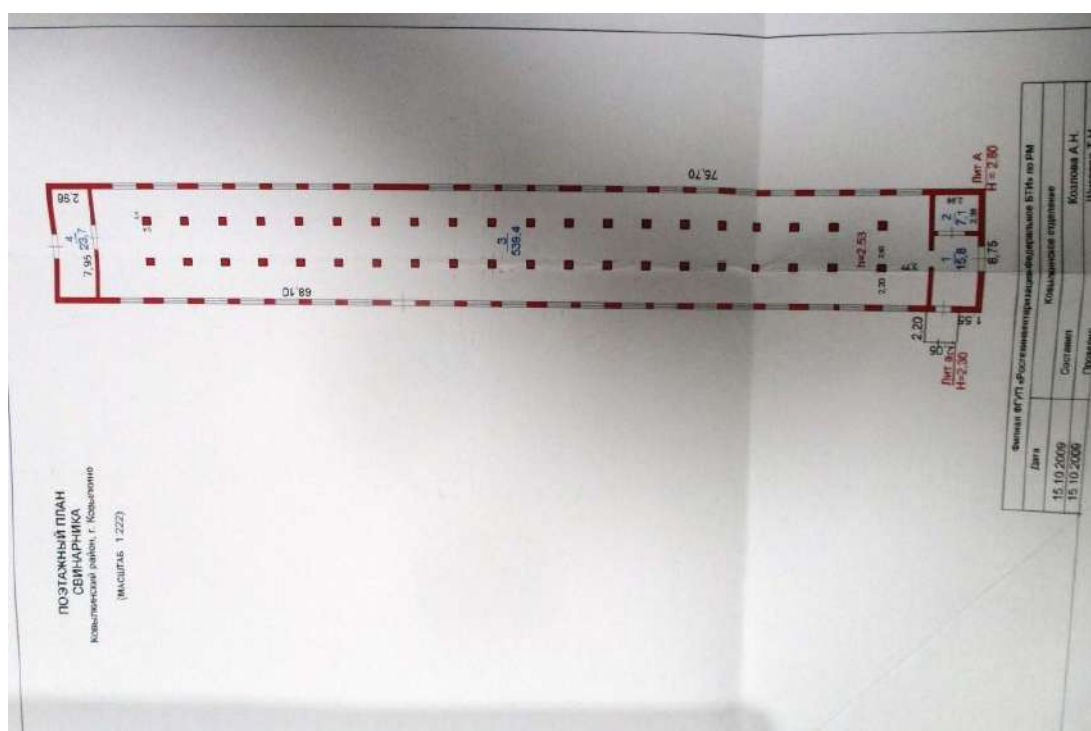
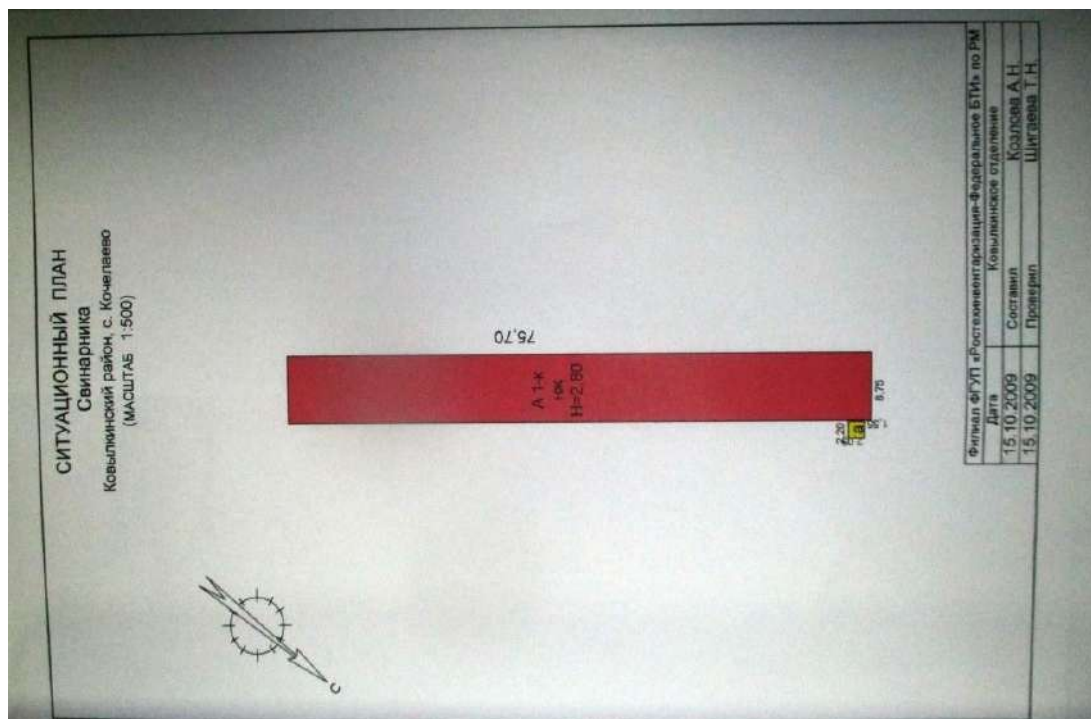


(подпись)

13ГА 579392



№ Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости» - Федеральное БТИ» (ФГУП «Росгосинвентаризация» - Федеральное БТИ») (полное наименование ОТН) (принадлежит государственному учреждению) (наименование государственного учреждения)	
ФГУП "Росгосинвентаризация-Федеральное БТИ", - Филиал по Республике Мордовия (полное наименование государственного учреждения)	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ	
ИЗ	Знание (полное наименование государственного учреждения)
Свидетельство №33 (полное наименование государственного учреждения)	
Адрес (местоположение) объекта учета:	
Республика Мордовия	
Ковалевский	
тип	
наименование	
тип	
наименование	
Ковалевский	
тип	
наименование	
Номер дома	
Номер корпуса	
Номер строения	
Литера	
А	
Иное описание местоположения	
Сведения о работе производимой постановке на технический учет в ОТН	
Инвентарный номер объекта	89-229-002-000229060
Штамп органа государственного технического учета и инвентаризации в Единой государственной реестровой информационной системе (ЕГРКС)	
Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадатровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРКС	
Паспорт вступает в силу с 11 ноября 2009 г.	
Руководитель ОТН	
(подпись)	
(Шагала Т.Н.) (Фамилия И.О.)	



ЭКСПЛИКАЦИЯ
К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

Эксп. пункт	Идентификационный номер	Идентификационный код	Формат и тип упаковки	Полученное количество, шт.	Полученное количество, шт.	Полученное количество, шт.	Полученное количество, шт.	Полученное количество, шт.	Полученное количество, шт.
А	1	1	Полосчатые	2,98 ± 0,3	15,8	2,53	15,8	2,53	15,8
	2	2	Круглая	2,98 ± 0,3	7,1	2,53	7,1	2,53	7,1
	3	3	Полосчатые	0,610 ± 0,20	39,4	2,53	39,4	2,53	39,4
	4	4	Полосчатые	2,98 ± 0,3		2,53		2,53	
					50,3	23,7			50,3

ного по питере А

А того по стажу !

Bcero

IV. Общие сведения

Наскільки

По назначению

Другие сведения

V. Истисление площадей и объёмов здания и его частей
(подвалов, пристроек и т.п.)

Адрес объекта	Наименование здания	Всего в нем в том числе	Всего в том числе	Всего в том числе	Всего в том числе	Всего в том числе	Всего в том числе
1	2	3	4	5	6	7	8
A	Смоленск, ул. ...	74,70	2,6	1865			
а	Хлебный пристрой	2,07	2,3	10			
Итого:				99,77			1875

Итого получено:

Литера а Этажность 1 Износ, % 45

VI. Техническое описание холодных пристроек и служебных построек

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Площадь в %	Удельный вес в %
1	Фундамент	деревянные столбы	8	1	8
2	Стены и перегородки	песчаные	30	1	30
3	Перекрытия	деревянные	9	1	9
4	Крыша	шифер по деревянным стропилам	13	1	13
5	Полы	досчатые	7	1	7
6	Прочие работы	досчатые	15	1	15
7	Отделочные работы		17	0	0
8	Внутреннее освещение	электрическое	4	1	4
9	Прочие работы		3	0	0
ИТОГО			100,0		

Литера А Год постройки 1967 г. Вид отделки простая Число этажей 1

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (ссад, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Площадь в %	Удельный вес в %	Минус в %	Площадь износа к стро-ментам	Удельный вес к стро-ментам
1	Фундаменты	бетонные	открыты	4	5	7	8	9	10
2	Стены, перегородки	стены кирпичные, колонны и бетонные	напряженные швы	30	1	14	35	3,9	11
3	Перекрытия и покрытия	деревянное устланное	трещины	9	1	9	40	3,6	12
4	Крыша	шифер	открыта	13	1	13	40	5,2	
5	Полы	бетонные	открыты	7	1	7	40	2,8	
6	Прочие	аппаратная труба	деревянные колонны	9	1	9	40	3,6	
7	Отделочные работы	штукатурка	трещины	2	1	2	40	0,8	
8	Внутреннее электрическое, электроснабжение и слаботочные устройства	напольный электроснабжение		5	1	5	40	2	
9	Прочие работы	устройство кровли		9	1	9	45	4,05	
10	оплавление льда			2	0	0	0	0	
ИТОГО				100,0	98,0			38,9	

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{коэф. износа (по таблице)}}{\text{удельный вес (гр.)}} = 40$

**IX. Исчисление восстановительной и действительной
стоимости здания и его частей**

Год	Наименование зданий и сооружений	№ табл.	Класс зд.	Стоим. по таблице	Стоим. с коэфф. поправки	Стоим. после прим. коэфф. поправки	Стоим. исправл. с поправ. по табл.	Количество восстановительн. материалов по таблице	Стоим. в здании по таблице	% до 100%	Действительная стоимость в здании по таблице
1	См. строку №1	28	311.6	м руб.	0.3	0.38	0.37	0.03	29 624	80	27 796
2	Итого по строкам	28	314.6	м руб.	0.7	0.8	0.76	0.04	78	82	43



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"23" декабря 2011 года

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 10.10.2011 №А39-3371/2011, дата вступления в законную силу: 11.11.2011

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Мордовский бекон", ИНН: 1322119933, ОГРН: 1021301577637, дата гос.регистрации: 24.10.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 4 по Республике Мордовия, КПП: 132201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, Чамзинский район, пос.Чамзинка, ул.Лесная, д.3 "б"

Вид права: Собственность

Объект права: Свиноводник № 1, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 838,9 кв.м, инв.№ 89:229:002:000229720, лит. А, адрес объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Кочелаево

Кадастровый (или условный) номер: 13-13-03/036/2011-169

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 13-13-03/036/2011-169

Регистратор

Видицкий В.Ю.



(подпись)

131А 579393

341341

IV. Общие сведения

Hexamino

По назначению

Другие сведения

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей
(подвалов, пристроек и т.п.)

Плоская по плану	Наименование здания и его частей по плану	Высота до центра нагрузки, м	Площадь (кв. м)	Весовые (кН)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6

А	Синтезируемый №1	Т2,0*12,6	907,2	3,2	2903
---	------------------	-----------	-------	-----	------

Urologic medicine, urology:

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1968 г. капит. ремонта _____ Число этажей 1
 Форма капитальности _____ Вид отделки _____

[illegible]
$$\% \text{ износа, приведенный к } 100 = \frac{\text{процент износа, (гр. 8) } \times 100}{\text{исходный вес (гр. 7)}}$$



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"23" декабря 2011 года

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 10.10.2011 №А39-3371/2011, дата вступления в законную силу: 11.11.2011

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Мордовский бекон", ИНН: 1322119933, ОГРН: 1021301577637, дата гос. регистрации: 24.10.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 4 по Республике Мордовия, КПП: 132201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, Чамзинский район, пос. Чамзинка, ул. Лесная, д.3 "б"

Вид права: Собственность

Объект права: Свиноарник № 11, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 552 кв.м, инв. № 89:229:002:000229030, лит. А, адрес объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Кочелаво

Кадастровый (или условный) номер: 13-13-03/036/2011-172

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 13-13-03/036/2011-172

Регистратор

Видяский В.Ю.



(подпись)

13ГА 579391



13

[illegible][illegible][illegible]

М.П. _____

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]

Легера А		Группа капитализации II		Год постройки 1973 г.		капит. района		число этажей I	
				Ввод отаплив		простая			
№ по плану	Наименование помещений	Описание конструктивных элементов (перегородки, перегородки, проемы)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по площади	Повреждения в %	Удельный вес с поправками	Минус в %	Процент износа в процентном	Техническое состояние в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	Деловый бутовый	открыт	14	1	14	50	7	
2	Стены и перегородки	Кирпичные	инструментальное здание	30	1	30	50	15	
3	Полы	Дощатые по лагам	открыты	7	1	7	55	3,85	
4	Перегородки	Железобетонные перегородки, перегородки и проемы		9	1	9	55	4,95	
5	Крыша	Шифер		13	1	13	55	7,15	
6	Прочие	Огни газовые, печные		9	1	9	50	4,5	
7	Отделочные работы			2	0	0	0	0	
8	Установочные работы			2	0	0	0	0	
9	Внутренние и внешние работы			3	0	0	0	0	
10	Производственные помещения			8	1	8	60	4,8	
11	Прочие работы			1	0	0	0	0	
ИТОГО				100,0		90,0		47,3	

% износа приведенной к 100% — $\frac{\text{число этажей} \times \text{площадь этажа} \times \text{коэффициент износа}}{\text{общая площадь здания}}$

$$\% \text{ износа, приведенный к } 100 = \frac{\text{процент износа (в \%)} \times 100}{\text{удельный вес (в \%)}} = 53$$



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"29" февраля 2012 года

Документы-основания: • Договор о присоединении Закрытого акционерного общества "Мордовский бекон-Ковылкино" и Закрытого акционерного общества "АгроАрдатов" к Закрытому акционерному обществу "Мордовский бекон" от 05.09.2011

• Передаточный акт к договору о присоединении Закрытого акционерного общества Мордовский бекон-Ковылкино" к Закрытому акционерному обществу "Мордовский бекон" от 30.06.2011

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Мордовский бекон", ИНН: 1322119933, ОГРН: 1021301577637, дата гос. регистрации: 24.10.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 4 по Республике Мордовия, КПП: 132201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, Чамзинский район, пос. Чамзинка, ул. Лесная, д.3 "б"

Вид права: Собственность

Объект права: Свиноарник, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 779,9 кв.м, инв. № 20729, лит. А, адрес объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Кочеласово, б/н

Кадастровый (или условный) номер: 13:13-09/017/2005:258

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" февраля 2012 года сделана запись регистрации № 13-13-03/010/2012-080

Регистратор

Нифантова Е. В.



(подпись)

131А 588824

13



ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" ПО РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ

Ковылкинское отделение

Область, республика, край Республика Мордовия

Ковылкинский

с. Кочеплаево

Уплата

Не пома
улица

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание

Свинарник

Инвентарный номер	20729									
Реестровый номер										
Кадастровый номер	A	Б	В	Г	Д	Е	Ж	З	И	К

Паспорт составлен по состоянию на 22.04.2005

IV. Общие сведения

Сайт: [www.moscow.ru](#)

Свиначник

Другие сведения

08409 2104490 - 7709w³

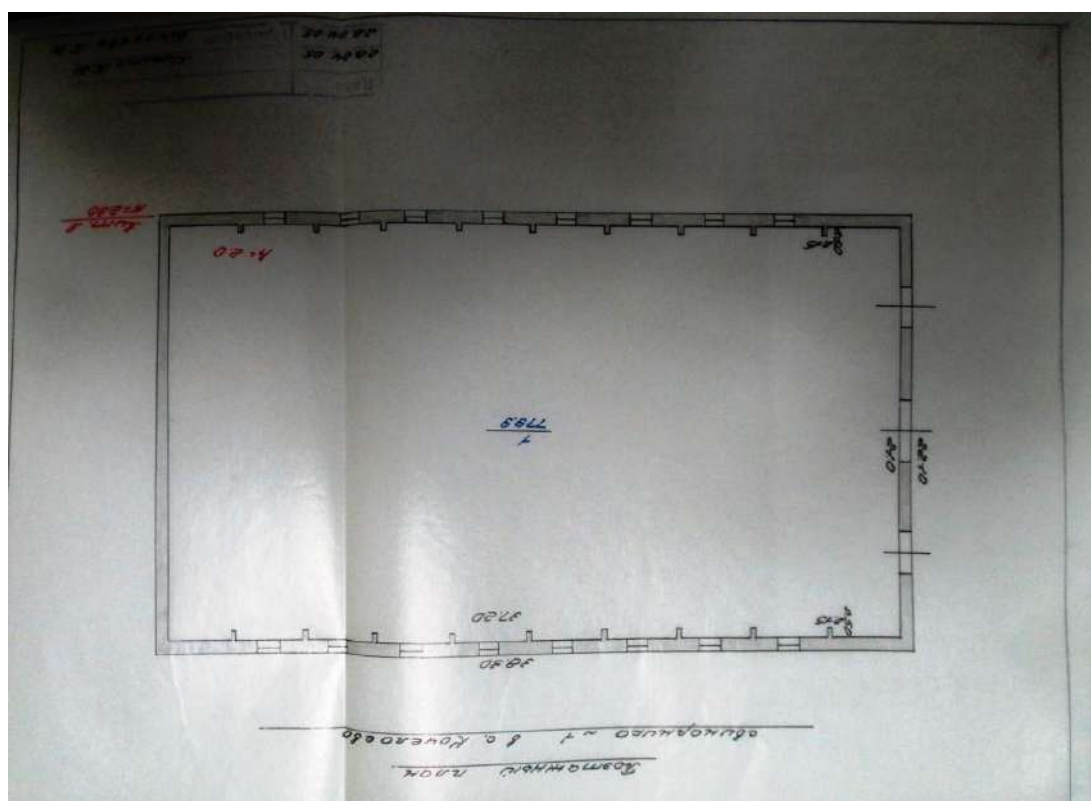
У. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей
(ползавлов, пристроок и т.п.)

Литера по гласу	Наименование динги и его части	Варианты для подсчета количества по шарикам по гласу	Текстура (в см)	Высота (в см)	Объем (в см ³)
1	2	3	4	5	6
A	Звонкое свистящее	М.П.П.1	5,6-4	2,3	19,47

II. Экспликация площади земельного участка

№ документа	фактически	застрахованные	Государство участия			Насколько велика площадь		
			самостоятельная	совместная	прочая	самостоятельная	совместная	прочая
1	2	3	4	5	6			
0,9	0,0	646,4	0,0	0,0	0,0			

III. Благоустройство здания - кв. м.

[illegible][illegible]

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Легера А _____ Год постройки 1990 г. Число этажей I

Группа капитальности II Вид отделки простая

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, трещины)	Техническое состояние (описание, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по толщине	Удельный вес по площади	Удельный вес по объему	Процент износа	Класс в %	Удельный вес по толщине	Удельный вес по площади	Удельный вес по объему	Процент износа	Класс в %	Удельный вес по толщине	Удельный вес по площади	Удельный вес по объему	Процент износа	Класс в %	Удельный вес по толщине	Удельный вес по площади	Удельный вес по объему	Процент износа	Класс в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	Фундаменты	Бутовый ленточный	Мелкие трещины в цоколе и под окнами	5	1	9	10	0,9															
2	Стены и перегородки	Железобетонные панели	Без повреждений, отслаивания штукатурки, трещины, выбоины	15	1	16	10	1,6															
3	Полы	Железобетонные, фанера, тротуар, асфальтобетонные	Ослабление крепления фанеры, тротуар, асфальтобетонные	43	1	43	25	10,25															
4	Печи	Бетонные	Ослабление крепления, трещины, выбоины	12	1	12	10	1,2															
5	Прокаты	Опорные, стальные, деревянные, железобетонные	Трещины, выбоины, разрушения	8	1	8	30	2,4															
6	Отделочные работы	Покраска, побелка	Потрескавание, отслаивание, трещины, выбоины	2	1	2	20	0,4															
7	Внутренние санузлы и электротехнические устройства	Отделочные, сантехнические, электротехнические	Отслаивание, трещины, выбоины, разрушения	3	1	3	20	0,6															
8	Другие работы	Отделочные	Отслаивание, трещины, выбоины, разрушения	2	1	2	25	1,75															
Итого				100,0	100,0			19,56															

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{среднее значение износа}}{\text{среднее значение износа}} = 20$

Экспликация к поэтажному плану строения

с. Кочегарово

Формат № 1 на листе № 1

Этаж	Число помещений	Назначение помещений	Площадь помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений по наружному обмеру	Площадь помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений по наружному обмеру	Площадь помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений по наружному обмеру
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А	1	1	с. Кочегарово	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Итого по этажу I				0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Всего				0,12	0,12	0,12	0,12	0,12

зданным и его частей



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"29" февраля 2012 года

Документы-основания: • Договор о присоединении Закрытого акционерного общества "Мордовский бекон-Ковылкино" и Закрытого акционерного общества "АгроАрдагов" к Закрытому акционерному обществу "Мордовский бекон" от 05.09.2011

• Передаточный акт к договору о присоединении Закрытого акционерного общества Мордовский бекон-Ковылкино к Закрытому акционерному обществу "Мордовский бекон" от 30.06.2011

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Мордовский бекон", ИНН: 1322119933, ОГРН: 1021301577637, дата гос. регистрации: 24.10.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 4 по Республике Мордовия, КПП: 132201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, Чамзинский район, пос. Чамзинка, ул. Лесная, д.3 "б"

Вид права: Собственность

Объект права: Дом животноводов, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 150,1 кв.м, инв. № 20728, лит. А, адрес объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Кочелаво, б/н

Кадастровый (или условный) номер: 13:13:09/017/2005:267

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" февраля 2012 года сделана запись регистрации № 13-13-03/010/2012-085

Регистратор

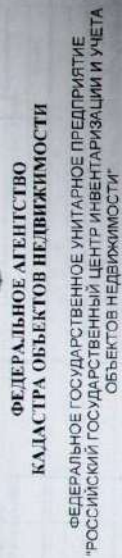
Нифантов Г. В.



(подпись)

13 ГА 588837





ФИЛИАЛ ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" ПО РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ

Ковылкинское отделение

Область, республика, край	Республика Мордовия
Район	Ковылгинский
Город	с. Кочелаво
Улица	
№ дома	
Корпус	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание
Дом животноводов *Лит. 3*

Идентификационный номер	20728						
Регистрационный номер							
Классификационный номер	А	Б	В	Г	Д	Е	

Паспорт составлен по состоянию на 22.04.2006

т. Заєднання площини земельного участка - кв. м.

[illegible]

Госстрой М.

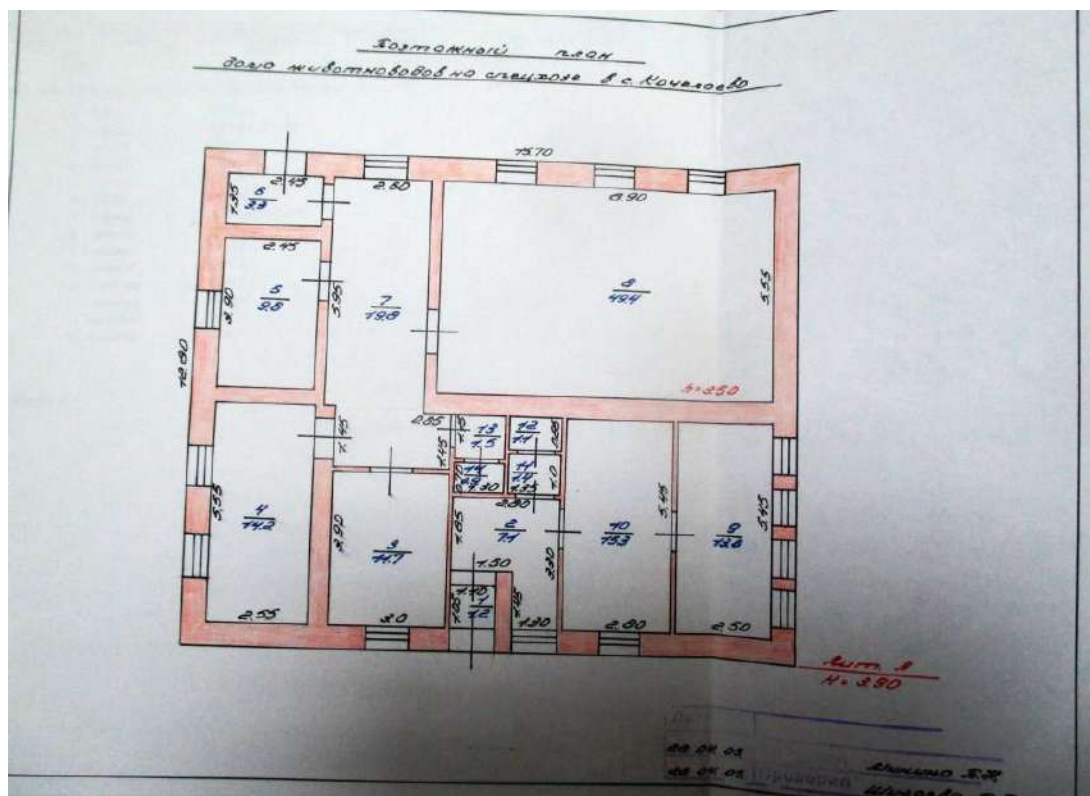
[illegible][illegible]

IV. Общие сведения

Назначение: Дом жилищно-коммунальный
 Использование: Дом жилищно-коммунальный
 Другие сведения:

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей
 (поэтажно, пристройки и т.п.)

Этаж	Назначение этажа и его частей	Площадь (кв. м)		Высота (м)	Объем (куб. м)
		Площадь	Объем		
1	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
2	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
3	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
4	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
5	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
6	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
7	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
8	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
9	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
10	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
11	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
12	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
13	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
14	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
15	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
16	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
17	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
18	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
19	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
20	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
21	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
22	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
23	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
24	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
25	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
26	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
27	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
28	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
29	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
30	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
31	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
32	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
33	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
34	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
35	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
36	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
37	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
38	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
39	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
40	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
41	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
42	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
43	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
44	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
45	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
46	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
47	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
48	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
49	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
50	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
51	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
52	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
53	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
54	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
55	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
56	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
57	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
58	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
59	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
60	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
61	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
62	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
63	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
64	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
65	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
66	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
67	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
68	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
69	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
70	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
71	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
72	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
73	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0
74	Жилая	100,0	100,0	2,5	250,0



У.1. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки не установлен Вид отделки простая Число этажей I

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (общее, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по площади	Удельный вес по объему	Удельный вес по массе	Износ %	Процент износа	Техническое состояние по износу
1	Фундаменты	Бетонные заглубленные	Мелкие трещины в подошве и в стенах	14	1	14	50	7	7
2	Стены и перегородки	Кирпичные	Усредненные, в некоторых местах разрушения	22	1	22	40	8,8	8,8
3	Перекрытия	Железобетонные плиты	Мелкие трещины	6	1	6	50	1,8	1,8
4	Кровля	Железо	Наличие коррозии, разрушения	7	1	7	40	2,8	2,8
5	Полы	Дощатые на лагах	Трещины, ступеньки	8	1	8	40	3,2	3,2
6	Порожки	Деревянные ступени, деревянные порожки, деревянные ступени	Сгнившие, поврежденные, трещины	8	1	8	50	4	4
7	Отделочные работы	Штукатурка, побелка, окраска, лакокрасочные работы	Потрескивание, отслаивание, отслаивание	12	1	12	30	3,6	3,6
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические работы	Санитарно-технические работы, электротехнические работы	Поломка, повреждение, замена	15	1	15	30	4,5	4,5
9	Прочие работы	Отделочные работы		8	1	8	50	4	4
Итого				100,0	100,0	100,0		39,7	

% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{факт износа (гр. 9, стр. 102)}}{\text{зачисленный (гр. 9)}$ = 40

Экспликация к поэтажному плану строения

Дом животноводов с. Кочегаво

Этаж	Наименование помещений	Площадь по внутреннему обмеру, кв. м	Площадь по наружному обмеру, кв. м	Высота помещений, м	Объем помещений, куб. м	Всего помещений
1	1. Тайфун	11,165	12	3,5	39,1	12
2	2. Коридор	3,090	7,1	3,5	24,3	7,1
3	3. Комната	5,592,55	11,7	3,5	20,2	11,7
4	4. Комната	5,592,55	14,2	3,5	20,2	14,2
5	5. Комната	5,592,55	9,6	3,5	20,2	9,6
6	6. Тайфун	2,091,35	3,3	3,5	7,3	3,3
7	7. Коридор	5,592,55	19,8	3,5	20,2	19,8
8	8. Комната	5,592,55	49,4	3,5	20,2	49,4
9	9. Столовая	5,592,55	13,6	3,5	20,2	13,6
10	10. Столовая	5,592,55	15,3	3,5	20,2	15,3
11	11. Подсобное	1,391,0	1,4	3,5	4,8	1,4
12	12. Подсобное	1,391,0	1,1	3,5	4,8	1,1
13	13. Подсобное	1,391,0	1,5	3,5	4,8	1,5
14	14. Подсобное	1,391,0	0,9	3,5	4,8	0,9
Итого по этажу I				113,8	36,3	150,1
Всего				113,8	36,3	150,1

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей									
№ п/п	Наименование частей здания и сооружений	№ табл.	Материал	Стоимость по инвентаризационным данным	Стоимость по рыночным ценам	Стоимость по рыночным ценам с учетом износа	Количество восстановительной стоимости	% износа	Действительная стоимость в руб.
1	Дом жилая	25	Жилая	440,00	34,70	440,00	394	30	299,140
А	Дом жилая	25	Жилая	440,00	34,70	440,00	394	30	299,140

XI. Инвентаризационная стоимость (для целей налогообложения) (руб.)

Восстановительная стоимость в руб.	Действительная стоимость в руб.
348 566,00р.	209 140,00р.
Итого:	209 140р.

Остаточная стоимость 0,00р.

Балансовая стоимость 0,00р.

Дом жилая

Итого:

28.04.2005 Исполнит.

28.04.2005 Проверит.

28.04.2005 Директор

Минина Т.Н.

Шигаева Т.Н.

Шигаева Т.Н.

Постановка на технический учет

№ п/п	Наименование объекта	Директору, на основании которого объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись	Дата
1	Дом жилая				

XII. Ведомость последующих обследований

№ п/п	Наименование объекта	Директору, на основании которого объект будет поставлен на учет	Фамилия, имя, отчество лица, ответственного за постановку на учет	Подпись	Дата
1	Дом жилая				



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"23" декабря 2011 года

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 10.10.2011 №А39-3371/2011, дата вступления в законную силу: 11.11.2011

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Мордовский бекон", ИНН: 1322119933, ОГРН: 1021301577637, дата гос. регистрации: 24.10.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 4 по Республике Мордовия, КПП: 132201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, Чамзинский район, пос. Чамзинка, ул. Лесная, д.3 "б"

Вид права: Собственность

Объект права: Свиноарник № 6, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 864,4 кв.м, инв. № 89:229:002:000229280, лит. А, адрес объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Кочелаево

Кадастровый (или условный) номер: 13-13-03/036/2011-170

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 13-13-03/036/2011-170

Регистратор

Выдано



(подпись)

13ГА 579389



13

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ» (ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ»)
(полное наименование (ОП) - организация технического учета в государственной инвентаризации объектов капитального строительства)

ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» - Филиал по Республике
Мордовия
(полное наименование организации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ИЗ

ЗДАНИЕ
(тип объекта учета)

Свинарник № 6
(инвентарный объект учета)

Адрес (местонахождение) объекта учета:
Республика Мордовия

Субъект Российской Федерации
Район

Муниципальное образование

Населенный пункт

Улица

Номер дома

Номер корпуса

Номер строения

Литера

Иное описание местонахождения

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОПИ:
Инвентарный номер объекта
Кадастровый номер

Наименование учетного органа

Инвентарный номер

Дата инвентаризации в УИРОКС

Паспорт сдан в ОПИ 23 октября 2009 г.
Руководитель ОПИ
(подпись)
М.П.

Шапка органа государственного инвентарного учета в области сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГТРОКС)

III. Благоустройство здания - кв. М.

по документам	фактически	площадь участка			прочая
		застроенная	застроенная	застроенная	
1	2	3	4	5	6
0,0	0,0	963,0	0,0	0,0	0,0

водопровод	от г/д	групп котельных	отопление			другое	центральное	горячая вода	холодная вода	С центр. горяч. водоск.	С центр. холодн. водоск.	Ванн
			от АОВ	от АОВ	от АОВ							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

канализация	газоснабжение	электроснабжение	пароснабжение	лифты	радио	телефон	вегетация	сигнализация	
									центральная
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

VI. Техническое описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера <u>A</u>		Год постройки <u>1967 г.</u>		капит. ремонта		Число этажей <u>I</u>			
Группа капитальности <u>IV</u>		Вид отделки <u>простая</u>							
№	Наименование для конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (состав, трещины, пили и т.п.)	Активность в % по таблице	Поправки к %	Удельный вес с поправками	Износ в %	Процент износа к строению	Техническое значение износа %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	лесточные бутовый		14	1	14	50	7	11
2	Стены и перегородки	стены кирпичные		30	1	30	40	12	
3	Полы	Бетонные		7	1	7	45	3,15	
4	Перекрытия	ж/б плиты		9	1	9	45	4,05	
5	Крыша	шифер		13	1	13	50	6,5	
6	Прочие	дощатые		9	1	9	50	4,5	
7	Отопительные печи			2	0	0	0	0	
8	Отделочные работы	штукатурная работа		2	1	2	50	1	
9	Внутр. санит. и электротех. устр-ва	смет		5	1	5	0	0	
10	Производственное оборудование			8	0	0	0	0	
11	Прочие работы			1	0	0	0	0	
ИТОГО				100,0		89,0		38,2	
% износа, приведенный к 100 : $\frac{\text{процент износа, (реpaired)} \times 100}{\text{удельный вес (по I)}}$ = 43									

IV. Общие сведения

назначение	Нежилые
использование	По назначению
другие сведения	

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Вид по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площади по нагрузочному объёму	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объём (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A	Синиарник	$72,0 \times 12,7 \times 0,94$	903,0	4,1	3948
Итого исчислено:			903,0		3948



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"23" декабря 2011 года

Документы-основания: • Решение Арбитражного суда Республики Мордовия от 10.10.2011 №А39-3371/2011, дата вступления в законную силу: 11.11.2011

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Мордовский бекон", ИНН: 1322119933, ОГРН: 1021301577637, дата гос. регистрации: 24.10.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 4 по Республике Мордовия, КПП: 132201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, Чамзинский район, пос.Чамзинка, ул.Лесная, д.3 "б"

Вид права: Собственность

Объект права: Свиноферма № 7, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 836,7 кв.м, инв.№ 89:229:002:000229040, лит. А, адрес объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Кочелеево

Кадастровый (или условный) номер: 13-13-03/036/2011-171

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 13-13-03/036/2011-171

Регистратор

Видеосур. № 10



(подпись)

13ГА 579390

II. Эскипная планировка земельного участка - кв. м.

по документам	фактически	Площадь участка		
		застрахованная	застроенная	прочая
1	2	3	4	5
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

III. Благоустройство здания - кв. м.

Водопроект	от 13ц	Отопление			Центральное водоснабжение			Воды		
		теплоточность	от АСГВ	теплоточность	от АСГВ	от АСГВ	от АСГВ	от АСГВ	от АСГВ	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

Канализация	Газоснабжение	Животноводство	Электроснабжение	Телефон	Интернет	Сигнализация
12	13	14	15	16	17	18
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

№2

Федеральное государственное унитарное предприятие «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное БТИ» (ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ») (полное наименование ФГУП - организация, осуществляющая учет и технический инвентаризационный учет объектов недвижимости)

ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» - филиал по Республике Мордовия

(полное наименование филиала)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Здание

(тип объекта учета)

Свинарник №7

(наименование объекта учета)

Адрес (местонахождение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации Республика Мордовия

Район Коммунальный

Муниципальное образование тип наименование село

Населенный пункт тип наименование Кочкаво

Улица тип наименование

Номер дома

Номер корпуса

Номер строения

Литера А

Иные анкетные местоположения

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОПН

Инвентарный номер объекта 89:239:002:00029040

Кадастровый номер

Имя органа государственного технического учета и технического инвентаризационного учета в Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРООН)

Наименование учетного органа

Инвентарный номер

Кадастровый номер

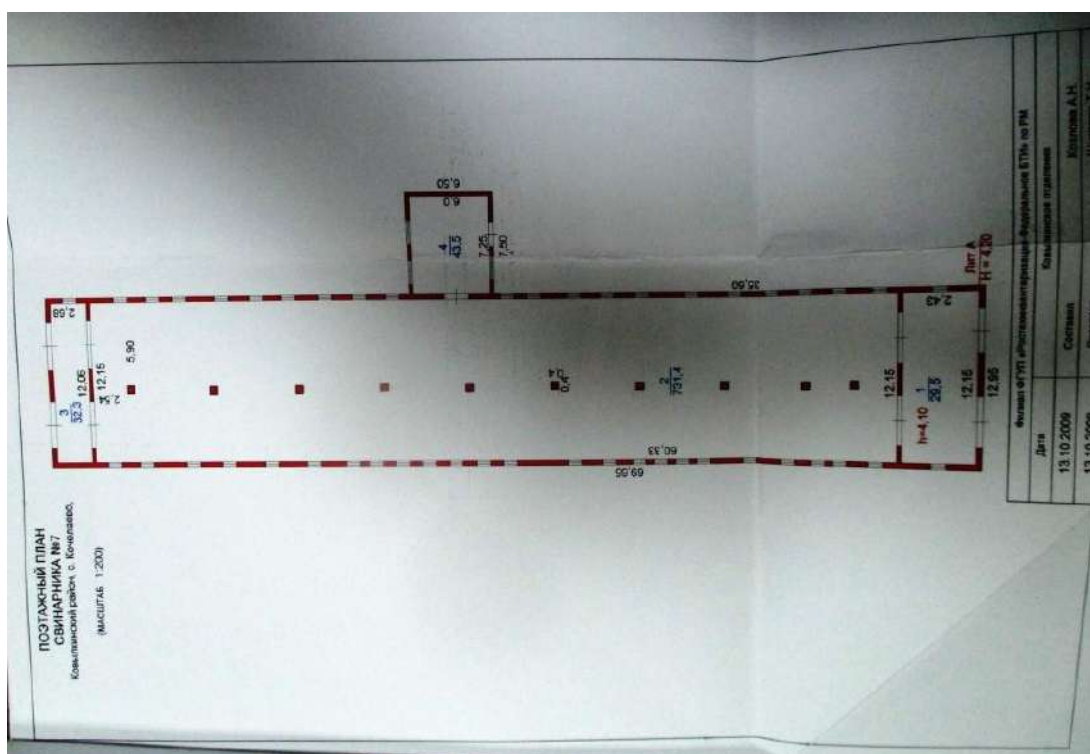
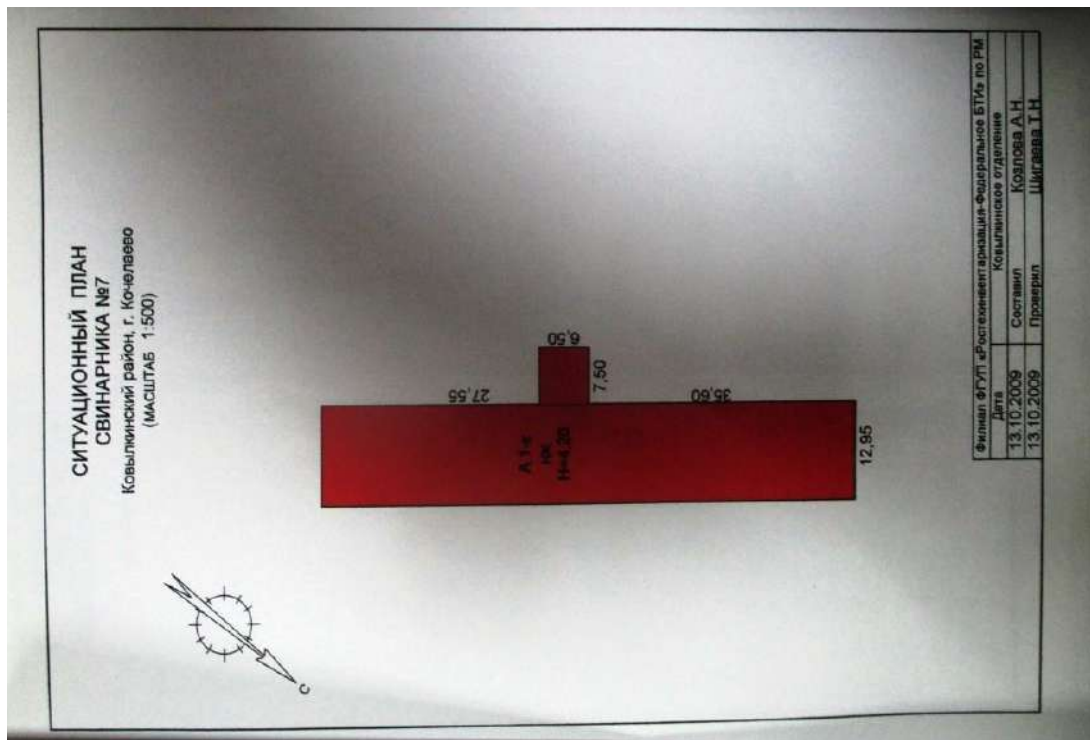
Дата введения сведений в ЕГРООН

Паспорт составлен по состоянию на 13 октября 2009 г.

Руководитель ФГУП (подпись)

(Штамп ФГУП)

М.П.



ЭКСПЛИКАЦИЯ

[illegible]

IV. Общие сведения

Наименование использования источника сведения	По назначению	Нежилых
---	---------------	---------

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей
(подвалов, пристроек и т.п.)

Идентификационный номер	Наименование здания и его частей по плану	Формула для подсчета площади по натурному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A	Самостоятель. №7	$68,48 \times 12,56 + 2,30 \times 5,50$	950,7	4,2	3993
			957		3993

IX. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"29" февраля 2012 года

Документы-основания: • Договор о присоединении Закрытого акционерного общества "Мордовский бекон-Ковылкино" и Закрытого акционерного общества "АгроАрдатов" к Закрытому акционерному обществу "Мордовский бекон" от 05.09.2011

• Передаточный акт к договору о присоединении Закрытого акционерного общества Мордовский бекон-Ковылкино" к Закрытому акционерному обществу "Мордовский бекон" от 30.06.2011

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Мордовский бекон", ИНН: 1322119933, ОГРН: 1021301577637, дата гос.регистрации: 24.10.2002, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России № 4 по Республике Мордовия, КПП: 132201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, Чамзинский район, пос.Чамзинка, ул.Лесная, д.3 "б"

Вид права: Собственность.

Объект права: Здание откормочника на 720 голов, назначение: нежилое, общая площадь 4080,6 кв. м, инв.№ 21108, лит. А, адрес объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Парапино

Кадастровый (или условный) номер: 13-13-03/002/2007-038

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" февраля 2012 года сделана запись регистрации № 13-13-03/010/2012-079

Регистратор

Нифатова Г.В.

МП

(подпись)

13 ГА 588823

13



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"10" июня 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.03.2014 г. №RU13512310-07-26, выдано Администрацией Краснопресненского сельского поселения Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив "Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос. регистрации: 18.10.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое, ул. Центральная, д. 39

Вид права: Собственность

Объект права: Навес над домиками для телят, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 401,1 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом № 17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:0211005:142

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" июня 2014 года сделана запись регистрации № 13-13-05/019/2014-441

Регистратор

Нифатова Г. В.



(подпись)

13 ГА 862081



Кому: СХПК «Созидание»

РМ, Ковылкинский район,
с. Крутенькое, ул. Центральная, д. 39

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

N RU13512310-07-26

1.	Администрация Краснопресненского сельского поселения Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия
----	---

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства

Нежилое здание – Навес над домиками для телят.

расположенного по адресу:

Месторасположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое.

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м		1912,3
в том числе надземной части	куб. м		1912,3
Общая площадь	кв. м		401,1
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий	штук		
II. Нежилые объекты			
Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т. д.)			
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически

Объекты производственного назначения.			
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Общая площадь здания	кв.м.		401,1
Общий строительный объем	Куб.м.		1912,3
Количество	этаж		1
Материалы фундаментов	Бурунабивные сваи		
Материалы стен	Из прочих материалов		
Материалы перекрытий			
Материалы кровли	Оцинкованный, окрашенный профилированный лист		
III. Объекты жилищного строительства			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Количество этажей	штук		
Количество секций	секций		
Количество квартир - всего в том числе:	штук/кв. м		
1-комнатные	штук/кв. м		
2-комнатные	штук/кв. м		
3-комнатные	штук/кв. м		
4-комнатные	штук/кв. м		
более чем 4-комнатные	штук/кв. м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
IV. Стоимость строительства			
Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей	-	
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей		
Глава Краснопресненского сельского поселения Ковылкинского муниципального района			Чигрин С.В.





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"10" июня 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.03.2014 г.
№RU13512310-05-24, выдано Администрацией Краснопресненского сельского поселения
Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив
"Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос. регистрации: 18.10.2010,
наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике
Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих
право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика
Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое, ул. Центральная, д.39

Вид права: Собственность

Объект права: Скотопрогонные галереи, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь
121,4 кв.м. адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно
ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом № 17 по ул. Центральная.
Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес
ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:0211005:143

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10"
июня 2014 года сделана запись регистрации № 13-13-05/019/2014-444

Регистратор

Нифатова Г. В.

М.П.

(подпись)

13 ГА 862083



13

Кому: СХПК «Созидание»

РМ, Ковылкинский район,
с. Крутенькое, ул. Центральная, д. 39

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

N RU13512310-05-24

1.	Администрация Краснопресненского сельского поселения Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия
----	---

руководствуясь статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства

Нежилое здание – Скотопрогонные галереи №1, №2.

расположенного по адресу:

Месторасположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое.

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м		380,16
в том числе надземной части	куб. м		380,16
Общая площадь	кв. м		121,4
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий	штук		
II. Нежилые объекты			
Объекты производственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т. д.)			
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически

Объекты производственного назначения.			
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Общая площадь здания	кв.м.		121,4
Общий строительный объем	Куб.м.		380,16
Количество	этаж		1
Материалы фундаментов	Буроабивные сваи		
Материалы стен	Из прочих материалов		
Материалы перекрытий			
Материалы кровли	Оцинкованный, окрашенный профилированный лист		
III. Объекты жилищного строительства			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Количество этажей	штук		
Количество секций	секций		
Количество квартир - всего в том числе:	штук/кв. м		
1-комнатные	штук/кв. м		
2-комнатные	штук/кв. м		
3-комнатные	штук/кв. м		
4-комнатные	штук/кв. м		
более чем 4-комнатные	штук/кв. м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
IV. Стоимость строительства			
Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей		
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей		
Глава Краснопресненского сельского поселения Ковылкинского муниципального района			Чигрин С.В.



М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"14" мая 2014 г. № 13/2014-80251	
Кадастровый номер:	13:12:0211005:144
Номер кадастрового квартала:	13:12:0211005
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир до №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенское.		
2	Основная характеристика:	площадь	1518.9	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	I	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2014		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	1682242.51		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	13:12:0211005:89		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	Корпус для содержания маточного стада нетелей		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»		

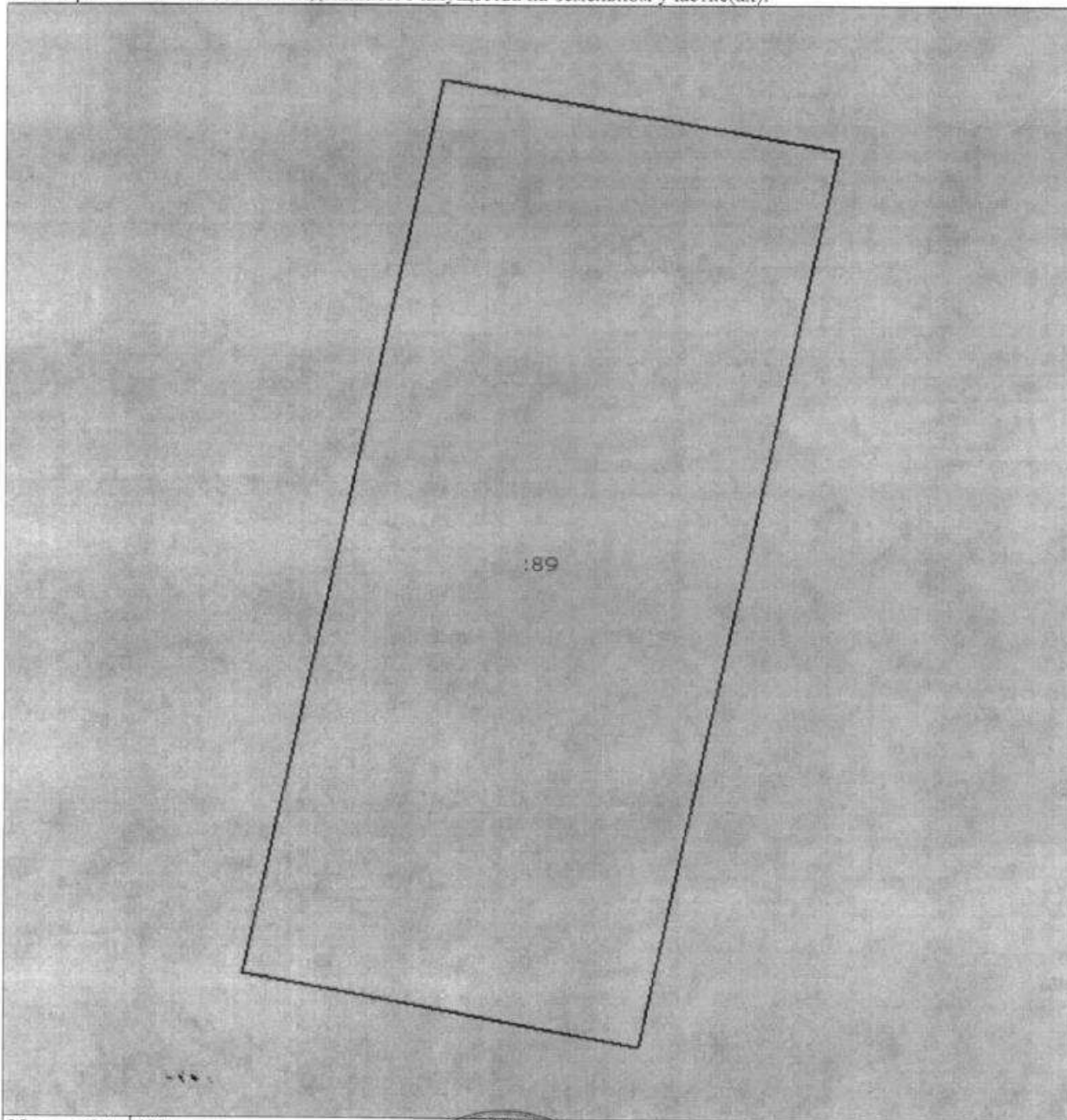
инженер I категории межрайонного отдела №2 филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Мордовия		О. А. Еськина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"14" мая 2014 г. № 13/2014-80251			
Кадастровый номер:		13:12:0211005:144	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 400

инженер 1 категории межрайонного отдела №2 филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Мордовия		О. А. Еськина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



Кому: СХПК «Созидание»

РМ, Ковылкинский район,
с. Крутенькое, ул. Центральная, д. 39

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

N RU13512310-06-25

1.	Администрация Краснопресненского сельского поселения Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия
----	---

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства

Нежилое здание – Корпус для содержания маточного стада нетелей.

расположенного по адресу:

Месторасположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое.

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м		9914,15
в том числе надземной части	куб. м		9914,15
Общая площадь	кв. м		1518,9
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий	штук		
II. Нежилые объекты			
Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т. д.)			
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически

Объекты производственного назначения.			
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Общая площадь здания	кв.м.		1518,9
Общий строительный объем	Куб.м.		9914,15
Количество	этаж		1
Материалы фундаментов	Буроабитивные сваи		
Материалы стен	Из прочих материалов		
Материалы перекрытий			
Материалы кровли	Оцинкованный, окрашенный профилированный лист		
III. Объекты жилищного строительства			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Количество этажей	штук		
Количество секций	секций		
Количество квартир - всего в том числе:	штук/кв. м		
1-комнатные	штук/кв. м		
2-комнатные	штук/кв. м		
3-комнатные	штук/кв. м		
4-комнатные	штук/кв. м		
более чем 4-комнатные	штук/кв. м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
IV. Стоимость строительства			
Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей		
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей		
Глава Краснопресненского сельского поселения Ковылкинского муниципального района			Чигрин С.В.

"17" марта 2014 г.

М.П.





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"10" июня 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.03.2014
№RU13512310-03-22, выдано Администрацией Краснопресненского сельского поселения
Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив
"Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос. регистрации: 18.10.2010,
наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике
Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих
право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика
Мордовия, Ковылкинский район, с.Крутенькое, ул.Центральная, д.39

Вид права: Собственность

Объект права: Доильно-молочный блок, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь
287,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно
ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом № 17 по ул. Центральная.
Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес
ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:0211005:145

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10"
июня 2014 года сделана запись регистрации № 13-13-05/019/2014-447

Регистратор

Нифатова Г.В.



(подпись)

13 ГА 862086



13

РМ, Ковылкинский район, с.
Крутенькое, ул. Центральная, д. 39

N : RU13512310-03-22

1.	Администрация Краснопресненского сельского поселения Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия
----	---

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства

Нежилое здание – Доильно – молочный блок.

расположенного по адресу:

Месторасположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенское.

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м		1511,46
в том числе надземной части	куб. м		1511,46
Общая площадь	кв. м		287,46
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий	штук		
II. Нежилые объекты			
Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т. д.)			
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически

Объекты производственного назначения.			
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Общая площадь здания	кв.м.		287,4
Общий строительный объем	Куб.м.		1511,46
Производительность			
Количество	этаж		1
Материалы фундаментов	Буронабивные сваи		
Материалы стен	Из прочих материалов		
Материалы перекрытий			
Материалы кровли	Оцинкованный, окрашенный профилированный лист		
III. Объекты жилищного строительства			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Количество этажей	штук		
Количество секций	секций		
Количество квартир - всего в том числе:	штук/кв. м		
1-комнатные	штук/кв. м		
2-комнатные	штук/кв. м		
3-комнатные	штук/кв. м		
4-комнатные	штук/кв. м		
более чем 4-комнатные	штук/кв. м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
IV. Стоимость строительства			
Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей		
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей		
Глава Краснопресненского сельского поселения Ковылкинского муниципального района			Чигрин С.В.





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"10" июня 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.03.2014
№ RU13512310-01-20, выдано Администрацией Краснопресненского сельского поселения
Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив
"Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос. регистрации: 18.10.2010,
наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике
Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих
право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика
Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое, ул. Центральная, д. 39

Вид права: Собственность

Объект права: телятник с родильным отделением, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая
площадь 967,7 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено
относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом № 17 по ул.
Центральная. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг.
Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:0211005:146

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10"
июня 2014 года сделана запись регистрации № 13-13-05/019/2014-446

Регистратор

Нифатова Г. В.

МП

(подпись)

13 ГА 862085

13

Кому: СХПК «Созидание»

РМ, Ковылкинский район,
с. Крутенькое, ул. Центральная, д. 39

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

№ RU13512310-01-20

1. Администрация Краснопресненского сельского поселения
Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства

Нежилое здание – Телятник с родильным отделением.

расположенного по адресу:

Месторасположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое.

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м		6420,94
в том числе надземной части	куб. м		6420,94
Общая площадь	кв. м		967,7
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий	штук		
II. Нежилые объекты			
Объекты производственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т. д.)			
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически

Объекты производственного назначения.			
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Общая площадь здания	кв.м.		967,7
Общий строительный объем	Куб.м.		6420,94
Количество	этаж		1
Материалы фундаментов	Буроабивные сваи		
Материалы стен	Из прочих материалов		
Материалы перекрытий			
Материалы кровли	Оцинкованный, окрашенный профилированный лист		
III. Объекты жилищного строительства			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Количество этажей	штук		
Количество секций	секций		
Количество квартир - всего в том числе:	штук/кв. м		
1-комнатные	штук/кв. м		
2-комнатные	штук/кв. м		
3-комнатные	штук/кв. м		
4-комнатные	штук/кв. м		
более чем 4-комнатные	штук/кв. м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
IV. Стоимость строительства			
Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей		
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей		
Глава Краснопресненского сельского поселения Ковылкинского муниципального района			Чигрин С.В.

"17" марта 2014 г.

М. П.





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"10" июня 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.03.2014 г.
№RU13512310-02-21, выдано Администрацией Краснопресненского сельского поселения
Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив
"Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос.регистрации: 18.10.2010,
наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике
Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих
право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика
Мордовия, Ковылкинский район, с.Крутенькое, ул.Центральная, д.39

Вид права: Собственность

Объект права: Коровник, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 2 773,7 кв.м.
адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира,
расположенного за пределами участка. Ориентир дом № 17 по ул. Центральная. Участок
находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира:
Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:0211005:147

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10"
июня 2014 года сделана запись регистрации № 13-13-05/019/2014-448

Регистратор

Нифатова Г. В.



(подпись)

13 ГА 862087



13

Кому: СХПК «Созидание»

РМ, Ковылкинский район, с. Крутенькое,
ул. Центральная, д. 39

РАЗРЕШЕНИЕ
на ввод объекта в эксплуатацию

N RU13512310-02-21

1.	Администрация Краснопресненского сельского поселения Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия
----	---

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства

Нежилое здание – Коровник на 340 скотомест.

расположенного по адресу:

Месторасположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое.

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м		21345,51
в том числе надземной части	куб. м		21345,51
Общая площадь	кв. м		2773,7
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий	штук		
II. Нежилые объекты			
Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т. д.)			
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически

Объекты производственного назначения.			
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Общая площадь здания	кв.м.		2773,7
Общий строительный объем	Куб.м.		21345,51
Количество	этаж		1
Материалы фундаментов	Буронабивные сваи		
Материалы стен	Из прочих материалов		
Материалы перекрытий			
Материалы кровли	Оцинкованный, окрашенный профилированный лист		
III. Объекты жилищного строительства			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Количество этажей	штук		
Количество секций	секций		
Количество квартир - всего в том числе:	штук/кв. м		
1-комнатные	штук/кв. м		
2-комнатные	штук/кв. м		
3-комнатные	штук/кв. м		
4-комнатные	штук/кв. м		
более чем 4-комнатные	штук/кв. м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
IV. Стоимость строительства			
Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей		
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей		
Глава Краснопресненского сельского поселения Ковылкинского муниципального района			Чигрин С.В.





СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"10" июня 2014 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.03.2014
№RU13512310-04-23, выдано Администрацией Краснопресненского сельского поселения
Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив
"Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос.регистрации: 18.10.2010,
наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике
Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих
право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика
Мордовия, Ковылкинский район, с.Крутенькое, ул.Центральная, д.39

Вид права: Собственность

Объект права: Проходная, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 96,4 кв.м.
адрес (местонахождение) объекта: Местоположение установлено относительно ориентира,
расположенного за пределами участка. Ориентир дом № 17 по ул. Центральная. Участок
находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира:
Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое

Кадастровый (или условный) номер: 13-12-0211005-148

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10"
июня 2014 года сделана запись регистрации № 13-13-05/019/2014-445

Регистратор

Нифатова Г. В.



(подпись)

13 ГА 862084



13

РМ, Ковылкинский район,
с. Крутенькое, ул. Центральная, д. 39

N RU13512310-04-23

1.	Администрация Краснопресненского сельского поселения Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия
----	---

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства

Нежилое здание – Прходная.

расположенного по азимуту:

Месторасположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом №17 по ул. Центральная. Участок находится примерно в 400 м. от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенское.

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м		137,33
в том числе надземной части	куб. м		137,33
Общая площадь	кв. м		96,4
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество зданий	штук		
II. Нежилые объекты			
Объекты непромышленного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т. д.)			
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически

Объекты производственного назначения.			
Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
Общая площадь здания	кв.м.		137,33
Общий строительный объем	Куб.м.		96,4
Количество	этаж		1
Материалы фундаментов	Буроабитивные сваи		
Материалы стен	Из прочих материалов		
Материалы перекрытий			
Материалы кровли	Оцинкованный, окрашенный профилированный лист		
III. Объекты жилищного строительства			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Количество этажей	штук		
Количество секций	секций		
Количество квартир - всего в том числе:	штук/кв. м		
1-комнатные	штук/кв. м		
2-комнатные	штук/кв. м		
3-комнатные	штук/кв. м		
4-комнатные	штук/кв. м		
более чем 4-комнатные	штук/кв. м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
IV. Стоимость строительства			
Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей		
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей		
Глава Краснопресненского сельского поселения Ковылкинского муниципального района			Чигрин С.В.





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

"11" июня 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи имущества ИП Харитонов В.В.,
заключенный по итогам открытых электронных торгов от 28.02.2014 г.

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив
"Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос. регистрации: 18.10.2010,
наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике
Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих
право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика
Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенское, ул. Центральная, д. 39

Вид права: Собственность

Объект права: Часть здания: гараж, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 191,3
кв.м, инв. № 21156, лит. 8, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия,
Ковылкинский район, п. Первомайский, ул. Центральная

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:0211002:616

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11"
июня 2014 года сделана запись регистрации № 13-13-05/019/2014-394

Регистратор

Нифатова Г. В.

МП

(подпись)

13 ГА 862128



13

Кадастровый паспорт

часть здания

(вид объекта - здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата 30.10.2012

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

21156

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

Гараж

1.2. Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Республика Мордовия		
Район		Ковылкинский		
Муниципальное образование	Тип		Наименование	
Населенный пункт	Тип	пос	Наименование	Первомайский
Улица (пр-т, пер	Тип	улица	Наименование	Центральная
шоссе,бульвар, и т.д.)				
Номер дома				
Номер корпуса (строения)				
Номер строения				
Литера	8			
Иное описание местоположения				

1.3. Основная характеристика

общая площадь

191,3

(тип параметра)

(значение)

(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение

нежилое

1.5. Этажность

Количество этажей

1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)

1965

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание

Паспорт составлен по состоянию на 22.02.2006г

1.10.

ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Филиал по Республике Мордовия

(наименование организации технической инвентаризации и технического учета)

серия РМ-1 № 0004111 о чем произведена запись в реестре аккредитованных организаций за №19 от 25 октября 2007 г.

реквизит

Начальник отделения

Князев О.Ю.
(ФИО, подпись)

Князев О.Ю.

М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Часть здания

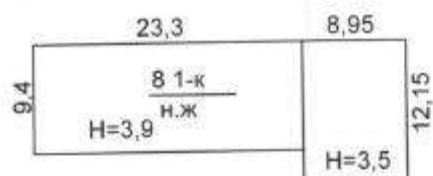
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

21156

Инвентарный номер (ранее присвоенный номер)

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Руководитель (уполномоченное лицо)



Князева О.Ю.

(подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"11" июня 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи имущества ИП Харитонов В.В., заключенный по итогам открытых электронных торгов от 28.02.2014 г.

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив "Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос. регистрации: 18.10.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое, ул. Центральная, д.39

Вид права: Собственность

Объект права: Здание механического цеха, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 95 кв. м, инв.№ 21069, лит. 4, адрес (местонахождение) объекта: Республики Мордовия, Ковылкинский район, п. Первомайский, ул. Центральная

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:0211002:489

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" июня 2014 года сделана запись регистрации № 13-13-05/019/2014-397

Регистратор

Нифатова Г. В.

МП

(подпись)

13 ГА 862131

13

Кадастровый паспорт

здания

(вид объекта - здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата 30.10.2012

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

21069

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

Здание механического цеха

1.2. Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации

Республика Мордовия

Район

Ковылкинский

Муниципальное образование

Тип

Наименование

Населенный пункт

Тип

поселок

Наименование

Первомайский

Улица (пр-т, пер

Тип

улица

Наименование

Центральная

шоссе, бульвар, и т.д.)

Номер дома

Номер корпуса (строения)

Номер строения

Литера

4

Иное описание местоположения

1.3. Основная характеристика

общая площадь

95,0

кв.м.

(тип параметра)

(значение)

(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение

Нежилое

1.5. Этажность

Количество этажей

1

подземных этажей:

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)

1960

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание

Кадастровый паспорт составлен по состоянию на 28.11.2005г.

1.10. ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Филиал по Республике Мордовия

(наименование организации технической инвентаризации и технического учета)

реквизиты свидетельства об аккредитации:

серия РМ-4 № 0004111 о чем произведена запись в реестре аккредитованных организаций за №19 от 25 октября 2007 г.

Начальник отделения

Князева О.Ю.



М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

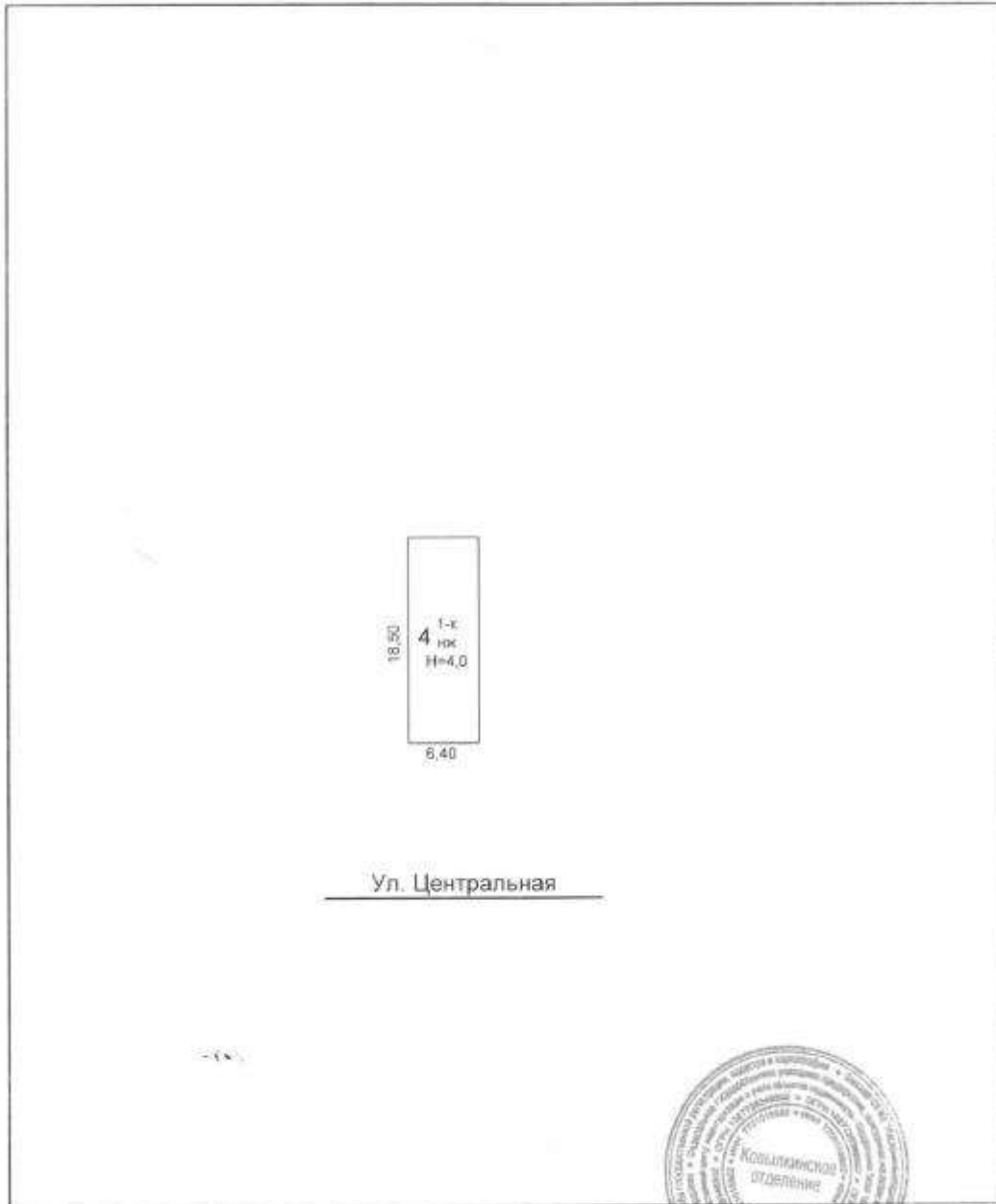
Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный номер) 21069

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Руководитель (уполномоченное лицо)



Князева
(подпись)

Князева О Ю

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
30.01.2020 № 99/2020/310441673	
Кадастровый номер: 13:12:0211002:492	
Номер кадастрового квартала:	13:12:0211002
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 19546, Кадастровый номер: 13:12, Условный номер: 13-13-03/046/2007-017
Адрес:	Республика Мордовия, р-н Ковылкинский, п Первомайский (Краснопресненское с/п), ул Центральная
Площадь, м²:	1319.6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Здание мясозирового цеха
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1958
Кадастровая стоимость, руб.:	33733355.42
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2020 г., поступившего на рассмотрение 30.01.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
30.01.2020 № 99/2020/310441673		
Кадастровый номер:		13:12:0211002:492
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	13:12:0211002:263	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «Здание мясозерного цеха Лит 1»; количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Сервис https://vupiska.ru	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 2
Всего листов раздела 2 :	Всего разделов:
Всего листов выписки:	
30.01.2020 № 99/2020/310441673	
Кадастровый номер:	13:12:0211002:492
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Сельскохозяйственный производственный кооператив "Созидание", ИНН: 1323125591
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 13-13-03/032/2012-105 от 02.10.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. 3.1.1.	вид: Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации: 17.05.2016
	номер государственной регистрации: 13-13/003-13/003/019/2016-207/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя отдела судебных приставов по Ковылкинскому району УФССП России по Республике Мордовия Мартыанова Дмитрия Валерьевича "О запрете на совершение действий по регистрации" №96513097/1312 от 13.05.2016
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприращения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

"11" июня 2014 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи имущества ИП Харитонов В.В.,
заключенный по итогам открытых электронных торгов от 28.02.2014 г.

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив
"Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос. регистрации: 18.10.2010,
наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике
Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих
право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика
Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутецкое, ул. Центральная, д.39

Вид права: Собственность

Объект права: Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1 - этажный,
общая площадь 57,1 кв. м, инв. № 21070, лит. 5, адрес (местонахождение) объекта: Республика
Мордовия, Ковылкинский район, п. Первомайский, ул. Центральная

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:0618003:10

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11"
июня 2014 года сделана запись регистрации № 13-13-05/019/2014-398

Регистратор

Нифатова Г. В.

МП

(подпись)

13 ГА 862132

13



Кадастровый паспорт

здания

(вид объекта - здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата

30.10.2012

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

21070

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

Здание трансформаторной подстанции

1.2. Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации

Республика Мордовия

Район

Ковылкинский

Муниципальное образование

Тип

Наименование

Населенный пункт

Тип

поселок

Наименование

Первомайский

Улица (пр-т, пер

Тип

улица

Наименование

Центральная

просе, бульвар, и т.д.)

Номер дома

Номер корпуса (строения)

Номер строения

Литера

5

Иное описание местоположения

1.3. Основная характеристика

общая площадь
(тип параметра)57,1
(значение)кв.м.
(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение

Нежилое

1.5. Этажность

Количество этажей

1

подземных этажей:

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)

1959

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание

Кадастровый паспорт составлен по состоянию на 28.11.2005г.

1.10.

ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное ГТИ" Филиал по Республике Мордовия

(наименование организации технической инвентаризации и технического учета)

реквизиты свидетельства об аккредитации:

серия РМ-1 № 000411 о чем произведена запись в реестре аккредитованных организаций за №19 от 25 октября 2007 г.

- 48 -

Начальник отделения



М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

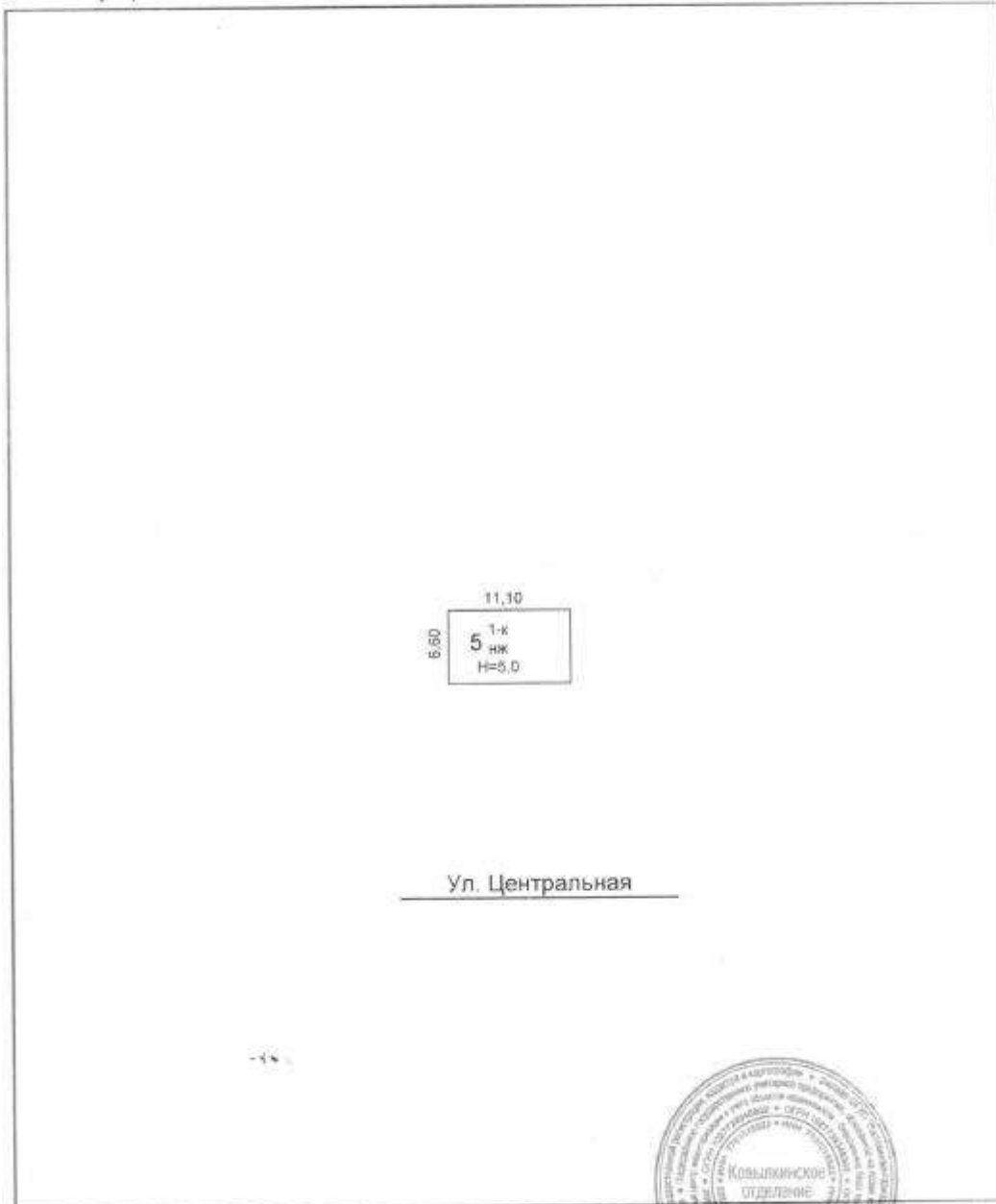
Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный номер) 21070

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:500

Руководитель (уполномоченное лицо)



Князева О.Ю.
(подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"11" июня 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи имущества ИП Харитонов В.В.,
заключенный по итогам открытых электронных торгов от 28.02.2014 г.

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив
"Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос. регистрации: 18.10.2010,
наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике
Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих
право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика
Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое, ул. Центральная, д.39

Вид права: Собственность

Объект права: Здание холодильника, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь
1673,2 кв. м, инв. № 21067, лит. 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия,
Ковылкинский район, п. Первомайский, ул. Центральная

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:0618003;5

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11"
июня 2014 года сделана запись регистрации № 13-13-05/019/2014-400

Регистратор

Нифатова Г. В.

МП

(подпись)

13 ГА 862134



13

Кадастровый паспорт

ЗДАНИЕ

(вид объекта - здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата 30.10.2012

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

21067

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

Холодильник

1.2. Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации		Республика Мордовия		
Район		Ковылкинский		
Муниципальное образование		Тип	Наименование	
Населенный пункт		Тип	п.	Наименование
Улица (пр-т, пер		Тип	улица	Наименование
шоссе,бульвар, и т.д.)				
Номер дома				
Номер корпуса (строения)				
Номер строения				
Литера			2	
Иное описание местоположения				

1.3. Основная характеристика

Общая площадь

1673,2

кв.м.

(тип параметра)

(значение)

(единица измерения)

1.4. Назначение

Нежилое

1.5. Этажность

Количество этажей

1

в том числе подземных этажей:

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. 1.9.

Примечание

Кадастровый паспорт составлен по состоянию на 28.11.2005 г.

1.10. филиал ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ Ковылкинское отделение

(наименование организации технической инвентаризации и технического учета)

реквизиты свидетельства об аккредитации:

серия РМ-1 № 000411 о чем произведена запись в реестре аккредитованных организаций за №19 от 25 октября 2007 г.

Управляющая отделением

Князь



Князева О.Ю.

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание

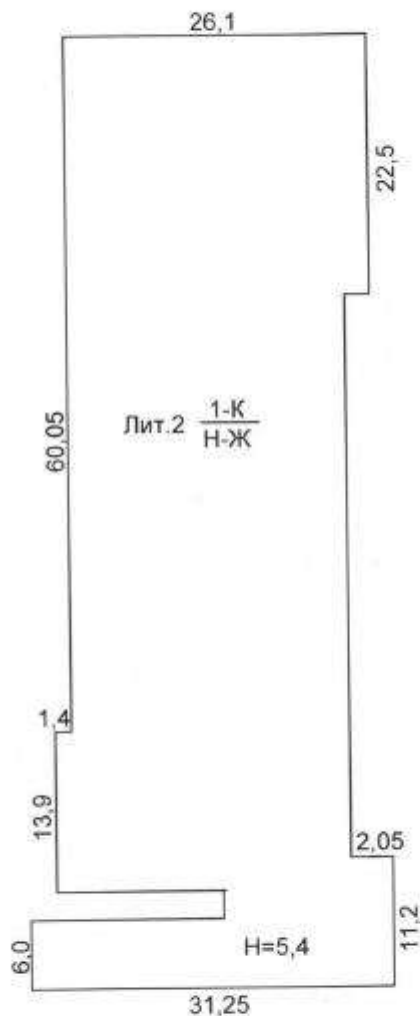
(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный номер)

21067

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:100

Руководитель (уполномоченное лицо)



(подпись)

Князева О.Ю.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"11" июня 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи имущества ИП Харитонов В.В.,
заключенный по итогам открытых электронных торгов от 28.02.2014 г.

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив
"Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос. регистрации: 18.10.2010,
наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике
Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих
право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика
Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутедькое, ул. Центральная, д. 39

Вид права: Собственность

Объект права: Здание компрессорного цеха, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая
площадь 239,3 кв.м, инв. № 21068, лит. 3, адрес (местонахождение) объекта: Республики
Мордовия, Ковылкинский район, п. Первомайский, ул. Центральная

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:0618003:6

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11"
июня 2014 года сделана запись регистрации № 13-13-05/019/2014-395

Регистратор

Нифагова Г. В.

МП

(подпись)

13 ГА 862130

13

Кадастровый паспорт

Здания

(вид объекта - здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата 30.10.2012

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

21068

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование Здание компрессорного цеха

1.2. Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации

Республика Мордовия

Район

Ковылкинский

Муниципальное образование

Тип

Наименование

Населенный пункт

Тип

поселок

Наименование

Первомайский

Улица (пр-т, пер

Тип

улица

Наименование

Центральный

шоссе, бульвар, и т.д.)

Номер дома

Номер корпуса (строения)

Номер строения

Литера

3

Иное описание местоположения

1.3. Основная характеристика.*

общая площадь

239,3

Кв. м.

(тип параметра)

(значение)

(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение

Нежилое

1.5. Этажность

Количество этажей

1

подземных этажей:

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)

1959

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание

Кадастровый паспорт составлен по состоянию на 28.11.2005г.

1.10.

ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Филиал по Республике Мордовия

(наименование организации технической инвентаризации и технического учета)

серия РМ-1 № 000411 о чем: произведена запись в реестре

реквизиты свидетельства об аккредитации:

аккредитованная организация за №19 от 25 октября 2007 г.

Начальник отделения

Князев

Князев О.Ю.
(подпись)

М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

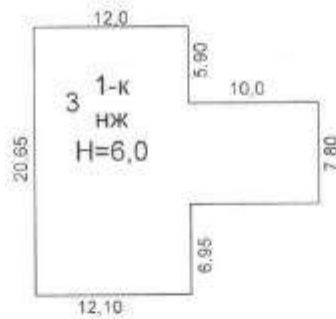
Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный номер) 21068

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Ул. Центральная



Масштаб 1:500

Руководитель (уполномоченное лицо)

Князева О.Ю.
(подпись)

Князева О.Ю.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"11" июня 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи имущества ИП Харитонов В.В.,
заключенный по итогам открытых электронных торгов от 28.02.2014 г.

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив
"Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос. регистрации: 18.10.2010,
наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике
Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих
право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика
Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое, ул. Центральная, д. 39

Вид права: Собственность

Объект права: Газовая котельная, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 134
кв.м, инв. № 21154, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия,
Ковылкинский район, п. Первомайский, ул. Центральная

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:0618003:7

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11"
июня 2014 года сделана запись регистрации № 13-13-05/019/2014-396

Регистратор

Нифатова Г. В.

МП

(подпись)

13 ГА 862129



13

Кадастровый паспорт

здание

(вид объекта - здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата 30.10.2012

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

21154

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование

Газовая котельная

1.2. Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации	Республика Мордовия			
Район	Ковылкинский			
Муниципальное образование	Тип		Наименование	
Населенный пункт	Тип	пос	Наименование	Первомайский
Улица (пр-т, пер шоссе,бульвар, и т.д.)	Тип	улица	Наименование	Центральная
Номер дома				
Номер корпуса (строения)				
Номер строения				
Литера	6			
Иное описание местоположения				

1.3. Основная характеристика.

общая площадь.

134,0

(тип параметра)

(значение)

(единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение

нежилое

1.5. Этажность

Количество этажей

1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)

2000

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание

Паспорт составлен по состоянию на 21.02.2006г

1.10.

ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" Филиал по Республике Мордовия

(наименование организации технической инвентаризации и технического учета)

серия РМ-I № 00041 | о чем произведена запись в реестре аккредитованных организаций за №19 от 25 октября 2007 г.

реквизит

Начальник отделения

Князева

Князева О.Ю.

М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный номер)

21154

Ситуационный план объекта недвижимого имущества

9,45
6-1к
н.ж
H=6,9
18,45

Масштаб 1:500

Подпись (уполномоченное лицо)



Князева О.Ю.

(подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"11" июня 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи имущества ИП Харитонов В.В.,
заключенный по итогам открытых электронных торгов от 28.02.2014 г.

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив
"Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос.регистрации: 18.10.2010,
наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике
Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих
право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Республика
Мордовия, Ковылкинский район, с.Крутенькое, ул.Центральная, д.39

Вид права: Собственность

Объект права: Насосная подстанция, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 31,7
кв. м, инв.№ 21155, лит. 7, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия,
Ковылкинский район, п. Первомайский, ул. Центральная

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:0618003:8

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11"
июня 2014 года сделана запись регистрации № 13-13-05/019/2014-399

Регистратор

Нифатова Г. В.

МП

(подпись)

13 ГА 862133



13

Кадастровый паспорт

ЗДАНИЕ

(вид объекта - здания, сооружения, объекта незавершенного строительства)

Дата

30.10.2012

Кадастровый номер

21155

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

Насосная подстанция

1.1. Наименование

1.2. Адрес (местоположение) объекта

Субъект Российской Федерации

Республика Мордовия

Ковылкинский

Район

Муниципальное образование

Населенный пункт

Улица (пр-т, пер
шоссе, бульвар, и т.д.)

Номер дома

Номер корпуса (строения)

Номер строения

Литера

Иное описание местоположения

Тип

Тип

Тип

Наименование

Наименование

Наименование

Первомайский

Центральная

7

1.3. Основная характеристика

Общая площадь
(тип параметра)

31,7

(значение)

кв.м.

(единица измерения)

Нежилое

1.4. Назначение

1.5. Этажность

Количество этажей

1

в том числе подземных этажей:

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершение строительства)

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. 1.9.

Примечание

Кадастровый паспорт составлен по состоянию на 22.02.2006 г.

1.10. Филиал ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ Ковылкинское отделение

(наименование организации технической инвентаризации и технического учета)

серия РМ-I № 000411 о чем произведена запись в реестре
аккредитованных организаций за №19 от 25 октября 2007 г.

реквизиты свидетельства об аккредитации:

Управляющая отделением



Князева О.Ю.

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный номер)

21155

Ситуационный план объекта недвижимого имущества

9,35

4.8	Лит. 7 $\frac{1-K}{H-J}$ H=3,3
-----	-----------------------------------

масштаб 1:100

руководитель (уполномоченное лицо)

Князев
(подпись)

Князева О.Ю.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"09" октября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 12.09.2012, составленный в простой письменной форме

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив "Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос. регистрации: 18.10.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое, ул. Центральная, д. 39

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: часть здания, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 364,2 кв. м, инв. № 19425, лит. В2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, пос. Первомайский, б/н

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:75/2003:219А

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" октября 2012 года сделана запись регистрации № 13-13-03/032/2012-221

Регистратор

Маркова А. И.



(подпись)

13 ГА 649267



13

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
Харитонов Роман Владимирович, доля в праве: 1/2



Регистратор

Маркова А. И.




(подпись)

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
Харитонов Роман Владимирович, доля в праве: 1/2.



Регистратор

Маркова А. И.



(подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"09" октября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 12.09.2012, составленный в простой письменной форме

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив "Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос. регистрации: 18.10.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенькое, ул. Центральная, д.39

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: нежилое одноэтажное здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 86,5 кв. м, инв. № 19362, лит. А1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, пос. Первомайский, б/н

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:75/2003:217

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" октября 2012 года сделана запись регистрации № 13-13-03/032/2012-171

Регистратор

Маркова А. И.



(подпись)

13 ГА 649263



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
Харитонов Роман Владимирович, доля в праве: 1/2



Регистратор

Маркова А. И.



Маркова А. И.
(подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"09" октября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 12.09.2012, составленный в простой письменной форме

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив "Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос. регистрации: 18.10.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенское, ул. Центральная, д. 39

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: нежилое одноэтажное здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 592,8 кв. м, инв. № 19116, лит. ДД1 Д2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, пос. Первомайский, б/н

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:75/2003:215

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" октября 2012 года сделана запись регистрации № 13-13-03/032/2012-219

Регистратор

Маркова А. И.

МП

(подпись)

13 ГА 649265



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
Харитонов Роман Владимирович, доля в праве: 1/2



Регистратор

Маркова А. И.



МП

(подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"09" октября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 12.09.2012, составленный в простой письменной форме

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив "Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос. регистрации: 18.10.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутенское, ул. Центральная, д. 39

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: нежилое одноэтажное здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 632,9 кв. м, инв. № 19117, лит. Е, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, пос. Первомайский, б/н

Кадастровый (или условный) номер: 13-12-75/2003-214

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" октября 2012 года сделана запись регистрации № 13-13-03/032/2012-220

Регистратор

Маркова А. И.



Маркова А. И.
(подпись)

13 ГА 649266



13

Иные участники общей долевой собственности, согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
Харитонов Роман Владимирович, доля в праве: 1/2



Регистратор

Маркова А. И.



(подпись)



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Мордовия

Дата выдачи:

"09" октября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 12.09.2012, составленный в простой письменной форме

Субъект (субъекты) права: Сельскохозяйственный производственный кооператив "Созидание", ИНН: 1323125591, ОГРН: 1101323000316, дата гос. регистрации: 18.10.2010, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Республике Мордовия, КПП: 132301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, Ковылкинский район, с. Крутецкое, ул. Центральная, д. 39

Вид права: Общая долевая собственность, доля в праве 1/2

Объект права: часть здания, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 299,4 кв. м, инв. № 19425, лит. ВВ1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия, Ковылкинский район, пос. Первомайский, б/н

Кадастровый (или условный) номер: 13:12:75/2003:218

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" октября 2012 года сделана запись регистрации № 13-13-03/032/2012-172

Регистратор

Маркова А. И.




(подпись)

13 ГА 649264



Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
Харитонов Роман Владимирович, доля в праве: 1/2



Регистратор

Маркова А. И.




(подпись)

ДОГОВОР АРЕНДЫ земельного участка № 4

г.Ковылкино

от «22» 02 2011 г.

На основании постановления администрации Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия от 22.02 2011 г. № 112, администрация Ковылкинского муниципального района Республики Мордовия, зарегистрированная в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 5 по Республике Мордовия 18 января 2006 года, ОГРН 1021300890885, ИНН 1312089775, КПП 132301001, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице первого заместителя главы администрации Ковылкинского муниципального района РМ Комусова Николая Петровича, действующего на основании Устава, и Сельскохозяйственный производственный кооператив «Созидание», зарегистрированный в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 5 по Республике Мордовия 18 октября 2010 года, ОГРН 1101323000316, ИНН 1323125591, КПП 132301001, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Чуракова Рината Хакимовича, действующего на основании Устава, и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером 13:12:0211005:89, находящийся по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом № 17 по улице Центральная. Участок находится примерно в 400 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Крутедьское (далее - Участок), для ведения сельскохозяйственного производства (для размещения комплекса крупного рогатого скота), в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью, общей площадью 40000,00 кв.м.

1.2. Участок свободен от строений.

1.3. Арендодатель гарантирует, что предмет Договора не обременен правами и претензиями третьих лиц, о которых известно Арендодателю.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 49 лет с 22.02 2011 г. по 22.02 2060 г.

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет 543 рубля 43 коп. (Пятьсот сорок три рубля 43 коп.) в год, 45 рублей 28 коп. (Сорок пять рублей 28 коп.) месяц.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно в срок до 10 числа следующего месяца, за последний месяц года - не позднее 15 декабря текущего года.

3.3. Арендная плата по Договору вносится Арендатором в ГРКЦ национального банка РМ, банка России г.Саранска на счет 40101810900000010002 код платежа 90011105010100000120.

3.4. Арендная плата начисляется со дня подписания сторонами акта приема-передачи Участка.

3.5. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является поступление денежных средств на счет Арендодателя, указанный в п. 3.3. Договора.

3.6. Расчет арендной платы определен в приложении 1 к Договору, который является неотъемлемой частью Договора.

3.7. Размер арендной платы может быть пересмотрен Арендодателем в одностороннем порядке без внесения соответствующих изменений в договор аренды и подлежит обязательной уплате Арендатором в случаях изменения базовой ставки арендной платы

либо официально принимаемых коэффициентов к ставкам арендной платы и в других случаях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации, Республики Мордовия.

3.8. Размер арендной платы за земельный участок пересматривается в случаях:
изменения сводного индекса потребительских цен, фактически сложившегося за предыдущий год;

изменения кадастровой стоимости земельного участка;

перевода земельного участка из одной категории в другую;

изменения разрешенного использования земельного участка;

изменения вида деятельности арендатора;

внесения изменения в Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного постановлением Правительства Республики Мордовия от 25 декабря 2007 г. N 593.

3.9. В случаях, указанных в п.п. 3.7., 3.8. Договора, Арендодатель направляет Арендатору соответствующее письменное уведомление, содержащее расчет арендной платы, и (или) публикует в средствах массовой информации сообщение об изменении арендной платы, которое является обязательным для арендатора и не подлежит дополнительному согласованию.

На основании сообщения в средствах массовой информации Арендатор самостоятельно рассчитывает размер арендной платы. Публикация информационного сообщения в средствах массовой информации об изменении размера арендной платы и официальное опубликование изменений в Положение о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного постановлением Правительства Республики Мордовия от 25 декабря 2007 г. N 593, также является надлежащим уведомлением Арендатора об изменении арендной платы.

3.10. В случае, если за Арендатором имеется задолженность по арендной плате, произведенный им очередной платеж по настоящему Договору во всех случаях засчитывается Арендодателем в счет погашения имеющейся задолженности и начисленных за период просрочки пеней, в том числе при указании Арендатором в платежном документе календарного периода оплаты.

3.11. Не использование земельных участков Арендатором не является основанием для невнесения арендной платы.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. В одностороннем порядке досрочно прекратить настоящий Договор, направив не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней предупреждение Арендатору в случаях:

- использования Арендатором земельного участка не в соответствии с видом экономической деятельности, определенным на дату составления настоящего Договора; способами, приводящими к порче Участка;

- невнесения арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежей;

- необходимости изъятия участка для государственных и муниципальных нужд.

По истечении указанного срока при не устранении Арендатором допущенных нарушений договор считается расторгнутым.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

4.1.4. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставленных в аренду.

4.1.5. Зачесть излишне уплаченные суммы арендной платы в счет следующих периодов расчетов.

работ, выполняемых Арендодателем или сторонними организациями по поручению Арендодателя.

4.4.12. Возмещать убытки, причиненные в результате хозяйственной деятельности Арендатора, вызвавшие ухудшения качества и состояния Участка.

4.4.13. Соблюдать условия ограниченного режима использования (действие сервитуты), установленного собственником (Арендодателем) Участка.

4.4.14. В случае смены владельца строения, здания, сооружения, расположенного на арендуемом земельном участке, уведомить об этом Арендодателя не позднее десяти календарных дней со дня перехода прав на здание, строение, сооружение, ходатайствовать о переоформлении документов, удостоверяющих право на землю, и уплачивать арендную плату за земельные участки до расторжения настоящего Договора.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством.

5.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок арендодателем начисляется пеня за каждый календарный день просрочки платежа. Пеня определяется умножением суммы неуплаченного платежа на процентную ставку пени и на количество календарных дней просрочки платежа. Процентная ставка пени принимается равной одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

5.3. Ответственность сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством.

5.4. За нарушение срока регистрации Договора, предусмотренного п. 4.4.5, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,1 % от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.5. При несвоевременном возврате Участка Арендодателю Арендатор уплачивает ему штраф в размере двух кратной суммы ежемесячной арендной платы.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, за исключением, предусмотренным п.п. 3.7., 3.8., 3.9. Договора.

6.2. Договор, может быть, расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1. Договора.

6.3. При прекращении или расторжении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также Договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в Ковылкинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия, и направляется Арендодателю для последующего учета.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. В случае, если по истечении срока действия Договора, Арендатор продолжает пользоваться Участком, а Арендодатель не возражает, Договор считается продленным на неопределенный срок. В данном случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за 30 (тридцать) календарных дней.

работ, выполняемых Арендодателем или сторонними организациями по поручению Арендодателя.

4.4.12. Возмещать убытки, причиненные в результате хозяйственной деятельности Арендатора, вызвавшие ухудшения качества и состояния Участка.

4.4.13. Соблюдать условия ограниченного режима использования (действие сервитута), установленного собственником (Арендодателем) Участка.

4.4.14. В случае смены владельца строения, здания, сооружения, расположенного на арендуемом земельном участке, уведомить об этом Арендодателя не позднее десяти календарных дней со дня перехода прав на здание, строение, сооружение, ходатайствовать о переоформлении документов, удостоверяющих право на землю, и уплачивать арендную плату за земельные участки до расторжения настоящего Договора.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством.

5.2. В случае неуплаты арендной платы в установленный срок арендодателем начисляется пеня за каждый календарный день просрочки платежа. Пеня определяется умножением суммы неуплаченного платежа на процентную ставку пени и на количество календарных дней просрочки платежа. Процентная ставка пени принимается равной одной трехсотой действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

5.3. Ответственность сторон за нарушение обязательства по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством.

5.4. За нарушение срока регистрации Договора, предусмотренного п. 4.4.5. Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета 0,1 % от размера невисесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки.

5.5. При несвоевременном возврате Участка Арендодателю Арендатор уплачивает ему штраф в размере двухкратной суммы ежемесячной арендной платы.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, за исключением, предусмотренным п.п. 3.7., 3.8., 3.9. Договора.

6.2. Договор, может быть, расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном, гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1. Договора.

6.3. При прекращении или расторжении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии по акту приема-передачи.

7. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор субаренды земельного участка, а также Договор передачи Арендатором своих прав и обязанностей по Договору подлежат государственной регистрации в Ковылкинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия и направляется Арендодателю для последующего учета.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.3. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.4. В случае, если по истечении срока действия Договора, Арендатор продолжает пользоваться Участком, а Арендодатель не возражает, Договор считается продленным на неопределенный срок. В данном случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую сторону за 30 (тридцать) календарных дней.

8.5 Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора

8.6 Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у сторон, один экземпляр передается в Ковылкинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия.

Приложение к договору:

Расчет арендной платы за земельный участок;

План земельного участка;

Акт приемки-передачи земельного участка.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Администрация Ковылкинского муниципального района РМ

Юридический адрес: РМ, г. Ковылкино, ул. Большевикская, 23

Первый заместитель главы администрации
Ковылкинский муниципальный район РМ

М.П. Н.П. Комусов

АРЕНДАТОР

Сельскохозяйственный производственный кооператив «Созидание»

Юридический адрес: 431302, РМ, Ковылкинский район, с.Крутенькое, ул.Центральная, д.39

Директор

Р.Х.Чураков



Гришова Н.А.
2 24 37

**Расчет
арендной платы за земельный участок**

1. Кадастровый номер 13:12:0211005:89
2. Арендатор Сельскохозяйственный производственный кооператив «Созидание»
3. Юридический адрес РМ, Ковылкинский район, с.Крутенское, ул.Центральная, д.39
4. Категория земель из земель сельскохозяйственного назначения
5. Разрешенное использование для ведения сельскохозяйственного производства
(для размещения комплекса крупного рогатого скота)
6. Местоположение земельного участка Местоположение установлено относительно
ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом № 17 по улице
Центральная. Участок находится примерно в 400 метрах от ориентира по направлению
на юг. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район,
с.Крутенское
7. Социально-экологическая оценочная зона (кадастровый квартал) 001
8. Наименование вида разрешенного использования земельного участка _____
9. Сведения для расчета арендной платы:
- площадь земельного участка 40000,0 кв.м.
- кадастровая стоимость земельного участка 2,78 руб./кв.м. 384
- процентная ставка к кадастровой стоимости 0,3 %
- базовый размер арендной платы 0,00834 руб./кв.м.
- коэффициенты, корректирующие размер арендной платы в зависимости от вида
деятельности арендатора на земельном участке, 1,5
- сводный индекс потребительских цен 108,6 % 1053/1
10. Арендная плата за земельный участок 412,00
- размер арендной платы за арендуемую площадь в годовом исчислении 543,43 руб.
(Пятьсот сорок три рубля 43 коп.)
- размер арендной платы за один месяц 45,28 руб. 51,0
(Сорок пять рублей 28 коп.)
11. Сроки внесения арендной платы один раз в месяц в срок до 10 числа следующего
месяца. В декабре месяце арендная плата вносится арендатором не позднее 15 чис
текущего года

Арендодатель Н.П.Комусов

Арендатор Р.Х.Чураков

Подготовил главный специалист

Н.А.Гринина

Проверил главный специалист

Е.Ю.Щанкина

ПЛАН УЧАСТКА

Кадастровый номер участка 13:12:0211005:89

1.	РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ (республика, край, область)	
2.	 (край)	
3.	Ковылкинский район (районный, поселковый, сельский Совет)	
4.	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом № 17 по улице Центральная. Участок находится примерно в 400 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Крутенькое	
5.	Общая площадь	40000,0 кв.м
6.	из земель сельскохозяйственного назначения (категория земли)	
7.	для ведения сельскохозяйственного производства (для размещения комплекса крупного рогатого скота) (Цель предоставления участка)	
8.	нет (в отношении всего участка)	
9.	нет (обременение прав других лиц)	
10.	Вид вещного права	аренда (1. общественность, владение, пользование, аренда)
11.	Сельскохозяйственный производственный кооператив «Созидание» зарегистрированный в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 5 по Республике Мордовия 18 октября 2010 года, ОГРН 1101323000316, ИНН 1323125591, КПП 132301001 (Ф.И.О., год рождения, паспорт, серия, номер, кем выдан)	
	РМ, Ковылкинский район, с.Крутенькое, ул.Центральная, д.39 (место прописки)	
12.	Основания:	Постановление от 22.02.2011 г. № 112 (Постановление, распоряжение, решение администрации, договор купли-продажи, дарения, ренты и т.д.)

Приложение 3
к договору аренды
земельного участка
№ 4 от 22.02.2011 г.

АКТ
ПРИЕМКИ-ПЕРЕДАЧИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

« 22 » 02 2011 г.

г. Ковылкино
место составления

Арендодатель Администрация

Ковылкинского муниципального района РМ

в лице первого заместителя главы администрации
Комусова Николая Петровича

действующего на основании Устава

Арендатор Сельскохозяйственный производственный кооператив «Созидание»

проживающий: РМ, Ковылкинский район, с.Крутенькое, ул.Центральная, д.39

в лице директора Чуракова Рината Хакимовича

действующий на основании Устава

Арендодатель передал, а Арендатор принимает земельный участок 40000,0 кв.м.

расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира,
расположенного за пределами участка. Ориентир дом № 17 по улице Центральная.
Участок находится примерно в 400 метрах от ориентира по направлению на юг.
Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район,
с.Крутенькое

с кадастровым номером 13:12:0211005:89 для использования в целях

для ведения сельскохозяйственного производства
(для размещения комплекса крупного рогатого скота)

срок на 49 лет с «22» 02 2011 г. по «22» 02 2060 г.

Согласно Договора Аренды земельного участка от 22.02 2011 г. № 4

Подписи сторон:

Арендодатель

Исх. № _____



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ МОСКОВИЯ

Номер регистрационного округа: 13/03

Произведение государственной регистрации: 13/03-05/01/2011-080

Дата регистрации: 19 марта 2011

Номер регистрации: 13/03-05/01/2011-080

Регистратор: Мосей Мосей (подпись) (И.О.)



Проставлено, прошито, пронумеровано и завершено печатью
6 (шести) листов (оп)

Первый заместитель главы администрации
Кошкин, Игорь Владимирович (И.О. Ф.И.О.)

И.О. Кошкин



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «22» 02 2011 г.

№ 11/2

О предоставлении земельного участка в аренду сельскохозяйственному производственному кооперативу «Созидание»

В целях реализации прав граждан и юридических лиц на землю и в соответствии с пунктом 1 статьи 9, пунктом 2 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 17.04.2006 г. № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации», Федеральным законом от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» и учитывая протокол заседания конкурсной комиссии по проведению торгов (аукциона, конкурса) по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельных участков от 22.02.2011 г. № 1, администрация Ковылкинского муниципального района РМ **постановляет:**

1. Предоставить в аренду сроком на 49 лет сельскохозяйственному производственному кооперативу «Созидание» земельный участок, для ведения сельскохозяйственного производства (размещения комплекса крупного рогатого скота), с кадастровым номером 13:12:0211005:89, из земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом № 17 по улице Центральная. Участок находится примерно в 400 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Республика Мордовия, Ковылкинский район, с.Крутенское, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему постановлению, площадью 40000,0 кв. м.

2. Разрешенное использование земельного участка «для размещения комплекса крупного рогатого скота» считать «для ведения сельскохозяйственного производства (для размещения комплекса крупного рогатого скота)».

3. Управлению имущественных отношений администрации Ковылкинского муниципального района РМ осуществить необходимые действия по передаче в аренду земельного участка, указанных в пункте 1 настоящего постановления.

Первый заместитель главы администрации
Ковылкинского муниципального района РМ

Н.П.Комусов

ООО "АгроСервис", ИНН 1326214384		Форма по ОКУД 0330212		Коды
организация-грузополучатель, адрес, индекс, факс, банковские реквизиты				
структурное подразделение				
Вид деятельности по ОКДП				
СКПК "Созидание", ИНН 1323125591, 431302, Мордовия Респ., Козьмодемьянский р-н, Крутецкое с. Центральная ул. дом № 39, р/с 407028104001700010172, в				
Грузополучатель: банк АХКОБ "ИС БАНК" (ПАО), БИК 048952749, к/с 30101810500000000749				
по ОКПО 63983593				
Поставщик: ООО "АгроСервис", ИНН 1326214384				
по ОКПО				
СКПК "Созидание", ИНН 1323125591, 431302, Мордовия Респ., Козьмодемьянский р-н, Крутецкое с. Центральная ул. дом № 39, р/с 407028104001700010172, в				
Плательщик: банк АХКОБ "ИС БАНК" (ПАО), БИК 048952749, к/с 30101810500000000749				
по ОКПО 63983593				
Основание: договор №0512 от 16.02.12				
номер, инвентаризация				
Транспортная накладная				
номер документа 291				
дата составления 28.05.2012				

Но- мер по по- рядку	Товар	код	Единица измерения		Вид упако- вки	Количество		Масса брутто	Коли- чество (масса нетто)	Цена, руб. коп.	Сумма без учета НДС, руб. коп.	НДС		Сумма с учетом НДС, руб. коп.
			наиме- нование	код		в одном месте	мест, штук					ставка, %	сумма, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Ведро с соской (емкость-хронштейн)		шт	1					90,000	228,81	20,593,22	18%	3,706,78	24,300,00
2	Домик для теленка		шт	1					45,000	6,599,32	29,516,949	18%	5,310,51	348,300,00
3	Защитный колпак для ведра 5л (вольер группа)		шт	1					90,000	305,08	27,457,63	18%	4,942,37	32,400,00
4	Крепление для ведра 5л.		шт	1					90,000	26,69	2,402,54	18%	432,46	2,835,00
5	Крепление для колпак		шт	1					90,000	7,63	690,44	18%	123,56	810,00
Итого											348,300,32	X	62,335,68	408,645,00

ООО "АгроСервис", ИНН 1326214384

организация-грузополучатель, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

Коды
Форма по ОКУД
по ОКПО

структурное подразделение

Вид деятельности по ОКДП

СХПК "Созидание", ИНН 1323125591, 431302, Мордовия Респ, Ковылкинский р-н, Крутенское с, Центральная ул, дом № 39, р/с 407028104001700000172, в Грузополучатель банке АККСБ "КС БАНК" (ПАО), БИК 048952749, к/с 3010181050000000000749

организация, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

Поставщик ООО "АгроСервис", ИНН 1326214384

организация, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

СХПК "Созидание", ИНН 1323125591, 431302, Мордовия Респ, Ковылкинский р-н, Крутенское с, Центральная ул, дом № 39, р/с 407028104001700000172, в Плательщик банке АККСБ "КС БАНК" (ПАО), БИК 048952749, к/с 3010181050000000000749

организация, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

Основание договор №05/12 от 16.02.12

договор, заказ-наряд

Номер документа	Дата составления
292	29.05.2012

Транспортная накладная

ТОВАРНАЯ НАКЛАДНАЯ

Вид операции

Страница 1

Но- мер по по- рядку	Товар		Единица измерения		Вид упако- вки	Количество		Масса брутто	Коли- чество (масса нетто)	Цена, руб. коп.	Сумма без учета НДС, руб. коп.	НДС		Сумма с учетом НДС, руб. коп.	
	наименование, характеристика, сорт, артикул товара	код	наименование	код по ОКЕИ		в одном месте	мест, штук					ставка, %	сумма, руб. коп.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		15
1	Доильный зал Елочка Еврокласс 1200 Comfort2*8		шт	1					1,000	2 835 425,12	2 835 425,12	18%	510 376,52		3 345 801,64
2	Управление стадом AUTOSELEKT 5000		шт	1					1,000	316 844,94	316 844,94	18%	57 032,09		373 877,03
3	Управление стадом ДП до 500 на 250 респ		шт	1					1,000	640 785,94	640 785,94	18%	115 341,47		756 127,41
Итого											3 793 056,00	X	682 750,08		4 475 806,08

no OKTO	64151200
---------	----------

Вид деятельности по ОКДП	6415126
--------------------------	---------

no OKTIO	6415126
----------	---------

no OKTO	6415126
---------	---------

Транспортный номер	Адрес

Наименование	Арт
Договор	

Номер документа	Дата составления
1	16.02.2012

Символ	Листах	
	1	2
порядковых номеров записей		

Маскировка (маскирование)

Macca (pyza) (netto)
Macca (pyza) (bpytto)

KONPEIKU.

Буданно

10

Py's non

M. N.



Форма по ОКУД	0330212
по ОКТО	

Вид деятельности по ОКДП

no OKTIC

三

по ОКП

no OIKTC

100

no OKT10

[HOME](#)

Значит, $\Delta \text{ЗП} = 1000 - 1000 = 0$ руб.

Транспортная накладная

Номер документа	Дата составления
01.11.2012	

Вид операции

Страница 7

ТОВАРНАЯ НАКЛАДНАЯ

[illegible]

Товары накладные имеют приложения на
Один
и содержит

Масса груда (нетто)

Масса пробы (г)

Board meet

1000

Применение (паспорта, сертификаты и т.п.) на

Conclusion

Всего отпущено на сумму

Оттык пүзә/дәспелмә

QUESTION

Northrup M.A.

главний (старший) бухгалтер

Polymers

Отпуск н/зг. промислен

com/you

10

“01” ноября

2012 1011

исследования

хотел, чтобы (с)судьям, доверенность, фактически, и о.

Публичная

Грузия

Experiments

CONFIDENTIAL



M.N.

1

1

ООО "АгроПоставка", ИНН 5261076941, 603152, Нижегородская обл., Нижний Новгород г., Дарина ул., дом № 10, оф. 308, р/с 40702810700100000444, в банке ОАО "Эллитис БАНК", БИК 042202798, к/с 30101810200000000798
организация-грузополучатель, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

Вид деятельности по ОКДП

по ОКТО

по ОКТО

Структурное подразделение
СПК "Созидание", ИНН 1323125591, 431302, Мордовия Респ., Ковылкинский р-н, Крутенское с, Центральная ул., дом № 39, тел.: 8 (83453) 4-06-00, р/с 407038109200300000085, в банке МОРДОВСКИЙ РФ ОАО "РОССЕЛЬХОЗБАНК", БИК 048952750, к/с 30101810900000000750

Грузополучатель
ООО "АгроПоставка", ИНН 5261076941, 603152, Нижегородская обл., Нижний Новгород г., Дарина ул., дом № 10, оф. 308, тел.: (831) 412-99-10, факс: (831) 412-99-10, р/с 40702810700100000444, в банке ОАО "Эллитис БАНК", БИК 042202798, к/с 30101810200000000798

Поставщик
СПК "Созидание", ИНН 1323125591, 431302, Мордовия Респ., Ковылкинский р-н, Крутенское с, Центральная ул., дом № 39, тел.: 8 (83453) 4-06-00, р/с 407038109200300000085, в банке МОРДОВСКИЙ РФ ОАО "РОССЕЛЬХОЗБАНК", БИК 048952750, к/с 30101810900000000750

Платательщик
Основание Основной договор

ТОВАРНАЯ НАКЛАДНАЯ

Номер документа	Дата составления
814	12.11.2012

Транспортная накладная

Вид операции

Страница 1

Но- мер по рядку	Товар наименование, характеристика, сорт, артикул товара	код	Единица измерения		Вид упаков ки	Количество		Масса брутто	Копи- чество (масса нетто)	Цена, руб. коп.	Сумма без учета НДС, руб. коп.	НДС		Сумма с учетом НДС, руб. коп.
			наиме- нование	код по ОКЕИ		в одном месте	Мест, штук					ставка, %	сумма, руб. коп.	
1	Бункер продукции БПН-2,5	00000001326	шт	796	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2	Транспортер секционный шинковый ТСС-150 (6 заслонок)	00000001327	шт	796					2,000	36 440,68	72 881,36	18%	13 118,64	86 000,00
	Итого								1,000	68 644,07	141 525,43	X	25 474,57	81 000,00
									3,000	X				167 000,00

ООО "АгроПоставки", ИНН 5261076941, 603152, Нижегородская обл., Нижний Новгород г., Ларина ул. дом № 10, оф. 308, р/с 40702810700100008444, в банке ОАО "Сбербанк России", БИК 042202798, к/с 30101810200000000799

Форма по ОКЗД 0330212

организация-поставщик, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

структурное подразделение

СТК "Созидание", ИНН 1323125591, 431302, Мордовия Респ., Ковылкинский р-н, Крутенское с. Центральная ул., дом № 39, тел.: 8 (83453) 4-06-00, р/с 40703810920030000085, в банке МОРДОВСКИЙ РЕ ОАО "РОССЕЛЬХОЗБАНК", БИК 048952750, к/с 30101810900000000799

Вид деятельности по ОКДП по ОКТО

Поставщик 412-99-10, р/с 40702810700100008444, в банке ОАО КБ "ЭЛИТИС БАНК", БИК 042202798, к/с 30101810200000000799

организация, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

СТК "Созидание", ИНН 1323125591, 431302, Мордовия Респ., Ковылкинский р-н, Крутенское с. Центральная ул., дом № 39, тел.: 8 (83453) 4-06-00, р/с 40703810920030000085, в банке МОРДОВСКИЙ РЕ ОАО "РОССЕЛЬХОЗБАНК", БИК 048952750, к/с 30101810900000000799

организация, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

Основание Основной договор

договор, заказ-наряд

ТОВАРНАЯ НАКЛАДНАЯ

Номер документа	Дата составления
628	14.11.2012

Транспортная накладная

по ОКТО	номер
по ОКТО	дата
по ОКТО	номер
по ОКТО	дата

Вид операции

Страница 1

№ по-рядку	Товар	код	Единица измерения		Вид упаковки	Количество		Масса брутто	Кол-во чистого (масса нетто)	Цена, руб. коп.	Сумма без учета НДС, руб. коп.	НДС		Сумма с учетом НДС, руб. коп.
			наименование	код по ОКЕИ		в одном месте	мест, штук					ставка, %	сумма, руб. коп.	
1	Дробилка ДПМ-18,5	00000000182	шт	796					1,000	100 000,00	100 000,00	18%	118 000,00	118 000,00
2	Смеситель СВШ-3	00000000690	шт	796					1,000	80 508,47	80 508,47	18%	95 000,00	95 000,00
3	Транспортер стационарный шнековый ТСП-150П (6м)	00000001006	шт	796					1,000	42 372,88	42 372,88	18%	50 000,00	50 000,00
4	Весы механические ВТ 8908-2000Д	00000000053	шт	796					1,000	46 610,17	46 610,17	18%	55 000,00	55 000,00
5	Колесная рама ТСП	00000001328	шт	796					1,000	8 474,58	8 474,58	18%	10 000,00	10 000,00
Итого										X	277 966,10	X	328 000,00	328 000,00

Общество с ограниченной ответственностью "АгроСервис", ИНН 1326214384, ОГРН 1011326214384, 430011, Мордовия Респ., Саранск г., Терешковская ул., дом № 68, тел.: 89603351095, факс: 8 (8342) 25-55-05, р/с 40702810204600141772, в банке САРАНСКИЙ Ф-Л БАНКА "ВОЗРОЖДЕНИЕ" (ОАО), БИК 048952754, к/с 30101810100000000754

форма по ОКД
по ОКТО 63975576

СХЛК "Созидание", ИНН 13231255591, 431302, Мордовия Респ., Ковылкинский р-н, Крутенское д. Центральная ул., дом № 39, р/с 40703810920030000085, в
рукопопучатель банке МОРДОВСКИЙ РФ ОАО "РОССЕЛЬХОЗБАНК", БИК 048952750, к/с 301018109000000000750

Поставщик 30101810100000000754
Общество с ограниченной ответственностью "АгроСервис", ИНН 1326214384, ОГРН 1011326214384, 430011, Мордовия Респ., Саранск г., Терешковская ул., дом № 68, тел.: 89603351095, факс: 8 (8342) 25-55-05, р/с 40702810204600141772, в банке САРАНСКИЙ Ф-Л БАНКА "ВОЗРОЖДЕНИЕ" (ОАО), БИК 048952754, к/с 30101810100000000754

Платежный банк МОРДОВСКИЙ РФ ОАО "РОССЕЛЬХОЗБАНК", БИК 048952750, к/с 301018109000000000750
Основание Договор поставки №05/12 от 16.02.2012

ТОВАРНАЯ НАКЛАДНАЯ

Номер документа 532
Дата составления 07.11.2012

Транспортная накладная

Вид операции

№ мер по по- рядку	Товар наименование, характеристика, сорт, артикул товара	код	Единица измерения наименование	код по ОКЕИ	Вид упаков ки	Количество		Масса брутто	Копи- чество (масса нетто)	Цена, руб. коп.	Сумма без учета НДС, руб. коп.	НДС		Сумма с учетом НДС, руб. коп.
						в одном месте	штук					ставка, %	сумма, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Покрывные резиновые для доильного зала	0000002654	м2	055					1,000	296 610,17	296 610,17	18%	53 389,83	350 000,00
									1,000	X	296 610,17	X	53 389,83	350 000,00
									1,000	X	296 610,17	X	53 389,83	350 000,00
									Итого					

Товарная накладная имеет приложения на

Всего по накладной

Страница 1

Товарная накладная имеет приложение на
и сертификат
Один

порядковых номеров записей

Всего мест
Масса груза (нетто)
Масса груза (брутто)

Приложение (паспорта, сертификаты и т.п.) на
промяно
Листах

Всего отпущено на сумму
Триста пятьдесят тысяч рублей 00 копеек

Отпуск груза разрешил Директор
Горышова М.С. (по приказу)
Горышова М.С.

Главный (старший) бухгалтер
Горышова М.С.

Отпуск груза произвел
Горышова М.С.

М.П. "07" ноября 2012 года



Груз принят
Груз получен
Груз отпущен
М.П. 30.11.2012

Общество с ограниченной ответственностью "Агросервис", ИНН 1326214384, 430011, Мордовия Респ., Саранск г., Терешковской ул., дом № 68, тел.: 89603351095, факс: 8 (8342) 25-55-05, р/с 40702810204600141772, в банке САРАНСКИЙ Ф-Л БАНКА "ВОЗРОЖДЕНИЕ" (ОАО), БИК 048952754, к/с 30101810100000000754

Форма по ОК 4
по ОКТО
63975576

Организация-грузополучатель, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

структурное подразделение

Вид деятельности по ОКДП

СХПК "Созидание", ИНН 13231255591, 431302, Мордовия Респ., Ковылкинский р-н, Крутенское д. Центральная ул., дом № 39, р/с 40703810920030000085, в банке МОРДОВСКИЙ Р/О ОАО "РОССЕЛЬХОЗБАНК", БИК 048952750, к/с 30101810900000000750

по ОКТО

Грузополучатель: Общество с ограниченной ответственностью "Агросервис", ИНН 1326214384, 430011, Мордовия Респ., Саранск г., Терешковской ул., дом № 68, тел.: 89603351095, факс: 8 (8342) 25-55-05, р/с 40702810204600141772, в банке САРАНСКИЙ Ф-Л БАНКА "ВОЗРОЖДЕНИЕ" (ОАО), БИК 048952754, к/с 30101810100000000754

по ОКТО
63975576

Организация, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

СХПК "Созидание", ИНН 13231255591, 431302, Мордовия Респ., Ковылкинский р-н, Крутенское д. Центральная ул., дом № 39, р/с 40703810920030000085, в банке МОРДОВСКИЙ Р/О ОАО "РОССЕЛЬХОЗБАНК", БИК 048952750, к/с 30101810900000000750

Организация, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

Основание: Счет №214 от 29.03.2013

договор, заказ-наряд

ТОВАРНАЯ НАКЛАДНАЯ

Номер документа	Дата составления
682	23.12.2013

Транспортная накладная

Вид операции

Справочник 1

№-мер по порядку	Товар наименование, характеристика, сорт, артикул товара	код	Единица измерения		Вид упаковки	Количество		Масса брутто	Кол-во чистого (масса нетто)	Цена, руб. коп.	Сумма без учета НДС, руб. коп.	НДС			Сумма с учетом НДС, руб. коп.
			наименование	код по ОКЕИ		шт	мест, штук					ставка, %	сумма, руб. коп.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	Передвижной домный аппарат Мобимелк	0000003133	шт	796					1,000	179 714,42	179 714,42	18%	32 348,59	212 063,01	
Итого										1,000	179 714,42	X	32 348,59	212 063,01	
Всего по накладной										1,000	179 714,42	X	32 348,59	212 063,01	

Товарная накладная имеет приложение на и содержит

Один

протокол

порядковых номеров записей

Масса груза (нетто)

протокол

Всего мест

Масса груза (брутто)

протокол

Приложение (паспорта, сертификаты и т.п.) на

протокол

листах

По доверенности №

от

Всего отпущено на сумму

протокол

выданной

ком. подл. (организация, должность, фамилия и и.о.)

Двести двенадцать тысяч шестьдесят три рубля 01 копейка

Отпуск груза разрешен

подпись

Горышова М.С. (по приказу)

Главный (старший) бухгалтер

подпись

Горышова М.С.

Груз принят

подпись

Груз получен

подпись

Отпуск груза произвел

подпись

Горышова М.С.

Груз получен

подпись

Груз получен

подпись

М.П.

"23" декабря

2013 года

М.П.

"23 декабря" 2013 года

организационно-управленческий, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты.

0330212
6398872

Структурное подразделение

организацию, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

адрес доустану

63988722

организация, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

Дорогов, Александр-Николай

Номер документа	Дата составления
62	09.04.2013

	Номер	
	Дата	
Вид операции		

Но- мер по по- рядку	Товар наименование, характеристика, сорт, артикул товара	код	Единица измерения		Вид упако- вок ки	Количество		Масса брутто	Копи- чество (масса нетто)	Цена, руб. коп.	Сумма без учета НДС, руб. коп.	НДС		Сумма с учетом НДС, руб. коп.	
			наиме- нование	код по ОКЕИ		в одном месте	штук					ставка, %	сумма, руб. коп.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1	Измеритель рулонов UNIBALL 1800 (10113080/101212/0024436, ИТАЛИЯ)		шт	796					1,000	487 288,14	487 288,14	18%	87 711,86	575 000,00	
Итого										1,000	X	487 288,14	X	87 711,86	575 000,00
Всего по накладной										1,000	X	487 288,14	X	87 711,86	575 000,00

Товарная накладная имеет приложение на

Один

1

примечено

Магса прыза (нетто)
Магса прыза (брутто)

unpublished

ЛМСТАХ

00 копеек

Организация

City of Pasadena

Главный (старший) бухгалтер:

Утнык рр за ирбмзбел

US airports

2013 год

По доверенности № _____ от _____

выданной _____
_____ кат. _____ (организация, должность, фамилия, и. о.)

Груз принял _____
_____ должностное лицо _____

Груз получил _____
_____ подпись _____

Грузополучатель _____
_____ расписался подписи _____

М.П. _____ 08.09.2013 года



ООО "Триест-Холдинг", ИНН 1831128555, 428057, Удмуртская Респ. Ижевск, г. Кара Маркса ул. дом № 271, тел.: 73-43-26, факс 4070281092000000028, в банке

Форма по ОКУД 0330212
по ОКТО 84598037

Организация-получатель, адрес, телефон, факс, банковские реквизиты

Структура подразделения

СХПК "Создание", ИНН 1323125591, 431302, Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кулешное, ул. Центральная, д. 39, тел.: (83453) 4-06-00;

Вид деятельности по ОКДП

Грузополучатель 89272741581, РС 4070381092000000085, в банке МОРДОВСКИЙ Р-О АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК", БИК 048962750, КС 30101810900000000750

по ОКТО

Поставщик 40702810224830000028, в банке ИЖЕ АО "ТДМ БАНК", БИК 049401735, КС 30101810800000000735

по ОКТО 84598037

СХПК "Создание", ИНН 1323125591, 431302, Республика Мордовия, Ковылкинский р-н, с. Кулешное, ул. Центральная, д. 39, тел.: (83453) 4-06-00;

Плательщик 89272741581, РС 4070381092000000085, в банке МОРДОВСКИЙ Р-О АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК", БИК 048962750, КС 30101810900000000750

Основание Основное действие

Адрес, заводской номер

ТОВАРНАЯ НАКЛАДНАЯ

Номер документа 122
Дата составления 13.08.2013

Транспортная накладная

Вид операции

Страница 1

№ п/п	Товар	Единица измерения	Вид упаковки	В одном месте	Мест, штук	Масса брутто	Кол-во чистого (масса нетто)	Цена, руб. коп.	Сумма без учета НДС, руб. коп.	НДС ставка, %	Сумма, руб. коп.	Сумма с учетом НДС, руб. коп.
1	Станок для обработки колес КРС	00000002177	шт.	796			1,000	40 677,97	40 677,97	18%	7 322,03	48 000,00
Итого							1,000	40 677,97	40 677,97		7 322,03	48 000,00
Всего по накладной							1,000	40 677,97	40 677,97		7 322,03	48 000,00

Товарная накладная имеет приложение на Один прошло

Масса груза (нетто)

Всего мест прошло Масса груза (брутто)

Грузовик

По Доверенности № от

Итого отпущено на сумму прошло тысяч рублей 00 копеек

Выдана

Адрес, должност. ф.

М.П. 13 августа 2013 года

М.П. 20 июля

М.П. 20 июля

ООО "АгроПоставки", ИНН 5261076941, 603152, Нижегородская обл., Нижний Новгород г., Ларина ул. дом № 10, оф. 308, р/с 40702810700100008444, в банке ОАО "Сбербанк России", БИК 042202798, к/с 30101810200000000798

Форма по ОК/Д
по ОКТО
0330212

Грузополучатель: ООО "Создание", ИНН 1323125591, 431302, Мордовия Респ., Ковылкинский р-н, Крутецкое с. Центральная ул. дом № 39, тел.: 8 (83453) 4-06-00, р/с 40703810920030000085, в банке МОРДОВСКИЙ РЭ ОАО "РОССЕЛЬХОЗБАНК", БИК 048952750, к/с 30101810900000000750

по ОКТО

Поставщик: ООО "АгроПоставки", ИНН 5261076941, 603152, Нижегородская обл., Нижний Новгород г., Ларина ул. дом № 10, оф. 308, тел.: (831) 412-99-10, факс: (831) 412-99-10, р/с 40702810700100008444, в банке ОАО "Сбербанк России", БИК 042202798, к/с 30101810200000000798

по ОКТО

Плательщик: ООО "Создание", ИНН 1323125591, 431302, Мордовия Респ., Ковылкинский р-н, Крутецкое с. Центральная ул. дом № 39, тел.: 8 (83453) 4-06-00, р/с 40703810920030000085, в банке МОРДОВСКИЙ РЭ ОАО "РОССЕЛЬХОЗБАНК", БИК 048952750, к/с 30101810900000000750

по ОКТО

Основание: Основной договор

договор, заказ-наряд

ТОВАРНАЯ НАКЛАДНАЯ

Номер документа	Дата составления
779	29.10.2012

Транспортная накладная

Вид операции

Справка 1

Но- мер по наименованию, характеристика, сорт, артикулу товара	код	Единица измерения	наименование	код по ОКЕИ	Вид упаковки	в одном месте	Количество мест, штук	Масса брутто	Кол-во чистого (масса нетто)	Цена, руб. коп.	Сумма без учета НДС, руб. коп.	НДС ставка, %	сумма, руб. коп.	Сумма с учетом НДС, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Бункер промывки БН-2.5	00000001328	шт	798					2.000	36.440,68	72.881,36	18%	13.118,64	86.000,00
Итого									2.000	X	72.881,36	X	13.118,64	86.000,00
Всего по накладной									2.000	X	72.881,36	X	13.118,64	86.000,00

Товарная накладная имеет приложения №

Один

Масса груза (нетто)

Воено мест

пропись

Масса груза (брутто)

Приложение (паспорта, сертификаты и т.п.) №

пропись

листак

Всего отпущено на сумму

Восемьдесят шесть тысяч рублей 00 копеек

пропись

Отпуск груза разрешен директору

пропись

Шевелова Е. Б.

Главный (старший) бухгалтер

пропись

Портнова М. А.

Отпуск груза разрешен директору

пропись

Шевелова Е. Б.



"29" октября 2012 года

По доверенности №

пропись

от

ком. коду (организация, должность, фамилия и и.о.)

Груз принят

подпись

расшифровка подписи

Груз получен

подпись

расшифровка подписи



2012 года



Общи отметки

Общи отметки

Именник (ф. и. о.) содержимого

Адрес _____

Дата рождения (израждане) _____

Адресът на място обитаване _____

Подпис преземача _____ Подпис наизменника _____

М. П. _____ М. П. _____

Содержимото е регистрирано в _____ № _____

Регистрационен знак _____

Дата регистрацията _____

Израждане _____

М. П. _____ Подпис _____

Отметка о съдърж. с улича _____

Дата отметка с улича _____

М. П. _____ Подпис _____

Отметка о съдърж. с улича _____

Дата отметка с улича _____

М. П. _____ Подпис _____

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОТО СРЕДСТВО

77 КС 030977

Общи отметки

16 AA 468536

1. Идентификационен номер (VIN) XG94J510150AL9009

2. Марка, модел 735101

3. Именник (тип) Автомобил с четириместен

4. Категория TC (A, B, C, D, типичен)

5. Дата регистрацията 2005

6. Модел, № двигателя 740.37-240 2266663

7. Шаса (шаси) № ХТБ 55205R 5 2239085

8. Ключ (ключ, ключов) № 1915209

9. Иер. систем (сигнали, управление) Оптимална

10. Модел, двигател, А. С. (сери) 16500

11. Технически обект кодификация, код 10850

12. Тип двигателя Двигател

13. Регистраната автомобилна марка, код 15020

14. Марка код на пътни код 8700

15. Ограничителна скоростност 340 АТКР

16. Издана от Автомобилна инспекция (Борис)

17. Дата от 01.01.05

18. Дата от 01.01.05

19. Технически отговорност Не е извършен

20. Именник (ф. и. о.) содержимого 340 АТКР

21. Адрес 103085 г. Москва, ул. Ленин, 9.43

22. Именник, адрес, номер 340 АТКР

23. Адрес 103085 г. Москва, ул. Ленин, 9.43

24. Дата издане 28 март 2005 г.

М. П. _____ Подпис _____



Общие отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника

С.В. Смирнов

Дата продажи (передачи)

15.08.2012

Документ на право собственности

№ 06-08/2010-2

Подпись продавца

Подпись покупателя

М. П.

М. П.

Свидетельство о регистрации № 1394 № 469342

Государственный регистрационный знак Е841А13

Дата регистрации 06.08.2010

Подпись 2. Кобальцев



16 MM 275868

Общие отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника

М.П. Смирнов

Адрес (полное наименование)

Адрес продавца (передачи)

Адрес покупателя (приобретения)

Подпись продавца

Подпись покупателя

М. П.

М. П.

Свидетельство о регистрации №

1394 № 469342

Государственный регистрационный знак Е841А13

Дата регистрации 06.08.2010

Выдано ГИБДД

Подпись

М. П.

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

Подпись



ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

16 MM 275868

Общие отметки

1. Идентификационный номер (VIN) XTC6511507 1137912

2. Марка, модель ТС КамАЗ 65115

3. Наименование (тип ТС) самосвал

4. Категория ТС (А, В, С, D) C

5. Год изготовления ТС 2007

6. Модель, № двигателя 740.30.260 7241.5904

7. Шасси (рама) № XTC6511507 1137912

8. Кузов (кабина, прицеп) № каб. 2032675

9. Цвет кузова (кабина, прицеп) оранжевый

10. Мощность двигателя, кВт (лс) 245 (180)

11. Рабочий объем двигателя, куб. см 10850

12. Тип двигателя Дизель

13. Эксплуатационный класс второй

14. Разрешенная максимальная масса, кг 25200

15. Масса без нагрузки, кг 10050

16. Организация - изготовитель ТС (страна) ОАО "КамАЗ" (Россия)

17. Одобрен ГИБДД № 020661 от 02.06.2010

18. Страна вывоза ТС САМТ-ФОНД

19. Серия, № ТА, ТПО

20. Таможенное оформление Не установлено

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ООО "КамАЗ"

22. Адрес 423808 г. Ижевск, Честный, пр. М. Давыдова, 29

23. Наименование организации, выдавшей паспорт ОАО "КамАЗ"

24. Адрес 423808 г. Ижевск, Честный, пр. М. Давыдова, 29

25. Дата выдачи паспорта 04.07.07



Подпись

Выдана справка-счет
16HA 708390
Адрес 423803 РТ г. Набережные Челны,
пр. М. Джалиля, 29

Имярек (ф. и. о.) собственник
ООО "АВТОСИЛА"
Адрес 423803 РТ г. Набережные Челны,
пр. М. Джалиля, 29
Дата продажи (перехода) 12 июля 2007 г.
Документ на право собственности
Справка-счет 16HA 708390 от 12.07.07г.



Подпись продавца
М. И. [подпись]
Подпись покупателя
М. И. [подпись]
Согласие о регистрации
Получено в регистрирующем органе
Дата регистрации
Всего ГИДА

М. И. [подпись]
Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета
М. И. [подпись]

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника
Адрес
Дата продажи (перехода)
Документ на право собственности
Подпись продавца
М. И. [подпись]
Подпись покупателя
М. И. [подпись]
Согласие о регистрации
Получено в регистрирующем органе
Дата регистрации
Всего ГИДА

Выдана справка-счет
16HA 708390
Адрес 423803 РТ г. Набережные Челны,
пр. М. Джалиля, 29
Дата продажи (перехода) 12 июля 2007 г.
Документ на право собственности
Справка-счет 16HA 708390 от 12.07.07г.



Подпись продавца
М. И. [подпись]
Подпись покупателя
М. И. [подпись]
Согласие о регистрации
Получено в регистрирующем органе
Дата регистрации
Всего ГИДА

М. И. [подпись]
Отметка о снятии с учета
Дата снятия с учета
М. И. [подпись]

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника
Адрес
Дата продажи (перехода)
Документ на право собственности
Подпись продавца
М. И. [подпись]
Подпись покупателя
М. И. [подпись]
Согласие о регистрации
Получено в регистрирующем органе
Дата регистрации
Всего ГИДА



Общие отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника СМЛ-Сургут

Адрес Новосибирск, Новосибирская обл., Ленинский район, г. Новосибирск, ул. Боровая, д. 13, кв. 50

Дата продажи (передачи) 13.05.2012

Адрес регистрации (передачи) г. Новосибирск, ул. Боровая, д. 13, кв. 50

Подпись прежнего собственника [Подпись]

Подпись настоящего собственника [Подпись]

Свидетельство о регистрации ТС 13ХВ

Государственный регистрационный знак 58АА75913

Дата регистрации 13.05.2012

Выдано ПДД РЭГ ОПСД ММД МВД РФ

Дата выдачи с учета 13.05.2012

Дата продажи (передачи) 13.05.2012

Документ на право собственности 13.05.2012

Подпись прежнего собственника [Подпись]

Подпись настоящего собственника [Подпись]

Свидетельство о регистрации ТС 13ХВ

Государственный регистрационный знак 58АА75913

Дата регистрации 13.05.2012

Выдано ПДД РЭГ ОПСД ММД МВД РФ

Дата выдачи с учета 13.05.2012

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

02 МН 432120

1. Идентификационный номер (VIN) X1F8560E070012770

2. Марка, модель ТС НЕФА3-8560-02

3. Наименование (тип) ТС Прицеп самосвал

4. Категория ТС (А, В, С, D, троллей) Прицеп

5. Год изготовления ТС 2007

6. Модель, № двигателя отсутствует

7. Шасси (рама) № отсутствует

8. Кузов (кабина, прицеп) № X1F8560E070012770

9. Цвет кузова (кабина, прицеп) оранжевый

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) отсутствует

11. Рабочий объем двигателя, куб. см отсутствует

12. Тип двигателя отсутствует

13. Экологический класс отсутствует

14. Рабочая масса (максимальная масса) 45000

15. Масса без нагрузки, кг 3260

16. Организация - изготовитель ТС (страна) ОАО "НефАЗ" (Россия)

17. Описание типа ТС МРПС RU.MT22.903088

18. Страна базиса ТС "САН-ФОНД" от 05/09/2006

19. Серия, № ТД, ПТО отсутствует

20. Технические характеристики отсутствуют

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ОАО "НефАЗ"

22. Адрес 452680 Россия, Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Янаулская 3

23. Наименование организации, выдавшей паспорт ОАО "НефАЗ"

24. Адрес 452680 Россия, Башкортостан, г. Нефтекамск, ул. Янаулская 3

25. Дата выдачи паспорта 17 октября 2007

М. П. [Подпись]

Общие отметки



Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (передачи)

Документ на право собственности

Подпись прежнего собственника

М. П.

Подпись настоящего собственника

М. П.

Свидетельство о регистрации ТС

серия

№

Регистрационный знак

Дата регистрации

М. П.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. П.

Подпись

Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (передачи)

Документ на право собственности

Подпись прежнего собственника

М. П.

Подпись настоящего собственника

М. П.

Свидетельство о регистрации ТС

Регистрационный знак

Дата регистрации

Выдано ГИБДД

М. П.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. П.

Подпись

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

15 ЕР 753070



Общие отметки

1. Идентификационный номер (VIN)

2. Отсутствует ТС

3. Подпись владельца (тип ТС)

4. Категория ТС (А, В, С, D, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z)

5. Год изготовления ТС

6. Модель, № двигателя

7. Номер (шасси) №

8. Кузов (прицеп) №

9. Цвет кузова (шасси)

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт)

11. Рабочий объем двигателя, куб. см

12. Тип двигателя

13. Разрешенная максимальная масса, кг

14. Масса без нагрузки, кг

15. Организация-изготовитель ТС (страна)

16. Оборудование типа ТС №

видно

от

17. Страна вывоза ТС

18. Серия, № удостоверения, ГТД

19. Технические ограничения

20. Наименование (ф. и. о.) собственника

21. Адрес

22. Наименование организации, выдавшей паспорт

23. Адрес

24. Дата выдачи паспорта

31.01.2001



Подпись



Особые отметки

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника	
Адрес	
Дата продажи (передачи)	
Документ на право собственности	
Подпись прежнего собственника	Подпись настоящего собственника
М. П.	М. П.
Свидетельство о регистрации ТС	
Государственный регистрационный знак	№
Дата регистрации	
Владелец ТИВА	
М. П.	Подпись
Отметка о снятии с учета	
Дата снятия с учета	
М. П.	Подпись
Наименование (ф. и. о.) собственника	
Адрес	
Дата продажи (передачи)	
Документ на право собственности	
Подпись прежнего собственника	Подпись настоящего собственника
М. П.	М. П.
Свидетельство о регистрации ТС	
Государственный регистрационный знак	№
Дата регистрации	
Владелец ТИВА	
М. П.	Подпись
Отметка о снятии с учета	
Дата снятия с учета	
М. П.	Подпись



ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

52 НТ 089121



Особые отметки

Выдан взамен ПТС (ИШТС) 52AB057808 от 18.07.2013 г. МН	
Базового ТС	
Х96330980D1040022	
Приняты	
обязательства по	
утилизации № 123 в	
реестре	
1. Идентификационный номер (VIN) X72473819D0000009	
2. Марка, модель ТС 473819	
3. Фургон для перевозки ихса продуктов	
4. Категория ТС (А, В, С, D, триколор) С	
5. Тип двигателя ТВ 2013	
6. Модель, № двигателя 534400D0004754	
7. Шасси (рама) № Х96330980D1040022	
8. Кузов (кабина, прицеп) № 330700B0215552	
9. Цвет кузова (кабина, прицеп) БЕЛЫЙ	
10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 134,5 (98)	
11. Рабочий объем двигателя, куб. см 4430	
12. Тип двигателя дизельный	
13. Экологический класс категория	
14. Разрешенная максимальная масса, кг 8180	
15. Масса без нагрузки, кг 4010	
16. Исполнитель ТВ (страна) РОССИЯ	
17. Исполнитель ООО "ПИНГО-АВТО"	
18. Страна вывоза ТС от	
19. Серия, № Т/А, ТПО отсутствуют	
20. Тяговые агрегаты не установлены	
21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТВ ООО "Пингор"	
22. Адрес, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, Московское шоссе, дом 94А	
23. Наименование организации, выдавшей паспорт ООО "ПинГО-АВТО"	
24. Адрес г. Нижний Новгород, Московское шоссе 3022 ПИНГО	
25. Дата выдачи паспорта 22 августа 2013 г.	
М. П.	Подпись





АДМІНІСТРАЦЫЯ

Назначеніе (ф. и. о.) собственника

Ф.И.О. собственника

Адрес Р.п. Жодзінскі раён, в. Жодзіна, д. 839

Адрес продавца (перепродавца) г. Минск, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 103

Адрес водителя (на момент назначения) г. Минск, ул. Мухоморова, д. 10, кв. 103

Подпись настоящего собственника

Подпись водителя (на момент назначения)

Подпись продавца (перепродавца)

Свидетельство о регистрации ТС

Государственный регистрационный знак К422EB13

Дата регистрации 12.09.2013

Владельцу ТИВАА МОЗЭР ИГОР АНІС ЕМІЛІЯВІЧ

М. П.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. П.

Подпись

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (перепродажи)

Документ на право собственности

Подпись настоящего собственника

Подпись водителя (на момент назначения)

Свидетельство о регистрации ТС

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Владельцу ТИВАА

М. П.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. П.

Подпись

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (перепродажи)

Документ на право собственности

Подпись настоящего собственника

Подпись водителя (на момент назначения)

Свидетельство о регистрации ТС

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Владельцу ТИВАА

М. П.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. П.

Подпись

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника

Адрес

Дата продажи (перепродажи)

Документ на право собственности

Подпись настоящего собственника

Подпись водителя (на момент назначения)

Свидетельство о регистрации ТС

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Владельцу ТИВАА

М. П.

Подпись

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. П.

Подпись

Общие отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника _____

Адрес _____

Дата продажи (передачи) _____

Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника _____

М. п. _____

Подпись настоящего собственника _____

М. п. _____

Свидетельство о регистрации ТС _____

Государственный регистрационный знак _____

Дата регистрации _____

Выдано ГИБДД _____

М. п. _____

Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____

Дата снятия с учета _____

М. п. _____

Подпись _____

Общие отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника _____

Адрес _____

Дата продажи (передачи) _____

Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника _____

М. п. _____

Подпись настоящего собственника _____

М. п. _____

Свидетельство о регистрации ТС _____

Государственный регистрационный знак _____

Дата регистрации _____

Выдано ГИБДД _____

М. п. _____

Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____

Дата снятия с учета _____

М. п. _____

Подпись _____

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

63 НХ 247179

1. Идентификационный номер (VIN) X9L212300E0505452

2. Марка, модель ТС CHEVROLET NIVA 212300-55

3. Наименование (тип ТС) Легковой

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В

5. Год изготовления ТС 2014

6. Модель, № двигателя 2123 0548028

7. Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ

8. Кузов (кабина, прицеп) № X9L212300E0505452

9. Цвет кузова (кабина, прицепа) темносерый металлик

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 79,60 (59,50)

11. Рабочий объем двигателя, куб. см 1 690,00

12. Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ

13. Экологический класс ЧЕТЫРЕХТОЧНЫЙ

14. Разрешенная максимальная масса, кг 1 860,00

15. Масса без нагрузки, кг 1 410,00

16. Выготовитель ТС (страна) РФ

17. Оборудование типа ТС № 000

18. Страна происхождения ТС ОТСУТСТВУЕТ

19. Серия, № ТД, ТПО ОТСУТСТВУЕТ

20. Технические ограничения НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ООО "Саранскмоторс"

22. Адрес 430030, г. Саранск ул. Строительная, 45

23. Наименование организации, выдавшей паспорт ЗАО "Джи Эм - АВТОВАЗ"

24. Адрес 445887, г. Тольятти ул. Волжальная, 37

25. Дата выдачи паспорта 03.02.2014

М. п. _____

Подпись _____

