



КРОНА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

404130, Волгоградская обл.,
г. Волжский, ул. 19 Партсъезда, д.7, оф. 23.
Тел.: 8-927-511-78-70.
E-mail: mail@kronaprof.ru
www.kronaprof.ru

Отчет №4.138/20

об оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- Нежилые помещения общей площадью 5 244,1 кв.м (кадастровые номера: 30:12:020791:32, 30:12:020791:33, 30:12:020791:34, 30:12:020791:35, 30:12:020791:36, 30:12:020791:37, 30:12:020791:38, 30:12:020791:39, 30:12:020791:40, 30:12:020791:41, 30:12:020791:55), расположенные по адресу (местоположение): Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2.
- Нежилые здания общей площадью 10 720,8 кв.м (кадастровые номера: 34:00:000000:24013, 34:34:060003:1191, 34:34:060003:1192, 34:34:060003:912, 34:34:060003:913, 34:34:060003:914, 34:34:060003:915, 34:34:060003:916, 34:34:060003:917, 34:34:060003:918, 34:34:060003:922, 34:34:060003:923, 34:34:060003:924, 34:34:060003:1193), расположенные на земельном участке площадью 41 619 кв.м (кадастровый номер: 34:34:060003:367) по адресу (местоположение): Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1.
- Нежилые здания общей площадью 4106,8 кв.м (кадастровые номера: 34:34:070003:126, 34:34:070003:132, 34:34:070003:133, 34:34:070003:141), расположенные на земельном участке площадью 10 714 кв.м (кадастровый номер: 34:34:070003:20) по адресу (местоположение): Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4.

Дата составления отчета:	22.06.2020 г.
Исполнитель:	ООО «КРОНА»
Заказчик:	ООО «ГАЛАКТИКА-ИНЖИНИРИНГ»
Дата проведения оценки объекта оценки (дата определения стоимости объекта оценки):	12.03.2020 г.
Цель оценки (цели и задачи проведения оценки объекта оценки):	Определение рыночной стоимости для целей принятия управленческих решений, распоряжения имуществом

2020 г.

Уважаемый Владимир Алексеевич!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке недвижимого имущества №4.118/20 от 28.02.2020 г., ООО «КРОНА», произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресам: Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2; Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1; Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет содержит описание, собранную фактическую информацию, этапы анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результата оценки изложены в рамках настоящего Отчета, включающего приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 12.03.2020 г. с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет, с округлением:

Нежилые помещения общей площадью 5 244,1 кв.м (кадастровые номера: 30:12:020791:32, 30:12:020791:33, 30:12:020791:34, 30:12:020791:35, 30:12:020791:36, 30:12:020791:37, 30:12:020791:38, 30:12:020791:39, 30:12:020791:40, 30:12:020791:41, 30:12:020791:55), расположенные по адресу (местоположение): Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2.	7 164 000 (Семь миллионов сто шестьдесят четыре тысячи) рублей.
Нежилые здания общей площадью 10 720,8 кв.м (кадастровые номера: 34:00:000000:24013, 34:34:060003:1191, 34:34:060003:1192, 34:34:060003:912, 34:34:060003:913, 34:34:060003:914, 34:34:060003:915, 34:34:060003:916, 34:34:060003:917, 34:34:060003:918, 34:34:060003:922, 34:34:060003:923, 34:34:060003:924, 34:34:060003:1193), расположенные на земельном участке площадью 41 619 кв.м (кадастровый номер: 34:34:060003:367) по адресу (местоположение): Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1.	61 311 000 (Шестьдесят один миллион триста одиннадцать тысяч) рублей.
Нежилые здания общей площадью 4106,8 кв.м (кадастровые номера: 34:34:070003:126, 34:34:070003:132, 34:34:070003:133, 34:34:070003:141), расположенные на земельном участке площадью 10 714 кв.м (кадастровый номер: 34:34:070003:20) по адресу (местоположение): Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4.	12 484 000 (Двенадцать миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи) рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки не содержит НДС. Согласно ст. 146 п.2 пп. 15 Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, необходимая информация, расчеты стоимости Объекта представлены в настоящем Отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться вне данного Отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данный отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального законодательства об оценочной деятельности, действующих Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Своду Стандартов Оценки Российского Общества Оценщиков (ССО РОО).

Вся информация и анализ, используемые для оценки, отражены в соответствующих разделах отчета.

Директор ООО «КРОНА»

Лойко В.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Общие сведения	4
1.1.	Основные факты и выводы	4
1.2.	Задание на оценку	5
1.3.	Заявление о соответствии	6
1.4.	Применяемые стандарты оценки	6
1.5.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения	7
1.6.	Сведения о заказчике оценки, оценщике (оценщиках) и о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	8
1.7.	Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах и организациях	9
1.8.	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	9
1.9.	Сведения о независимости Оценщика	9
1.10.	Определение вида оцениваемой стоимости	9
1.11.	Основные этапы процесса оценки	10
2.	Описание Объекта оценки	11
2.1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	11
2.2.	Характеристика местоположения объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2	11
2.3.	Характеристика местоположения объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д.1	14
2.4.	Характеристика местоположения объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4	16
2.5.	Характеристики объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2	18
2.6.	Характеристики объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д.1	19
2.7.	Характеристики объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4	21
3.	Анализ наиболее эффективного использования	22
4.	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	24
4.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 24	
4.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	33
4.3.	Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом его использовании, с указанием интервала значений цен	45
4.4.	Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов недвижимости	58
5.	Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки	76
5.1.	Затратный подход	76
5.2.	Сравнительный подход	77
5.3.	Доходный подход	78
5.4.	Согласование результатов оценки	78
5.5.	Выбор подходов и методов оценки	79
6.	Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода	80
6.1.	Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства по адресу: г. АСТРАХАНЬ, ПЕР. 7-Й НАБЕРЕЖНЫЙ, Д. 2 82	
6.1.1.	Определение рыночной стоимости земельного участка по адресу: г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, д. 2	82
6.1.2.	Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке по адресу: г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, д. 2	89
6.2.	Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1	97
6.2.1.	Определение рыночной стоимости земельного участка по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1	97
6.2.2.	Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1	104
6.3.	Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4	112
6.3.1.	Определение рыночной стоимости земельного участка по адресу: г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4	112
6.3.2.	Определение рыночной стоимости объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке по адресу: г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4	119
7.	Согласование результатов оценки	126
8.	ИТОГОВОЕ Заключение о стоимости объекта оценки	127
9.	Приложения	129
9.1.	Информация об Оценщике	129
9.2.	Документы, предоставленные заказчиком	132
9.3.	Источники рыночной информации	224

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Основание для проведения оценки			
Договор №4.118/20 от 28.02.2020 г. на проведение оценки, заключенный между ООО «ГАЛАКТИКА-ИНЖИНИРИНГ» и ООО «КРОНА»			
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки			
Объект оценки	<p>- Нежилые помещения общей площадью 5 244,1 кв.м (кадастровые номера: 30:12:020791:32, 30:12:020791:33, 30:12:020791:34, 30:12:020791:35, 30:12:020791:36, 30:12:020791:37, 30:12:020791:38, 30:12:020791:39, 30:12:020791:40, 30:12:020791:41, 30:12:020791:55), расположенные по адресу (местоположение): Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2.</p> <p>- Нежилые здания общей площадью 10 720,8 кв.м (кадастровые номера: 34:00:000000:24013, 34:34:060003:1191, 34:34:060003:1192, 34:34:060003:912, 34:34:060003:913, 34:34:060003:914, 34:34:060003:915, 34:34:060003:916, 34:34:060003:917, 34:34:060003:918, 34:34:060003:922, 34:34:060003:923, 34:34:060003:924, 34:34:060003:1193), расположенные на земельном участке площадью 41 619 кв.м (кадастровый номер: 34:34:060003:367) по адресу (местоположение): Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1.</p> <p>- Нежилые здания общей площадью 4106,8 кв.м (кадастровые номера: 34:34:070003:126, 34:34:070003:132, 34:34:070003:133, 34:34:070003:141), расположенные на земельном участке площадью 10 714 кв.м (кадастровый номер: 34:34:070003:20) по адресу (местоположение): Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4.</p>		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Объект оценки	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход
Нежилые помещения общей площадью 5 244,1 кв.м (кадастровые номера: 30:12:020791:32, 30:12:020791:33, 30:12:020791:34, 30:12:020791:35, 30:12:020791:36, 30:12:020791:37, 30:12:020791:38, 30:12:020791:39, 30:12:020791:40, 30:12:020791:41, 30:12:020791:55), расположенные по адресу (местоположение): Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2.	Не применялся	Не применялся	7 164 000 руб.
Нежилые здания общей площадью 10 720,8 кв.м (кадастровые номера: 34:00:000000:24013, 34:34:060003:1191, 34:34:060003:1192, 34:34:060003:912, 34:34:060003:913, 34:34:060003:914, 34:34:060003:915, 34:34:060003:916, 34:34:060003:917, 34:34:060003:918, 34:34:060003:922, 34:34:060003:923, 34:34:060003:924, 34:34:060003:1193), расположенные на земельном участке площадью 41 619 кв.м (кадастровый номер: 34:34:060003:367) по адресу (местоположение): Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1.	Не применялся	Не применялся	61 311 000 руб.
Нежилые здания общей площадью 4106,8 кв.м (кадастровые номера: 34:34:070003:126, 34:34:070003:132, 34:34:070003:133, 34:34:070003:141), расположенные на земельном участке площадью 10 714 кв.м (кадастровый номер: 34:34:070003:20) по адресу (местоположение): Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4.	Не применялся	Не применялся	12 484 000 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.			
Нежилые помещения общей площадью 5 244,1 кв.м (кадастровые номера: 30:12:020791:32, 30:12:020791:33, 30:12:020791:34, 30:12:020791:35, 30:12:020791:36, 30:12:020791:37, 30:12:020791:38, 30:12:020791:39, 30:12:020791:40, 30:12:020791:41, 30:12:020791:55), расположенные по адресу (местоположение): Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2.			7 164 000 (Семь миллионов сто шестьдесят четыре тысячи) рублей.
Нежилые здания общей площадью 10 720,8 кв.м (кадастровые номера: 34:00:000000:24013, 34:34:060003:1191, 34:34:060003:1192, 34:34:060003:912, 34:34:060003:913, 34:34:060003:914, 34:34:060003:915, 34:34:060003:916, 34:34:060003:917, 34:34:060003:918, 34:34:060003:922, 34:34:060003:923, 34:34:060003:924, 34:34:060003:1193), расположенные на земельном участке площадью 41 619 кв.м (кадастровый номер: 34:34:060003:367) по адресу (местоположение): Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1.			61 311 000 (Шестьдесят один миллион триста одиннадцать тысяч) рублей.
Нежилые здания общей площадью 4106,8 кв.м (кадастровые номера: 34:34:070003:126, 34:34:070003:132, 34:34:070003:133, 34:34:070003:141), расположенные на земельном участке площадью 10 714 кв.м (кадастровый номер: 34:34:070003:20) по адресу (местоположение): Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4.			12 484 000 (Двенадцать миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи) рублей.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости			
<p>Настоящий Отчет может быть использован исключительно для цели, указанной в Задании на оценку, а именно результаты оценки должны соответствовать Разделу настоящего Технического задания на оказание оценочных услуг «Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения» - для целей залога.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действ. ред.).</p>			



1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	<ul style="list-style-type: none"> Нежилые помещения общей площадью 5 244,1 кв.м (кадастровые номера: 30:12:020791:32, 30:12:020791:33, 30:12:020791:34, 30:12:020791:35, 30:12:020791:36, 30:12:020791:37, 30:12:020791:38, 30:12:020791:39, 30:12:020791:40, 30:12:020791:41, 30:12:020791:55), расположенные по адресу (местоположение): Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2. 	
	<ul style="list-style-type: none"> Нежилые здания общей площадью 10 720,8 кв.м (кадастровые номера: 34:00:000000:24013, 34:34:060003:1191, 34:34:060003:1192, 34:34:060003:912, 34:34:060003:913, 34:34:060003:914, 34:34:060003:915, 34:34:060003:916, 34:34:060003:917, 34:34:060003:918, 34:34:060003:922, 34:34:060003:923, 34:34:060003:924, 34:34:060003:1193), расположенные на земельном участке площадью 41 619 кв.м (кадастровый номер: 34:34:060003:367) по адресу (местоположение): Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1. 	
	<ul style="list-style-type: none"> Нежилые здания общей площадью 4106,8 кв.м (кадастровые номера: 34:34:070003:126, 34:34:070003:132, 34:34:070003:133, 34:34:070003:141), расположенные на земельном участке площадью 10 714 кв.м (кадастровый номер: 34:34:070003:20) по адресу (местоположение): Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4. 	
Состав и характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии), или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Права (на объект оценки), учитываемые при оценке (определении стоимости) объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	
	Право:	Ограничения (обременения) права:
Нежилые помещения общей площадью 5 244,1 кв.м (кадастровые номера: 30:12:020791:32, 30:12:020791:33, 30:12:020791:34, 30:12:020791:35, 30:12:020791:36, 30:12:020791:37, 30:12:020791:38, 30:12:020791:39, 30:12:020791:40, 30:12:020791:41, 30:12:020791:55), расположенные по адресу (местоположение): Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2.	Право собственности	Не учитываются
Нежилые здания общей площадью 10 720,8 кв.м (кадастровые номера: 34:00:000000:24013, 34:34:060003:1191, 34:34:060003:1192, 34:34:060003:912, 34:34:060003:913, 34:34:060003:914, 34:34:060003:915, 34:34:060003:916, 34:34:060003:917, 34:34:060003:918, 34:34:060003:922, 34:34:060003:923, 34:34:060003:924, 34:34:060003:1193), по адресу (местоположение): Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1.	Право собственности	Не учитываются
Земельный участок площадью 41 619 кв.м (кадастровый номер: 34:34:060003:367) по адресу (местоположение): Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1.	Право аренды	Не учитываются
Нежилые здания общей площадью 4106,8 кв.м (кадастровые номера: 34:34:070003:126, 34:34:070003:132, 34:34:070003:133, 34:34:070003:141), по адресу (местоположение): Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4.	Право собственности	Не учитываются
Земельный участок площадью 10 714 кв.м (кадастровый номер: 34:34:070003:20) по адресу (местоположение): Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4.	Право аренды	Не учитываются
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки.	
Предполагаемое использование результатов оценки:	Оценка производится для использования результатов оценки для целей принятия управленческих решений, распоряжения имуществом.	
	Результаты оценки имеют силу только в том случае, когда Отчет представлен полностью и используется исключительно для реализации указанных целей.	
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость.	
Дата оценки:	12.03.2020 г.	



<p>Допущения, на которых должна основываться оценка:</p>	<p>Оценщик не производит осмотр объекта оценки. Состояние объекта оценки принималось оценщиком по данным предоставленным Заказчиком. В своих расчетах Оценщик исходит из предположения, что объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации по прямому функциональному назначению. Техническое состояние – удовлетворительное: без повреждений и деформаций, влияющих на эксплуатационные характеристики объекта.</p> <p>Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Права на оцениваемый объект считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого объекта.</p> <p>Оценщик исходит из достоверности предоставленных для проведения оценки документов.</p> <p>Юридическая экспертиза прав не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком. Права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>Оценка проводится исходя из отсутствия обременений на объект оценки.</p> <p>От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета, объекта оценки или имущественных прав, связанных с объектом оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p> <p>При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</p> <p>Все исходные данные по объекту оценки, используемые Оценщиком при подготовке отчета, предоставляются Заказчиком или берутся из открытых источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.</p> <p>Результаты оценки достоверны в полном объеме исключительно на указанную в отчете дату, в соответствии с целями и назначениями оценки.</p>
-----------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Оценщик, подписавший данный отчет подтверждает:

- произведенный анализ и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами Оценщика;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющегося предметом данного отчета, также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости в пользу клиента или достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального или заранее оговоренного результата;
- анализ, мнения и выводы были получены, а данный отчет составлен на основании Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и требований Федерального законодательства об оценочной деятельности (в редакции, действующей на дату составления отчета);
- статус Оценщика определяется как независимый Оценщик, т.е. внешний Оценщик, который дополнительно не имел к объекту оценки отношений, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- никто кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- результат оценки признается действительным на дату оценки.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.



Статьей 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ установлено, что при осуществлении оценочной деятельности Оценщик обязан применить Федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, принятые саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик. В соответствии с требованиями законодательства, настоящий Отчет выполнен в соответствии со стандартами:

Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)". Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

Стандарты и правила СПО оценщиков¹:

5. ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (текст стандарта является идентичным ФСО № 1).
6. ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 2).
7. ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (текст стандарта является идентичным ФСО № 3).
8. ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

1.5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Допущения, на которых должна основываться оценка, перечисленные в Задании на оценку указаны в разделе 1.2 «Задание на оценку».

Дополнительные к указанным в Задании на оценку допущения:

- Оценщик не производит осмотр объекта оценки. Состояние объекта оценки принималось оценщиком по данным предоставленным Заказчиком. В своих расчетах Оценщик исходит из предположения, что объект оценки находится в удовлетворительном состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации по прямому функциональному назначению. Техническое состояние – удовлетворительное: без повреждений и деформаций, влияющих на эксплуатационные характеристики объекта.
- Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Права на оцениваемый объект считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого объекта.
- Оценщик исходит из достоверности предоставленных для проведения оценки документов.
- Юридическая экспертиза прав не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки, достоверность которых подтверждается Заказчиком. Права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, в том числе от различного рода сервитутов, кроме оговоренных в отчете.
- Оценка проводится исходя из отсутствия обременений на объект оценки.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета, объекта оценки или имущественных прав, связанных с объектом оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Все исходные данные по объекту оценки, используемые Оценщиком при подготовке отчета, предоставляются Заказчиком или берутся из открытых источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

¹ Стандарты, обязательные к применению членами ООО РОО, в связи с членством оценщиков – исполнителей отчета в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»



- Результаты оценки должны быть выражены в виде конкретных стоимостных значений. От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая стоимость.
- Результаты оценки достоверны в полном объеме исключительно на указанную в отчете дату, в соответствии с целями и назначениями оценки.
- Любая публикация отчета целиком или по частям, публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев, связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчете.
- Допущения (если таковые имеются), сформулированные в рамках применения конкретных методов оценки, приведены непосредственно в соответствующих разделах настоящего Отчёта.
- Итоговый результат в Отчете округлен в соответствии с правилами арифметики. Все промежуточные расчеты стоимости производились в электронных таблицах Microsoft Excel без округлений, а фактические показатели в таблицах отчета приведены с округлением до последней отображенной цифры. В связи с чем при проверке только на основе показателей отчета итоговые цифры могут иметь незначительные расхождения.
- Учитывая ретроспективную дату оценки, а также тот факт, что оцениваемые объекты не осматривались, физическое состояние объектов капитального строительства принято на среднем уровне – удовлетворительное состояние с простой внутренней отделкой.

1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ) И О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

Сведения о заказчике оценки	
Заказчик:	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ГАЛАКТИКА-ИНЖИНИРИНГ» Сокращенное наименование: ООО «ГАЛАКТИКА-ИНЖИНИРИНГ» Юридический адрес: 400131, г. Волгоград, ул. Комсомольская, дом 6, комн. 1-31 ИНН / КПП 3444140069 / 344401001, ОГРН 1063444064914 от 29 ноября 2006 г.
Сведения об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	
Оценщик, подписавший отчет об оценке, работающий на основании трудового договора:	<u>Лойко Виолетта Валерьевна</u> Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр членов РОО 16 июля 2008 г., рег. № 004715.
Место нахождения Оценщика:	404130, Волгоградская обл., г. Волжский, ул. 19 Партсъезда, д.7, оф. 23, тел.: 8-927-511-78-70, mail@kronaprof.ru
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Оценка стоимости предприятия (бизнеса), диплом о профессиональной переподготовке в Институте профессиональной оценки, ПП № 323537 от 25.12.2003 г.; Свидетельства о повышении квалификации в НОУ «Институт профессиональной оценки»: 1. № 0215/2006 от 18.03.2006 (в объеме 108 часов) 2. № 1116/2009 от 21.10.2009 (в объеме 108 часов).
Сведения, подтверждающие сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007030-1 от 26 марта 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №007029-2 от 26 марта 2018 г. направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №010185-3 от 12 апреля 2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса».
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в СПАО «ИНГОСТРАХ» в доле (от суммы страхового возмещения и страховой премии) 60%, ОАО «АльфаСтрахование» в доле (от суммы страхового возмещения и страховой премии) 40%, размер страховой суммы 300 000 (триста тысяч) рублей. Страховой полис № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-004715 от 07.09.2018 г. период страхования - с 01 января 2019 г. по 30 июня 2020 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	16 лет (с 2003 г.)
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	
Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик(и) заключил(и) трудовой(ые) договор(ы)): Общество с ограниченной ответственностью «КРОНА» (ООО «Крона») ИНН 3435127382, ОГРН 1163443076004. Адрес: 404130, Волгоградская обл., г. Волжский, ул. 19 Партсъезда, д.7, оф. 23. Тел. 8-927-511-78-70, mail@kronaprof.ru, www.kronaprof.ru.	



<p>Ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 4191R/776/00029/9, страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, период действия страхового полиса начинается с «09» июня 2019 г. и заканчивается «08» июня 2020 г. включительно.</p> <p>Ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 4191R/776/00016/20, страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, период действия страхового полиса начинается с «09» июня 2020 г. и заканчивается «08» июня 2021 г. включительно.</p>	
<p align="center">Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор, и оценщика (оценщиков) в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.</p>	
<p>Исполнитель не имеет имущественного интереса в Объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика. Оценщик (оценщики), подписавший (подписавшие) отчет об оценке гарантирует (гарантируют), что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - не является (не являются) должностным(и) лицом(ами), работником(и) Заказчика, - не имеет (не имеют) имущественного интереса в Объекте оценки, - не состоит (не состоят) с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - не имеет (не имеют) в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора на оценку, - не является (не являются) кредитором(ами) Заказчика. 	
<p align="center">Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	
<p>Другие, привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты:</p>	<p>Не привлекались.</p>

1.7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Иные специалисты и организации к проведению оценки не привлекались.

1.8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «Крона» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Крона» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.9. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Заданию на оценку определяется рыночная стоимость объекта.

Развернутое определение рыночной стоимости дано в Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 3):

«...под **рыночной стоимостью** Объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:



- одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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.

1.11. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно п.23 ФСО №1. проведение оценки включает следующие этапы:

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



2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, представленной для проведения оценки.

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 отчёта об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавших оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Для оценки рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

Таблица 2.1.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Наименование документа	Реквизиты документа
Документы, устанавливающие объемно-планировочные решения	Не предоставлены
Правоустанавливающие, правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН №34-1/226/001/2019-982 от 05.08.2019 г. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе от 29.11.2006 г. Договор аренды земельного участка от 20.03.2008 г. №7937 Договор аренды земельного участка от 28.05.2007 №7511
Документы, удостоверяющие наличие обременений	Выписка из ЕГРН №34-1/226/001/2019-982 от 05.08.2019 г. Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 28.11.2019 г. по делу №А12-21396/2019

Оценщик проанализировал представленные Заказчиком оценки документы на достаточность и достоверность информации.

1. Все документы относятся к Объекту оценки.
2. Все документы содержат полную и достоверную информацию, необходимую для идентификации объекта оценки, установления его количественных характеристик.

Оценщик полагает, что объем и глубина выполненного исследования соответствует критерию необходимости и достаточности.

Таким образом, Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного договора и предоставленных сведений.

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: АСТРАХАНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. АСТРАХАНЬ, ПЕР. НАБЕРЕЖНЫЙ 7-Й, Д. 2

Таблица 2.2.1 Описание местоположения объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д.2

Наименование	Характеристика
Местонахождение	Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д.2
Район	Ленинский
Месторасположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Преобладающая застройка района, непосредственное окружение	Жилые дома среднеэтажной застройки
Обеспеченность общественным транспортом	Ближайшая остановка общественного транспорта "2-я улица Пархоменко" расположена на расстоянии около 800 м
Близость к скоростным магистралям	ул. Латышева, переходящая в трассу Е40, расположена на расстоянии 7,5-8 км (около 15 мин на автомобиле)
Вид покрытия подъездных путей	Асфальт
Рельеф	Ровный
Развитость инженерной инфраструктуры	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение



Наименование	Характеристика
Экологическая обстановка района	Механическое загрязнение (захламление) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий – отсутствует. Химическое загрязнение - изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости, так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости – выявлено не было. Физическое загрязнение - изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное – признаки отсутствуют.

Ленинский район¹

Численность населения 144,8 тыс. человек. В районе зарегистрировано и действует 3023 предприятия и организации всех форм собственности, в т.ч. 22 крупных и средних промышленных предприятия, занимающихся различными видами экономической деятельности: производством пищевых продуктов, железобетонных изделий и конструкций, стеклотары, стеклоткани, строительством и ремонтом судов и транспортных средств.

В районе расположено 2 университета – Астраханский государственный технический университет и Астраханский государственный университет, инженерно-строительный институт, 6 филиалов иногородних вузов.

Научная база представлена 3 институтами, в их числе старейший в стране научно-исследовательский институт КаспНИИРХ, АНИИТиВУ, НИИПИГаз. На территории района расположены государственная телерадиокомпания «Лотос», железнодорожный вокзал ст. Астрахань-I, автовокзал. Спортивные сооружения представлены Центральным стадионом «Астраханьгазпром», спортивным комплексом «Виктория», Центральной спортивной площадкой Ленинского района по ул. Савушкина и др.

Район динамично развивается в северо-восточном направлении – микрорайон по ул. Бабаевского, Астрахань- II и Кири-кили.

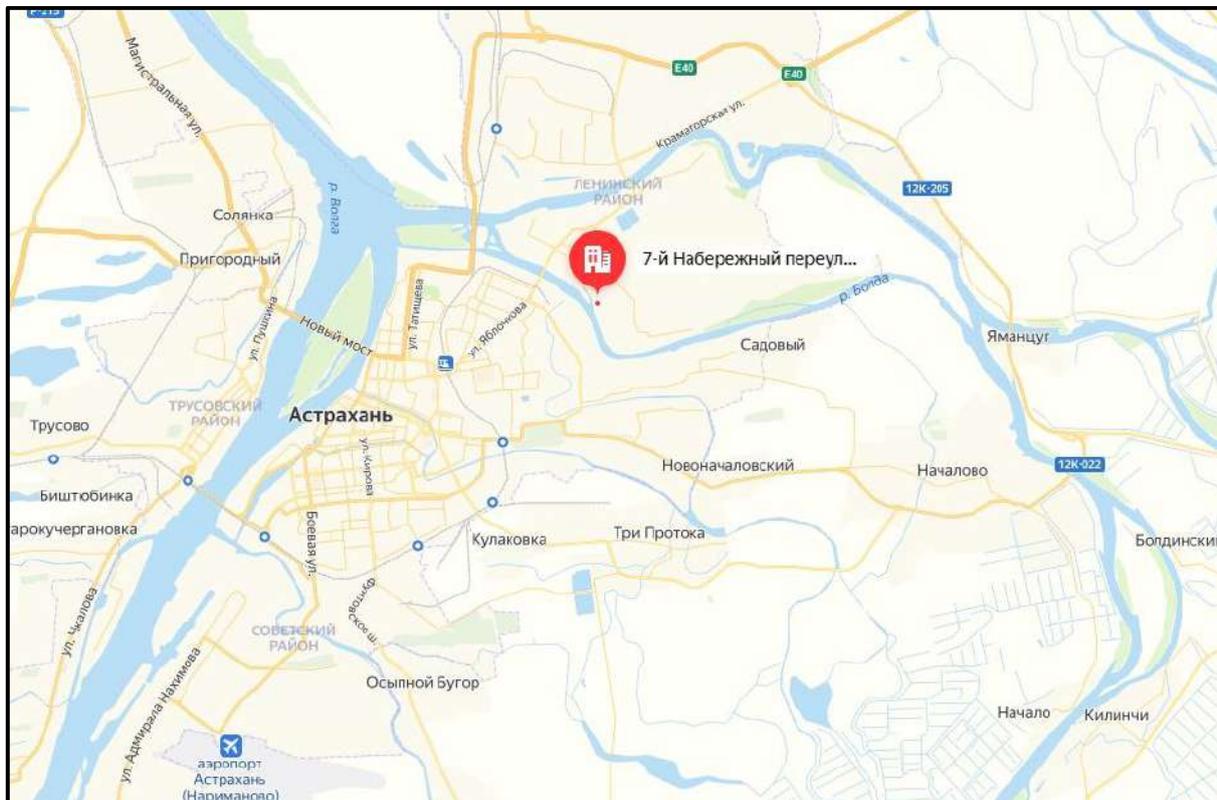
Ленинский район г. Астрахани представлен следующими основными отраслями хозяйства: транспорт и связь, строительство, обрабатывающая промышленность, образование, здравоохранение, торговля и производство, и распределение энергии.

Построен первый в области отель класса «пять звезд», так же построен музыкальный театр, мост, соединяющий ул. Савушкина и мкр. Бабаевского, произведена реконструкция парка напротив Астраханского государственного университета, бульвара Победы и ул. Татищева. Завершено строительство крупных социально-значимых объектов регионального масштаба – хирургического корпуса и диагностического центра Александрo-Мариинской областной клинической больницы. Построены крупнейшие в городе торговый центр «Ярмарка» и гипермаркет «Магнит».

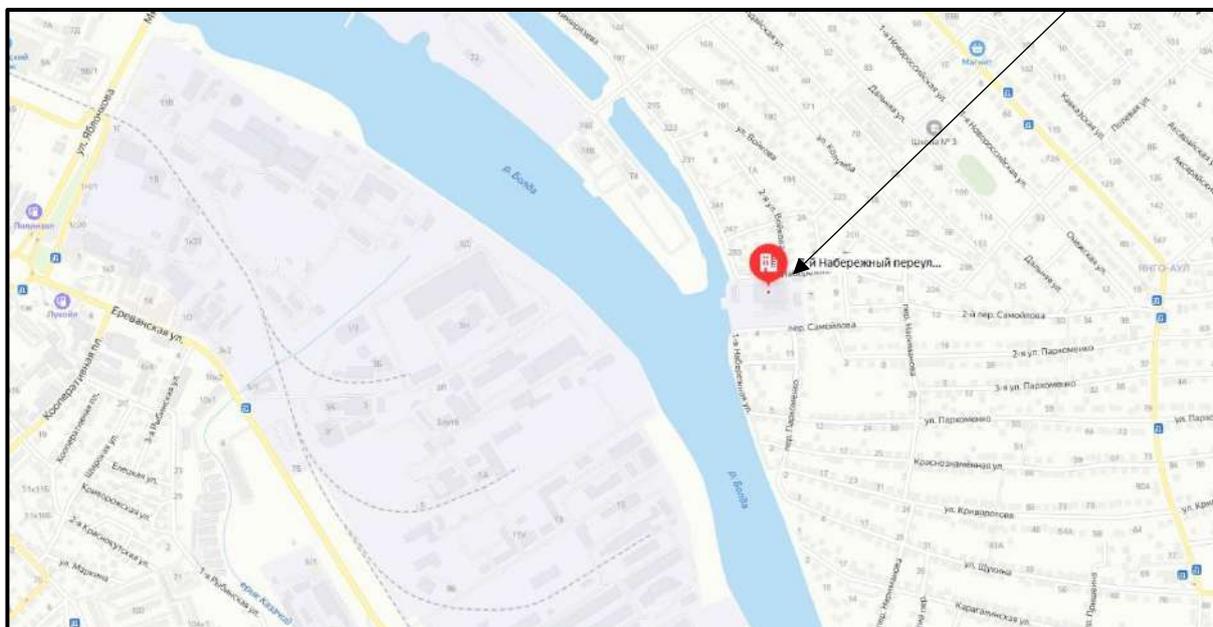
¹ <https://web.archive.org/web/20190918151251/http://www.astrgorod.ru/podrazdeleniya/nash-rayon-0>



Рисунок 1. Расположение объектов недвижимого имущества по адресу: г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д.2, на карте¹



Объект оценки



¹ Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>



2.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОЛГОГРАД, УЛ. ИМ. РУТКОВСКОГО, Д.1

Таблица 2.3.1 Описание местоположения объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1

Наименование	Характеристика
Местонахождение	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1
Район	Советский
Месторасположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Преобладающая застройка района, непосредственное окружение	Жилые дома среднеэтажной застройки
Обеспеченность общественным транспортом	Ближайшая остановка общественного транспорта "Начало поселка расположена на расстоянии около 300 м
Близость к скоростным магистралям	Университетский проспект расположен на расстоянии 3 км (около 5 мин на автомобиле); ул. Волгоградская (А-260, 15-й километр) – на расстоянии около 6 км (около 7 мин на автомобиле)
Вид покрытия подъездных путей	Асфальт
Рельеф	Ровный
Развитость инженерной инфраструктуры	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение
Экологическая обстановка района	Механическое загрязнение (захламление) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий – отсутствует. Химическое загрязнение - изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости, так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости – выявлено не было. Физическое загрязнение - изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное – признаки отсутствуют.

Советский район¹ — единица административного деления Волгограда, граничит с Ворошиловским и Кировским районами города, а также с Городищенским и Светлоярским районами области.

На территории района расположен ландшафтно-экологический комплекс «Горная поляна». Одна из его составляющих — естественно-исторический лесной массив «Григорова балка», которая включает в себя хвойные и лиственные породы, являющиеся «лёгкими» города. На территории бывшего сада В.Ф.Лапшина был создан дендрологический сад ВНИАЛМИ, входящий в Ассоциацию евроазиатских ботанических садов и объявленный памятником природы.

Транспорт:

- Железнодорожные пути с линией электропоезда; важная железнодорожная развязка на границе с Ворошиловским районом (путепровод ст. Максима Горького — Волгоград-2)
- Вторая продольная автомагистраль и на стадии планирования Рокадная-нулевая, Первая, Третья продольные автомагистрали, и автодорога «Обход Волгограда»
- станция Ельшанка Волгоградского метротрама
- третья очередь линии скоростного трамвая (на стадии планирования)

Торговые центры: Гипермаркет «Лента», ТЦ «Зеленое кольцо», ТРЦ «Акварель», ТЦ «Советский», ТЦ «Тулак».

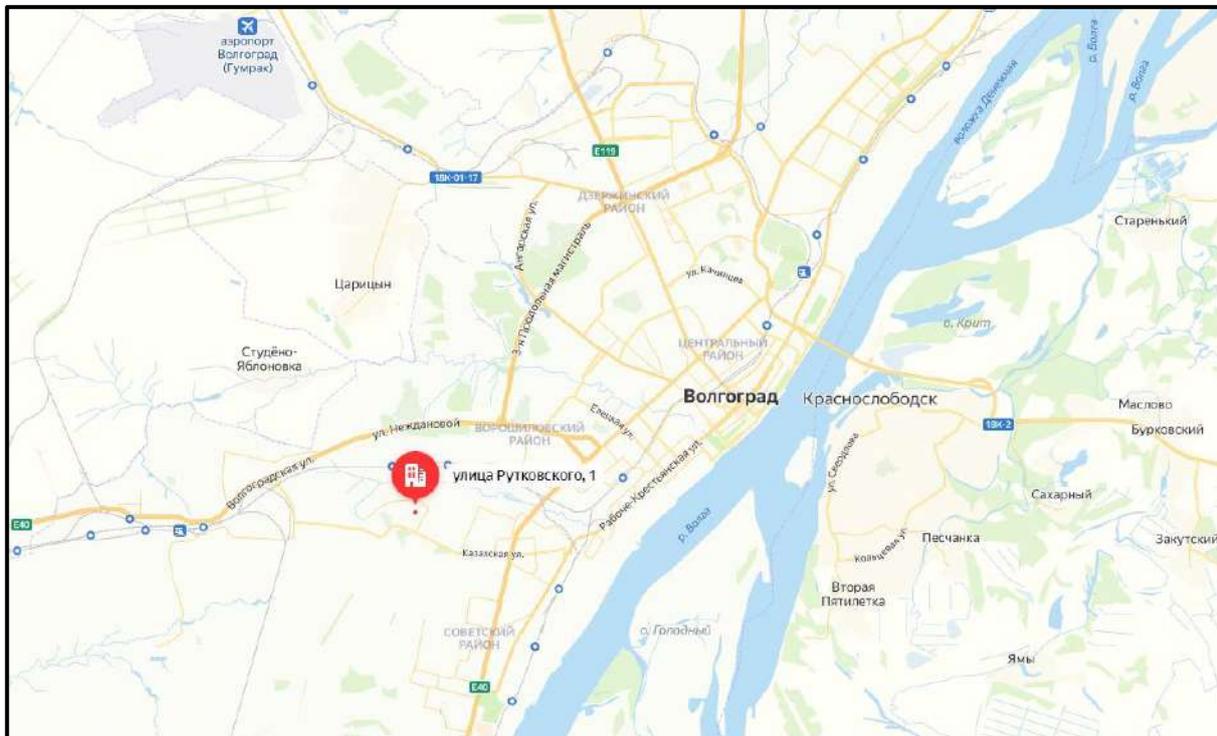
На территории района расположены комплекс культуры и отдыха Советского района: площадь и парк около ДК им. Петрова и стадион «Нефтяник». Промышленность:

- ОАО «Волгограднефтегеофизика»
- ОАО «Волгограднефтемаш» — один из крупнейших в стране производителей оборудования для нефтяной, нефтехимической и газоперерабатывающей промышленности.
- ООО «Волгохлеб» (торговая марка «Теплый хлебушек») - крупнейший производитель хлебо-блочной продукции
- завод ВОЛМА-Волгоград - головное предприятие Корпорации ВОЛМА (ООО ВОЛМА)
- ООО «Горная Поляна»
- ОАО «Макарна»
- ОАО «Медтехника»
- ООО «Нижневолжскстройсервис»

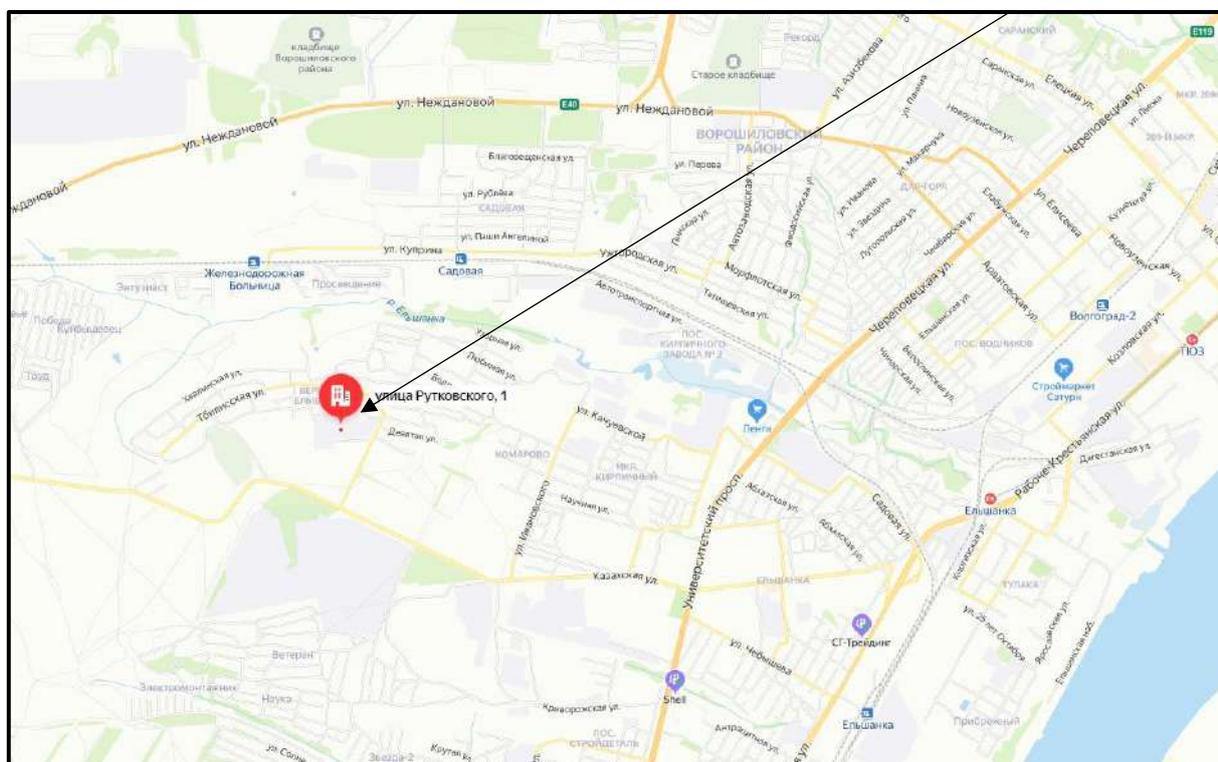
¹ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Советский_район_\(Волгоград\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Советский_район_(Волгоград))



Рисунок 2. Расположение объектов недвижимого имущества по адресу: г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1, на карте¹



Объект оценки



¹ Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>



2.4. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОЛГОГРАД, УЛ. ИМ. НИКИТИНА, 4

Таблица 2.4.1 Описание местоположения объектов недвижимого имущества по адресу: г. Волгоград, ул. им Никитина, 4

Наименование	Характеристика
Местонахождение	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Никитина, 4
Район	Кировский
Месторасположение в пределах города	Окраины городов, промзоны
Преобладающая застройка района, непосредственное окружение	Жилые дома среднеэтажной застройки, объекты социальной инфраструктуры
Обеспеченность общественным транспортом	Ж/д станция "им. Николая Руднева" в непосредственной близости
Близость к скоростным магистралям	ул. 64-й Армии на расстоянии 2 км (около 5 мин на автомобиле)
Вид покрытия подъездных путей	Асфальт
Рельеф	Ровный
Развитость инженерной инфраструктуры	Отопление, водопровод, канализация, электроснабжение
Экологическая обстановка района	Механическое загрязнение (захламление) территории (участка земли) объекта недвижимости, оказывающее лишь механическое негативное воздействие без физико-химических последствий – отсутствует. Химическое загрязнение - изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, оказывающее негативное воздействие как непосредственно на объект недвижимости, так и на обитателей рассматриваемого объекта недвижимости – выявлено не было. Физическое загрязнение - изменение физических параметров окружающей природно-антропогенной среды объекта недвижимости: тепловое, волновое (световое, шумовое, электромагнитное), радиационное – признаки отсутствуют.

Кировский район ¹

Район граничит с Советским и Красноармейским районами города, а также со Светлоярским районом области. Площадь района составляет 71,96 кв.км. Особенности экономико-географического положения Кировского района определяются его удалённостью от центра города Волгограда на 15 км.

На территории района расположены ж/д станции им. Руднева, Завод им. Ермана, Бекетовская, ВолгоГРЭС и Завод им. Кирова, пристань на Волге.

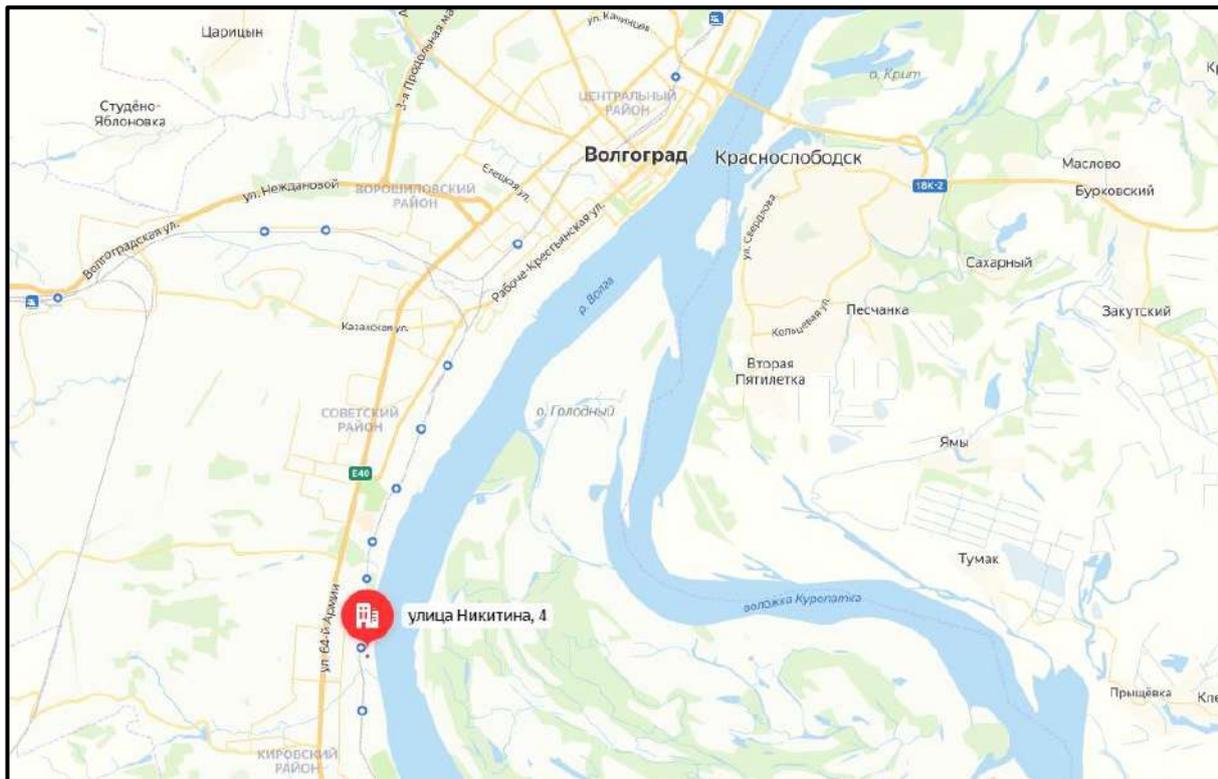
Заводы:

- Волгоградское ОАО «Химпром» — производство закрыто (периодически в ряде СМИ появляется информация о возможном реанимировании производства)
- Завод ЖБИ
- Мебельная фабрика «Волгоградмебель» (им.Ермана) — производство закрыто(площади сдаются в аренду для ряда небольших организаций)
- ООО «Волгоградский завод строительных материалов»
- Волгоградский Экспериментальный Завод Напитков
- Стройдеталь — производство остановлено(площади сдаются в аренду для ряда небольших организаций)
- Хлебозавод — производство закрыто
- Кондитерская фабрика «Славянка» — производство закрыто

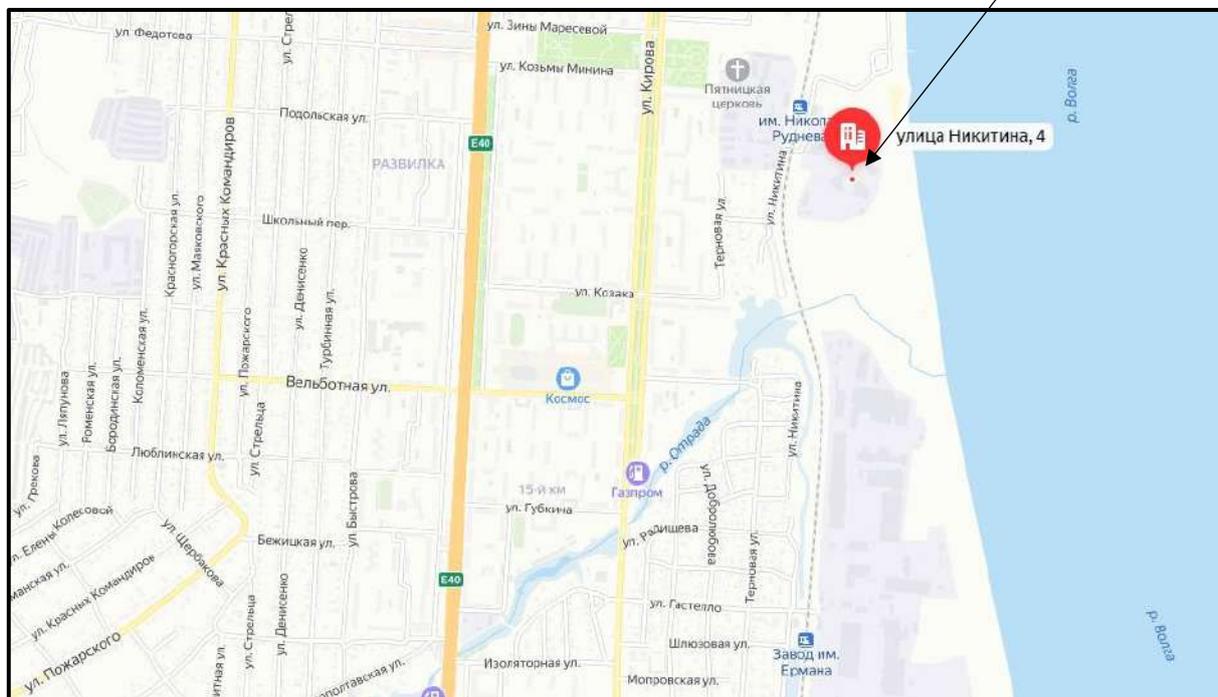
¹ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировский_район_\(Волгоград\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Кировский_район_(Волгоград))



Рисунок 3. Расположение объектов недвижимого имущества по адресу: г. Волгоград, ул. им Никитина, 4, на карте¹



Объект оценки



¹ Источник информации: <http://maps.yandex.ru/>



2.5. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
АСТРАХАНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. АСТРАХАНЬ, ПЕР. НАБЕРЕЖНЫЙ 7-Й, Д. 2

Таблица 2.5.1 Описание земельных участков, на которых расположены оцениваемые объекты капитального строительства

Наименование	Описание
Адрес	Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2
Оцениваемые права:	Право аренды на 49 лет
Имущественные права:	Право аренды на 49 лет
Правообладатель	ООО «Галактика-Инжиниринг», ИНН 3444140069
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Правоустанавливающие и право подтверждающие документы Заказчиком не предоставлены
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровый номер	30:12:020791:12 30:12:020791:9
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование по классификатору	
30:12:020791:12	-
30:12:020791:9	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Разрешенное использование по документу	
30:12:020791:12	Завод
30:12:020791:9	Причал
Кадастровая стоимость участка, руб.	
30:12:020791:12	н/д
30:12:020791:9	239 820,54
Площадь, м2	
30:12:020791:12	14 500,00
30:12:020791:9	395,75
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	
30:12:020791:12	н/д
30:12:020791:9	605,99
Наличие строений	Комплекс объектов недвижимого имущества производственного назначения
Физический износ	Физический износ земельного участка можно связать с необходимостью его очистки от строений (остатков строений), коммерческая эксплуатация которых по разным причинам невозможна. На оцениваемом земельном участке располагаются объекты недвижимости производственного назначения, соответственно, признаки физического износа не выявлены.
Функциональное устаревание	Функциональное устаревание связано с засаливанием почв, заболачиванием, радиоактивным заражением, ветровой эрозией, смывом плодородного слоя. Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, признаки функционального устаревания отсутствуют.
Экономическое устаревание	Учитывая благоприятное окружение объекта, признаки экономического устаревания отсутствуют.

Таблица 2.5.2 Описание оцениваемых объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках

Наименование	Описание
Характеристика	Комплекс объектов недвижимого имущества производственного назначения
Адрес	Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2
Оцениваемые права:	Право собственности
Имущественные права:	Право собственности
Собственник	ООО «Галактика-Инжиниринг», ИНН 3444140069
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №34-1/226/001/2019--982 от 05.08.2019 г.
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровые номера объектов недвижимого имущества в составе комплекса	30:12:020791:32, 30:12:020791:33, 30:12:020791:34, 30:12:020791:35, 30:12:020791:36, 30:12:020791:37, 30:12:020791:38, 30:12:020791:39, 30:12:020791:40, 30:12:020791:41, 30:12:020791:55
Функциональное назначение	Производственно-складское
Текущее использование	Производственно-складское
Общая площадь производственного комплекса, в состав которого входит объект оценки, м2	9674,1
Общая площадь оцениваемых объектов капитального строительства, м2	5244,1



Наименование	Описание
в том числе:	
30:12:020791:32	111,4
30:12:020791:33	66,2
30:12:020791:34	875,6
30:12:020791:35	136,9
30:12:020791:36	132,3
30:12:020791:37	3515,8
30:12:020791:38	10,9
30:12:020791:39	89,9
30:12:020791:40	23,4
30:12:020791:41	277,3
30:12:020791:55	4,4
Год постройки	1976–1982
Физический износ	Физическое состояние оценивается как удовлетворительное
Функциональное устаревание	Признаки функционального устаревания не выявлены.
Экономическое устаревание	Признаки экономического устаревания не выявлены.

Источниками информации для составления характеристик Объекта оценки послужили: Выписки из ЕГРН, данные Росреестра.

2.6. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОЛГОГРАД, УЛ. ИМ. РУТКОВСКОГО, Д.1

Таблица 2.6.1 Описание оцениваемого земельного участка

Наименование	Описание
Адрес	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1
Оцениваемые права:	Право аренды на 49 лет
Имущественные права:	Право аренды на 49 лет
Правообладатель	ООО «Галактика-Инжиниринг», ИНН 3444140069
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Договор аренды земельного участка №7937 от 20.03.2008
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровый номер	34:34:060003:367
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование по классификатору	Для размещения промышленных объектов
Разрешенное использование по документу	Производственная деятельность базы
Кадастровая стоимость участка, руб.	70 051 852,23
Площадь, м2	41 619
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	1683,17
Наличие строений	Комплекс объектов недвижимого имущества производственного назначения
Физический износ	Физический износ земельного участка можно связать с необходимостью его очистки от строений (остатков строений), коммерческая эксплуатация которых по разным причинам невозможна. На оцениваемом земельном участке располагаются объекты недвижимости производственного назначения, соответственно, признаки физического износа не выявлены.
Функциональное устаревание	Функциональное устаревание связано с засаливанием почв, заболачиванием, радиоактивным заражением, ветровой эрозией, смывом плодородного слоя. Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, признаки функционального устаревания отсутствуют.
Экономическое устаревание	Учитывая благоприятное окружение объекта, признаки экономического устаревания отсутствуют.



Таблица 2.6.2 Описание оцениваемых объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке

Наименование	Описание
Характеристика	Комплекс объектов недвижимого имущества производственного назначения
Адрес	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1
Оцениваемые права:	Право собственности
Имущественные права:	Право собственности
Собственник	ООО «Галактика-Инжиниринг», ИНН 3444140069
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №34-1/226/001/2019--982 от 05.08.2019 г.
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровые номера объектов недвижимого имущества в составе комплекса	34:00:000000:24013, 34:34:060003:1191, 34:34:060003:1192, 34:34:060003:912, 34:34:060003:913, 34:34:060003:914, 34:34:060003:915, 34:34:060003:916, 34:34:060003:917, 34:34:060003:918, 34:34:060003:922, 34:34:060003:923, 34:34:060003:924, 34:34:060003:1193
Функциональное назначение	Производственно-складское
Текущее использование	Производственно-складское
Общая площадь, м ²	10 720,8 ¹
в том числе:	
34:00:000000:24013 (Нежилое здание, Администрация)	2286,2
34:34:060003:1191 (Здание цеха металлоконструкций с пристройками, инвентарный номер 001673)	1663,4
34:34:060003:1192 (Здание цеха по изготовлению ТЭНов с пристройками, инвентарный номер 001673)	1029,6
34:34:060003:912 (Нежилое здание, Кабельно-проводниковый цех №2)	1288,6
34:34:060003:913 (Нежилое здание, Склад №2)	1355,7
34:34:060003:914 (Нежилое здание, Магазин)	161,4
34:34:060003:915 (Нежилое здание, Склад №1)	679,0
34:34:060003:916 (Нежилое здание, Проходная)	56,3
34:34:060003:917 (Нежилое здание, Профилакторий для обслуживания машин)	886,8
34:34:060003:918 (Нежилое здание, Ферма по выращиванию кроликов)	144,1
34:34:060003:922 (Нежилое здание, Кабельно-проводниковый цех №1)	452,0
34:34:060003:923 (Нежилое здание, Участок по изготовлению эл.панелей)	340,8
34:34:060003:924 (Нежилое здание, Административно-бытовое здание)	305,9
34:34:060003:1193 (Производственное (промышленное), Строение трансформаторной подстанции)	71,0
Год постройки	1987–2008
Физический износ	Физическое состояние оценивается как удовлетворительное
Функциональное устаревание	Признаки функционального устаревания не выявлены.
Экономическое устаревание	Признаки экономического устаревания не выявлены.

Источниками информации для составления характеристик Объекта оценки послужили: Выписки из ЕГРН, данные Росреестра.

¹ С учетом площади трансформаторной подстанции.



2.7. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ВОЛГОГРАД, УЛ. ИМ. НИКИТИНА, 4

Таблица 2.7.1 Описание оцениваемого земельного участка

Наименование	Описание
Адрес	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4
Оцениваемые права:	Право аренды на 49 лет
Имущественные права:	Право аренды на 49 лет
Правообладатель	ООО «Галактика-Инжиниринг», ИНН 3444140069
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Договор аренды земельного участка №7511 от 28.05.2007
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровый номер	34:34:070003:20
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование по классификатору	Для объектов общественно-делового значения
Разрешенное использование по документу	Комплекс производственных зданий
Кадастровая стоимость участка, руб.	17 094 829,84
Площадь, м2	10 714
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м2	1595,56
Наличие строений	Комплекс объектов недвижимого имущества производственного назначения
Физический износ	Физический износ земельного участка можно связать с необходимостью его очистки от строений (остатков строений), коммерческая эксплуатация которых по разным причинам невозможна. На оцениваемом земельном участке располагаются объекты недвижимости производственного назначения, соответственно, признаки физического износа не выявлены.
Функциональное устаревание	Функциональное устаревание связано с засаливанием почв, заболачиванием, радиоактивным заражением, ветровой эрозией, смывом плодородного слоя. Учитывая местоположение и назначение объекта оценки, признаки функционального устаревания отсутствуют.
Экономическое устаревание	Учитывая благоприятное окружение объекта, признаки экономического устаревания отсутствуют.

Таблица 2.7.2 Описание оцениваемых объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке

Наименование	Описание
Характеристика	Комплекс объектов недвижимого имущества производственного назначения
Адрес	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4
Оцениваемые права:	Право собственности
Имущественные права:	Право собственности
Собственник	ООО «Галактика-Инжиниринг», ИНН 3444140069
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №34-1/226/001/2019-982 от 05.08.2019 г.
Ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Кадастровые номера объектов недвижимого имущества в составе комплекса	34:34:070003:126, 34:34:070003:132, 34:34:070003:133, 34:34:070003:141
Функциональное назначение	Производственно-складское
Текущее использование	Производственно-складское
Общая площадь, м2	4106,8
в том числе:	
34:34:070003:126 (Нежилое здание, Цех дверных полотен)	1348,7
34:34:070003:132 (Нежилое здание, Здание цеха погонажных и тарных изделий)	1658,2
34:34:070003:133 (Нежилое здание, Производственно-бытовой корпус)	671,9
34:34:070003:141 (Нежилое здание, Производственный корпус)	428
Год постройки	1989–1996
Физический износ	Физическое состояние оценивается как удовлетворительное
Функциональное устаревание	Признаки функционального устаревания не выявлены.
Экономическое устаревание	Признаки экономического устаревания не выявлены.

Источниками информации для составления характеристик Объекта оценки послужили: Выписки из ЕГРН, данные Росреестра.



3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним улучшений является основополагающим принципом при оценке рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

В части, касающейся критерия юридической допустимости, оценщик руководствуется нормами земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиями по охране объектов культурного наследия, определяющими объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

На практике анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Поскольку оцениваемые объекты представлены земельными участками, застроенными зданиями и сооружениями, то согласно п. 16 ФСО №7 анализ земельного участка как условно свободного не производится: «для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства».

При определении варианта наиболее эффективного использования улучшений земельного участка объекта оценки, считается целесообразным и необходимым принимать во внимание следующие основные обстоятельства:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Объектом оценки являются здания и сооружения производственных комплексов.

Законодательная (юридическая) разрешенность

Соответствие потенциальных вариантов использования объекта оценки законодательству определяется на основе:

- карты правового зонирования территории, составленной на основании требований градостроительного кодекса и утвержденной местным постановлением;
- акта разрешенного использования земельного участка.

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования должен формироваться с учетом:

- окружения объекта оценки;
- ожидаемых изменений на рынке недвижимости;
- перспектив развития района;
- возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2

Оцениваемые объекты недвижимого имущества (объекты капитального строительства) расположены на 2 земельных участках с кадастровыми номерами 30:12:020791:9 и 30:12:020791:12. Категория земельных участков – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования участка с кадастровым номером 30:12:020791:9 по классификатору – для размещения объектов, характерных для населенных пунктов; по документу – причал; вид разрешенного использования участка с кадастровым номером 30:12:020791:12 по документу – завод.



Таким образом, земельные участки с расположенными на них оцениваемыми объектами капитального строительства, законодательно разрешено использовать под производственно-складские цели.

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1

Оцениваемые объекты недвижимого имущества (объекты капитального строительства) расположены на земельном участке с кадастровым номером 34:34:060003:367. Категория земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования участка по классификатору – для размещения промышленных объектов; по документу – производственная деятельность базы.

Таким образом, земельные участки с расположенными на них оцениваемыми объектами капитального строительства, законодательно разрешено использовать под производственно-складские цели.

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4

Оцениваемые объекты недвижимого имущества (объекты капитального строительства) расположены на земельном участке с кадастровым номером 34:34:060003:367. Категория земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования участка по классификатору – для объектов общественно-делового значения; по документу – комплекс производственных зданий.

Таким образом, земельные участки с расположенными на них оцениваемыми объектами капитального строительства, законодательно разрешено использовать под производственно-складские цели.

Физическая осуществимость

Физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования обусловлена физическими характеристиками недвижимости.

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2

По объемно-планировочному решению оцениваемые объекты представляет производственный комплекс недвижимости. Оцениваемые объекты расположены в промышленной зоне на территории производственной базы. Ближайшим окружением объекта являются объекты производственного, складского и коммунального назначения. Площади, назначение, а также местоположение оцениваемых объектов позволяют эффективно использовать его под производственно-складские цели.

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1

По объемно-планировочному решению оцениваемые объекты представляет производственный комплекс недвижимости. Оцениваемые объекты расположены в промышленной зоне на территории производственной базы. Ближайшим окружением объекта являются объекты производственного, складского и коммунального назначения. Площади, назначение, а также местоположение оцениваемых объектов позволяют эффективно использовать его под производственно-складские цели.

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4

По объемно-планировочному решению оцениваемые объекты представляет производственный комплекс недвижимости. Оцениваемые объекты расположены в промышленной зоне на территории производственной базы. Ближайшим окружением объекта являются объекты производственного, складского и коммунального назначения. Площади, назначение, а также местоположение оцениваемых объектов позволяют эффективно использовать его под производственно-складские цели.

Финансовая эффективность и максимальная доходность

Доходность объекта недвижимости определяют его местоположение, функциональное назначение и техническое состояние.

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2

Учитывая расположение объекта в промышленной зоне, а также средние цены / арендные ставки на производственно-складские объекты, оцениваемые объекты капитального строительства с текущим назначением будут приносить доход.

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1

Учитывая расположение объекта в промышленной зоне, а также средние цены / арендные ставки на производственно-складские объекты, оцениваемые объекты капитального строительства с текущим назначением будут приносить доход.

Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4

Учитывая расположение объекта в промышленной зоне, а также средние цены / арендные ставки на производственно-складские объекты, оцениваемые объекты капитального строительства с текущим назначением будут приносить доход.

Вывод: на дату оценки наиболее эффективным использованием Объекта признается его текущее использование в качестве объектов недвижимого имущества производственно-складского назначения.



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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в России по итогам февраля 2020 г.¹

В начале месяца Росстат опубликовал первую оценку ВВП России по итогам 2019 года, который составил 109,4 трлн руб. При этом реальный рост по отношению к 2018 году составил 1,3%. Напомним, ранее Минэкономразвития оценивало реальный рост ВВП по итогам 2019 года в 1,4%. Кроме того, по оценке МЭР рост ВВП в январе 2020 года замедлился до 1,6% после увеличения на 2,3% в декабре (здесь и далее: г/г). Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в январе 2020 года промышленное производство выросло на 1,1% после увеличения на 1,7% в декабре прошлого года. Тем не менее, с исключением сезонного и календарного факторов, промпроизводство показало снижение на 0,8%.



Отметим, что, начиная с отчета за январь 2020 года, при расчете индексов промышленного производства Росстат перешел на новый, 2018-й, базисный год. До этого с 2014 года в качестве базисного года применялся 2010 год. Росстат отмечает, что в мировой статистической практике расчеты индекса на основе одного и того же базисного года проводятся приблизительно в течение пяти лет, после чего базисный год обновляется. Также ведомство отмечает, что смена базисного года позволила учесть произошедшие с 2010 года изменения в структуре производства и повысить качество публикуемой информации.

При этом, по новой оценке доля сырьевых отраслей выросла с 34% до 39%, а доля обрабатывающих производств, наоборот, понизилась на 3%. Новая структура промышленности была учтена при ретроспективном пересчете индексов промышленного производства за 2018-2019 годы. Так, за 2018 год рост промпроизводства был пересчитан вверх с 2,9% до 3,5%, в то время как в 2019 году рост промпроизводства был понижен с 2,4% до 2,3%. Что касается секторов промпроизводства, то в сегменте

¹ https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_zh_fevral_2020/



«Добыча полезных ископаемых» в 2019 году рост также был пересмотрен вниз с 3,1% до 2,5%. В «Обрабатывающих производствах» рост, напротив, пересчитан вверх до 2,6% с 2,3%.

Возвращаясь к итогам января 2020 года, отметим, что сегмент «Добыча полезных ископаемых» после увеличения на 0,5% в декабре прошлого года перешел к снижению на 0,4%. Рост в обрабатывающих производствах замедлился до 3,9% после 4% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» снижение выпуска замедлилось до 4,7% после 4,8% в декабре 2019 года. В свою очередь сегмент «Водоснабжение» перешел к росту на 1% после падения на 10% в декабре прошлого года.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'19	-0,7	+6,3	+2,1	-12,3
Ноябрь'19	+0,1	+1,5	+0,2	-12,9
Декабрь'19	+0,5	+4,0	-4,8	-10,0
2019 год	+2,5	+2,6	-0,9	-5,2
Январь'20	-0,4	+3,9	-4,7	+1,0

Таким образом, росту промышленного производства в январе способствовали обрабатывающие производства, а также сегмент «Водоснабжение». Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице.

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

 Вид продукции	Январь 2020	Январь 2020 / Январь 2019	Январь 2020 / Декабрь 2019
Добыча угля, млн тонн	33,1	-9,3%	-13,4%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	47,7	-0,7%	-0,1%
Природный газ, млрд м3	56,7	-4,9%	-3,9%
Мясо скота, тыс. тонн	225	+9,9%	-10,7%
Мясо домашней птицы, тыс. тонн	393	+2,7%	-4,5%
Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн	336	+18,4%	+6,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	11,2	+3,0%	-8,1%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	395	+9,8%	-16,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	1,5	+2,2%	-17,1%
Цемент, млн тонн	2,5	+7,7%	-23,8%
Бетон товарный, млн м3	2,2	+14,2%	-18,9%
Прокат готовый, млн тонн	5,3	+2,1%	+1,1%
Трубы стальные, млн тонн	0,9	+0,8%	-10,7%
Автомобили легковые, тыс. штук	94,1	-16,5%	-9,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	3,7	-12,4%	-74,0%

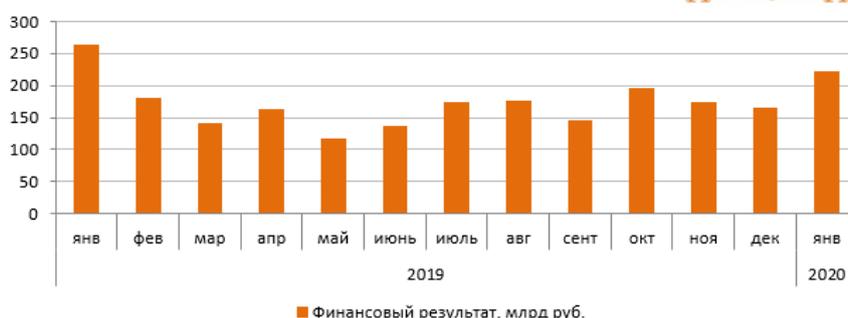
Отметим сокращение выпуска продукции в добывающем сегменте. Наиболее сильное снижение добычи в январе показал уголь (-9,3%). В продовольственном сегменте динамика выпуска в январе 2020 года к январю предыдущего года положительная: так, производство мяса скота в январе выросло почти на 10%, выпуск мяса птицы увеличился на 2,7%, а выпуск рыбы показал рост на 18,4%. Динамика производства представленных выше стройматериалов в январе была положительной: наиболее сильный рост показали объемы выпуска бетона (+14,2%), рост выпуска кирпичей и цемента составил 9,8% и 7,7% соответственно, при этом производство блоков и сборных строительных изделий увеличилось на 2,2%. В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Так, производство стальных труб увеличилось всего на 0,8%, готового проката – выросло на 2,1%. При этом производство легковых автомобилей в январе упало на 16,5%, а грузовых автотранспортных средств – снизилось на 12,4%.

Переходя к финансовым результатам российских компаний, отметим, что в феврале Росстат не публиковал традиционных данных о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора). Публикация данных о сальдированном финансовом результате российских компаний по итогам 2019 года состоится в первой декаде марта. Тем не менее, Банк России в отчетном периоде предоставил данные о прибыли банковского сектора по итогам января 2020 года.

Банковский сектор после 166 млрд руб. в декабре 2019 года заработал в январе 223 млрд руб. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 80,2 млрд руб. В январе 2019 года прибыль сектора составила 264 млрд руб.



Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



■ Финансовый результат, млрд руб.

Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов не претерпел существенных изменений (-0,2%), составив 96,4 трлн руб. Совокупный объем кредитов экономике увеличился на 0,4% до 51,6 трлн руб. В то же время объем кредитов нефинансовым организациям прибавил 0,2%. При этом прирост объема кредитов физическим лицам составил 0,8%. По состоянию на 1 февраля 2020 года объем кредитов нефинансовым организациям составил 33,8 трлн руб., и кредитов физическим лицам – 17,8 трлн руб. На фоне сохранения инфляции в ближайшие годы на уровне 3-4% мы ожидаем снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать продолжению роста кредитования.

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в феврале недельный рост цен держался на уровне 0-0,1%. По предварительным данным, за месяц цены увеличились на 0,2%. С начала текущего года инфляция составила 0,7%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция, по предварительной оценке, составила 2,3%.

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2020 гг.



Месяц	2018	2019
Октябрь	0,4%	0,1%
Ноябрь	0,5%	0,3%
Декабрь	0,8%	0,4%
	2019	2020
Январь	1,0%	0,4%
Февраль	0,4%	0,2%

Динамика обменного курса рубля – это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В феврале текущего года среднее значение курса доллара выросло до 64 руб. с 61,8 руб. за доллар в январе на фоне снижения цен на нефть. Отдельно отметим, что к концу месяца курс доллара составил 67 руб. Вероятно, такая динамика валюты была вызвана выходом инвесторов из российских активов под влиянием опасений дальнейшего снижения экономической активности в мире из-за распространения коронавируса.

Динамика официального курса доллара США в 2018-2019 гг.



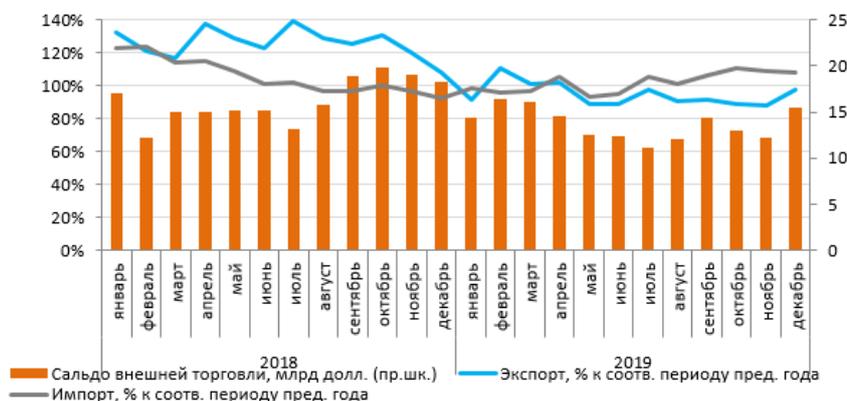
Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь'19	63,9	64,1	63,9
Декабрь'19	64,1	61,9	62,9
Январь'20	61,9	63,0	61,8
Февраль'20	63,0	67,0	64,0

Стоит отметить, что 7 февраля состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была снижена на 0,25 п.п. до 6%. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что замедление инфляции происходит быстрее, чем прогнозировалось, а инфляционные ожидания населения и ценовые ожидания предприятий в целом остаются стабильными. Отметим, что регулятор оценил прогнозный диапазон инфляции по итогам 2020 года в 3,5-4% с учетом проводимой денежно-кредитной политики. При развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки в первом полугодии 2020 года.



Помимо денежно-кредитной политики существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам 2019 года составил 418,8 млрд долл. (-5,5%). В то же время товарный импорт составил 254,1 млрд долл., увеличившись на 2,2% к 2018 году. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 164,7 млрд долл. (-15,3%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, большую часть 2019 года импорт демонстрировал положительную динамику, в то время как экспорт снижался, что по итогам года привело к сокращению положительного сальдо торгового баланса. В конце 2019 года наблюдалось восстановление экспорта при относительно стабильном импорте, что, в свою очередь, способствовало росту сальдо торгового баланса в декабре. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в 2019 г.



Показатель	Млрд долл.	
	США	2019 / 2018, %
Экспорт, в т. ч.	418,8	-5,5
Топливо-энергетические товары	262,5	-8,5
Металлы и изделия из них, в т. ч.	37,5	-14,1
черные металлы	21,9	-10,5
цветные металлы	14,2	-2,6
Машины, оборудование и транспортные средства	27,7	-5,0
Продукция химической промышленности, в т. ч.	27,0	-1,7
калийные удобрения	2,3	+15,0
азотные удобрения	2,9	+3,9
Продовольственные товары и с/х сырье	24,8	-0,7
Импорт, в т. ч.	254,1	+2,2
Машины, оборудование, транспортные средства	112,5	-0,2
Продовольственные товары и с/х сырье	29,8	+0,4
Продукция химической промышленности	47,8	+9,6

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта важнейших товаров оказалась, за исключением отдельных позиций, преимущественно отрицательной, в то время как динамика импорта – преимущественно положительной. Наиболее сильное снижение экспорта по итогам года показали металлы и изделия из них. Вывоз Топливо-энергетических товаров сократился на 8,5%. Несмотря на сокращение общего экспорта продукции химической промышленности, экспорт Калийных и Азотных удобрений увеличился на 3,9% и 15% соответственно. Что касается импорта, то здесь умеренный рост показал ввоз Продукции химической промышленности (+9,6%), в то время как остальные позиции изменились незначительно.



Показатель	Январь 2019	Январь 2020	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	10,2	9,5	-6,9%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	9,3	7,3	-21,5%
	1.02.19	1.02.20	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	475,9	562,3	+18,2%
	1.01.19	1.01.20	
Объем внешнего долга, млрд долл.	454,680	481,473	+5,9%

По предварительной оценке Банка России, профицит счета текущих операций платежного баланса Российской Федерации в январе 2020 года по сравнению с январем 2019 года уменьшился на 0,7 млрд долларов США и составил 9,5 млрд долларов США. Положительное сальдо торгового баланса практически не изменилось при увеличении совокупного дефицита прочих компонентов счета текущих операций. Отток частного капитала, согласно оценке Банка России, составил 7,3 млрд долларов США по сравнению с 9,3 млрд долларов США в январе 2019 года. Такой результат сложился почти полностью за счет увеличения внешних активов и снижения иностранных обязательств банков при незначительных по величине сбалансированных финансовых потоках прочих секторов.

Выводы:

- ВВП в январе 2020 года по оценке МЭР вырос на 1,6%.
- Промышленное производство в январе 2020 года увеличилось на 1,1% к соответствующему месяцу предыдущего года, тем не менее с исключением сезонного фактора промпроизводство сократилось на 0,8%.
- Банковский сектор в январе 2020 года заработал сальдированную прибыль в объеме 223 млрд руб. по сравнению с 264 млрд руб. за аналогичный период прошлого года.
- Потребительские цены в январе 2020 года, по предварительной оценке, увеличились на 0,2%, при этом в годовом выражении на начало марта инфляция составила 2,3%.
- На фоне снижения нефтяных котировок среднее значение курса доллара США в феврале составило 64 руб. по сравнению с 61,8 руб. в январе.
- Товарный экспорт по итогам 2019 г. сократился по сравнению с 2018 годом на 5,5% до 418,8 млрд долл., при этом товарный импорт за этот же период увеличился на 2,2% до 254,1 млрд долл.
- По предварительным данным положительное сальдо счета текущих операций по итогам января 2020 года составило 9,5 млрд долл. (-6,9%), при этом чистый отток частного капитала за этот же период составил 7,3 млрд долл. (-21,5%).
- Объем золотовалютных резервов страны по состоянию на 1 февраля на фоне приобретения валюты на внутреннем рынке в рамках бюджетного правила увеличился на 18,2% по отношению к 1 февраля 2019 года.

Социально-экономическое положение Астраханской области и г. Астрахани в период, предшествующий дате оценки

Таблица 4.1.1 Социально-экономическое положение Астраханской области в январе-феврале 2020 г. ¹

Показатели	Январь-февраль 2020, млн. рублей	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно: январь-февраль 2019 в % к январю-февралю 2018
Продукция сельского хозяйства	2164,6	99,7	102,0
Грузооборот автомобильного транспорта ¹⁾ , млн. т-км	13,3	85,1	100,6
Оборот розничной торговли	28 652,3	102,1	101,7
Объем платных услуг населению	7205,3	101,0	107,7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей			
номинальная	35 833,6 ²⁾	108,0 ³⁾	107,8 ⁴⁾
реальная	-	106,0 ³⁾	103,1 ⁴⁾
Индекс потребительских цен	100,0 ⁵⁾	100,4 ⁶⁾	101,5 ⁷⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁸⁾	89,5 ⁵⁾	90,7 ⁶⁾	100,4 ⁷⁾

¹ <https://gks.ru/region/doc/1112/Main.htm>



Показатели	Январь-февраль 2020, млн. рублей	В % к соответствующему периоду предыдущего года	Справочно: январь-февраль 2019 в % к январю-февралю 2018
Реальные располагаемые денежные доходы	-	100,1 ⁹⁾	99,9 ¹⁰⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	6,2	93,2	101,3

¹⁾ включает данные автомобильного транспорта всех видов экономической деятельности крупных и средних организаций, средняя численность работников которых превышает 15 человек

²⁾ январь 2020 года

³⁾ январь 2020 года к январю 2019 года

⁴⁾ январь 2019 года к январю 2018 года

⁵⁾ февраль 2020 года к январю 2020 года

⁶⁾ февраль 2020 года к декабрю 2019 года

⁷⁾ февраль 2019 года к декабрю 2018 года

⁸⁾ по видам экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

⁹⁾ январь-декабрь 2019 года к январю-декабрю 2018 года

¹⁰⁾ январь-декабрь 2018 года к январю-декабрю 2017 года

Индекс промышленного производства в январе-феврале 2020 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,6%. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами в январе-феврале 2020 года составил 66 914,6 млн. рублей, что на 4,3% (в действующих ценах) ниже соответствующего периода предыдущего года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-феврале 2020 года составил 3003,8 млн. рублей, что в 1,9 р. (в сопоставимых ценах) выше уровня января-февраля 2019 года.

В январе-феврале 2020 года организациями всех форм собственности и индивидуальными застройщиками построено 274 новые квартиры общей площадью 29,2 тыс. кв.м, что составило 79,4% от уровня соответствующего периода предыдущего года.

Индекс потребительских цен в феврале 2020 года по отношению к предыдущему месяцу остался неизменным и составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары – 100,1%, непродовольственные товары – 100,0%, услуги – 99,8%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в феврале 2020 года по отношению к предыдущему месяцу составил 99,9% (в феврале 2019 года – 100,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем на одного человека по области в феврале 2020 года осталась практически на уровне прошлого месяца и составила 14 433,08 рубля (в феврале 2019 года – выросла на 0,3%).

В феврале 2020 года цены на продовольственные товары по сравнению с предыдущим месяцем увеличились на 0,1% (в феврале 2019 года – на 0,9%). Цены и тарифы на услуги в феврале 2020 года по сравнению с предыдущим месяцем снизились на 0,2% (в феврале 2019 года – увеличились на 0,1%). Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2020 года относительно января 2020 года составил 89,5%, из него в добыче полезных ископаемых – 86,8%, в обрабатывающих производствах – 99,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 100,1%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,9%.

При этом индекс цен производителей на продукцию, предназначенную для реализации на внутреннем рынке, составил 96,7%, для реализации на экспорт – 84,2% (в феврале 2019 года – соответственно 107,6% и 118,9%).

Таблица 4.1.2 Социально-экономическое положение г. Астрахани по итогам 2019 г.¹

Показатели	Ед. изм.	9 мес. 2019 года	в % к пред. периоду	2019 год	в % к пред. периоду
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по крупным и средним предприятиям (включая рыболовство и рыбоводство)	млн. руб.	268 929,9	97,3	363 288,4	93,9
Оборот розничной торговли	млн. руб.	32 263,3	95,7	44 601,6	96,3
Оборот общественного питания	млн. руб.	680,4	101,7	920,0	105,5
Объем платных услуг населению	млн. руб.	15 172,4	98,7	20 447,0	98,4
Индекс потребительских цен	%	104,5	2,3 п. п.	104,2	1,5 п.п.
Инвестиции в основной капитал по крупным и средним организациям	млн. руб.	45 078,5	82,0	66 968,0	81,6
Объем работ, выполненный собственными силами крупными и средними организациями по виду деятельности «Строительство»	млн. руб.	858,1	46,3	1 258,2	33,1
Ввод в действие жилья	тыс. кв. м	84,0	58,9	119,0	69,8
Перевозки грузов всеми видами транспорта	тыс. тонн	7 950,3	96,3	10 679,5	96,5

¹ <http://astrgorod.ru/content/informaciya-o-socialno-ekonomicheskom-polozhenii-goroda>



Показатели	Ед. изм.	9 мес. 2019 года	в % к пред. периоду	2019 год	в % к пред. периоду
Перевозки пассажиров	тыс. чел.	41 949,0	93,9	55 365,2	93,5
Прибыль прибыльных крупных и средних организаций	млн. руб.	99 888,7	95,3	133 410,8	89,8
Среднемесячная заработная плата по крупным и средним организациям	руб.	38 545,5	99,6	39 911,4	101,1
Реальная зарплата	%	-	95,3	-	97,1
Среднесписочная численность работников крупных и средних организаций	тыс. чел.	112,6	94,7	112,6	95,1
Численность зарегистрированных безработных	чел.	1 871	123,8	1 906	117,4
Уровень зарегистрированной безработицы	%	0,7	0,2 п. п.	0,7	0,1 п.п.

Социально-экономическое положение Волгоградской области и г. Волгограда в период, предшествующий дате оценки

Таблица 4.1.3 Социально-экономическое положение Волгоградской области по итогам января 2020 г.¹

Показатель	Январь 2020 г.	Январь 2020 г. в % к январю 2019 г.	Справочно: январь 2019 г. в % к январю 2018 г.
Индекс промышленного производства ^{1), 2)}		101,4	... ³⁾
Производство сельхозпродукции, млн. рублей	3001,8 ²⁾	100,1 ^{2), 4)}	96,7 ⁴⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	3101,4 ²⁾	114,3 ^{2), 4)}	88,4 ⁴⁾
Ввод в действие жилых домов ⁵⁾ , тыс. кв.м	24,7 / 15,9 ²⁾	24,9 ²⁾	140,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	31572,8 ²⁾	104,1 ^{2), 4)}	99,3 ⁴⁾
Индекс потребительских цен	100,6 ⁶⁾	102,0	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾	99,6 ^{2), 6)}	102,1 ²⁾	106,5
Номинальная среднемесячная начисленная заработная плата одного работника, рублей ⁸⁾	41 196,7 / 32 736,5	107,0 / 105,0	110,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек ⁹⁾	9,2	90,1	94,5

1) По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ОКВЭД2.

2) Предварительные данные.

3) В связи с переходом Росстата на новый, 2018-й, базисный год данные будут опубликованы позднее.

4) В сопоставимой оценке.

5) Абсолютное значение за январь 2020 г. приведено с учетом/без учета жилых домов на участках для ведения садоводства, относительное значение за январь 2020 г. в целях обеспечения сопоставимости с соответствующим периодом предыдущего года рассчитано без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

6) Январь 2020 г. в % к декабрю 2019 г.

7) На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке, по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ОКВЭД2.

8) Абсолютные значения приведены за декабрь 2019 г. и январь-декабрь 2019 г.; относительные - декабрь 2019 г., январь-декабрь 2019 г. и январь-декабрь 2018 г. в % к соответствующим периодам предыдущего года.

9) По данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области.

Индекс промышленного производства в январе 2020 г. по сравнению с январем 2019 г. составил 101,4%, по сравнению с декабрем 2019 г. – 86,9%.

Объем работ, выполненных собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», в январе 2020 г. сложился в сумме 3101,4 млн рублей, что в сопоставимой оценке составило 38,9% к уровню декабря 2019 г. и превысило на 14,3% уровень января 2019 г.

За январь 2020 г. построены жилые дома на 207 квартир общей площадью 24,7 тыс. кв.м, что составило 24,9% к уровню января 2019 г. В январе 2020 г. из общего объема введенного в действие жилья населением построены жилые дома общей площадью 24,6 тыс. кв.м, что на 9,7% меньше, чем в январе 2019 г.

В январе 2020 г. грузооборот (на коммерческой основе) грузового автомобильного транспорта составил 85,2 млн тонно-километров и по сравнению с январем 2019 г. увеличился на 16,6%. Пассажирским автомобильным транспортом перевезено 19,0 млн человек, что на 1,7% меньше, чем в январе 2019 г. Пассажирооборот составил 353,4 млн пасс.-километров и по сравнению с январем 2019 г. уменьшился на 3,0%.

Оборот розничной торговли в январе 2020 г. составил 31,6 млрд рублей (104,1% в сопоставимых ценах к январю 2019 г.).

В январе 2020 г. оборот розничной торговли на 93,2% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,8%; в январе 2019 г. – соответственно, 92,6% и 7,4%.

¹ https://volgastat.gks.ru/storage/mediabank/doklad_012020.pdf



За 2019 г. оборот розничной торговли розничных торговых сетей сложился в объеме 144,8 млрд. рублей, что в товарной массе на 3,7% больше, чем в 2018 г. и составил 35,8% общего объема оборота розничной торговли.

Рост потребительских цен за январь 2020 г. составил в Волгоградской области 0,6%. Продовольственные товары подорожали на 1,1%, непродовольственные товары – на 0,3%, услуги – на 0,2%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменение цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, за январь 2020 г. составил 100,3% (за январь 2019 г. – 100,8%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Волгоградской области в январе 2020 г. составила 14 549,9 рублей и по сравнению с предыдущим месяцем повысилась на 0,6% (в январе 2019 г. – на 1,9%). Цены на продовольственные товары за январь 2020 г. возросли в среднем на 1,1%, (за январь 2019 г. – на 1,9%).

Цены на непродовольственные товары в январе 2020 г. по сравнению с декабрем 2019 г. увеличились в Волгоградской области в среднем на 0,3% (за январь 2019 г. – на 0,8%).

Индекс цен производителей промышленных товаров за январь 2020 г. составил 99,6%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 99,8%, обрабатывающих производств – 98,5%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 107,8%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в Волгоградской области за январь 2020 г. составил 84,7%.

Кредиторская задолженность организаций Волгоградской области на конец декабря 2019 г. сложилась в сумме 313,6 млрд. рублей, в том числе просроченная – 26,8 млрд. рублей, что составляет 8,5% всей задолженности (на конец ноября 2019 г. – 9,3%, на конец декабря 2018 г. – 10,6%). За декабрь общий объем кредиторской задолженности увеличился на 11,9%, просроченной – на 2,6%.

Среднемесячная начисленная заработная плата за декабрь 2019 г. в крупных, средних и малых организациях составила 41 197 рублей и увеличилась по сравнению с ноябрем 2019 г. на 26,0%, по сравнению с декабрем 2018 г. - увеличилась на 7,0%, за 2019 г. - составила 32 737 рублей и увеличилась по сравнению с 2018 г. на 5,0%.

Численность рабочей силы в октябре-декабре 2019 г. составила, по итогам выборочного обследования рабочей силы, 1252,3 тыс. человек, в их числе 1184,5 тыс. человек, или 94,6% рабочей силы были заняты в экономике и 67,8 тыс. человек (5,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

К концу января 2020 г. в органах службы занятости населения (по данным Комитета по труду и занятости населения Волгоградской области) состояли на учете 10,6 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 9,2 тыс. человек имели статус безработного (на конец января 2019 г., соответственно, – 12,2 тыс. и 10,2 тыс. человек).

Социально-экономическое положение г. Волгограда по итогам 2019 года¹

Анализ социально-экономической ситуации в Волгограде за 2019 год свидетельствует как о негативных, так и о положительных тенденциях развития города в экономическом и социальном секторах.

В экономическом секторе положительная динамика наблюдалась по показателям физического объема промышленного производства (+1,7% к 2018 году), обороту общественного питания (+5,7%), вводу жилья (+0,9%), инвестициям в основной капитал (+3,5%). Снижение коснулось объема строительных работ (-1,4%).

В социальном секторе положительными моментами являлись относительно низкий уровень официально зарегистрированной безработицы (0,43%) и рост среднемесячной заработной платы (+5,7%).

Рост заработных плат отмечен у работников бюджетной сферы (социального сектора), вне социального сектора также наблюдался уверенный рост заработных плат. Реальная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) за 2019 год увеличилась на 0,8% на фоне роста цен на товары и услуги на потребительском рынке Волгоградской области на 3,0% к декабрю 2018 года.

Таблица 4.1.4 Основные показатели развития экономики Волгограда за 2019 год²

Наименование показателя	Прогноз на 2019 год	2019 год (отчет)
Индекс промышленного производства	100,2	101,7
Строительство (в сопоставимых ценах)	100,8	98,6
Ввод жилья	100,7	100,9
Инвестиции (в сопоставимых ценах)	100,2	103,5
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах)	101,7	100,0
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах)	101,6	105,7

В Едином государственном реестре юридических лиц Волгограда по состоянию на 1 января 2020 года зарегистрировано 1867 промышленных предприятий.

Объем произведенной продукции промышленного производства вырос на 1,7% и по итогам 2019 года составил 655,2 млрд рублей или 66% от объема промышленного производства Волгоградской области. Рост индекса промышленного производства

¹ <http://www.volgadmin.ru/d/economics/soceconom>

² https://volgastat.gks.ru/storage/mediabank/doklad_012020.pdf



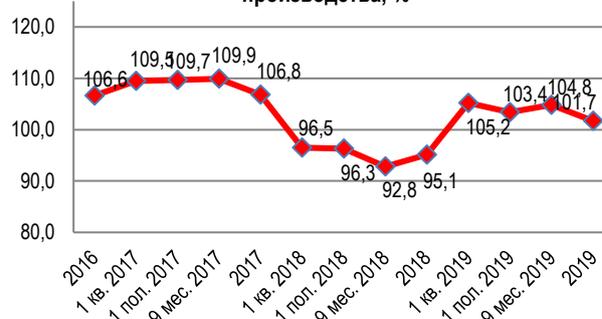
(+1,7%) произошел на фоне снижения объема промышленного производства в действующих ценах (-5,6%), что обусловлено снижением цен производителей промышленной продукции:

- обрабатывающих производств - на 2,7%;
- обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха - на 7,0%.

Динамика объема промышленной продукции, млрд рублей



Динамика индекса промышленного производства, %



По видам экономической деятельности индекс промышленного производства в 2019 году по сравнению с предыдущим годом составил:

- по добыче полезных ископаемых – 94,9%;
- в обрабатывающих производствах – 101,7%;
- по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха – 99,5%;
- по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 106,7%.

Увеличение наблюдалось по следующим отраслям обрабатывающего производства:

- производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 122,8% (доля 5,4% в обрабатывающей отрасли),
- химическое производство – 102,8% (доля 5,2% в обрабатывающей отрасли),
- производство пищевых продуктов – 102,4% (доля 2,3% в обрабатывающей отрасли),
- производство неметаллической минеральной продукции – 101,7% (доля 2,2% в обрабатывающей отрасли).

Наиболее значительное сокращение физических объемов производства в обрабатывающих отраслях наблюдалось в металлургическом производстве – 81,0% (доля 2,9% в обрабатывающей отрасли).

По виду деятельности «добыча полезных ископаемых» объем промышленной продукции составил 54,3 млрд рублей. В отрасли занято 655 человек (1,4% общей численности работников промышленных предприятий).

Объем промышленной продукции обрабатывающих производств составил 573,0 млрд рублей. В обрабатывающих производствах занято 36806 человек (76,4% общей численности работников промышленных предприятий).

В отчетном периоде объем промышленного производства вида деятельности «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 23,8 млрд рублей. В данной отрасли задействовано 7946 человек (16,5% общей численности работников промышленных предприятий).

Объем промышленного производства вида деятельности «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 4,1 млрд рублей. Всего в отрасли задействовано 2760 человек (5,7% общей численности работников промышленных предприятий).

Инвестиционная деятельность и строительство

В 2019 году крупными и средними организациями использовано инвестиций в основной капитал на развитие экономики и социальной сферы города на сумму 76,5 млрд рублей. В сопоставимой оценке освоено инвестиций на 3,5% больше 2018 года. Основное направление использования инвестиций связано с приобретением машин, оборудования (48,6%) и со строительством сооружений, улучшением земель (42,2% от общей суммы).

За счет собственных средств организаций профинансировано 51,4% инвестиций или 39,3 млрд рублей. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций составила 19,0%.

Собственными силами крупных и средних организаций города в 2019 году выполнены строительные работы на сумму 15,3 млрд рублей, что в сопоставимой оценке на 1,4% меньше, чем в 2018 году.

Наибольший объем работ выполнен в Центральном районе (5,2 млрд рублей).

Приоритетными направлениями капитального строительства за счет бюджетных средств в Волгограде оставались объекты образования, спорта, культуры, туризма.



Объем жилищного строительства в Волгограде в отчетном периоде составил 391,3 тыс. м², что на 0,9% выше уровня 2018 года. Ввод в эксплуатацию многоквартирного жилья составил 77,8% от общего объема жилищного строительства за отчетный период. Площадь введенного в эксплуатацию жилья индивидуальными застройщиками увеличилась на 0,9% и составила 86,7 тыс. кв.м.

В общей площади построенного за 2019 год жилья 26,3% пришлось на Центральный район Волгограда.

По состоянию на 1 января 2020 года в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов учтено 21 885 организаций – на 13,7% (3461 организацию) меньше, чем на 1 января 2019 года. В общем количестве хозяйствующих субъектов, по-прежнему, преобладали организации, осуществляющие такие виды деятельности, как: оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств и мотоциклов (27,0% в общем числе организаций), строительство (11,2%), деятельность профессиональная, научная и техническая (10,7%), деятельность по операциям с недвижимым имуществом (9,3%), обрабатывающие производства (7,1%).

Среднесписочная **численность работников на крупных и средних предприятиях** и организациях города на 1 января 2020 года составила 232,8 тыс. человек (на 1,3 тыс. сотрудников меньше, чем на 1 января 2019 года). Наибольшее сокращение среднесписочной численности работников произошло в таких отраслях, как:

- обрабатывающие производства – на 2,3% (доля в общей среднесписочной численности – 15,8%),
- образование – на 4,1% (12,6%),
- деятельность финансовая и страховая – на 4,4% (3,7%),
- обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – на 2,2% (3,4%),
- строительство – на 12,0% (2,9%).

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника крупных и средних предприятий и организаций составила в отчетном периоде 38 953 рублей, и выросла на 5,7% к 2018 году.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Объектом оценки являются:

Нежилые здания производственно-складского назначения общей площадью 5244,1 кв.м (кадастровые номера: 30:12:020791:32, 30:12:020791:33, 30:12:020791:34, 30:12:020791:35, 30:12:020791:36, 30:12:020791:37, 30:12:020791:38, 30:12:020791:39, 30:12:020791:40, 30:12:020791:41, 30:12:020791:55), расположенные по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2.

Земельные участки площадью 14 500 кв.м (кадастровый номер: 30:12:020791:12) по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения завода; и площадью 395,75 кв.м (кадастровый номер: 30:12:020791:9) по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения причала.

Нежилые здания производственно-складского назначения общей площадью 10 720,8 кв.м (кадастровые номера: 34:00:000000:24013, 34:34:060003:1191, 34:34:060003:1192, 34:34:060003:912, 34:34:060003:913, 34:34:060003:914, 34:34:060003:915, 34:34:060003:916, 34:34:060003:917, 34:34:060003:918, 34:34:060003:922, 34:34:060003:923, 34:34:060003:924, 34:34:060003:1193), по адресу (местоположение): Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1.

Земельный участок площадью 41 619 кв.м (кадастровый номер: 34:34:060003:367) по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для размещения промышленных объектов (производственная деятельность базы).

Нежилые здания производственно-складского назначения общей площадью 4106,8 кв.м (кадастровые номера: 34:34:070003:126, 34:34:070003:132, 34:34:070003:133, 34:34:070003:141), по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4.

Земельный участок площадью 10 714 кв.м (кадастровый номер: 34:34:070003:20) по адресу: Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения комплекса производственных зданий.

Анализ рынка земельных участков из категории земли населенных пунктов под размещение объектов недвижимости производственно-складского назначения. Астрахань. 2019 г¹

Особенности ценообразования предложения рынка земельных участков.

1. Следует особо обратить внимание на специфику объектов подобного рода. К ним, как правило, не применимы основные критерии и параметры применяемые для объектов строительства. Определяющим параметром всегда является

¹ <https://34market.ru/>



НЭИ (наиболее эффективное использование) – для собственности, либо целевое назначение - в случае с продажей права аренды.

2. Следует особо обратить внимание на сложные и, зачастую нетипичные схемы оформления подобных сделок. Сделки с прямой продажей права собственности не самые распространенные и на итоговую цену сделки этот фактор оказывает незначительное влияние.

3. В сегменте производственно-складском к минимумам будут тяготеть цены участков без одобренных технических подключений к инженерным сетям, с плохой геометрией и несоответствующей категорией земель и плохим местоположении.

Классификация земельных участков

- Городские (высоко привлекательные) – участки, расположенные в Центральных и близлежащих к Центральным районам города. По ценности они находятся в ранге выше среднего, так как имеют перспективный (но не обязательный) коммерческий потенциал.
- Окраинные (средне привлекательные) – участки зон, расположенных в зонах и районах, отдаленных от центральных, не соответствующие признакам Городских участков, но расположенные в городско черте.

Таблица 4.2.1 Цены предложения участков вида "Городские" (высоко привлекательные) (рублей/кв.м)

Цены предложения участков вида "Городские" (высоко привлекательные) (рублей/кв.м)	Промышленные	
	min	max
Вблизи магистралей (до 300 м)	360	980
Незначительная удаленность от транспортных магистралей (300 м-1 км)	338	800
Значительная удаленность от транспортных магистралей (свыше 1 км)	150	700

Таблица 4.2.2 Цены предложения участков вида "Окраинные" (средне привлекательные)(рублей/кв.м)

Цены предложения участков вида "Окраинные" (средне привлекательные)(рублей/кв.м)	Промышленные	
	min	Max
Вблизи магистралей (до 300 м)	117	491
Незначительная удаленность от транспортных магистралей (300 м-1 км)	100	385
Значительная удаленность от транспортных магистралей (свыше 1 км)	55	125

В анализах рынка, публикуемых ранее, приводимые максимумы в диапазонах цен для промышленных земель достигали нескольких тысяч рублей за 1 кв.м. Данный факт не является расхождением, и подобные цены существуют для участков, предрасположенных для коммерческого использования или многоэтажного жилищного строительства. Однако, утвержденные методики определения рыночной стоимости для целей уточнения кадастровой стоимости земель, требуют учитывать текущее разрешенное использование. Таким образом, данные диапазоны уточнены для применения их при уточнении кадастровой стоимости. При определении же рыночной стоимости с учетом реального потенциала участка, его следует позиционировать в классификации коммерческих земель соответствующего вида.

Таким образом, там где ранее использовались приводимые в Анализе рынка диапазоны применительно к участкам с коммерческим НЭИ, такое использование было корректным и соответствовало целям оценки.

Анализ рынка объектов недвижимости производственно-складского назначения. Астрахань. 2019 г.¹ Рынок аренды

В профессиональных складах арендный доход в большей степени формируется за счет оказываемых услуг по приемке и складированию (от 50 руб. за 1 паллету), хранению (от 9 руб. за паллету в день), отгрузке (от 50 руб. за паллету).

В складах-холодильниках, учитывая прямую зависимость электропотребления от высоты склада, основной доходной единицей как и в профессиональных складах является либо тонна, либо паллета. Кроме того, возможно и оказание услуг ответственного хранения. Однако, адекватная сводная информация по стоимости не доступна, так как в связи с недостатком холодильных мощностей, собственники к ценообразованию подходят индивидуально для каждого арендатора. Кроме того, большое внимание уделяется самому хранимому грузу и его температуре: отклонение температуры груза от температуры хранения не должно быть значительным.

Следует учитывать тот факт, что предложение не всегда является столь полным по всем типам и видам недвижимости. Его состав и структура не стабильны на каждый момент времени. По некоторым зонам, территориям и видам предложения в принципе встречаются крайне редко. Однако, для целей аналога всегда необходим максимальный объем информации, характеризующий основные рыночные диапазоны. Поэтому, в настоящем анализе в тех случаях, когда на конкретный момент предложение отсутствует, значения проставлены экспертно, на основании опыта и знаний о рынке специалистов портала 34market.

¹ <https://34market.ru/>



Таблица 4.2.3 Интервалы арендных ставок

Район	Профессиональные склады		Склады-холодильники		Специализированные площадки		Оборудованные производственно-складские объекты		Холодные производственно-складские объекты	
	Мин., руб.	Макс., руб.	Мин., руб.	Макс., руб.	Мин., руб.	Макс., руб.	Мин., руб.	Макс., руб.	Мин., руб.	Макс., руб.
Кировский	125	350	31	150	-	-	70	188	-	-
Ленинский	160	278	10	160	-	-	50	167	-	-
Советский	71	227	37	139	-	-	60	188	-	-
Трусовский	100	300	38	167	-	-	33	100	-	-

Рынок продажи

Следует учитывать тот факт, что предложение не всегда является столь полным по всем типам и видам недвижимости. Его состав и структура не стабильны на каждый момент времени. По некоторым зонам, территориям и видам предложения в принципе встречаются крайне редко. Однако, для целей аналога всегда необходим максимальный объем информации, характеризующий основные рыночные диапазоны. Поэтому, в настоящем анализе в тех случаях, когда на конкретный момент предложение отсутствует, значения проставлены экспертно, на основании опыта и знаний о рынке специалистов портала 34market.

Цена предложения, как и итоговая цена сделки будет неизменна, независимо от факта отсутствия или наличия в ней НДС. Тот факт, что продавец является плательщиком НДС может являться положительным при принятии решения о покупке, при этом общий процент покупателей, для кого это будет важно не превысит 5-10% от общего числа потенциальных покупателей, но даже в этом случае это не послужит основанием для торга в любую сторону, либо корректировки реальной рыночной стоимости объекта продажи.

Таблица 4.2.4 Интервалы цен

Район	Профессиональные склады		Склады-холодильники		Специализированные площадки		Оборудованные производственно-складские объекты		Холодные производственно-складские объекты	
	Мин., руб.	Макс., руб.	Мин., руб.	Макс., руб.	Мин., руб.	Макс., руб.	Мин., руб.	Макс., руб.	Мин., руб.	Макс., руб.
Кировский	-	-	-	-	-	-	1 778	12 500	-	-
Ленинский	20 182	23 071	-	-	-	-	8 095	28 889	-	-
Советский	3 852	18 367	-	-	-	-	1 659	31 558	-	-
Трусовский	3 000	34 483	-	-	-	-	1 000	23 333	-	-

Анализ рынка земельных участков из категории земли населенных пунктов под размещение объектов недвижимости производственно-складского назначения. Волгоград. 2-е полугодие 2019 г¹

Во 2-м полугодии 2019 г. в сегменте земель для размещения объектов производственно-складского назначения на открытом рынке представлено 8 предложений земельных участков суммарной площадью 876,2 сот.

На данный сегмент приходится 0,8% от общего количества предложений и 8,6% от суммарной площади всех участков из категории «земли населенных пунктов» в экспозиции.

Наибольшее количество предложений (3 ед.) представлено в Дзержинском районе – 37,5% от общего числа. В равной степени (по 1 предложению) участки предлагались в Красноармейском, Советском и Тракторозаводском районах.

¹ Источник информации: <https://analytics.brn.media>



Распределение предложений земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Волгоград, 2-е полугодие 2019 г.

Виды разрешенного использования	Общее количество предложений, ед	Суммарная площадь участков, сот
Ведение садоводства и огородничества	308	2648,5
Для индивидуального жилищного строительства	669	5611,1
Для ведения личного подсобного хозяйства ^①	1	7,0
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2	29,0
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5	436,4
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	10	390,1
Гостиничное обслуживание ^②	1	10,0
Отдых (рекреация) ^③	1	60,0
Объекты дорожного сервиса	3	113,4
Для размещения объектов производственно-складского назначения	8	876,2

Источник: brn.media

Распределение общего числа предложений из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и районам города. Волгоград, 2-е полугодие 2019 г., ед.

Районы	Для размещения объектов торгового, офисного назначения	Гостиничное обслуживание	Отдых (рекреация)	Объекты дорожного сервиса	Для размещения объектов производственно-складского назначения
Ворошиловский	1	-	-	-	-
Дзержинский	2	-	-	1	3
Кировский	2	1	-	1	2
Красноармейский	3	-	1	-	1
Советский	1	-	-	-	1
Тракторозаводский	1	-	-	1	1
Центральный	1	-	-	-	-

Источник: brn.media



Распределение общего числа предложений из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Волгоград. 2-е полугодие 2019 г., ед.

Диапазоны площадей, сот.	Для размещения объектов торгового, офисного назначения	Гостиничное обслуживание	Отдых (рекреация)	Объекты дорожного сервиса	Для размещения объектов производственно-складского назначения
≤ 5	3	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	2	1	-	2	2
> 15 ≤ 30	2	-	-	-	2
> 30 ≤ 50	1	-	-	-	-
> 50 ≤ 100	-	-	1	1	1
> 100 ≤ 300	2	-	-	-	2
> 300 ≤ 500	-	-	-	-	1

Источник: brn.media

Средневзвешенная цена участков для размещения объектов производственно-складского назначения снизилась на 62,7% и составила 70,2 тыс. руб./сот., что связано с появлением на открытом рынке крупных объектов, площадью от 138 до 320 сот., по ценам ниже 80 тыс. руб./сот. Цены на участки, представленные на открытом рынке, находились в диапазоне от 36 до 235,3 тыс. руб./сот.

Высокая положительная динамика (165,1%) отмечена в Кировском районе, что обусловлено появлением на рынке небольшого участка, площадью 8,5 сот., по максимальной цене для данного ВРИ.

Средневзвешенная удельная цена на земельные участки площадью от 15 до 30 сот. выросла на 117,3% и составила 78,2 тыс. руб./сот. Это связано с появлением на рынке участка по цене 112 тыс. руб./сот., расположенного в Дзержинском районе, с возможностью подключения центральных коммуникаций.

Цена на участки площадью от 100 до 300 сот., наоборот, значительно снизилась – на 74,4%. Высокая динамика объяснима выбытием из экспозиции участка площадью 170 сот. по цене 205,6 тыс. руб./сот., находящегося в Ворошиловском районе. На участок заведено водоснабжение, оплачена возможность подключения к электричеству.

Анализ рынка объектов недвижимости производственно-складского назначения. Волгоград. 4 кв. 2019 г¹

Рынок аренды

Структура предложения на рынке аренды по районам города

На рынке аренды производственно-складской недвижимости Волгограда в 4-м квартале 2019 г. предлагалось в аренду более 570 объектов.

Максимальное количество предложений было зафиксировано в Дзержинском районе, в котором были представлены крупные объекты площадью от 5 до 15 тыс. кв.м, в том числе:

- складской комплекс площадью 15 тыс. кв.м с заездом с Шоссе Авиаторов;
- многофункциональный комплекс площадью 12 тыс. кв.м, расположенный на Краснополянской улице.

Объекты площадью более 9 тыс. кв.м экспонировались также в Тракторозаводском и Ворошиловском районах.

Около 55% предложений на рынке – объекты площадью до 300 кв.м. Почти половина объектов, выставленных в аренду, – отапливаемые.

¹ Источник информации: <https://analytics.brn.media>

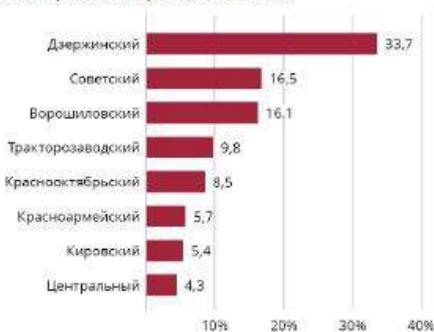


Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по районам Волгограда. 4 кв. 2019 г.

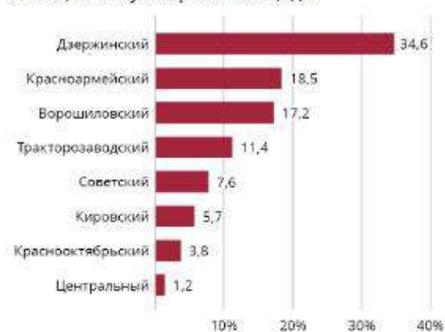
Районы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Дзержинский	195	151 881
Советский	96	33 478
Ворошиловский	93	75 273
Тракторозаводский	57	49 866
Краснооктябрьский	49	16 482
Красноармейский	33	81 043
Кировский	31	25 185
Центральный	25	5385

Источник: brn.media

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по районам Волгограда. 4 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по районам Волгограда. 4 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: brn.media

Структура предложения на рынке аренды по классам складских комплексов

В структуре предложения преобладали помещения класса «D» (более 40% от общего количества), в том числе на Автотранспортной улице экспонировался неотапливаемый склад площадью 5 тыс. кв.м.

Наибольший объем предложения (более 60% от суммарной площади) был представлен в складских комплексах класса «B-», среди которых более 55% в Дзержинском и Ворошиловском районах. Крупный склад, площадью 7 тыс. кв.м, класса «B-» расположен на Промысловой улице и предлагается в аренду по ставке 182 руб./кв.м/мес.

Минимальная доля предложения пришлась на объекты класса «С» .

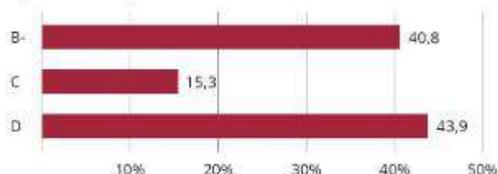
Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по классам. Волгоград, 4 кв. 2019 г.

Классы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
B-	77	98 049
C	29	13 351
D	83	45 964

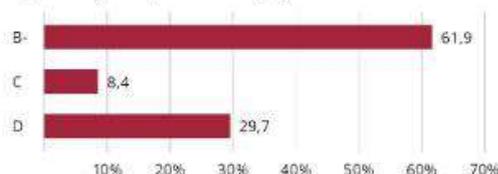
Источник: brn.media



Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по классам. Волгоград, 4 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по классам. Волгоград, 4 кв. 2019 г., % от суммарной площади



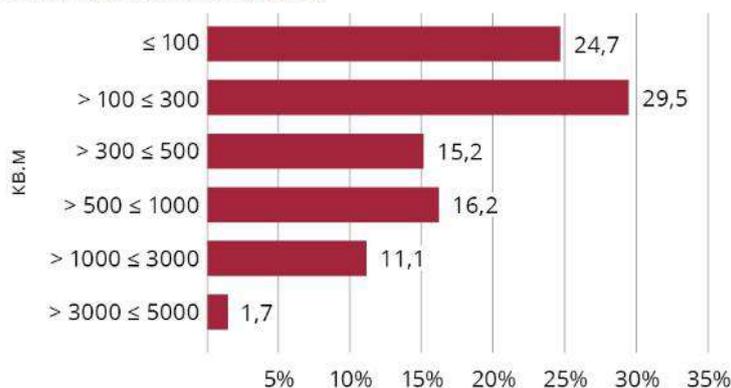
Источник: bnn.media

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Волгоград, 4 кв. 2019 г.

Диапазоны площадей, кв.м	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
≤ 100	143	9682
> 100 ≤ 300	171	40 581
> 300 ≤ 500	88	42 682
> 500 ≤ 1000	94	85 575
> 1000 ≤ 3000	64	130 574
> 3000 ≤ 5000	10	49 386
> 5000 ≤ 10 000	9	80 113

Источник: bnn.media

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Волгоград, 4 кв. 2019 г., % от общего количества



Источник: bnn.media

Ставки аренды по районам города

На рынке аренды производственно-складской недвижимости Волгограда в 4-м квартале 2019 г. средневзвешенная ставка составила 170 руб./кв.м/мес.

По максимальной ставке (1000 руб./кв.м/мес.) в Дзержинском районе предлагалась в аренду холодильная камера площадью 30 кв.м. По ставке 350 руб./кв.м/мес. экспонировалось складское помещение площадью 1,5 тыс. кв.м, с учетом данного предложения средневзвешенная ставка в Краснооктябрьском районе составила 202 руб./кв.м/мес. Из экспозиции Красноармейского района в 4-м квартале выбыл производственно-складской блок площадью 12 тыс. кв.м по ставке 46 руб./кв.м/мес.

По ставкам более 200 руб./кв.м/мес. на рынке представлены помещения площадью от 1,2 до 5,4 тыс. кв.м; с учетом данных предложений средневзвешенная ставка в Советском районе в 4-м квартале составила 162 руб./кв.м/мес., динамика в этом случае превысила бы 20%.



Ставка на отопляемые помещения в рассматриваемый период составила 185 руб./кв.м/мес.; на неотапливаемые – 137 руб./кв.м/мес. Средневзвешенная ставка на холодильные и морозильные камеры составила 322 руб./кв.м/мес.

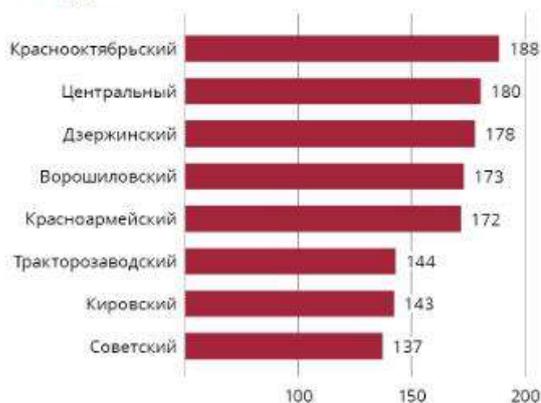
Ставки аренды объектов производственно-складского назначения по районам Волгограда, 4 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Краснооктябрьский	83	436	188	7% ^①	182
Центральный	45	909	180	-2%	270
Дзержинский	48	1000	178	8%	155
Ворошиловский	45	659	173	2%	170
Красноармейский	45	455	172	6% ^②	126
Тракторозаводский	45	360	144	-	130
Кировский	45	318	143	4%	119
Советский	70	545	137	6% ^③	130

Источник: brn.media

- 1) По ставке 350 руб./кв.м/мес. предлагалось помещение площадью 1,5 тыс. кв.м; с учетом данного предложения средневзвешенная ставка в Краснооктябрьском районе составила 202 руб./кв.м/мес.
- 2) Из экспозиции в 4-м квартале выбыл производственно-складской блок площадью 12 000 кв.м по ставке 46 руб./кв.м/мес.; без учета данного предложения средневзвешенная ставка во 2-м квартале составила 163 руб./кв.м/мес.
- 3) По ставкам более 200 руб./кв.м/мес. предлагались склады площадью от 1,2 до 5,4 тыс. кв.м; с учетом данных предложений средневзвешенная ставка в Советском районе составила 162 руб./кв.м/мес.

Средневзвешенные ставки аренды объектов производственно-складского назначения по районам Волгограда, 4 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)



Источник: brn.media

**Ставки аренды по классам складских комплексов**

Средневзвешенная ставка аренды в складских комплексах класса «В-» превысила 195 руб./кв.м/мес. В структуре предложения данного класса по ставке 360 руб./кв.м/мес. сдавалось помещение площадью 3 тыс. кв.м, расположенное на бывшей территории Волгоградского тракторного завода.

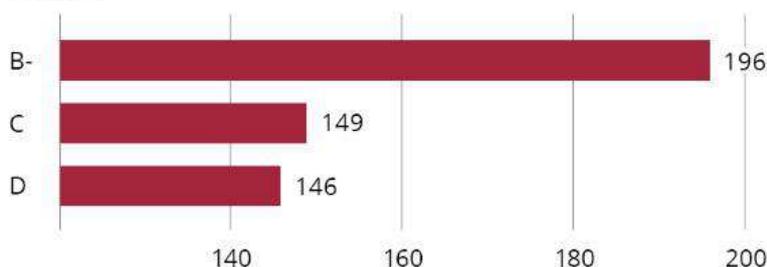
Более 50% объектов класса «С» расположены в Ворошиловском и Дзержинском районах и предлагались по ставкам от 91 до 245 руб./кв.м/мес.

Минимальные ставки (ниже 150 руб./кв.м/мес.) характерны для неотапливаемых объектов класса «D».

Ставки аренды объектов производственно-складского назначения по классам. Волгоград, 4 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
В-	117	545	196	-6%	182
С	78	245	149	-3%	148
D	51	293	146	10%	150

Источник: bnn.media

Средневзвешенные ставки аренды объектов производственно-складского назначения по классам. Волгоград, 4 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Источник: bnn.media

Ставки аренды объектов производственно-складского назначения по диапазонам площадей. Волгоград, 4 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 100	57	1000	224	①	205
> 100 ≤ 300	45	545	169	9%	136
> 300 ≤ 500	45	773	167	7%	139
> 500 ≤ 1000	45	545	158	0%	138
> 1000 ≤ 3000	55	382	158	12%	148
> 3000 ≤ 5000	91	382	207	②	179
> 5000 ≤ 10 000	50	364	150	11%	141

Источник: bnn.media

1) По ценам от 850 до 1000 руб./кв.м/мес. предлагались холодильные камеры.

2) Небольшое количество предложений.



Рынок купли-продажи¹

Структура предложения на рынке купли-продажи по районам города

На рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости Волгограда в 4-м квартале 2019 г. было выставлено более 170 объектов. Максимальное количество предложений, как и на рынке аренды, было представлено в Дзержинском районе.

В структуре предложения можно выделить следующие крупные объекты:

- производственная база площадью 14,8 тыс. кв.м, расположенная на земельном участке площадью 1,9 га;
- здание складского назначения площадью 11 тыс. кв.м, обеспеченное удобными подъездными путями от проспекта Ленина (500 м) и от улицы Тракторостроителей (100 м);
- производственная база площадью 9,7 тыс. кв.м, находящаяся на улице 40 лет ВЛКСМ.

Минимальные объемы предложения характерны для Центрального района – менее 10 предложений.

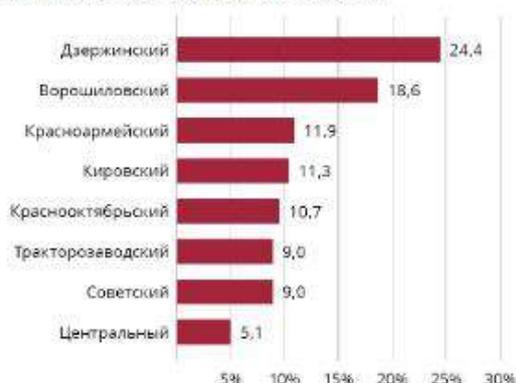
Более 45% предложений на рынке – объекты площадью от 500 до 3000 кв.м; более 70% – отопляемые объекты.

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по районам Волгограда. 4 кв. 2019 г.

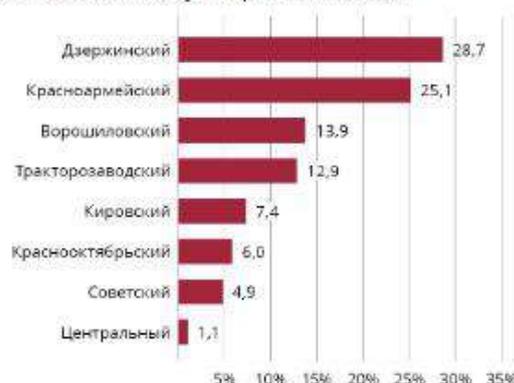
Районы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Дзержинский	43	107 939
Ворошиловский	33	52 071
Красноармейский	21	94 333
Кировский	20	27 666
Краснооктябрьский	19	22 636
Советский	16	18 287
Тракторозаводский	16	48 468
Центральный	9	4275

Источник: brn.media

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по районам Волгограда. 4 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по районам Волгограда. 4 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: brn.media

Структура предложения на рынке купли-продажи по классам складских комплексов

В рассматриваемый период в классифицированных складских комплексах на открытом рынке представлены единичные предложения. В структуре предложения класса «В-» предлагались объекты площадью от 445 до 1600 кв.м. Складские объекты класса «С» площадью от 280 до 1250 кв.м были представлены в Кировском, Дзержинском и Краснооктябрьском районах.

В сегменте класса «D» на продажу была выставлена база площадью 3,1 тыс. кв.м, расположенная на Краснополянской улице.

¹ <https://analytics.brn.media>

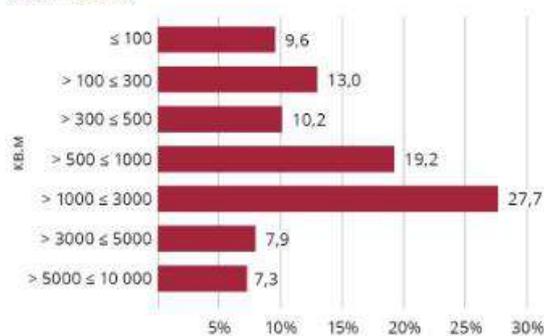


Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Волгоград, 4 кв. 2019 г.

Диапазоны площадей, кв.м	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
≤ 100	17	891
> 100 ≤ 300	23	4580
> 300 ≤ 500	18	7096
> 500 ≤ 1000	34	24 889
> 1000 ≤ 3000	49	79 973
> 3000 ≤ 5000	14	48 168
> 5000 ≤ 10 000	13	85 100
> 10 000	9	124 977

Источник: bnn.media

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Волгоград, 4 кв. 2019 г., % от общего количества



Источник: bnn.media

Цены предложения по районам города

На рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости Волгограда в 4-м квартале 2019 г. средневзвешенная цена предложения составила 9 тыс. руб./кв.м (здесь и далее без НДС). В Советском районе ежеквартально представлено минимальное количество предложений. По цене менее 2,1 тыс. руб./кв.м было выставлено на продажу производственно-складское трехэтажное здание площадью 10 958 кв.м; с учетом данного предложения средневзвешенная цена в Тракторозаводском районе составила 4,0 тыс. руб./кв.м.

Из экспозиции Красноармейского района в 4-м квартале выбыло производственное здание площадью 27 тыс. кв.м по цене 9,1 тыс. руб./кв.м, без учета данного предложения средневзвешенная цена во 2-м квартале составила бы 5,1 руб./кв.м; с учетом этого предложения динамика была бы равна (-35%).

Средневзвешенная цена на отопляемые помещения составила 10,3 тыс. руб./кв.м; на неотапливаемые помещения – 5,1 тыс. руб./кв.м.



Цены предложения объектов производственно-складского назначения по районам Волгограда, 4 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Дзержинский	3535	33 636	14 969	-4%	9609
Центральный	6331	32 584	13 050	1%	16 705
Советский	4545	32 468	12 601	-1 ¹⁾	11 364
Ворошиловский	2910	27 232	9819	-9%	10 844
Краснооктябрьский	1515	27 567	8041	5%	11 655
Тракторозаводский	2139	17 218	4595	2% ²⁾	8034
Красноармейский	940	23 864	4537	-11% ³⁾	7224
Кировский	905	16 458	3494	9%	5091

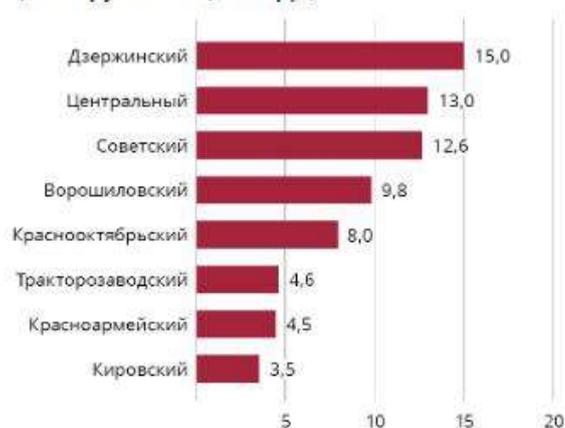
Источник: bnr.media

1) Ежеквартально минимальное количество предложений.

2) По цене менее 2,1 тыс. руб./кв.м было выставлено на продажу производственно-складское трехэтажное здание площадью 10 958 кв.м; с учетом данного предложения средневзвешенная цена в Тракторозаводском районе составила 4,0 тыс. руб./кв.м.

3) Из экспозиции в 4-м квартале выбыло производственное здание площадью 27 тыс. кв.м по цене 9,1 тыс. руб./кв.м; без учета данного предложения средневзвешенная цена во 2-м квартале составила 5,1 тыс. руб./кв.м.

Средневзвешенные цены предложения объектов производственно-складского назначения по районам Волгограда. 4 кв. 2019 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)



Источник: bnr.media

Цены предложения по классам складских комплексов

В 4-м квартале в классифицированных складских комплексах были представлены единичные предложения.

Складские объекты класса «В-» были выставлены на продажу по ценам от 15,1 до 21,8 тыс. руб./кв.м. В сегменте класса «С» предлагались объекты по ценам от 5,1 до 8,0 тыс. руб./кв.м, в том числе склад площадью 1250 кв.м, расположенный на Самарской улице.

Минимальные традиционно цены характерны для помещений класса «D».



Цены предложения объектов производственно-складского назначения по диапазонам площадей.
Волгоград, 4 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 100	2182	23 511	11 640	12%	15 227
> 100 ≤ 300	1229	38 182	15 440	①	13 889
> 300 ≤ 500	1122	30 303	13 856	②	11 697
> 500 ≤ 1000	2866	47 152	13 378	③	9919
> 1000 ≤ 3000	1515	23 363	9104	-13%	6660
> 3000 ≤ 5000	1184	11 688	7064	-6%	6926
> 5000 ≤ 10 000	905	33 636	9325	④	7767
> 10 000	940	24 745	7864	-11%	2540

Источник: bnn.media

- 1) Объект по высокой цене, расположенный близко к центру города.
- 2) Объект по высокой цене, расположенный близко к центру города.
- 3) Объект по высокой цене, расположенный близко к центру города.
- 4) Минимальное количество предложений.

4.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИИ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Фактических данных о ценах сделок с объектами недвижимости на рынке коммерческой недвижимости в открытом доступе на период проведения оценки нет. Поэтому производился анализ рынка предложений. Далее приведены данные по ценам предложений.

Приведенные выше обзоры характеризуют рынок недвижимости г. Астрахани и г. Волгограда в целом, в частности, рынок земельных участков под размещение объектов производственно-складского назначения и индустриальной недвижимости. Для лучшего понимания возможной рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик изучил предложения по продаже земельных участков и комплексов производственно-складского назначения в г. Астрахани и г. Волгограде.

Далее представлены найденные Оценщиком предложения по продаже земельных участков и комплексов производственно-складского назначения в г. Астрахани и г. Волгограде.



Таблица 4.3.1 Цены предложений по продаже земельных участков под объекты производственно-складского назначения в городе Астрахани

Элемент сравнения	Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Кадастровый номер / квартал	-	-	-	-
Передаваемые права собственности	Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды на 49 лет
	Доля в праве	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная
Рыночные условия	Дата продажи / предложения	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.
	Цена предложения / сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Адрес	г. Астрахань, ул. Дзержинского, 80	г. Астрахань, проезд 1-й Рождественского, 9	г. Астрахань, Керченская ул., 36	г. Астрахань, ул. 2-я Дербентская, 38Б
	Район города	Трусовский	Советский	Трусовский	Советский
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Месторасположение в пределах города	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автомагистрали	На удалении от крупных дорог / автомагистралей	На удалении от крупных дорог / автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автомагистрали
Физические характеристики	Общая площадь, кв.м.	5 900,0	1 718,0	2 935,6	7 400,0
	Рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования
Экономические характеристики	Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	для эксплуатации производственных зданий, строений, сооружений промышленности, предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли, предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий.	под склад, производство	автостоянка, перевалочная база	под склад, производство
	Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию
Наличие дополнительных	Наличие коммуникаций	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В



Элемент сравнения	Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
компонентов стоимости		Обеспечен водопроводом и канализацией			
		Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным теплоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением
	Наличие технических условий (ТУ)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)
	Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
		Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД
	Наличие железнодорожной ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки
	Наличие благоустройства	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования			
		Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Обеспечен площадками (замощение) и внутренними дорогами	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют
		Огражден деревянным / металлическим забором	Без ограждения	Огражден каменным забором	Без ограждения
		Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории
Наличие улучшений на участке	Под снос	Участок не застроен	Под снос	Участок не застроен	
Стоимость предложения, руб.		1 000 000	2 577 000	3 500 000	4 000 000
Стоимость предложения, руб./кв.м		169	1 500	1 192	541
Контакты		+7 967 339-34-43	+7 909 374-39-39 +7 967 829-99-95	+7 917 190-07-77	+7 960 856-88-88
Источник информации		https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/212713529/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/224539535/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/156288437/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/202184663/

Источник: собственные исследования

Таблица 4.3.2 Цены предложений по продаже земельных участков под объекты производственно-складского назначения в городе Астрахани (продолжение)

Элемент сравнения	Показатель	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
	Кадастровый номер / квартал	-	30:12:041132:11	-	30:12:030251:277 30:12:030251:276
Передаваемые права собственности	Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Доля в праве	Полная собственность отдельного лица			
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная



Элемент сравнения	Показатель	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Рыночные условия	Дата продажи / предложения	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.
	Цена предложения / сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Адрес	г. Астрахань, Краснодарская ул., 47	г. Астрахань, ул. 5-я Керченская, 2В/1	г. Астрахань, ш. Аэропортовское, 42	г. Астрахань, Боевая ул., 132ЛитА
	Район города	Советский	Трусовский	Советский	Советский
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Месторасположение в пределах города	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Окраины городов, промзоны	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Центры административных районов города, зоны точечной застройки
	Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автомагистрали	В непосредственной близости от крупной автомагистрали	В непосредственной близости от крупной автомагистрали	В непосредственной близости от крупной автомагистрали
Физические характеристики	Общая площадь, кв.м.	3 899,0	6 500,0	8 900,0	5 913,0
	Рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования
Экономические характеристики	Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке	под склад, производство	под склад, производство	для эксплуатации модуля склада с размещением склада по хранению промышленной группы товаров и проходной; для эксплуатации замощения по хранению автотранспортных средств
	Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие коммуникаций	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В
		Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией
		Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением
	Наличие технических условий (ТУ)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)
	Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
		Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД
Наличие железнодорожной ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	



Элемент сравнения	Показатель	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Наличие благоустройства	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования
	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют
	Без ограждения	Без ограждения	Без ограждения	Огражден деревянным / металлическим забором	Огражден каменным забором
	Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории
Наличие улучшений на участке	Участок не застроен	Под снос	Под снос	Участок не застроен	
Стоимость предложения, руб.		5 800 000	11 000 000	34 000 000	40 000 000
Стоимость предложения, руб./кв.м		1 488	1 692	3 820	6 765
Контакты		+7 967 838-38-47	+7 937 133-94-69	+7 906 177-69-44 +7 903 321-45-13	+7 917 190-06-66
Источник информации		https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/203777873/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/213223643/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/203557260/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/170842359/

Источник: собственные исследования

Стоимости представленных выше предложений колеблются от 169 до 6765 руб./кв.м (среднее значение 2146 руб./кв.м). Стоит также отметить, что данные цены являются ценами предложений, для определения рыночной стоимости Объекта оценки к ним необходимо внести корректировки на ряд ценообразующих факторов, таких как уторговывание, экономические и физические характеристики.

Таблица 4.3.3 Цены предложений по продаже производственно-складских комплексов в городе Астрахани

Элемент сравнения	Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Наименование	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс
Передаваемые права собственности	Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Имущественные права на земельный участок в составе ЕОН	Право собственности	Право аренды (220 кв.м в собственности)	Право аренды	Право собственности
	Доля в праве	Доля в праве на объект (или комплекс объектов)	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная
Рыночные условия	Дата продажи / предложения	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.
	Цена предложения / сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Адрес	г. Астрахань, Советский переулок, 1	г. Астрахань, ул. 3-я Зеленгинская	г. Астрахань, ул. Парковая	г. Астрахань, проезд 1-й Рождественского, 3А
	Район города	Советский	Кировский	Трусовский	Советский
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр



Элемент сравнения	Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Месторасположение в пределах города	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны высотной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Центры административных районов города
	Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Физические характеристики	Площадь земельного участка, кв.м.	4 564,0	1 984,0	4 000,0	7 000,0
	Общая площадь, кв.м.	1 534,3	1 665,0	1 542,2	3 800,0 (недострой – 2000 кв.м)
	Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Состояние внутренней отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
	Материал стен основных зданий и сооружений	Кирпичные / бетонные (капитальные)	Кирпичные / бетонные (капитальные)	Кирпичные / бетонные (капитальные)	Кирпичные / бетонные (капитальные)
Экономические характеристики	Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие коммуникаций	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые
		Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
	Наличие благоустройства	Ограждение территории	Ограждение территории	Ограждение территории	Ограждение территории
Обеспечен ГПМ		Не обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ	
Стоимость предложения, руб.		15 000 000	8 333 333	9 000 000	13 333 333
Стоимость предложения, руб./кв.м		9 776	5 005	5 836	3 509
Контакты		+7 (967) 823-51-79	+7 917 179-90-00	+7 851 262-03-33	+7 917 098-08-02 +7 917 188-11-94
Источник информации		https://realty.yandex.ru/offer/7569479879295097386/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/194848266/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/210102551/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/14093594/

Источник: собственные исследования

Таблица 4.3.4 Цены предложений по продаже производственно-складских комплексов в городе Астрахани (продолжение)

Элемент сравнения	Показатель	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
	Наименование	Производственный комплекс (в т.ч. оборудование для производства)	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс
Передаваемые права собственности	Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Имущественные права на земельный участок в составе ЕОН	Право аренды	Право аренды	Право собственности	Право аренды
	Доля в праве	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная



Элемент сравнения	Показатель	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8
Рыночные условия	Дата продажи / предложения	12 марта 2020 г.			
	Цена предложения / сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Адрес	г. Астрахань, ул. 4-я Черниговская, 12А	г. Астрахань, Боевая ул., 132В	г. Астрахань, ул. 5-я Керченская, 35	г. Астрахань, ул. Портовая
	Район города	Ленинский	Советский	Трусовский	Советский
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Месторасположение в пределах города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
	Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Физические характеристики	Площадь земельного участка, кв.м.	11 622,0	6 000,0	24 000,0	4 000,0
	Общая площадь, кв.м.	4 357,0	3 704,0	4 737,4	1 420,0
	Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Состояние внутренней отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
	Материал стен основных зданий и сооружений	Кирпичные / бетонные (капитальные)			
Экономические характеристики	Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию			
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие коммуникаций	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые
		Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
	Наличие благоустройства	Ограждение территории	Ограждение территории	Ограждение территории	Ограждение территории
		Не обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ	Обеспечен ГПМ
Стоимость предложения, руб.		10 000 000	14 500 000	40 000 000	12 500 000
Стоимость предложения, руб./кв.м		2 295	3 915	8 443	8 803
Контакты		+7 988 173-44-03	+7 927 282-68-41	+7 967 334-40-00 +7 962 755-99-91	+7 905 480-37-07
Источник информации		https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/218221636/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/218300493/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/204126113/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/152785819/

Источник: собственные исследования

Стоимости представленных выше предложений колеблются от 2295 до 9776 руб./кв.м (среднее значение 5948 руб./кв.м). Стоит также отметить, что данные цены являются ценами предложений, для определения рыночной стоимости Объекта оценки к ним необходимо внести корректировки на ряд ценообразующих факторов, таких как уторговывание, экономические и физические характеристики.

Таблица 4.3.5 Цены предложений по продаже земельных участков под объекты производственно-складского назначения в городе Волгограде

Элемент сравнения	Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
	Кадастровый номер / квартал	-	-	-	-
	Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности



Элемент сравнения	Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Передаваемые права собственности	Доля в праве	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная
Рыночные условия	Дата продажи / предложения	12 марта 2020 г.	4 декабря 2019 г.	12 марта 2020 г.	2 декабря 2019 г.
	Цена предложения / сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Адрес	г. Волгоград, Волгоградская ул., 2	г. Волгоград, вдоль федеральной трассы (3-я продольная; ул.Менделеева)	г. Волгоград, ул. Домостроителей, 13	г. Волгоград, Историческая ул.
	Район города	Советский	Краснооктябрьский	Дзержинский	Дзержинский
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Месторасположение в пределах города	Окраины городов, промзоны	Районы крупных автомагистралей города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы крупных автомагистралей города
Физические характеристики	Расположение относительно автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автомагистрали	В непосредственной близости от крупной автомагистрали	В непосредственной близости от крупной автомагистрали	В непосредственной близости от крупной автомагистрали
	Общая площадь, кв.м.	29 700,0	20 000,0	17 710,0	1 000,0
Экономические характеристики	Рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования
	Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	для производства товаров народного потребления и оказания услуг населению	под склад, производство	под склад, производство	для размещения производственной базы
Использование объекта		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие коммуникаций	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию
		Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В
		Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией
	Наличие технических условий (ТУ)	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением
		Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)
	Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие железнодорожной ветки	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	
		Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки



Элемент сравнения	Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наличие благоустройства	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования
	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Обеспечен площадками (замощение) и внутренними дорогами	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют
	Без ограждения	Без ограждения	Без ограждения	Огражден каменным забором	Без ограждения
	Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории
Наличие улучшений на участке	Участок не застроен	Участок не застроен	Участок не застроен	Несущественно влияющие на стоимость ОКС	Участок не застроен
Стоимость предложения, руб.		12 000 000	6 000 000	10 500 000	2 300 000
Стоимость предложения, руб./кв.м		404	300	593	2 300
Контакты		+7 928 871-81-16	+7 999-626-14-26	+7 966 188-51-15	+7 902-656-17-77
Источник информации		https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/215776832/	архив ruads.org идентификатор volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1846717869	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/219820759/	архив ruads.org идентификатор volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_1832151274

Источник: собственные исследования

Таблица 4.3.6 Цены предложений по продаже земельных участков под объекты производственно-складского назначения в городе Волгограде (продолжение)

Элемент сравнения	Показатель	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
	Кадастровый номер / квартал	-	-	-
Передаваемые права собственности	Вид права	Право собственности	Право аренды на 49 лет	Право собственности
	Доля в праве	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		типичная	типичная	типичная
Рыночные условия	Дата продажи / предложения	3 декабря 2019 г.	20 июня 2019 г.	3 февраля 2020 г.
	Цена предложения / сделки	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Адрес	г. Волгоград, Слесарная ул.	г. Волгоград, Автотранспортная ул., 23	г. Волгоград, 48-й километр р-н Дзержинский
	Район города	Советский	Ворошиловский	Дзержинский
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Месторасположение в пределах города	Окраины городов, промзоны	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы крупных автомагистралей города
	Расположение относительно автомагистралей	На удалении от крупных дорог / автомагистралей	На удалении от крупных дорог / автомагистралей	На удалении от крупных дорог / автомагистралей
Физические характеристики	Общая площадь, кв.м.	6 000,0	3 000,0	50 000,0
	Рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования
	Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов



Элемент сравнения	Показатель	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Экономические характеристики	Разрешенное использование	промышленного назначения	для размещения производственной базы	для строительства промышленно-складского комплекса с деятельностью по переработке, хранению и складированию сельскохозяйственной продукции, и производству безалкогольных напитков
	Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие коммуникаций	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В
		Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией
		Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением
	Наличие технических условий (ТУ)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)
	Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
		Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД
	Наличие железнодорожной ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки
	Наличие благоустройства	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования
		Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют
		Без ограждения	Без ограждения	Огражден каменным забором
Без освещения территории		Без освещения территории	Без освещения территории	
Наличие улучшений на участке	Несущественно влияющие на стоимость ОКС	Участок не застроен	Участок не застроен	
Стоимость предложения, руб.		10 200 000	1 000 000	5 000 000
Стоимость предложения, руб./кв.м		1 700	333	100
Контакты		+7 937 565-96-55	+7 903 370-00-99	+7 902 311-60-74
Источник информации		архив ruads.org идентификатор volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_promnaznacheniya_1849867812	архив ruads.org идентификатор volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1859739560	архив ruads.org идентификатор volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_omnaznacheniya_1868213347

Источник: собственные исследования

Стоимости представленных выше предложений колеблются от 100 до 2300 руб./кв.м (среднее значение 819 руб./кв.м). Стоит также отметить, что данные цены являются ценами предложений, для определения рыночной стоимости Объекта оценки к ним необходимо внести корректировки на ряд ценообразующих факторов, таких как уторговывание, экономические и физические характеристики.

Таблица 4.3.7 Цены предложений по продаже производственно-складских комплексов в городе Волгограде



Элемент сравнения	Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
	Наименование	Производственный комплекс				
Передаваемые права собственности	Вид права	Право собственности				
	Имущественные права на земельный участок в составе ЕОН	Право собственности				
	Доля в праве	Полная собственность отдельного лица				
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная	типичная
Рыночные условия	Дата продажи / предложения	10 ноября 2019 г.	5 ноября 2019 г.	28 октября 2019 г.	10 октября 2019 г.	12 февраля 2020 г.
	Цена предложения / сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Адрес	г. Волгоград, ул. Тракторостроителей, 35	г. Волгоград, Майкопская ул., 5б	г. Волгоград, ул. Довженко, 73	г. Волгоград, ул. Тракторостроителей, 12	г. Волгоград, Майкопская ул., 3
	Район города	Тракторозаводский	Ворошиловский	Красноармейский	Тракторозаводский	Ворошиловский
	Статус населенного пункта	Областной центр				
	Месторасположение в пределах города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Спальные микрорайоны высотной застройки			
	Доступ к объекту	Закрытая территория				
Физические характеристики	Площадь земельного участка, кв.м.	11 804,0	4 228,0	7 360,0	15 500,0	11 201,0
	Общая площадь, кв.м.	4 003,2	2 800,0	3 020,0	11 000,0	5 888,2
	Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требуется капитальный ремонт	Удовлетворительное
	Состояние внутренней отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Без внутренней отделки	Простая внутренняя отделка
	Материал стен основных зданий и сооружений	Кирпичные / бетонные (капитальные)				
Экономические характеристики	Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию				
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие коммуникаций	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Неотапливаемые	Отапливаемые
	Наличие благоустройства	Без железнодорожной ветки	Оборудован железнодорожной веткой	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
		Ограждение территории				



Элемент сравнения	Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
		Не обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ	Обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ	Обеспечен ГПМ
	Стоимость предложения, руб.	18 000 000	20 833 333	18 000 000	20 833 333	83 333 333
	Стоимость предложения, руб./кв.м	4 496	7 440	5 960	1 894	14 153
	Контакты	+7 962 701-73-99	+7 903 700-90-92	+7 961 088-47-91	+7 937 101-80-92	+7 903 373-20-78
	Источник информации	архив ruads.org идентификатор volgograd/kommercheskaya_ nedvizhimost/prodayu_proizv odstvennyu_bazu_1835551 831	https://volgograd.cian.ru/sale/ commercial/169745265/	https://volgograd.cian.ru/sale/ commercial/194977725/	https://volgograd.cian.ru/sale/ commercial/194246740/	https://volgograd.cian.ru/sale/ commercial/169892388/

Источник: собственные исследования

Таблица 4.3.8 Цены предложений по продаже производственно-складских комплексов в городе Волгограде (продолжение)

Элемент сравнения	Показатель	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
	Наименование	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс
Передаваемые права собственности	Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Имущественные права на земельный участок в составе ЕОН	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право аренды	Право собственности
	Доля в праве	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная	типичная
Рыночные условия	Дата продажи / предложения	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	20 ноября 2019 г.	12 марта 2020 г.
	Цена предложения / сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Адрес	г. Волгоград, Краснополянская ул., 74	г. Волгоград, ул. Довженко, 73Г	г. Волгоград, Самарская ул., 1	г. Волгоград, Краснополянская ул., 15	г. Волгоград, Хабаровская ул., 2к
	Район города	Дзержинский	Красноармейский	Кировский	Дзержинский	Красноармейский
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Месторасположение в пределах города	Центры административных районов города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Центры административных районов города	Районы вокруг крупных промпредприятий
	Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Физические характеристики	Площадь земельного участка, кв.м.	21 021,0	29 439,0	3 940,0	400 000,0	7 126,0
	Общая площадь, кв.м.	4 455,9	18 000,0	3 271,5	7 000,0	3 554,0



Элемент сравнения	Показатель	Аналог №6	Аналог №7	Аналог №8	Аналог №9	Аналог №10
		(+ 1 объект незавершенного строительства (фундамент 15 на 20 кв.м и сваи))				
	Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требует капитального ремонта	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Состояние внутренней отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Без внутренней отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
	Материал стен основных зданий и сооружений	Кирпичные / бетонные (капитальные)	Кирпичные / бетонные (капитальные)			
Экономические характеристики	Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию			
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие коммуникаций	Отапливаемые	Отапливаемые	Неотапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые
	Наличие благоустройства	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Оборудован железнодорожной веткой	Без железнодорожной ветки
		Ограждение территории	Ограждение территории	Ограждение территории	Ограждение территории	Ограждение территории
		Не обеспечен ГПМ	Обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ
Стоимость предложения, руб.		9 166 667	105 000 000	13 333 333	30 000 000	7 491 667
Стоимость предложения, руб./кв.м		2 057	5 833	4 076	4 286	2 108
Контакты		+7 904 751-61-03	+7 902 380-28-88 +7 927 504-94-19	+7 961 088-28-09	+7 906 410-45-52	+7 906 174-03-93
Источник информации		https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/170722319/	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/206511015/	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/191686135/	volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pom_eschenie_7000_m_1828026_777	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/198117139/

Источник: собственные исследования

Стоимости представленных выше предложений колеблются от 1894 до 14 153 руб./кв.м (среднее значение 5230 руб./кв.м). Стоит также отметить, что данные цены являются ценами предложений, для определения рыночной стоимости Объекта оценки к ним необходимо внести корректировки на ряд ценообразующих факторов, таких как уторговывание, экономические и физические характеристики.



4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимого имущества

Рынок недвижимости формируется под непосредственным и достаточно сильным воздействием экономической ситуации и перспектив экономического роста города. Оценка ситуации на рынке недвижимости должна всегда проводиться в контексте развития экономики соответствующего региона и глобальной финансово-экономической системы, а не только в терминах и понятиях рынка недвижимости как такового. Другими словами, результаты анализа рынка, базирующегося лишь на таких индикаторах, как текущий объем предложения площадей, доля вакантных помещений и уровень арендных ставок, как правило, оказываются некорректными или, по меньшей мере, неполными в долгосрочной перспективе. При этом как именно может измениться положение на рынке недвижимости при изменении того или иного макроэкономического показателя – вопрос довольно сложный и неоднозначный.

Основные внешние факторы, влияющие на стоимость недвижимости:

- экономические: уровень доходов населения и бизнеса, близость к центрам промышленной и деловой активности, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;

- политические: состояние и тенденции изменения законодательства;

- социальные: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;

- административные: ставки налогов и зональные ограничения;

- экологические: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Применительно к оцениваемому Объекту оценки внешним фактором, влияющим на его стоимость, является – уровень доходов населения. Покупательская способность в регионе снизилась, что безусловно связано со снижением уровня доходов населения. Предложение значительно превышает спрос.

Анализ внутренних факторов, влияющих на стоимость земельных участков

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

Вторая группа – социальные и демографические факторы (численность и плотность населения и др.)

Третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли (правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне)

Четвертая группа – факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения):

Среди основных факторов стоимости для земельных участков можно выделить:

- Правовой статус (право собственности/право аренды);
- Местоположение;
- Категория земель и вид разрешенного использования земельного участка;
- Конфигурация земельного участка;
- Размер площади;
- Обременения и ограничения по возводимому объекту (по строительному объему и или площади);
- Технические условия подключения к объектам инженерной инфраструктуры.

Все выше перечисленные факторы формируют потенциальные доходы и затраты инвестора от реализации строительного проекта на земельном участке. Основной стоимостной характеристикой для рынка земельных участков, находящихся в частной собственности, является цена предложения. Ключевым ценообразующим фактором для земли является стоимость недвижимости, разрешенного к возведению на земельном участке и себестоимость строительства.

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

1. Качество прав.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав связывается со степенью обремененности объектов частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права. Максимальной стоимостью обладают участки, на праве собственности.

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений земельных участков, находящихся на праве долгосрочной аренды (а также участков, предоставленных для инвестиционных проектов с правом последующего оформления права собственности либо долгосрочной аренды участка), к ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности. К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

**Таблица 4.4.1** **Корректировка на Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2019 года**

Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,90	0,83
Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,96	0,91
Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,78	0,96	0,88
Земли сельскохозяйственного назначения	0,60	0,90	0,75
Для других целей	0,53	0,91	0,72

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; сайт: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

Таблица 4.4.2 **Корректировка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет**

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей	-	-	1,00
сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством	0,78	93,00	0,86
сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,83	0,97	0,91
сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,38	0,54	0,46

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; сайт: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

Таблица 4.4.3 **Корректировка на Долевую собственность земельного участка корректировки на 01.10.2019 года**

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Полная собственность отдельного лица на участок	-	-	1,00
Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников	-	-	1,00
Доля в праве на участок, который разрешено или допустимо делить	0,91	0,99	0,95
Доля в праве на неделимый участок	0,75	0,87	0,81

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; сайт: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

2. Условия финансирования.

К типичным условиям сделки следует отнести сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, это сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

3. Особые условия.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обстоятельств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

4. Условия рынка.

4.1. Дата продажи / предложения

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее



отдельные типы. Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

4.2. Скидка на торг

Для рынка земельных участков, как и для других сегментов рынка недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается. Согласно исследования рынка коммерческой недвижимости, основополагающим является именно принадлежность участка к тому или иному НЭИ – не существует разницы для определения величины скидки на торг в зависимости от продаваемого права – скидка будет одинакова как для права аренды, так и для права собственности.

Таблица 4.4.4 Корректировка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2019 года

Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,98	0,93
Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,97	0,93
Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,96	0,91
ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,93	0,86
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,80	0,95	0,87
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,73	0,91	0,81
Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,77	0,92	0,84

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатПуэлт»; сайт: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

5. Местоположение.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его местоположение. Местоположение земельных участков характеризуется следующими критериями:

Глобальное местоположение (статус населенного пункта).

Локальное местоположение в пределах города.

Расположение относительно автомагистралей и красных линий.

Хорошее местоположение может изменить цену недвижимости в несколько раз. Поэтому при выборе объектов-аналогов необходимо подбирать такие объекты, которые находятся в одном районе, например, в городе либо одном населенном пункте, например, деревня.

Основными факторами, определяющими качество местоположения, являются престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная, пешеходная), качество окружения (рекреация и экология).

Таблица 4.4.5 Корректировка на статус населенного пункта (земельные участки под индустриальную застройку)



Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,47	0,54

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4.4.6 Корректировка на статус населенного пункта (земельные участки под офисно-торговую застройку)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46	0,52

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4.4.7 Корректировка на местонахождение в пределах города (земельные участки под индустриальную застройку)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,83	0,87
Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	0,79	0,76	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,73	0,79
Окраины городов, промзоны	0,74	0,69	0,79
Районы крупных автомагистралей города	0,80	0,76	0,84

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4.4.8 Корректировка на местонахождение в пределах города (земельные участки под офисно-торговую застройку)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,72	0,77
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,67
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,71	0,77

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4.4.9 Корректировка на район расположения

Наименование	Медианное значение
Дзержинский	9 609
Центральный	16 705
Советский	11 364
Ворошиловский	10 844



Наименование	Медианное значение
Краснооктябрьский	11 655
Тракторозаводский	8 034
Красноармейский	7 224

Источник: https://analytics.brn.media/edition1204/article1214.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_15

Таблица 4.4.10 Корректировка на расположение автомагистралей (земельные участки под индустриальную застройку)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,22	1,27

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4.4.11 Корректировка на расположение относительно красных линий (земельные участки под офисно-торговую застройку)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,26	1,31

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

6. Физические характеристики.

6.1. Площадь земельного участка (фактор масштаба)

Фактор размера (площади) земельного участка учитывает тот факт, что удельная стоимость единицы площади земельных участков меньшей площади превышает удельную стоимость единицы площади земельных участков большей площадью. Это связано, прежде всего, с принципом экономии на масштабе. Между тем, влияние фактора размера на стоимость участка не бесконечно, так как при наличии избыточной площади участка, невостребованной рынком, типичный продавец будет рассматривать варианты реализации участка по частям, стремясь максимизировать прибыль, при этом затраты на проведение межевания участка не значительные и составляют не более 50-100 тыс. руб. Между тем, в отдельных случаях отмечается и обратная зависимость удельной стоимости участка от его размера, например, когда площадь участка значительно меньше требуемой.

Таблица 4.4.12 Корректировка на общую площадь (земельные участки под индустриальную застройку)

Площадь, Га	Объекты-аналоги				
	<1	1,0-2,5	2,5-5,0	5,0-10,0	>10
<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
1,0-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
2,5-5,0	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
5,0-10,0	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4.4.13 Корректировка на общую площадь (земельные участки под офисно-торговую застройку)

Площадь, Га	Объекты-аналоги				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3
<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
1,0-3,0	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

6.2. Рельеф и геометрия участка (инженерно-геологические условия)



Данный фактор включает в себя геометрические параметры земельного участка, рельеф, геологию грунтов, уровень грунтовых вод, ориентация относительно сторон света, доминирующих ветров и небесных светил, расположение соседних участков.

Большой привлекательностью обладают земельные участки правильной формы, не имеющие недостатков землепользования (вклинивания, вкрапливания, чересполосицы, изломанности границ приводящей к невозможности или усложнению размещения строений и другие препятствующие рациональному использованию и охране земель недостатки). Правильная (квадратная или прямоугольная) форма земельного участка с прямыми углами позволяет наиболее эффективно размещать строения и сооружения в границах участка, организовывать пространство, свободное от застройки.

В силу сложившейся застройки (с установлением границ земельных участков), наличия естественных (балки, овраги, массивы древесно-кустарниковой растительности, водные объекты и т.п.) и искусственных (существующие здания и строения, линейные сооружения и т.п.) препятствий землепользованию границы земельных участков являются многоугольными. При этом многоугольные земельные участки могут иметь незначительные отклонения от правильной формы (не иметь острых углов, сильной изломанности границ). Удельная стоимость земельных участков такой формы (конфигурации) не отличается от удельной стоимости аналогичных земельных участков правильной (квадратной или прямоугольной формы).

Таблица 4.4.14 Корректировка на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка корректировки на 01.10.2019 года

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	-	-	1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства*; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	0,83
С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,10	1,25	1,17
	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особые объекты природного ландшафта	1,07	1,38	1,22

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; сайт: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

7. Экономические характеристики.

7.1. Категория и вид разрешенного использования земельного участка

Категория земель - это совокупность однородных по своему целевому или функциональному назначению земельных участков, выделенных в качестве особой группы земель в зависимости от их природного, социального и экономического значения. Категория земель может вносить свои коррективы в части использования земельных участков, возможности возведения строений, сооружений.

При сравнении земель различных категорий, учитывается, что сравнение проводится при сопоставимости местоположения, например, земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов, расположенные в непосредственной близости от границы населенного пункта.

Таблица 4.4.15 Корректировка на категорию земельного участка

Наименование сборника	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта...	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Прочие категории



Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 2-е издание (включает пилотный раздел «статистический анализ отраслевых данных, используемых при оценке стоимости предприятия (бизнеса)»), AVN Group, 01.07.2019 г.	1,000	0,935		0,847	
Сборник корректировок Совета экспертов Рынка недвижимости. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017 г. Экспертно-аналитическое исследование совета экспертов рынка недвижимости.	1,000	0,750	0,650		0,250
Среднее	1,000	0,843	0,650	0,847	0,250

Источник: собственные исследования.

Вид разрешенного использования - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Согласно Приказу №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», где представлено 86 вариантов назначений (наименований видов разрешенного использования). Практического распространения данный документ на конец 2016 года не получил и в практическом обороте используется в рамках земель населенных пунктов 17 вариантов разрешенного использования.

При этом ряд сопоставимых видов использования, схожих по цене и потребительским свойствам, возможно сгруппировать.

Таблица 4.4.16 Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка

Наименование сборника	Торговое	Сервисное (придорожный сервис)	Гостиницы	Офисно-административное	Производственно-складское	МЖС
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 2-е издание (включает пилотный раздел «статистический анализ отраслевых данных, используемых при оценке стоимости предприятия (бизнеса)»), AVN Group, 01.07.2019 г.	1,000		0,901	0,909		
Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.	1,000	0,580		1,000	0,620	0,890
Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научнопрактический Центр Профессиональной Оценки", 2019	1,000	1,000	0,857	0,847	0,331	
Сборник корректировок Совета экспертов Рынка недвижимости. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017 г. Экспертно-аналитическое исследование совета экспертов рынка недвижимости.	1,000		0,667	1,000	0,667	0,910
Среднее	1,000	0,790	0,808	0,939	0,539	0,900

Источник: собственные исследования.



Таблица 4.4.17 Корректировка на вид разрешенного использования земельного участка (продолжение)

Наименование сборника	ИЖС	Рекреация	ЛПХ	СНТ, дачи	С/х назначение	Социальные
Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 2-е издание (включает пилотный раздел «статистический анализ отраслевых данных, используемых при оценке стоимости предприятия (бизнеса)»), ABN Group, 01.07.2019 г.						
Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.	0,350	0,340	0,110	0,070	0,060	
Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научнопрактический Центр Профессиональной Оценки", 2019	0,696	0,221				
Сборник корректировок Совета экспертов Рынка недвижимости. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017 г. Экспертно-аналитическое исследование совета экспертов рынка недвижимости.	0,710	0,667	0,710	0,710		0,500
Среднее	0,585	0,409	0,410	0,390	0,060	0,500

Источник: собственные исследования.

8. Использование объекта.

Ключевым является совпадение у объекта оценки и объектов-аналогов варианта наиболее эффективного использования (НЭИ). НЭИ в т.ч., определяет отнесение объекта к тому или иному сегменту рынка.

9. Наличие дополнительных компонентов стоимости.

9.1. Инженерная инфраструктура.

Инфраструктура – важный фактор, влияющий на стоимость земельного участка. Инженерная инфраструктура включает: электроснабжение; газоснабжение; дороги; водоснабжение и водоотведение; связь. Если говорить об инженерных сетях как о факторе, влияющем на стоимость земли, необходимо понимать, что сети делятся на внутриплощадочные и внешние сети.

Наличие на участке сетей инженерно-технического обеспечения повышает стоимость земли. Количественный состав инженерных сетей зависит от того какие сети присутствуют в том или ином районе или местности. Сети электроснабжения и возможность подключения к ним являются обязательным условием рассмотрения полезности того или иного участка в границах населенного пункта или на землях промышленности. Состав других необходимых подключений к сетям инженерно-технического обеспечения может меняться в зависимости от видов предполагаемого использования земельного участка.

Возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения зависит от наличия в районе расположения участка необходимых сетей и удаленности от мест (точек) подключения к ним, стоимости выкупа требуемого объема мощностей и иных инвестиционных условий. Экономическая обоснованность подключения к различным сетям определяется в зависимости от проектного назначения объекта, его технических параметров и сопоставимости затрат на возведение объекта и т.п. В случае невозможности подключения к той или иной сети существуют другие варианты для обеспечения потребности в ресурсах (скважина, подвоз воды, септик).

Таблица 4.4.18 Корректировка на Коммуникации земельных участков поправки - корректировки на 01.10.2019 года

Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Не обеспеченные инженерными коммуникациями	-	-	1,00
Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,06	1,16	1,10
Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,10	1,06
Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,26	1,15
Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,14	1,09

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатПуэлт»; сайт: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

**Таблица 4.4.19** **Корректировка на наличие коммуникаций и/или технических условий (земельные участки под индустриальную застройку)**

Наименование	Среднее значение	Значение	
		от	до
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,07	1,05	1,10
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,20	1,10	1,36

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 2-е издание (включает пилотный раздел «статистический анализ отраслевых данных, используемых при оценке стоимости предприятия (бизнеса)»), ABN Group, 01.07.2019 г.

Таблица 4.4.20 **Корректировка на наличие коммуникаций и/или технических условий (земельные участки под коммерческую застройку (офисная, торговая, гостиничная))**

Наименование	Среднее значение	Значение	
		от	до
Отношение удельной цены земельных участков, имеющих оплаченные технические условия (ТУ) на подключение коммуникаций, к удельной цене аналогичных участков с коммуникациями по границе	1,07	1,05	1,10
Отношение удельной цены земельных участков с коммуникациями по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения) к удельной цене аналогичных участков, не имеющих коммуникаций в непосредственной близости от участка	1,08	1,05	1,13

Источник: Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 2-е издание (включает пилотный раздел «статистический анализ отраслевых данных, используемых при оценке стоимости предприятия (бизнеса)»), ABN Group, 01.07.2019 г.

Исходно-разрешительная документация (ИРД) — термин, используемый для обозначения документации, оформляемой в соответствии со статьями 45 — 51 Градостроительного кодекса РФ вплоть до получения разрешения на строительство (ст. 51 ГрКРФ), а также получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 ГрКРФ).

ИРД — документация, выдаваемая специальным органом власти или уполномоченной организацией за фиксированную плату (при необходимости) и в обязательном порядке (при условии соблюдения всех нормативных требований в отношении проектной и рабочей документации) в процессе проектирования и строительства Объекта, по запросу Застройщика (собственника или арендатора земельного участка), либо действующему в его интересах лицу.

Таблица 4.4.21 **Корректировка на наличие исходно-разрешительной документации (ИРД) (земельные участки под индустриальную застройку)**

Наименование	Среднее значение	Значение	
		от	до
Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	1,195	1,100	1,290

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научнопрактический Центр Профессиональной Оценки», 2019 г.

9.3. Благоустройство

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Таблица 4.4.22 **Корректировка на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2019 года**

Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:	-	-	1,00
Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,03	1,20	1,11



Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - Для участков производственного и складского назначения	1,05	1,20	1,12
Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,11	1,26	1,18
Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,02	1,11	1,06
Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>

Таблица 4.4.23 Корректировка на наличие железнодорожной ветки на земельном участке (земельные участки под индустриальную застройку)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,15	1,18

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

9.4. Наличие строений на участке

Исследования рынков земельных участков показывает, что участок с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащих сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных земельных участков.

Таблица 4.4.24 Корректировка на наличие зданий, строений и сооружений на участке (земельные участки под индустриальную застройку)

Наименование сборника	Под снос	Фундамент, работы нулевого цикла	Участок не застроен	Незарегистрированные ОКС / несущественно влияющие на стоимость ОКС
Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; сайт: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/	0,93	-	1,00	-
Сборник корректировок Совета экспертов Рынка недвижимости. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017 г. Экспертно-аналитическое исследование совета экспертов рынка недвижимости.	0,93	0,98	1,00	1,05
Среднее	0,930	0,980	1,000	1,050

Источник: собственные исследования.

Таблица 4.4.25 Корректировка на наличие зданий, строений и сооружений на участке (земельные участки под коммерческую застройку)

Наименование сборника	Под снос	Фундамент, работы нулевого цикла	Участок не застроен	Незарегистрированные ОКС / несущественно влияющие на стоимость ОКС
Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»; сайт: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/	0,93	-	1,00	-
Сборник корректировок Совета экспертов Рынка недвижимости. Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017 г. Экспертно-аналитическое исследование совета экспертов рынка недвижимости.	0,95	1,00	1,00	1,05
Среднее	0,940	1,000	1,000	1,050

Источник: собственные исследования.

**Анализ внутренних факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимого имущества (сегмент рынка объектов недвижимости коммерческого и производственно-складского назначения)**

Индустриальная недвижимость – менее популярный сегмент рынка коммерческой недвижимости, отличающийся не столь высоким уровнем доходности и более длительным сроком окупаемости. Следовательно, спрос на данную недвижимость в регионе ограничен.

В Таблице ниже приведены основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости из сегмента «Производственно-складская недвижимость».

Таблица 4.4.26 Ценообразующие факторы. Индустриальная недвижимость

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4.4.27 Ценообразующие факторы. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,23
2	Рентабельность бизнеса	0,19
3	Уровень загрузки	0,14
4	Клиентская база	0,12
5	Престижность (класс, звездность)	0,12
6	Уровень операционных расходов	0,11
7	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов коммерческого назначения:

1. Качество прав.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав связывается со степенью обремененности объектов частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права. Максимальной стоимостью обладают участки под единым объектом, на праве собственности.

Величина корректировки на вид передаваемых прав может быть определена как капитализированная разница потерь, которые несет потенциальный собственник улучшений с земельным участком на праве аренды по сравнению с собственником улучшений с земельным участком на праве собственности. В данном случае корректировка на права рассчитывается как разница м/у капитализированным земельным налогом и капитализированными арендными платежами за земельный участок¹.

Таблица 4.4.28 Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ (Производственно-складская недвижимость)

Город	Расстояние от центра, км	Значение
Москва	8...10	1,076
Москва	10...14	1,009
Екатеринбург	окраина	1,099
Новосибирск	окраина	1,040

¹ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №251, февраль 2016 г., статья: «Примеры расчета корректировки на качество передаваемых прав на земельный участок и физический износ земельного участка», стр. 130.



Омск	окраина	1,066
Ростов на Дону	окраина	1,022
Санкт-Петербург	окраина	1,026
Тверь	окраина	1,043
Ярославль	окраина	1,006
Среднее		1,043

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научнопрактический Центр Профессиональной Оценки», 2019 г.

Таблица 4.4.29 Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ (Офисно-торговая недвижимость)

Город	Расстояние от центра, км	Значение
Москва, торговое	до 5 км	1,108
Москва, торговое	5...10	1,092
Москва, офисное	до 2,5	1,111
Москва, офисное	5...7	1,092
Москва, офисное	12...14	1,116
Екатеринбург, торговое	Середина города	1,109
Екатеринбург, офисное	Середина города	1,012
Краснодар, торговое	Середина города	1,108
Краснодар, офисное	Середина города	1,092
Новосибирск, торговое	Середина города	1,100
Омск, торговое	Середина города	1,091
Омск, офисное	Середина города	1,080
Ростов-на-Дону, офисное	Середина города	1,104
Ростов-на-Дону, торговое	Середина города	1,098
Рязань, торговое	Середина города	1,101
Санкт-Петербург, торговое	Середина города	1,116
Санкт-Петербург, офисное	Середина города	1,097
Ярославль, торговое	Середина города	1,101
Ярославль, офисное	Середина города	1,092
Среднее		1,096

Источник: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научнопрактический Центр Профессиональной Оценки», 2019 г.

Таблица 4.4.30 Корректировка на долевую собственность объекта коммерческой недвижимости - корректировки на 01.10.2019 года

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости	-	-	1,00
Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех собственников	-	-	1,00
Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости	0,70	0,96	0,79

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; сайт: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>

2. Условия финансирования.

К типичным условиям сделки следует отнести сделки, при которых как покупатель, так и продавец хорошо осведомлены о качественных и количественных характеристиках объекта, сделка совершается на открытом рынке в условиях свободной конкуренции, а на участников сделки не оказывают влияние какие-либо чрезвычайные факторы. Другими словами, это сделки, совершенные в рыночных условиях по рыночной цене. Типичным условием финансирования является 100% оплата стоимости объекта. Иные условия совершения и финансирования сделки следует признать нетипичными.

3. Особые условия.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обстоятельств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственными связями, партнерскими и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

4. Условия рынка.

4.1. Изменение цен во времени.

На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных



ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

4.2. Скидка на торг.

Для рынка объектов недвижимости коммерческого назначения, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается.

Таблица 4.4.31 Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2019 года

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94
Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,95	0,90
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,91	0,86
Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96
Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,91	0,98	0,95

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; сайт: <https://statruelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>

5. Местоположение.

Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта недвижимости, является его местоположение. Местоположение объектов недвижимости характеризуется тремя критериями: ценовая зона (глобальное и локальное местоположение), доступ к объекту и расположение относительно красных линий.

5.1. Ценовая зона (глобальное местоположение, статус населенного пункта)

С точки зрения ценовых зон, выделяются крупные города области; населенные пункты, расположенные на сравнительно небольшом удалении от административного центра; районные центры с высоким стоимостным потенциалом; прочие населенные пункты с низким стоимостным потенциалом.

Таблица 4.4.32 Корректировка на статус населенного пункта (производственно-складская недвижимость)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81	0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,71	0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,46	0,53

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4.4.33 Корректировка на статус населенного пункта (офисно-торговая недвижимость)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,71	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,46	0,50

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

5.2. Ценовая зона (локальное местоположение в пределах города)

С точки зрения ценовых зон, выделяют следующие ценовые зоны:

Таблица 4.4.34 Корректировка на местонахождение в пределах города (производственно-складская недвижимость)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,80	0,83



Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,76	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,75	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,78	0,83

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4.4.35 Корректировка на местонахождение в пределах города (офисно-торговая недвижимость)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4.4.36 Корректировка на район расположения

Наименование	Медианное значение
Дзержинский	9 609
Центральный	16 705
Советский	11 364
Ворошиловский	10 844
Краснооктябрьский	11 655
Тракторозаводский	8 034
Красноармейский	7 224

Источник: https://analytics.brn.media/edition1204/article1214.html#proizvodstvenno-skladskaya-ndvizhimos_15

5.3. Доступ к объекту

Таблица 4.4.37 Корректировка на доступ к объекту (производственно-складская недвижимость)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,85	0,88

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

5.4. Расположение относительно красных линий

Таблица 4.4.38 Корректировка на расположение относительно красной линии (офисно-торговая недвижимость)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

6. Физические характеристики.

6.1. Площадь, размеры (фактор масштаба)

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.

**Таблица 4.4.39** Корректировка на фактор масштаба (производственно-складская недвижимость) (города с численностью более 1 млн. чел.)

Площадь, м2	Объекты-аналоги					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
0-300	1,00	1,19	1,33	1,71	2,01	2,12
300-500	0,84	1,00	1,12	1,43	1,69	1,78
500-1000	0,75	0,89	1,00	1,28	1,51	1,59
1000-5000	0,58	0,70	0,78	1,00	1,18	1,24
5000-10000	0,50	0,59	0,66	0,85	1,00	1,05
>10000	0,47	0,56	0,63	0,81	0,95	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 4.4.40 Корректировка на фактор масштаба (офисно-торговая недвижимость) (города с численностью более 1 млн. чел.)

Площадь, м2	Объекты-аналоги							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
<50	1,00	1,055	1,17	1,28	1,39	1,48	1,59	1,65
50-100	0,95	1,00	1,11	1,22	1,32	1,41	1,51	1,57
100-250	0,86	0,90	1,00	1,10	1,19	1,27	1,37	1,41
250-500	0,78	0,82	0,91	1,00	1,09	1,16	1,24	1,29
500-1000	0,72	0,76	0,84	0,92	1,00	1,06	1,14	1,18
1000-1500	0,68	0,71	0,79	0,86	0,94	1,00	1,07	1,11
1500-3000	0,63	0,66	0,73	0,80	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,61	0,64	0,71	0,78	0,84	0,90	0,97	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

6.2. Физическое состояние

Одним из ценообразующих факторов характерным для коммерческой недвижимости относится физическое состояние объекта. Данный фактор в зависимости от физического состояния объекта оценивается как неудовлетворительное, не вполне удовлетворительное, удовлетворительное, хорошее и отличное состояние, причем состояние неудовлетворительное и не вполне удовлетворительное, являются частными случаями состояния, характеризующегося как «состояние, требующее ремонта».

Таблица 4.4.41 Корректировка на физическое состояние объекта (производственно-складская недвижимость)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 4.4.42 Корректировка на физическое состояние объекта (офисно-торговая недвижимость)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 4.4.43 Корректировка на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2019 года

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,92	0,86
С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	-	-	1,00



Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,25	1,15

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатПуэлт»; сайт: <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti>

6.3. Материал стен

Таблица 4.4.44 Корректировка на материал стен (производственно-складская недвижимость)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же кирпичного / бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же кирпичного / бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

7. Экономические характеристики.

7.1. Функциональное назначение

Как показывает анализ рынка недвижимости, состав объектов (по функциональному назначению) влияет на стоимость объекта в целом. Наличие административных площадей, отапливаемых складов, складов-холодильников, находящихся в наиболее высоком ценовом сегменте, увеличивают стоимость комплекса в целом.

Таблица 4.4.45 Корректировка на Назначение (использование) зданий помещений на 01.10.2019 года

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,03	1,19	1,10
Складские здания и помещения высотой этажа более 7 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)	-	-	1,00
Быстровозводимые производственно-складские здания на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,84	1,04	0,93
Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,08	1,37	1,21
Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,98	1,39	1,17
Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,03	3,68	2,78
Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,40	2,54	1,92
Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,73	2,68	2,16
Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	1,95	3,54	2,67
Автосалоны (фирменные престижных брэндов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,27	4,12	3,11
Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,17	3,93	2,97
Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,72	1,12	0,90
Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,64	0,99	0,80



Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,44	2,33	1,84

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатПуэлт»; сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>

8. Использование объекта.

Ключевым является совпадение у объекта оценки и объектов-аналогов варианта наиболее эффективного использования (НЭИ). НЭИ в т.ч., определяет отнесение объекта к тому или иному сегменту рынка.

9. Сервис и дополнительные элементы.

Наличие и состояние относящихся к зданию инженерных коммуникаций и любых установок, машин и оборудования часто существенно влияет на стоимость.

9.1. Наличие коммуникации.

Таблица 4.4.46 Корректировка на наличие отопления (производственно-складская недвижимость)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

Таблица 4.4.47 Корректировка на Наличие коммуникаций - корректировки на 01.10.2019 года

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,62	0,86	0,73
Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	0,94
Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатПуэлт»; сайт: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>

9.2. Наличие благоустройства

Таблица 4.4.48 Корректировка на благоустройство (производственно-складская недвижимость)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
Отношение удельной цены объекта, имеющего ограждение территории, к удельной цене такого же объекта без ограждения	1,08	1,07	1,09
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018г.

9.3. Тип парковки

Таблица 4.4.49 Корректировка на тип парковки (офисно-торговая недвижимость)

Наименование	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,91
Отношение удельной цены объекта с организованной парковкой к удельной цене объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,12

Источник: Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфер Л. А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Нижний Новгород, 2018 г.

9.4. Наличие мебели, техники и оборудования

Таблица 4.4.50 Корректировка на Оборудование, мебель и технику - наличие / отсутствие - корректировки - поправки на 01.10.2019 года

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,03	1,18	1,10
Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,12	1,08



Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,15	1,34	1,24
Котельные с котельным оборудованием	1,91	2,83	2,33
Генераторные с генераторным оборудованием	1,62	2,41	1,98
Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,20	1,12
Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,08	1,04
Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,11	1,07
Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,09	1,05
Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием	1,02	1,10	1,05
Автосалоны (фирменные брендовые) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,17	1,37	1,26
Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,06	1,24	1,14
Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой	1,05	1,20	1,12
Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием	1,05	1,20	1,12
Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием	1,06	1,21	1,13

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатПуэлт»; сайт: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti>



5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения Объекта оценки, с учетом его устареваний. Методология Затратного подхода базируется на анализе процесса формирования стоимости объекта в прошлом. В основе его лежит тезис: «разумный покупатель не заплатит за объект больше той суммы, которая требуется, чтобы создать аналогичный объект с такими же полезными характеристиками». Он предполагает наличие равенства между затратами на создание объекта (за вычетом износа) и рыночной его стоимостью. В условиях рыночной экономики это далеко не всегда подтверждается. Затраты на создание объекта могут, во многих случаях, значительно превосходить его текущую рыночную стоимость. Это характерно, например, для объектов с большой степенью морального устаревания (радиоэлектронная аппаратура, вычислительная техника и т.п.).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;



и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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. При использовании методов сравнительного подхода осуществляется сравнительное изучение информации о сложившейся рыночной стоимости объекта в настоящем. Он основан на тезисе: «разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта» и используется при определении стоимости исходя из данных о недавно совершенных сделках купли-продажи с аналогичными объектами.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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



- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта оценки. Стоимость объекта, полученная методами Доходного подхода, определяется полезностью объекта в будущем. В основе Доходного подхода лежит тезис: “разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которая, будучи положенная в банк, приносила бы доходы больше, чем доходы от объекта”.

Основными методами Доходного подхода являются метод дисконтирования чистых доходов и метод прямой капитализации.

Этапы оценки при данном подходе:

1. Оценка потенциального валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

2. Потери от загрузки и не взысканные арендные платежи оцениваются на основе анализа рынка, характера его динамики. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и (или) типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются ипотечные платежи, проценты по кредиту и амортизационные отчисления.

4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость.

Принципы оценки

Оценка рыночной стоимости имущества с использованием Доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, имущество будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. С теоретической точки зрения источник дохода может быть любым: аренда, продажа, дивиденды, прибыль. Главное, чтобы он был продуктом оцениваемого актива. С помощью этого подхода возможна и целесообразна оценка тех активов, которые используются или могут использоваться в интересах извлечения дохода (недвижимость, акции, облигации, векселя, нематериальные активы и т.д.).

Недвижимость, которая используется или может быть использована для извлечения дохода, называется доходной недвижимостью. К этой категории относят офисную, торговую, складскую и другую недвижимость в различных ее вариациях – от встроенных помещений до крупных комплексов, состоящих из большого количества зданий различного назначения. Основной критерий отнесения недвижимости к доходной недвижимости – сдача ее в аренду.

Арендные платежи являются типичным источником дохода, который используется для оценки недвижимости. Однако для оценки недвижимости можно использовать и другие виды доходов, например, доход от продажи квартир или доход от бизнеса. В последнем случае необходимо из дохода, который генерирует бизнес, выделить доход, который приходится на недвижимость.

Основные принципы оценки доходной недвижимости – принцип ожидания и принцип замещения. Принцип ожидания является основным методообразующим принципом данного подхода. Он гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей) стоимостью всех его будущих доходов. Чем выше доходный потенциал оцениваемого объекта, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта недвижимости при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом.

В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект с аналогичной доходностью. Данный принцип является аналогом экономического принципа альтернативности инвестиций.

5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом процесса оценки является согласование результатов, полученных в результате использования различных подходов к оценке. В данном разделе Оценщик выводит окончательное итоговое значение стоимости. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка.

В процессе согласования оценщик должен проанализировать все достоинства и недостатки использованных подходов к оценке стоимости объекта оценки на предмет достоверности и точности входной информации и уместности использования соответствующего подхода для оценки объекта оценки, а также целей, задач оценки и оцениваемой стоимости.

Например, для целей страхования доминирующим должен быть затратный подход. Для целей инвестирования ключевым должен быть доходный подход.



Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки выводится исходя из результатов, полученных различными подходами. Существенные расхождения стоимости Объекта оценки, рассчитанной при разных подходах, указывают на несбалансированность рынка.

Согласование результатов оценки приводит к установлению окончательной стоимости Объекта оценки, чем достигается цель оценки.

5.5. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик не рассчитывал рыночную стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода

На момент оценки не выявлена информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить – отсутствуют сопоставимые с объектом оценки аналоги для определения ставки арендной платы (не удовлетворяет условиям применения подхода). К тому же, наличие развитого и активного рынка купли-продажи объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

Оценщик рассчитывал рыночную стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Оценщику удалось найти достаточное количество предложений по продаже аналогичной недвижимости в районе местоположения Объекта оценки, поэтому Оценщик счел возможным применить Сравнительный подход к оценке, в частности, **метод сравнения продаж**.

Оценщик не рассчитывал рыночную стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход не отражает стоимости прогнозируемых доходов, что является определяющим для недвижимости, приносящей доход. Использование данного метода, даст не совсем точный результат, что будет искажать реальность, поскольку в российских реалиях этот метод тяжело используем. К тому же Заказчик не представил необходимую количественную информацию по оцениваемым объектам (строительный объем, характеристика конструктивных элементов) (не удовлетворяет условиям применения подхода).



6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках Сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

В рамках настоящей оценки, применение сравнительного подхода, в соответствии с п. 22 ФСО №1 включало в себя следующие этапы:

- а) выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- б) корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- в) согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками и другими специалистами, работающими с недвижимостью как способ передачи информации эффективным и понятным способом.

На рынке недвижимости используют следующие единицы сравнения¹:

- цена за 1 кв. м общей площади (для земельных участков и строений);
- цена за 1 га (для земельных участков);
- цена за 1 сотку (для земельных участков);
- цена за 1 фронтальный метр (для строений);
- цена за 1 кв. м чистой площади сдаваемой в аренду (для земельных участков и строений);
- цена за 1 куб. м (для строений).

Таким образом, наиболее оптимальной единицей сравнения является единица измерения площади.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки выбрана единица сравнения – цена за 1 кв. м общей площади. Единица сравнения выбрана по следующим критериям:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов (известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов сравнения);
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Прочие, из вышеперечисленных единиц сравнения не применялись, т.к. они не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка, не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов, не являются удельными характеристиками (удельными ценами), что неоправданно повышает зависимость этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора.

Выбор элементов сравнения

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В соответствии с теорией оценки принято выделять следующие основные элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен:

1. Качество прав. Состав передаваемых прав на объект (как на улучшения, так и на земельный участок), обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения.
2. Условия продажи и финансирования.
Условия продажи - купля-продажа, сдача в аренду, имущественный наем, мена, дарение, ипотека, долевое строительство, расторжение договора и т.п.
Условия финансирования – оплата единовременным денежным платежом, в рассрочку, государственное финансирование, льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств, ипотечный кредит, ссуда, и т.п.
3. Особые условия. Наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.
4. Условия рынка. Изменение цен во времени, отличие цены предложения от цены сделки.

¹ Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости» Издательство: Финансы и статистика, 2005 г.



5. Местоположение. Привлекательность локального местоположения, престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, доступность объекта (транспортная и пешеходная), качество окружения (рекреация и экология), и т.п.
6. Физические характеристики. Объемно-планировочное решение (встроенное помещение или отдельно стоящее здание и т.п.), этаж расположения, площадь, состав площадей (для многофункциональных объектов), состояние основных конструкций, уровень внутренней отделки, износ и потребность в ремонте, состав и наличие коммуникаций и т.п.
7. Экономические характеристики. Характеристики, влияющие на доход, включающие эксплуатационные расходы, возможность ресурсосбережения, качество управления, надежность арендаторов, условия договоров аренды и пр., характер использования объекта, и т.п.
8. Сервис и дополнительные элементы. Обеспеченность связью, наличие парковки и (или) гаража, состояние системы безопасности, наличие оборудования для бизнеса и т.п.

Первые четыре элемента сравнения должны анализироваться всегда в указанной очередности (после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново) и определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

На основании данных о характеристиках объектов аналогов Оценщиком принимается решение, какие элементы подлежат корректировке. При условии полного сходства показателя Объекта оценки и объектов аналогов, корректировка по данному показателю не производится, в случае отличия показателя, по данному элементу необходимо произвести корректировку.

Выбор объектов аналогов

Анализ предложений аренды на рынке коммерческой недвижимости производился с использованием данных риэлтерских агентств, информационно-аналитических интернет – порталов.

Необходимо отметить, что сведения об условиях реально совершенных сделок купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В целях оценки анализировалась большая совокупность объектов аналогов, предлагаемых к продаже. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких объектов аналогов.

Выборка по объектам аналогам приведена в главе «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект».

В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты, наиболее сопоставимые по периоду предложения, местоположению, общей площади (фактор масштаба) и назначению. Объекты-аналоги, по которым не предоставлена вся информация о правовом статусе, в расчете не использовались.

Описание объема доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Согласно п. 22б ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми основными физическими и экономическими характеристиками.

При отборе объектов – аналогов, Оценщик предпринял следующие шаги:

- Изучил состояние и тенденции развития рынка оцениваемого объекта. Выявил объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым, из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу;
- Собрал и проверил информацию по всем выявленным объектам, сопоставимым с оцениваемым, проанализировал собранную информацию и каждый объект сравнил с оцениваемым объектом по всем ценообразующим характеристикам (элементам сравнения).



6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО АДРЕСУ: Г. АСТРАХАНЬ, ПЕР. 7-Й НАБЕРЕЖНЫЙ, Д. 2

6.1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: Г. АСТРАХАНЬ, ПЕР. 7-Й НАБЕРЕЖНЫЙ, Д. 2

Таблица 6.1.1.1 Описание объектов-аналогов для земельного участка по адресу: г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, дом 2

Элемент сравнения	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Кадастровый номер / квартал	30:12:020791:12 30:12:020791:12	-	-	30:12:041132:11
Передаваемые права собственности	Вид права	Право аренды на 49 лет	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Доля в праве	Полная собственность отдельного лица			
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная
Рыночные условия	Дата продажи / предложения	12 марта 2020 г.			
	Цена предложения / сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Адрес	г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, дом 2	г. Астрахань, проезд 1-й Рождественского, 9	г. Астрахань, Керченская ул., 36	г. Астрахань, ул. 5-я Керченская, 2В/1
	Район города	Ленинский	Советский	Трусовский	Трусовский
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Месторасположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
	Расположение относительно автомагистралей	На удалении от крупных дорог / автомагистралей	На удалении от крупных дорог / автомагистралей	На удалении от крупных дорог / автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автомагистрали
Физические характеристики	Общая площадь, кв.м.	14 896,0	1 718,0	2 935,6	6 500,0
	Рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования			
Экономические характеристики	Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Для эксплуатации завода, причала	под склад, производство	автостоянка, перевалочная база	под склад, производство
	Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию			
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие коммуникаций	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В			
		Обеспечен водопроводом и канализацией			
		Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным теплоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением
	Наличие технических условий (ТУ)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)
	Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)	Отсутствует (в предположении как свободного участка)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
		Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД
	Наличие железнодорожной ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки
Наличие благоустройства	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	
	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Обеспечен площадками (замощение) и внутренними дорогами	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	



Элемент сравнения	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		Без ограждения	Без ограждения	Огражден каменным забором	Без ограждения
		Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории
	Наличие улучшений на участке	Участок не застроен	Участок не застроен	Под снос	Под снос
Стоимость предложения, руб.			2 577 000	3 500 000	11 000 000
Стоимость предложения, руб./кв.м			1 500	1 192	1 692
Контакты			+7 909 374-39-39 +7 967 829-99-95	+7 917 190-07-77	+7 937 133-94-69
Источник информации			https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/224539535/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/156288437/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/213223643/

Источник: собственные исследования.

Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении.

Введение и обоснование корректировок

С целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами аналогами необходимо внесение корректировок к удельным ценам предложения объектов-аналогов по тем элементам сравнения (ценообразующим факторам), по которым есть отличия от объекта-оценки:

- передаваемые права собственности (вид права);
- цена предложения / сделки (скидка на торг);
- месторасположение в пределах города;
- расположение относительно автомагистралей;
- общая площадь;
- наличие благоустройства;
- наличие улучшений на участке.

Корректировки определяются соотношением представленных в соответствующих таблицах (см. раздел 4.4. Отчета «Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов недвижимости») корректирующих коэффициентов для объекта-оценки и объекта-аналога. Скорректированная стоимость за единицу площади объекта-аналога рассчитывается путем умножения удельной цены предложения объекта-аналога на соответствующее значение корректировки.

Цена предложения / сделки (скидка на торг)

Для рынка земельных участков, как и для других сегментов рынка недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается. Согласно исследованиям рынка коммерческой недвижимости, основополагающим является именно принадлежность участка к тому или иному НЭИ – не существует разницы для определения величины скидки на торг в зависимости от продаваемого права – скидка будет одинакова как для права аренды, так и для права собственности.

Таблица 6.1.1.2 Корректировка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2019 года

Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,98	0,93

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатПуэлт»; сайт: <https://statruel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>.

В данном случае, учитывая тип недвижимости, её расположение, динамику цен на рынке недвижимости, скидка на торг принимается **на среднем уровне – 0,930**.

Данная корректировка применяется к удельным показателям цен предложения объектов-аналогов после внесения корректировок на передаваемые права, условия финансирования, условия продажи и дату продажи / предложения.

Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы по таким ценообразующим факторам, как:

- передаваемые права собственности (доля в праве);
- условия финансирования;
- условия продажи;



- дата продажи / предложения;
- статус населенного пункта;
- рельеф;
- категория земельного участка;
- разрешенное использование земельного участка;
- соответствие наиболее эффективному использованию;
- наличие коммуникаций;
- наличие технических условий (ТУ);
- наличие исходно-разрешительной документации (ИРД);
- наличие железнодорожной ветки,

в связи с чем внесение корректировок по данным факторам не требуется.

Веса аналогов

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по Сравнительному подходу.

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{yoi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

Вуді – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной стоимости от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \text{ где:}$$

C_{1i} – величина стоимости 1 кв.м i -го объекта-аналога до корректировок;

C_{2i} – величина стоимости 1 кв.м i -го объекта-аналога после корректировок.

Полученный коэффициент вариации (24%) скорректированной выборки считается удовлетворительным (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения выбросов по минимумам и максимумам).

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной стоимости объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная стоимость оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка как условно свободного, расположенного по адресу: г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, дом 2, приведен в Таблице далее.



Таблица 6.1.1.3 Расчет стоимости земельного участка как условно свободного, расположенного по адресу: г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, дом 2

Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Цена предложения	руб.		2 577 000	3 500 000	11 000 000
	Общая площадь участка	м2	14 896,0	1 718,0	2 935,6	6 500,0
	Стоимость за единицу площади	руб./м2		1 500	1 192	1 692
Передаваемые права собственности	Вид права		Право аренды на 49 лет	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,880	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		0,880	0,880	0,880
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 320	1 049	1 489
	Доля в праве		Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 320	1 049	1 489
	Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 320	1 049	1 489
	Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 320	1 049	1 489
Рыночные условия	Дата продажи / предложения		12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 320	1 049	1 489
	Цена предложения / сделки		сделка	предложение	предложение	предложение
	<i>корректировка</i>	К		0,930	0,930	0,930
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 228	976	1 385
Местоположение	Адрес		г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, дом 2	г. Астрахань, проезд 1-й Рождественского, 9	г. Астрахань, Керченская ул., 36	г. Астрахань, ул. 5-я Керченская, 2В/1
	Район города		Ленинский	Советский	Трусовский	Трусовский
	Статус населенного пункта		Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 228	976	1 385



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Месторасположение в пределах города		Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,760	0,740	0,740	0,740
	<i>корректировка</i>	К		1,027	1,027	1,027
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 261	1 002	1 422
	Расположение относительно автомагистралей		На удалении от крупных дорог / автомагистралей	На удалении от крупных дорог / автомагистралей	На удалении от крупных дорог / автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автомагистрали
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,250
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	0,800
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 261	1 002	1 138
Физические характеристики	Общая площадь, кв.м.	Га	1,0-2,5	<1	<1	<1
	<i>корректировка</i>	К		0,900	0,900	0,900
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 135	902	1 024
	Рельеф		Вполне пригодные для строительства и использования			
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 135	902	1 024	
Экономические характеристики	Категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 135	902	1 024
	Разрешенное использование		Для эксплуатации завода, причала	под склад, производство	автостоянка, перевалочная база	под склад, производство
	Назначение		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,539	0,539	0,539	0,539
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 135	902	1 024	
Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	
<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000	
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 135	902	1 024	



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие коммуникаций		Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	
			1,100	1,100	1,100	1,100	
			Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	
			1,134	1,134	1,134	1,134	
			Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	
		1,150	1,150	1,150	1,150		
		<i>корректирующий коэффициент</i>	1,435	1,435	1,435	1,435	
		<i>корректировка</i>	К	1,000	1,000	1,000	
		Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2	1 135	902	1 024	
	Наличие технических условий (ТУ)			Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)
				1,200	1,200	1,200	1,200
			<i>корректирующий коэффициент</i>	1,200	1,200	1,200	1,200
			<i>корректировка</i>	К	1,000	1,000	1,000
			Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2	1 135	902	1 024
	Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)			Отсутствует (в предположении как свободного участка)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
				Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД
			<i>корректирующий коэффициент</i>	1,000	1,000	1,000	1,000
			<i>корректировка</i>	К	1,000	1,000	1,000
			Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2	1 135	902	1 024
	Наличие железнодорожной ветки			Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки
			<i>корректирующий коэффициент</i>	1,000	1,000	1,000	1,000
		<i>корректировка</i>	К	1,000	1,000	1,000	
		Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2	1 135	902	1 024	
Наличие благоустройства				Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования			
			1,130	1,130	1,130	1,130	
			Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	
			1,000	1,000	1,000	1,000	



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
			Без ограждения	Без ограждения	Огражден каменным забором	Без ограждения
			1,000	1,000	1,060	1,000
			Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории
			1,000	1,000	1,000	1,000
	корректирующий коэффициент		1,130	1,130	1,198	1,130
	корректировка	К		1,000	0,943	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 135	851	1 024
	Наличие улучшений на участке		Участок не застроен	Участок не застроен	Под снос	Под снос
	корректирующий коэффициент		1,000	1,000	0,930	0,930
	корректировка	К		1,000	1,075	1,075
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		1 135	915	1 101
	Среднее значение	руб./м2			1 050	
	Стандартное отклонение	руб./м2			118	
	Коэффициент вариации	%	3		11,24%	
	Общая коррекция	%	82,63%	24,36%	23,32%	34,95%
	Весовой коэффициент		1,000	0,3526	0,3589	0,2885
	Средневзвешенная стоимость	руб./м2	1 046			
	Стоимость земельного участка методом сравнения продаж (предложений)	руб.	15 581 216			

Источник: собственные расчеты.

Таким образом, стоимость земельного участка, расположенного по адресу: г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, дом 2, как условно свободного составляет на 12.03.2020 г.: **15 581 216 (Пятнадцать миллионов пятьсот восемьдесят одна тысяча двести шестнадцать) рублей.**



6.1.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ: Г. АСТРАХАНЬ, ПЕР. 7-Й НАБЕРЕЖНЫЙ, Д. 2

Таблица 6.1.2.1 Описание объектов-аналогов для объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке по адресу: г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, дом 2

Элемент сравнения	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Наименование	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс
Передаваемые права собственности	Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Имущественные права на земельный участок в составе ЕОН	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право аренды
	Доля в праве	Полная собственность отдельного лица	Доля в праве на объект (или комплекс объектов)	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная
Рыночные условия	Дата продажи / предложения	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.
	Цена предложения / сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Адрес	г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, дом 2	г. Астрахань, Советский переулок, 1	г. Астрахань, Боевая ул., 132В	г. Астрахань, ул. Портовая
	Район города	Ленинский	Советский	Советский	Советский
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Месторасположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
	Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Физические характеристики	Площадь земельного участка, кв.м.	14 896,0	4 564,0	6 000,0	4 000,0
	Общая площадь, кв.м.	5 244,1	1 534,3	3 704,0	1 420,0
	Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Состояние внутренней отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
	Материал стен основных зданий и сооружений	Кирпичные / бетонные (капитальные)	Кирпичные / бетонные (капитальные)	Кирпичные / бетонные (капитальные)	Кирпичные / бетонные (капитальные)
Экономические характеристики	Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие отопления на основной производственной площади	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые
	Наличие благоустройства	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
		Ограждение территории Не обеспечен ГПМ	Ограждение территории Обеспечен ГПМ	Ограждение территории Не обеспечен ГПМ	Ограждение территории Обеспечен ГПМ
Стоимость предложения, руб.			15 000 000	14 500 000	12 500 000
Стоимость предложения, руб./кв.м			9 776	3 915	8 803
Контакты			+7 (967) 823-51-79	+7 927 282-68-41	+7 905 480-37-07
Источник информации			https://realty.yandex.ru/offer/7569479879295097386/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/218300493/	https://astrahan.cian.ru/sale/commercial/152785819/

Источник: собственные исследования.

Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении.

Введение и обоснование корректировок



С целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами аналогами необходимо внесение корректировок к удельным ценам предложения объектов-аналогов по тем элементам сравнения (ценообразующим факторам), по которым есть отличия от объекта-оценки:

- имущественные права на земельный участок в составе ЕОН;
- передаваемые права собственности (доля в праве);
- цена предложения / сделки (скидка на торг);
- статус населенного пункта;
- месторасположение в пределах города;
- площадь земельного участка (обеспеченность земельным участком);
- общая площадь объектов капитального строительства;
- наличие благоустройства.

Корректировки по перечисленным выше ценообразующим факторам, за исключением корректировки на обеспеченность земельным участком (порядок расчета приведен далее по тексту Отчета), определяются соотношением представленных в соответствующих таблицах (см. раздел 4.4. Отчета «Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов недвижимости») корректирующих коэффициентов для объекта-оценки и объекта-аналога.

Скорректированная стоимость за единицу площади объекта-аналога рассчитывается путем умножения удельной цены предложения объекта-аналога на соответствующее значение корректировки.

Обеспеченность земельным участком

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{3У} / S_{зд} \quad (1)$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai \quad (2)$$

где: $S'o$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'ai$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{3У} \quad (3)$$

где: $C_{3У}$ - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Стоимость земельного участка была определена в разделе «расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом» и составила **1046 руб./м²**.

Расчет величины корректировки на разницу в площади земельного участка определен по формуле 3 и составит:

Таблица 6.1.2.2. Корректировка на обеспеченность земельным участком

Показатель	Ед. изм.	Объект-оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка	м ²	14 896,0	4 564,0	6 000,0	4 000,0
Скорректированная стоимость земельного участка за единицу площади	руб./м ²	1 046			
площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса ($S' = S_{3У} / S_{зд}$)		1,399	2,975	1,620	2,817
отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом ($\Delta S'i = S'o - S'ai$)			-1,576	-0,221	-1,418
корректировка ($K = \Delta S'i * C_{3У}$)			-7 523 736	-1 386 996	-5 932 912
корректировка	K		0,452	0,889	0,448



Источник: собственные расчеты.

Цена предложения / сделки (скидка на торг)

Для рынка объектов недвижимости коммерческого назначения, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается.

Таблица 6.1.2.3 Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2019 года

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,91	0,86

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; сайт: <https://statruelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti>.

В данном случае, учитывая тип недвижимости, её расположение, динамику цен на рынке недвижимости, скидка на торг принимается на среднем уровне – **0,860**.

Данная корректировка применяется к удельным показателям цен предложения объектов-аналогов после внесения корректировок на передаваемые права, условия финансирования, условия продажи и дату продажи / предложения.

Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы по таким ценообразующим факторам, как:

- передаваемые права собственности (вид права);
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата продажи / предложения;
- доступ к объекту;
- физическое состояние;
- состояние внутренней отделки;
- материал стен основных зданий и сооружений;
- назначение;
- соответствие наиболее эффективному использованию;
- наличие коммуникаций,

в связи с чем внесение корректировок по данным факторам не требуется.

Веса аналогов

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по Сравнительному подходу.

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{yoi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

B_{yoi} – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной стоимости от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \text{ где:}$$

C_{1i} – величина стоимости 1 кв.м i-го объекта-аналога до корректировок;

C_{2i} – величина стоимости 1 кв.м i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученный коэффициент вариации (23%) скорректированной выборки считается удовлетворительным (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения выбросов по минимумам и максимумам).



После проведения корректировок произведено взвешивание результатов стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной стоимости объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная стоимость оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Расчет стоимости производственного комплекса площадью 9674,1 кв.м. и выделение стоимости оцениваемых объектов капитального строительства площадью 5244,1 кв.м, расположенных на земельном участке по адресу: г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, дом 2, приведены в Таблицах далее.



Таблица 6.1.2.4 Расчет стоимости производственного комплекса*, расположенного на земельном участке по адресу: г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, дом 2

Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Цена предложения	руб.		15 000 000	14 500 000	12 500 000
	Общая площадь	кв.м.	9 674,1*	1 534,3	3 704,0	1 420,0
	Стоимость за единицу площади	руб./м2		9 776	3 915	8 803
Передаваемые права собственности	Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Имущественные права на земельный участок в составе ЕОН		Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право аренды
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,043	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		0,959	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		9 375	3 915	8 803
	Доля в праве		Полная собственность отдельного лица	Доля в праве на объект (или комплекс объектов)	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	0,790	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,266	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		11 869	3 915	8 803
	Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000	
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		11 869	3 915	8 803	
Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная	
<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000	
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		11 869	3 915	8 803	
Рыночные условия	Дата продажи / предложения		12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		11 869	3 915	8 803
	Цена предложения / сделки		сделка	предложение	предложение	предложение
	<i>корректировка</i>	К		0,860	0,860	0,860
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		10 207	3 367	7 571	
Местоположение	Адрес		г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, дом 2	г. Астрахань, Советский переулок, 1	г. Астрахань, Боевая ул., 132В	г. Астрахань, ул. Портовая
	Район города		Ленинский	Советский	Советский	Советский
	Статус населенного пункта		Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		10 207	3 367	7 571



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
	Месторасположение в пределах города		Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Центры административных районов города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,780	0,890	0,780	0,780	
	<i>корректировка</i>	К		0,876	1,000	1,000	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		8 941	3 367	7 571	
	Доступ к объекту		Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,860	0,860	0,860	0,860	
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		8 941	3 367	7 571	
	Физические характеристики	Площадь земельного участка	м2	14 896,0	4 564,0	6 000,0	4 000,0
		<i>Скорректированная стоимость земельного участка за единицу площади</i>	<i>руб./м2</i>	<i>1 046</i>			
		<i>площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса ($S' = S_{з\text{у}}/S_{з\text{д}}$)</i>		<i>1,540</i>	<i>2,975</i>	<i>1,620</i>	<i>2,817</i>
		<i>отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом ($\Delta S'i = S'o - S'ai$)</i>			<i>-1,435</i>	<i>-0,080</i>	<i>-1,277</i>
<i>корректировка ($K = \Delta S'i * C_{з\text{у}}$)</i>				<i>-6 850 610</i>	<i>-502 080</i>	<i>-5 342 968</i>	
<i>корректировка</i>		К		<i>0,501</i>	<i>0,960</i>	<i>0,503</i>	
Скорректированная стоимость за единицу площади		руб./м2		4 476	3 231	3 808	
Общая площадь		м2	9 674,1	1 534,3	3 704,0	1 420,0	
Категория площади ОКС		м2	5000-10000	1000-5000	1000-5000	1000-5000	
<i>корректировка</i>		К		<i>0,850</i>	<i>0,850</i>	<i>0,850</i>	
Скорректированная стоимость за единицу площади		руб./м2		3 805	2 746	3 237	
Физическое состояние			Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	
<i>корректирующий коэффициент</i>			<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	
<i>корректировка</i>		К		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	
Скорректированная стоимость за единицу площади		руб./м2		3 805	2 746	3 237	
Состояние внутренней отделки			Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	
<i>корректирующий коэффициент</i>			<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	
<i>корректировка</i>		К		<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	<i>1,000</i>	
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 805	2 746	3 237		



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
	Материал стен основных зданий и сооружений		Кирпичные / бетонные (капитальные)				
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000	
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 805	2 746	3 237	
Экономические характеристики	Назначение		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 805	2 746	3 237	
Использование объекта			Соответствует наиболее эффективному использованию				
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 805	2 746	3 237	
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие коммуникаций		Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000	
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 805	2 746	3 237	
	Наличие благоустройства			Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
				1,000	1,000	1,000	1,000
				Ограждение территории	Ограждение территории	Ограждение территории	Ограждение территории
			1,080	1,080	1,080	1,080	
			Не обеспечен ГПМ	Обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ	Обеспечен ГПМ	
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,890	1,000	0,890	1,000	
	<i>корректировка</i>	К	0,961	1,080	0,961	1,080	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 386	2 746	2 881	
Среднее значение		руб./м2		3 004			
Стандартное отклонение		руб./м2		337			
Коэффициент вариации		%	3	11,22%			
Общая коррекция		%	162,43%	65,33%	29,82%	67,28%	
Весовой коэффициент			1,000	0,2989	0,4082	0,2929	
Средневзвешенная стоимость		руб./м2	2 977				
Стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода		руб.	28 799 796				
Стоимость прав на земельные участки		руб.	15 581 216				



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Стоимость производственного комплекса площадью 9674,1 кв.м	руб.	13 218 580			
* Для определения стоимости оцениваемых объектов капитального строительства площадью 5244,1 кв.м необходимо рассчитать стоимость единого объекта недвижимости (производственного комплекса), площадь которого составляет 9674,1 кв.м. Выделение стоимости оцениваемых объектов капитального строительства площадью 5244,1 кв.м приведено далее в Отчете.						

Источник: собственные расчеты.

Таким образом, стоимость производственного комплекса площадью 9674,1 кв.м, расположенного на земельном участке по адресу: г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, дом 2, составляет на 12.03.2020 г.: **13 218 580 (Тринадцать миллионов двести восемнадцать тысяч пятьсот восемьдесят) рублей.**

Таблица 6.1.2.5 Расчет стоимости оцениваемых объектов капитального строительства площадью 5244,1 кв.м по адресу: г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, дом 2

Кадастровый номер	Назначение	Общая площадь, кв.м	Стоимость за ед. площади комплекса, руб.м2	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта с учетом округления, руб.
30:12:020791:32	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	111,4	1 366	152 172	152 000
30:12:020791:33	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	66,2	1 366	90 429	90 000
30:12:020791:34	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	875,6	1 366	1 196 070	1 196 000
30:12:020791:35	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	136,9	1 366	187 005	187 000
30:12:020791:36	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	132,3	1 366	180 722	181 000
30:12:020791:37	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	3515,8	1 366	4 802 583	4 803 000
30:12:020791:38	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	10,9	1 366	14 889	15 000
30:12:020791:39	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	89,9	1 366	122 803	123 000
30:12:020791:40	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	23,4	1 366	31 964	32 000
30:12:020791:41	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	277,3	1 366	378 792	379 000
30:12:020791:55	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	4,4	1 366	6 010	6 000
Итого		5244,1		7 163 439	7 164 000

Источник: собственные расчеты.

Таким образом, стоимость оцениваемых объектов капитального строительства площадью 5244,1 кв.м, расположенных на земельном участке по адресу: г. Астрахань, пер. 7-й Набережный, дом 2, составляет на 12.03.2020 г.: **7 163 439 (Семь миллионов сто шестьдесят три тысячи четыреста тридцать девять) рублей.**



6.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. ВОЛГОГРАД, УЛ. ИМ РУТКОВСКОГО, Д. 1

6.2.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: Г. ВОЛГОГРАД, УЛ. ИМ РУТКОВСКОГО, Д. 1

Таблица 6.2.1.1 Описание объектов-аналогов для земельного участка по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1.

Элемент сравнения	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Кадастровый номер / квартал	34:34:060003:367	-	-	-
Передаваемые права собственности	Вид права	Право аренды на 49 лет	Право собственности	Право собственности	Право аренды на 49 лет
	Доля в праве	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная
Рыночные условия	Дата продажи / предложения	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	20 июня 2019 г.
	Цена предложения / сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Адрес	г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1	г. Волгоград, Волгоградская ул., 2	г. Волгоград, ул. Домостроителей, 13	г. Волгоград, Автотранспортная ул., 23
	Район города	Советский	Советский	Дзержинский	Ворошиловский
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Месторасположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Окраины городов, промзоны	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
	Расположение относительно автомагистралей	На удалении от крупных дорог / автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автомагистрали	В непосредственной близости от крупной автомагистрали	На удалении от крупных дорог / автомагистралей
Физические характеристики	Общая площадь, кв.м.	41 619,0	29 700,0	17 710,0	3 000,0
	Рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования
Экономические характеристики	Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Для эксплуатации здания и территории	для производства товаров народного потребления и оказания услуг населению	под склад, производство	для размещения производственной базы
	Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие коммуникаций	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В
		Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией
		Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением
	Наличие технических условий (ТУ)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)
	Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)	Отсутствует (в предположении как свободного участка)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
		Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД
	Наличие железнодорожной ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки



Элемент сравнения	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Наличие благоустройства	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования
		Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Обеспечен площадками (замощение) и внутренними дорогами	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют
		Без ограждения	Без ограждения	Огражден каменным забором	Без ограждения
		Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории
	Наличие улучшений на участке	Участок не застроен	Участок не застроен	Несущественно влияющие на стоимость ОКС	Участок не застроен
Стоимость предложения, руб.			12 000 000	10 500 000	1 000 000
Стоимость предложения, руб./кв.м			404	593	333
Контакты			+7 928 871-81-16	+7 966 188-51-15	+7-903-370-00-99
Источник информации			https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/215776832/	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/219820759/	архив ruads.org идентификатор volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1859739560

Источник: собственные исследования.

Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении.

Введение и обоснование корректировок

С целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами аналогами необходимо внесение корректировок к удельным ценам предложения объектов-аналогов по тем элементам сравнения (ценообразующим факторам), по которым есть отличия от объекта-оценки:

- передаваемые права собственности (вид права);
- цена предложения / сделки (скидка на торг);
- район города;
- месторасположение в пределах города;
- расположение относительно автомагистралей;
- общая площадь;
- наличие благоустройства;
- наличие улучшений на участке.

Корректировки определяются соотношением представленных в соответствующих таблицах (см. раздел 4.4. Отчета «Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов недвижимости») корректирующих коэффициентов для объекта-оценки и объекта-аналога. Скорректированная стоимость за единицу площади объекта-аналога рассчитывается путем умножения удельной цены предложения объекта-аналога на соответствующее значение корректировки.

Цена предложения / сделки (скидка на торг)

Для рынка земельных участков, как и для других сегментов рынка недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается. Согласно исследованиям рынка коммерческой недвижимости, основополагающим является именно принадлежность участка к тому или иному НЭИ – не существует разницы для определения величины скидки на торг в зависимости от продаваемого права – скидка будет одинакова как для права аренды, так и для права собственности.

Таблица 6.2.1.2 Корректировка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2019 года

Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,98	0,93

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатПуэлт»; сайт: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>.



В данном случае, учитывая тип недвижимости, её расположение, динамику цен на рынке недвижимости, скидка на торг принимается **на среднем уровне – 0,930**.

Данная корректировка применяется к удельным показателям цен предложения объектов-аналогов после внесения корректировок на передаваемые права, условия финансирования, условия продажи и дату продажи / предложения.

Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы по таким ценообразующим факторам, как:

- передаваемые права собственности (доля в праве);
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата продажи / предложения;
- статус населенного пункта;
- рельеф;
- категория земельного участка;
- разрешенное использование земельного участка;
- соответствие наиболее эффективному использованию;
- наличие коммуникаций;
- наличие технических условий (ТУ);
- наличие исходно-разрешительной документации (ИРД);
- наличие железнодорожной ветки,

в связи с чем внесение корректировок по данным факторам не требуется.

Веса аналогов

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по Сравнительному подходу.

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{ydi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

B_{ydi} – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной стоимости от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \text{ где:}$$

C_{1i} – величина стоимости 1 кв.м i -го объекта-аналога до корректировок;

C_{2i} – величина стоимости 1 кв.м i -го объекта-аналога после корректировок.

Полученный коэффициент вариации (27%) скорректированной выборки считается удовлетворительным (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения выбросов по минимумам и максимумам).

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной стоимости объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная стоимость оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка как условно свободного, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1, приведен в Таблице далее.



Таблица 6.2.1.3 Расчет стоимости оцениваемого земельного участка как условно свободного, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1.

Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Цена предложения	руб.		12 000 000	10 500 000	1 000 000
	Общая площадь участка	м2	41 619,0	29 700,0	17 710,0	3 000,0
	Стоимость за единицу площади	руб./м2		404	593	333
Передаваемые права собственности	Вид права		Право аренды на 49 лет	Право собственности	Право собственности	Право аренды на 49 лет
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,880	1,000	1,000	0,880
	<i>корректировка</i>	К		0,880	0,880	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		356	522	333
	Доля в праве		Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		356	522	333
	Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		356	522	333
	Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		356	522	333
Рыночные условия	Дата продажи / предложения		12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	20 июня 2019 г.
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		356	522	333
	Цена предложения / сделки		сделка	предложение	предложение	предложение
	<i>корректировка</i>	К		0,930	0,930	0,930
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		331	485	310
Местоположение	Адрес		г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1	г. Волгоград, Волгоградская ул., 2	г. Волгоград, ул. Домостроителей, 13	г. Волгоград, Автотранспортная ул., 23
	Статус населенного пункта		Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		331	485	310
	Район города		Советский	Советский	Дзержинский	Ворошиловский
	<i>корректирующий коэффициент</i>		11 364	11 364	9 609	10 844



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,183	1,048
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		331	574	325
	Месторасположение в пределах города		Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Окраины городов, промзоны	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,760	0,740	0,760	0,760
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,027	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		340	574	325
	Расположение относительно автомагистралей		На удалении от крупных дорог / автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автомагистрали	В непосредственной близости от крупной автомагистрали	На удалении от крупных дорог / автомагистралей
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,250	1,250	1,000
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		0,800	0,800	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		272	459	325
Физические характеристики	Общая площадь, кв.м.	Га	2,5-5,0	2,5-5,0	1,0-2,5	<1
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	0,870	0,780
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		272	399	254
	Рельеф		Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		272	399	254
Экономические характеристики	Категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		272	399	254
	Разрешенное использование		Для эксплуатации здания и территории	для производства товаров народного потребления и оказания услуг населению	под склад, производство	для размещения производственной базы
	Назначение		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,539	0,539	0,539	0,539
<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		272	399	254
Использование объекта			Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		272	399	254	
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие коммуникаций		Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	
			1,100	1,100	1,100	1,100	
			Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	
			1,134	1,134	1,134	1,134	
		Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением		
		1,150	1,150	1,150	1,150		
		<i>корректирующий коэффициент</i>		1,435	1,435	1,435	
		<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	
		Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		272	399	254
		Наличие технических условий (ТУ)		Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)
		<i>корректирующий коэффициент</i>		1,200	1,200	1,200	
		<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	
		Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		272	399	254
		Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)		Отсутствует (в предположении как свободного участка)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
				Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД
		<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000		
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		272	399	254	
	Наличие железнодорожной ветки		Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000		
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000		
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		272	399	254	
	Наличие благоустройства		Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	
			1,130	1,130	1,130		



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
			Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Обеспечен площадками (замощение) и внутренними дорогами	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют
			1,000	1,000	1,110	1,000
			Без ограждения	Без ограждения	Огражден каменным забором	Без ограждения
			1,000	1,000	1,060	1,000
			Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории
			1,000	1,000	1,000	1,000
	корректирующий коэффициент		1,130	1,130	1,330	1,130
	корректировка	К		1,000	0,850	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		272	339	254
	Наличие улучшений на участке		Участок не застроен	Участок не застроен	Несущественно влияющие на стоимость ОКС	Участок не застроен
	корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,050	1,000
	корректировка	К		1,000	0,952	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		272	323	254
	Среднее значение	руб./м2			283	
	Стандартное отклонение	руб./м2			36	
	Коэффициент вариации	%	3		12,72%	
	Общая коррекция	%	85,61%	23,59%	38,04%	23,98%
	Весовой коэффициент		1,000	0,3622	0,2778	0,3599
	Средневзвешенная стоимость	руб./м2	280			
	Стоимость земельного участка методом сравнения продаж (предложений)	руб.	11 653 320			

Источник: собственные расчеты.

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1., как условно свободного составляет на 12.03.2020 г.: **11 653 320 (Одиннадцать миллионов шестьсот пятьдесят три тысячи триста двадцать) рублей.**



**6.2.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ:
Г. ВОЛГОГРАД, УЛ. ИМ РУТКОВСКОГО, Д. 1**

Таблица 6.2.2.1 Описание объектов-аналогов для объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1.

Элемент сравнения	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Наименование	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс
Передаваемые права собственности	Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Имущественные права на земельный участок в составе ЕОН	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Доля в праве	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная
Рыночные условия	Дата продажи / предложения	12 марта 2020 г.	10 ноября 2019 г.	5 ноября 2019 г.	28 октября 2019 г.
	Цена предложения / сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Адрес	г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1	г. Волгоград, ул. Тракторостроителей, 35	г. Волгоград, Майкопская ул., 56	г. Волгоград, ул. Довженко, 73
	Район города	Советский	Тракторозаводский	Ворошиловский	Красноармейский
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Месторасположение в пределах города	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
	Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Физические характеристики	Площадь земельного участка, кв.м.	41 619,0	11 804,0	4 228,0	7 360,0
	Общая площадь, кв.м.	10 720,8	4 003,2	2 800,0	3 020,0
	Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Состояние внутренней отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
	Материал стен основных зданий и сооружений	Кирпичные / бетонные (капитальные)	Кирпичные / бетонные (капитальные)	Кирпичные / бетонные (капитальные)	Кирпичные / бетонные (капитальные)
Экономические характеристики	Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие отопления на основной производственной площади	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые
	Наличие благоустройства	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Оборудован железнодорожной веткой	Без железнодорожной ветки
		Ограждение территории	Не обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ
Стоимость предложения, руб.			18 000 000	20 833 333	18 000 000
Стоимость предложения, руб./кв.м			4 496	7 440	5 960
Контакты			89627017399	89037009092	89610884791
Источник информации			архив ruads.org идентификатор volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_proizvodstvennyu_bazu_1835551831	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/169745265/	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/194977725/

Источник: собственные исследования.

Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении.

Введение и обоснование корректировок



С целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами аналогами необходимо внесение корректировок к удельным ценам предложения объектов-аналогов по тем элементам сравнения (ценообразующим факторам), по которым есть отличия от объекта-оценки:

- имущественные права на земельный участок в составе ЕОН;
- цена предложения / сделки (скидка на торг);
- район города;
- месторасположение в пределах города;
- площадь земельного участка (обеспеченность земельным участком);
- общая площадь объектов капитального строительства;
- наличие благоустройства.

Корректировки по перечисленным выше ценообразующим факторам, за исключением корректировки на обеспеченность земельным участком (порядок расчета приведен далее по тексту Отчета), определяются соотношением представленных в соответствующих таблицах (см. раздел 4.4. Отчета «Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов недвижимости») корректирующих коэффициентов для объекта-оценки и объекта-аналога.

Скорректированная стоимость за единицу площади объекта-аналога рассчитывается путем умножения удельной цены предложения объекта-аналога на соответствующее значение корректировки.

Обеспеченность земельным участком

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{zy}/S_{зд} \quad (4)$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai \quad (5)$$

где: $S'o$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'ai$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{zy} \quad (6)$$

где: C_{zy} - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Стоимость земельного участка была определена в разделе «расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом» и составила **280 руб./м²**.

Расчет величины корректировки на разницу в площади земельного участка определен по формуле 3 и составит:

Таблица 6.2.22.2 Корректировка на обеспеченность земельным участком

Показатель	Ед. изм.	Объект-оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка	м ²	41 619,0	11 804,0	4 228,0	7 360,0
Скорректированная стоимость земельного участка за единицу площади	руб./м ²	280			
площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса ($S' = S_{zy}/S_{зд}$)		3,882	2,949	1,510	2,437
отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом ($\Delta S'i = S'o - S'ai$)			0,933	2,372	1,445
корректировка ($K = \Delta S'i * C_{zy}$)			3 083 677	2 808 068	2 977 856
корректировка	К		1,141	1,150	1,123

Источник: собственные расчеты.

Цена предложения / сделки (скидка на торг)

Для рынка объектов недвижимости коммерческого назначения, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается.

Таблица 6.2.22.3 Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2019 года

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,91	0,86

Источник: Исследование Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; сайт: <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti>.

В данном случае, учитывая тип недвижимости, её расположение, динамику цен на рынке недвижимости, скидка на торг принимается на среднем уровне – **0,860**.

Данная корректировка применяется к удельным показателям цен предложения объектов-аналогов после внесения корректировок на передаваемые права, условия финансирования, условия продажи и дату продажи / предложения.

Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы по таким ценообразующим факторам, как:

- передаваемые права собственности (вид права);
- передаваемые права собственности (доля в праве);
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата продажи / предложения;
- доступ к объекту;
- физическое состояние;
- состояние внутренней отделки;
- материал стен основных зданий и сооружений;
- назначение;
- соответствие наиболее эффективному использованию;
- наличие коммуникаций,

в связи с чем внесение корректировок по данным факторам не требуется.

Веса аналогов

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по Сравнительному подходу.

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{yoi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

Вуді – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной стоимости от скорректированной;

xi определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \text{ где:}$$

C1i – величина стоимости 1 кв.м i-го объекта-аналога до корректировок;

C2i – величина стоимости 1 кв.м i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученный коэффициент вариации (29%) скорректированной выборки считается удовлетворительным (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения выбросов по минимумам и максимумам).



После проведения корректировок произведено взвешивание результатов стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной стоимости объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная стоимость оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Расчет стоимости оцениваемых объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1, приведен в Таблице далее.



Таблица 6.2.2.4 Расчет стоимости оцениваемых объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1.

Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Цена предложения	руб.		18 000 000	20 833 333	18 000 000
	Общая площадь	кв.м.	10 720,8 ¹	4 003,2	2 800,0	3 020,0
	Стоимость за единицу площади	руб./м2		4 496	7 440	5 960
Передаваемые права собственности	Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Имущественные права на земельный участок в составе ЕОН		Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,043	1,043	1,043
	<i>корректировка</i>	К		0,959	0,959	0,959
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		4 312	7 135	5 716
Рыночные условия	Дата продажи / предложения		12 марта 2020 г.	10 ноября 2019 г.	5 ноября 2019 г.	28 октября 2019 г.
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		4 312	7 135	5 716
	Цена предложения / сделки		сделка	предложение	предложение	предложение
<i>корректировка</i>	К		0,860	0,860	0,860	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 708	6 136	4 916
Местоположение	Адрес		г. Волгоград, пос. Верхняя Ельшанка, ул. им. Рутковского, д. 1	г. Волгоград, ул. Тракторостроителей, 35	г. Волгоград, Майкопская ул., 56	г. Волгоград, ул. Довженко, 73
	Район города		Советский	Тракторозаводский	Ворошиловский	Красноармейский
	<i>корректирующий коэффициент</i>		11 364	8 034	10 844	7 224
	<i>корректировка</i>			1,414	1,048	1,573
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		5 243	6 431	7 733
	Статус населенного пункта		Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		5 243	6 431	7 733
	Месторасположение в пределах города		Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,780	0,750	0,750	0,750
<i>корректировка</i>	К		1,040	1,040	1,040	
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		5 453	6 688	8 042	
Доступ к объекту			Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория

¹ С учетом площади трансформаторной подстанции.



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	корректирующий коэффициент		0,860	0,860	0,860	0,860
	корректировка	K		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		5 453	6 688	8 042
Физические характеристики	Площадь земельного участка	м2	41 619,0	11 804,0	4 228,0	7 360,0
	Скорректированная стоимость земельного участка за единицу площади	руб./м2	280			
	площадь земельного участка, приходящая на 1 кв. м общей площади комплекса ($S' = S_{з\text{у}}/S_{зд}$)		3,882	2,949	1,510	2,437
	отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом ($\Delta S'i = S'o - S'ai$)			0,933	2,372	1,445
	корректировка ($K = \Delta S'i * C_{з\text{у}}$)			3 083 677	2 808 068	2 977 856
	корректировка	K		1,141	1,150	1,123
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		6 223	7 691	9 028
	Общая площадь	м2	10 720,8	4 003,2	2 800,0	3 020,0
	Категория площади ОКС	м2	>10000	1000-5000	1000-5000	1000-5000
	корректировка	K		0,810	0,810	0,810
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		5 041	6 230	7 313
	Физическое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
	корректировка	K		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		5 041	6 230	7 313
	Состояние внутренней отделки		Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
	корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
	корректировка	K		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		5 041	6 230	7 313
	Материал стен основных зданий и сооружений		Кирпичные / бетонные (капитальные)			
корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000	
корректировка	K		1,000	1,000	1,000	
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		5 041	6 230	7 313	
Экономические характеристики	Назначение		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
	корректировка	K		1,000	1,000	1,000



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		5 041	6 230	7 313	
	Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию				
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		5 041	6 230	7 313	
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие отопления на основной производственной площади		Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		5 041	6 230	7 313	
	Наличие благоустройства	Без железнодорожной ветки		Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки	Оборудован железнодорожной веткой	Без железнодорожной ветки
				1,000	1,000	1,150	1,000
		Ограждение территории		Ограждение территории	Ограждение территории	Ограждение территории	Ограждение территории
				1,080	1,080	1,080	1,080
		Не обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ	Обеспечен ГПМ		
		0,890	0,890	0,890	1,000		
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,961	0,961	1,105	1,080	
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	0,870	0,890	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		5 041	5 420	6 509	
	Среднее значение	руб./м2			5 657		
	Стандартное отклонение	руб./м2			762		
	Коэффициент вариации	%	3		13,47%		
	Общая коррекция	%	48,47%	12,09%	27,15%	9,23%	
	Весовой коэффициент		1,000	0,3753	0,2199	0,4048	
	Средневзвешенная стоимость	руб./м2	5 719				
	Стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода	руб.	61 312 255				
	Стоимость прав на земельные участки	руб.	11 653 320				
	Стоимость оцениваемых объектов капитального строительства	руб.	49 658 935				

Источник: собственные расчеты.

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимого имущества, расположенных на земельном участке по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1, составляет на 12.03.2020 г.: **61 312 255 (Шестьдесят один миллион триста двенадцать тысяч двести пятьдесят пять) рублей.**



Таблица 6.2.2.2 Расчет стоимости оцениваемых объектов капитального строительства по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1

Кадастровый номер	Назначение	Общая площадь, кв.м	Коэффициент на назначение*	Стоимость за ед. площади, руб.м2	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта с учетом округления, руб.
34:00:000000:24013	Здание (Нежилое здание, Администрация)	2286,2	2,78	7 708,94	17 624 179	17 624 000
34:34:060003:1191	Здание (Нежилое здание, Здание цеха металлоконструкций с пристройками, инвентарный номер 001673)	1663,4	1,1	3 050,30	5 073 869	5 074 000
34:34:060003:1192	Здание (Нежилое здание, Здание цеха по изготовлению ТЭНов с пристройками, инвентарный номер 001673)	1029,6	1,1	3 050,30	3 140 589	3 141 000
34:34:060003:912	Здание (Нежилое здание, Кабельно-проводниковый цех №2)	1288,6	1,1	3 050,30	3 930 617	3 931 000
34:34:060003:913	Здание (Нежилое здание, Склад №2)	1355,7	1	2 773,00	3 759 356	3 759 000
34:34:060003:914	Здание (Нежилое здание, Магазин)	161,4	2,83	7 847,59	1 266 601	1 267 000
34:34:060003:915	Здание (Нежилое здание, Склад №1)	679	1	2 773,00	1 882 867	1 883 000
34:34:060003:916	Здание (Нежилое здание, Проходная)	56,3	1,92	5 324,16	299 750	300 000
34:34:060003:917	Здание (Нежилое здание, Профилакторий для обслуживания машин)	886,8	2,97	8 235,81	7 303 516	7 304 000
34:34:060003:918	Здание (Нежилое здание, Ферма по выращиванию кроликов)	144,1	1,1	3 050,30	439 548	440 000
34:34:060003:922	Здание (Нежилое здание, Кабельно-проводниковый цех №1)	452	1,1	3 050,30	1 378 736	1 379 000
34:34:060003:923	Здание (Нежилое здание, Участок по изготовлению эл.панелей)	340,8	1,1	3 050,30	1 039 542	1 040 000
34:34:060003:924	Здание (Нежилое здание, Административно-бытовое здание)	305,9	2,78	7 708,94	2 358 165	2 358 000
34:34:060003:1193	Сооружение (Производственное (промышленное), Строение трансформаторной подстанции)	71	0,8	2 218,40	157 506	158 000
Итого					49 654 841	49 658 000

* Таблица 6.2.2.3 Отчета (Корректировка на Назначение (использование) зданий помещений на 01.10.2019 года)

Источник: собственные расчеты.

Таким образом, стоимость оцениваемых объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке по адресу: г. Волгоград, ул. им. Рутковского, д. 1, составляет на 12.03.2020 г.: **49 654 841 (Сорок девять миллионов шестьсот пятьдесят четыре тысячи восемьсот сорок один) рубль.**



6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. ВОЛГОГРАД, УЛ. ИМ. НИКИТИНА, 4

6.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: Г. ВОЛГОГРАД, УЛ. ИМ. НИКИТИНА, 4

Таблица 6.3.1.1 Описание объектов-аналогов для земельного участка по адресу: г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4

Элемент сравнения	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
	Кадастровый номер / квартал	34:34:070003:20	-	-	-	
Передаваемые права собственности	Вид права	Право аренды на 49 лет	Право собственности	Право собственности	Право аренды на 49 лет	
	Доля в праве	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	
Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная	
Рыночные условия	Дата продажи / предложения	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	20 июня 2019 г.	
	Цена предложения / сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	
Местоположение	Адрес	г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4	г. Волгоград, Волгоградская ул., 2	г. Волгоград, ул. Домостроителей, 13	г. Волгоград, Автотранспортная ул., 23	
	Район города	Кировский	Советский	Дзержинский	Ворошиловский	
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр	
	Месторасположение в пределах города	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	
	Расположение относительно автомагистралей	На удалении от крупных дорог / автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автомагистрали	В непосредственной близости от крупной автомагистрали	На удалении от крупных дорог / автомагистралей	
Физические характеристики	Общая площадь, кв.м.	10 714,0	29 700,0	17 710,0	3 000,0	
	Рельеф	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	
Экономические характеристики	Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	
	Разрешенное использование	под склад, производство	для производства товаров народного потребления и оказания услуг населению	под склад, производство	для размещения производственной базы	
	Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	
Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие коммуникаций	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В	
		Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	Обеспечен водопроводом и канализацией	
		Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	
	Наличие технических условий (ТУ)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	
	Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)	Отсутствует (в предположении как свободного участка)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
		Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД
	Наличие железнодорожной ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	
Наличие благоустройства	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования		



Элемент сравнения	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Обеспечен площадками (замощение) и внутренними дорогами	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют
		Без ограждения	Без ограждения	Огражден каменным забором	Без ограждения
		Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории
	Наличие улучшений на участке	Участок не застроен	Участок не застроен	Несущественно влияющие на стоимость ОКС	Участок не застроен
Стоимость предложения, руб.			12 000 000	10 500 000	1 000 000
Стоимость предложения, руб./кв.м			404	593	333
Контакты			+7 928 871-81-16	+7 966 188-51-15	+7-903-370-00-99
Источник информации			https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/215776832/	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/219820759/	архив ruads.org идентификатор volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1859739560

Источник: собственные исследования.

Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении.

Введение и обоснование корректировок

С целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами аналогами необходимо внесение корректировок к удельным ценам предложения объектов-аналогов по тем элементам сравнения (ценообразующим факторам), по которым есть отличия от объекта-оценки:

- передаваемые права собственности (вид права);
- цена предложения / сделки (скидка на торг);
- район города;
- месторасположение в пределах города;
- расположение относительно автомагистралей;
- общая площадь;
- наличие благоустройства;
- наличие улучшений на участке.

Корректировки определяются соотношением представленных в соответствующих таблицах (см. раздел 4.4. Отчета «Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов недвижимости») корректирующих коэффициентов для объекта-оценки и объекта-аналога. Скорректированная стоимость за единицу площади объекта-аналога рассчитывается путем умножения удельной цены предложения объекта-аналога на соответствующее значение корректировки.

Цена предложения / сделки (скидка на торг)

Для рынка земельных участков, как и для других сегментов рынка недвижимости, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается. Согласно исследованиям рынка коммерческой недвижимости, основополагающим является именно принадлежность участка к тому или иному НЭИ – не существует разницы для определения величины скидки на торг в зависимости от продаваемого права – скидка будет одинакова как для права аренды, так и для права собственности.

Таблица 6.3.1.2 Корректировка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2019 года

Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,88	0,98	0,93

Источник: Исследования Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатПуэлт»; сайт: <https://statruel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/>.

В данном случае, учитывая тип недвижимости, её расположение, динамику цен на рынке недвижимости, скидка на торг принимается **на среднем уровне – 0,930**.

Данная корректировка применяется к удельным показателям цен предложения объектов-аналогов после внесения корректировок на передаваемые права, условия финансирования, условия продажи и дату продажи / предложения.

Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы по таким ценообразующим факторам, как:



- передаваемые права собственности (доля в праве);
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата продажи / предложения;
- статус населенного пункта;
- рельеф;
- категория земельного участка;
- разрешенное использование земельного участка;
- соответствие наиболее эффективному использованию;
- наличие коммуникаций;
- наличие технических условий (ТУ);
- наличие исходно-разрешительной документации (ИРД);
- наличие железнодорожной ветки,

в связи с чем внесение корректировок по данным факторам не требуется.

Веса аналогов

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по Сравнительному подходу.

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{yoi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

B_{yoi} – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной стоимости от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \text{ где:}$$

C_{1i} – величина стоимости 1 кв.м i -го объекта-аналога до корректировок;

C_{2i} – величина стоимости 1 кв.м i -го объекта-аналога после корректировок.

Полученный коэффициент вариации (28%) скорректированной выборки считается удовлетворительным (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения выбросов по минимумам и максимумам).

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной стоимости объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная стоимость оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка как условно свободного, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4, приведен в Таблице далее.



Таблица 6.3.1.3 Расчет стоимости оцениваемого земельного участка как условно свободного, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4

Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Цена предложения	руб.		12 000 000	10 500 000	1 000 000
	Общая площадь участка	м2	10 714,0	29 700,0	17 710,0	3 000,0
	Стоимость за единицу площади	руб./м2		404	593	333
Передаваемые права собственности	Вид права		Право аренды на 49 лет	Право собственности	Право собственности	Право аренды на 49 лет
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,880	1,000	1,000	0,880
	<i>корректировка</i>	К		0,880	0,880	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		356	522	333
	Доля в праве		Полная собственность отдельного лица			
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		356	522	333	
Условия финансирования			рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>корректировка</i>	К			1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2			356	522	333
Условия продажи			типичная	типичная	типичная	типичная
<i>корректировка</i>	К			1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2			356	522	333
Рыночные условия	Дата продажи / предложения			12 марта 2020 г.	12 марта 2020 г.	20 июня 2019 г.
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		356	522	333
Цена предложения / сделки			сделка	предложение	предложение	предложение
<i>корректировка</i>	К			0,930	0,930	0,930
Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2			331	485	310
Местоположение	Адрес		г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4	г. Волгоград, Волгоградская ул., 2	г. Волгоград, ул. Домостроителей, 13	г. Волгоград, Автотранспортная ул., 23
	Статус населенного пункта		Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		331	485	310
	Район города		Кировский	Советский	Дзержинский	Ворошиловский
<i>корректирующий коэффициент</i>		5 091	11 364	9 609	10 844	



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	<i>корректировка</i> ¹	К		0,448	0,530	0,469
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		148	257	145
	Месторасположение в пределах города		Окраины городов, промзоны	Окраины городов, промзоны	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,740	0,740	0,760	0,760
	<i>корректировка</i>	К		1,000	0,974	0,974
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		148	250	141
	Расположение относительно автомагистралей		На удалении от крупных дорог / автомагистралей	В непосредственной близости от крупной автомагистрали	В непосредственной близости от крупной автомагистрали	На удалении от крупных дорог / автомагистралей
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,250	1,250	1,000
	<i>корректировка</i>	К		0,800	0,800	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		118	200	141
Физические характеристики	Общая площадь, кв.м.	Га	1,0-2,5	2,5-5,0	1,0-2,5	<1
	<i>корректировка</i>	К		1,150	1,000	0,900
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		136	200	127
	Рельеф		Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования	Вполне пригодные для строительства и использования
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		136	200	127
Экономические характеристики	Категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		136	200	127
	Разрешенное использование		под склад, производство	для производства товаров народного потребления и оказания услуг населению	под склад, производство	для размещения производственной базы
	Назначение		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,539	0,539	0,539	0,539
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		136	200	127

¹ Учитывая ограниченное предложение по продаже земельных участков производственно-складского назначения в г. Волгограде, Оценщик использовал предложения по всему городу наиболее сопоставимых по назначению участков. Различие на локальное местоположение, в частности район расположения, учли соответствующей корректировкой.



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
Использование объекта			Соответствует наиболее эффективному использованию				
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		136	200	127	
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие коммуникаций		Обеспечен центральной электроэнергией 380-400 В				
			1,100	1,100	1,100	1,100	
			Обеспечен водопроводом и канализацией				
			1,134	1,134	1,134	1,134	
		Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением	Обеспечен центральным газоснабжением		
		1,150	1,150	1,150	1,150		
		<i>корректирующий коэффициент</i>		1,435	1,435	1,435	
		<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000
		Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		136	200	127
	Наличие технических условий (ТУ)		Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	Коммуникации по границе (имеется возможность получения ТУ и подключения)	
			1,200	1,200	1,200	1,200	
			<i>корректирующий коэффициент</i>		1,200	1,200	1,200
			<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000
		Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		136	200	127
	Наличие исходно-разрешительной документации (ИРД)		Отсутствует (в предположении как свободного участка)	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	
		Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД	Отсутствует ИРД		
		1,000	1,000	1,000	1,000		
		<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		136	200	127	
Наличие железнодорожной ветки		Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки	Без ж/д ветки		
		1,000	1,000	1,000	1,000		
		<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	
		<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		136	200	127	
Наличие благоустройства		Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования		
		1,130	1,130	1,130	1,130		



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
			Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют	Обеспечен площадками (замощение) и внутренними дорогами	Площадка (замощение) и внутренние дороги отсутствуют
			1,000	1,000	1,110	1,000
			Без ограждения	Без ограждения	Огражден каменным забором	Без ограждения
			1,000	1,000	1,060	1,000
			Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории	Без освещения территории
			1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,130	1,130	1,330	1,130
	<i>корректировка</i>	<i>K</i>		1,000	0,850	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		136	170	127
	Наличие улучшений на участке		Участок не застроен	Участок не застроен	Несущественно влияющие на стоимость ОКС	Участок не застроен
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,050	1,000
	<i>корректировка</i>	<i>K</i>		1,000	0,952	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		136	162	127
	Среднее значение	руб./м2			142	
	Стандартное отклонение	руб./м2			18	
	Коэффициент вариации	%	3		12,68%	
	Общая коррекция	%	192,36%	61,67%	68,92%	61,77%
	Весовой коэффициент		1,000	0,3397	0,3209	0,3394
	Средневзвешенная стоимость	руб./м2	141			
	Стоимость земельного участка методом сравнения продаж (предложений)	руб.	1 510 674			

Источник: собственные расчеты.

Таким образом, стоимость оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4., как условно свободного составляет на 12.03.2020 г.: **1 510 674 (Один миллион пятьсот десять тысяч шестьсот семьдесят четыре) рубля.**



**6.3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ: Г. ВОЛГОГРАД, УЛ. ИМ. НИКИТИНА, 4**

Таблица 6.3.2.1 Описание объектов-аналогов для объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке по адресу: г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4

Элемент сравнения	Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Наименование	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс	Производственный комплекс
Передаваемые права собственности	Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Имущественные права на земельный участок в составе ЕОН	Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Доля в праве	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица	Полная собственность отдельного лица
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи		типичная	типичная	типичная	типичная
Рыночные условия	Дата продажи / предложения	12 марта 2020 г.	5 ноября 2019 г.	28 октября 2019 г.	10 октября 2019 г.
	Цена предложения / сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение	Адрес	г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4	г. Волгоград, Майкопская ул., 5б	г. Волгоград, ул. Довженко, 73	г. Волгоград, ул. Тракторостроителей, 12
	Район города	Кировский	Ворошиловский	Красноармейский	Тракторозаводский
	Статус населенного пункта	Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	Месторасположение в пределах города	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий	Районы вокруг крупных промпредприятий
	Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Физические характеристики	Площадь земельного участка, кв.м.	10 714,0	4 228,0	7 360,0	15 500,0
	Общая площадь, кв.м.	4 106,8	2 800,0	3 020,0	11 000,0
	Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требуется капитальный ремонт
	Состояние внутренней отделки	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Без внутренней отделки
	Материал стен основных зданий и сооружений	Кирпичные / бетонные (капитальные)	Кирпичные / бетонные (капитальные)	Кирпичные / бетонные (капитальные)	Кирпичные / бетонные (капитальные)
Экономические характеристики	Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию	Соответствует наиболее эффективному использованию
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие отопления на основной производственной площади	Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Неотапливаемые
	Наличие благоустройства	Без железнодорожной ветки	Оборудован железнодорожной веткой	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
		Ограждение территории	Ограждение территории	Ограждение территории	Ограждение территории
		Не обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ	Обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ
Стоимость предложения, руб.			20 833 333	18 000 000	20 833 333
Стоимость предложения, руб./кв.м			7 440	5 960	1 894
Контакты			89037009092	89610884791	89371018092
Источник информации			https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/169745265/	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/19497725/	https://volgograd.cian.ru/sale/commercial/194246740/

Источник: собственные исследования.

Копии источников информации (скриншоты) приведены в Приложении.

Введение и обоснование корректировок

С целью обеспечения наибольшей степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами аналогами необходимо внесение корректировок к удельным ценам предложения объектов-аналогов по тем элементам сравнения (ценообразующим факторам), по которым есть отличия от объекта-оценки:

- имущественные права на земельный участок в составе ЕОН;
- цена предложения / сделки (скидка на торг);
- район города;



- площадь земельного участка (обеспеченность земельным участком);
- общая площадь объектов капитального строительства;
- физическое состояние;
- состояние внутренней отделки;
- наличие коммуникаций;
- наличие благоустройства.

Корректировки по перечисленным выше ценообразующим факторам, за исключением корректировки на обеспеченность земельным участком (порядок расчета приведен далее по тексту Отчета), определяются соотношением представленных в соответствующих таблицах (см. раздел 4.4. Отчета «Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых объектов недвижимости») корректирующих коэффициентов для объекта-оценки и объекта-аналога. Скорректированная стоимость за единицу площади объекта-аналога рассчитывается путем умножения удельной цены предложения объекта-аналога на соответствующее значение корректировки.

Обеспеченность земельным участком

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле:

$$S' = S_{зу}/S_{зд} \quad (7)$$

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o - S'ai \quad (8)$$

где: $S'o$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.;

$S'ai$ - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i -того аналога, кв.м./кв.м.;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = \Delta S'i * C_{зу} \quad (9)$$

где: $C_{зу}$ - стоимость 1 кв. м земельного участка.

Стоимость земельного участка была определена в разделе «расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом» и составила **141 руб./м2**. Расчет величины корректировки на разницу в площади земельного участка определен по формуле 3 и составит:

Таблица 6.3.2.2 Корректировка на обеспеченность земельным участком

Показатель	Ед. изм.	Объект-оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка	м2	10 714,0	4 228,0	7 360,0	15 500,0
Скорректированная стоимость земельного участка за единицу площади	руб./м2	141			
площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса ($S' = S_{зу}/S_{зд}$)		2,609	1,510	2,437	1,409
отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом ($\Delta S'i = S'o - S'ai$)			1,099	0,172	1,200
корректировка ($K = \Delta S'i * C_{зу}$)			655 167	178 495	2 622 600
корректировка	К		1,081	1,017	1,240

Источник: собственные расчеты.

Цена предложения / сделки (скидка на торг)

Для рынка объектов недвижимости коммерческого назначения, характерно ведение переговоров между покупателем и продавцом, в результате чего, цена предложения, как правило, снижается.



Таблица 6.3.2.3 Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2019 года

Наименование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,91	0,86

Источник: Исследование Некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРусэлт»; сайт: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti>.

В данном случае, учитывая тип недвижимости, её расположение, динамику цен на рынке недвижимости, скидка на торг принимается на среднем уровне – **0,860**.

Данная корректировка применяется к удельным показателям цен предложения объектов-аналогов после внесения корректировок на передаваемые права, условия финансирования, условия продажи и дату продажи / предложения.

Объект-оценки и объекты-аналоги сопоставимы по таким ценообразующим факторам, как:

- передаваемые права собственности (вид права);
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата продажи / предложения;
- статус населенного пункта;
- доступ к объекту;
- материал стен основных зданий и сооружений;
- назначение;
- соответствие наиболее эффективному использованию.

в связи с чем внесение корректировок по данным факторам не требуется.

Веса аналогов

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по Сравнительному подходу.

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{yoi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

B_{yoi} – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной стоимости от скорректированной;

x_i определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \text{ где:}$$

C_{1i} – величина стоимости 1 кв.м i-го объекта-аналога до корректировок;

C_{2i} – величина стоимости 1 кв.м i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученный коэффициент вариации (21%) скорректированной выборки считается удовлетворительным (если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% – к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения выбросов по минимумам и максимумам).

После проведения корректировок произведено взвешивание результатов стоимостей 1 кв.м. объектов-аналогов, удельные веса присвоены, исходя из абсолютного значения отклонения скорректированной стоимости объектов-аналогов от среднего значения. Далее итоговая удельная стоимость оцениваемого участка определена исходя из присвоенных весов и скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Расчет стоимости оцениваемых объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке по адресу: г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4, приведен в Таблице далее.



Таблица 6.3.2.4 Расчет стоимости оцениваемых объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке по адресу: г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4

Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Цена предложения	руб.		20 833 333	18 000 000	20 833 333
	Общая площадь	кв.м.	4 106,8	2 800,0	3 020,0	11 000,0
	Стоимость за единицу площади	руб./м2		7 440	5 960	1 894
Передаваемые права собственности	Вид права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Имущественные права на земельный участок в составе ЕОН		Право аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,043	1,043	1,043
	<i>корректировка</i>	К		0,959	0,959	0,959
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		7 135	5 716	1 816
Рыночные условия	Дата продажи / предложения		12 марта 2020 г.	5 ноября 2019 г.	28 октября 2019 г.	10 октября 2019 г.
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		7 135	5 716	1 816
	Цена предложения / сделки		сделка	предложение	предложение	предложение
<i>корректировка</i>	К		0,860	0,860	0,860	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		6 136	4 916	1 562
Местоположение	Адрес		г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4	г. Волгоград, Майкопская ул., 56	г. Волгоград, ул. Довженко, 73	г. Волгоград, ул. Тракторостроителей, 12
	Район города		Кировский	Ворошиловский	Красноармейский	Тракторозаводский
	<i>корректирующий коэффициент</i>		5 091	10 844	7 224	8 034
	<i>корректировка</i>	К		0,469	0,705	0,634
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		2 878	3 466	990
	Статус населенного пункта		Областной центр	Областной центр	Областной центр	Областной центр
	<i>корректирующий коэффициент</i>		1,000	1,000	1,000	1,000
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		2 878	3 466	990
	Месторасположение в пределах города		Районы вокруг крупных промпредприятий			
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,750	0,750	0,750	0,750
	<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		2 878	3 466	990
Доступ к объекту		Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	
<i>корректирующий коэффициент</i>		0,860	0,860	0,860	0,860	
<i>корректировка</i>	К		1,000	1,000	1,000	



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		2 878	3 466	990
Физические характеристики	Площадь земельного участка	м2	10 714,0	4 228,0	7 360,0	15 500,0
	Скорректированная стоимость земельного участка за единицу площади	руб./м2	141			
	площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади комплекса ($S' = S_{з\text{у}}/S_{з\text{д}}$)		2,609	1,510	2,437	1,409
	отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом ($\Delta S'i = S'o - S'ai$)			1,099	0,172	1,200
	корректировка ($K = \Delta S'i * C_{з\text{у}}$)			655 167	178 495	2 622 600
	корректировка	K		1,081	1,017	1,240
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 112	3 525	1 228
	Общая площадь	м2	4 106,8	2 800,0	3 020,0	11 000,0
	Категория площади ОКС	м2	1000-5000	1000-5000	1000-5000	>10000
	корректировка	K		1,000	1,000	1,240
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 112	3 525	1 523
	Физическое состояние		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Требуется капитальный ремонт
	корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	0,710
	корректировка	K		1,000	1,000	1,408
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 112	3 525	2 144
	Состояние внутренней отделки		Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Без внутренней отделки
	корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	0,860
	корректировка	K		1,000	1,000	1,163
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 112	3 525	2 493
	Материал стен основных зданий и сооружений		Кирпичные / бетонные (капитальные)			
	корректирующий коэффициент		1,000	1,000	1,000	1,000
	корректировка	K		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 112	3 525	2 493
Экономические характеристики	Назначение		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
	корректировка	K		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 112	3 525	2 493



Элемент сравнения	Показатель	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	
	Использование объекта		Соответствует наиболее эффективному использованию				
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,000	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 112	3 525	2 493	
Наличие дополнительных компонентов стоимости	Наличие отопления на основной производственной площади		Отапливаемые	Отапливаемые	Отапливаемые	Неотапливаемые	
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		1,000	1,000	1,316	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		3 112	3 525	3 281	
	Наличие благоустройства			Без железнодорожной ветки	Оборудован железнодорожной веткой	Без железнодорожной ветки	Без железнодорожной ветки
				1,000	1,150	1,000	1,000
				Ограждение территории	Ограждение территории	Ограждение территории	Ограждение территории
				1,080	1,080	1,080	1,080
		Не обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ	Обеспечен ГПМ	Не обеспечен ГПМ		
			0,890	0,890	1,000	0,890	
	<i>корректирующий коэффициент</i>		0,961	1,105	1,080	0,961	
	<i>корректировка</i>	<i>К</i>		0,870	0,890	1,000	
	Скорректированная стоимость за единицу площади	руб./м2		2 707	3 137	3 281	
	Среднее значение	руб./м2			3 042		
	Стандартное отклонение	руб./м2			299		
	Коэффициент вариации	%	3		9,83%		
	Общая коррекция	%	184,25%	63,62%	47,37%	73,26%	
	Весовой коэффициент		1,000	0,3274	0,3715	0,3012	
	Средневзвешенная стоимость	руб./м2	3 040				
	Стоимость ЕОН в рамках сравнительного подхода	руб.	12 484 672				
	Стоимость прав на земельные участки	руб.	1 510 674				
	Стоимость оцениваемых объектов капитального строительства	руб.	10 973 998				

Источник: собственные расчеты.

Таким образом, стоимость единого объекта недвижимого имущества, расположенных на земельном участке по адресу: г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4, составляет на 12.03.2020 г.: **12 484 672 (Двадцать миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи шестьсот семьдесят два) рубля.**



Таблица 6.3.2.5 Расчет стоимости оцениваемых объектов капитального строительства по адресу: г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4

Кадастровый номер	Назначение	Общая площадь, кв.м	Коэффициент на назначение*	Стоимость за ед. площади, руб.м2	Стоимость объекта, руб.	Стоимость объекта с учетом округления, руб.
34:34:070003:126	Здание (Нежилое здание, Цех дверных полотен)	1 348,70	1,1	2 381,50	3 211 929	3 212 000
34:34:070003:132	Здание (Нежилое здание, Здание цеха погонажных и тарных изделий) Ввод в эксплуатацию	1 658,20	1,1	2 381,50	3 949 003	3 949 000
34:34:070003:133	Здание (Нежилое здание, Производственно-бытовой корпус)	671,90	1,92	4 156,80	2 792 954	2 793 000
34:34:070003:141	Здание (Нежилое здание, Производственный корпус)	428,00	1,1	2 381,50	1 019 282	1 019 000
Итого		4106,8			10 973 168	10 973 000

* Таблица 6.3.2.6 Отчета (Корректировка на Назначение (использование) зданий помещений на 01.10.2019 года)

Источник: собственные расчеты.

Таким образом, стоимость оцениваемых объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке по адресу: г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4, составляет на 12.03.2020 г.: **10 973 168 (Десять миллионов девятьсот семьдесят три тысячи сто шестьдесят восемь) рублей.**

**7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов оценки. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемые объекты на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения действительного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимого имущества использовался только сравнительный подход, поэтому согласование результатов оценки не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимого имущества составит:

80 959 000 (Восемьдесят миллионов девятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей, в том числе:

№ п/п	Кад. номер	Наименование	Площадь, м2	Рыночная стоимость, руб.
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2				
1	30:12:020791:32	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	111,4	152 000
2	30:12:020791:33	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	66,2	90 000
3	30:12:020791:34	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	875,6	1 196 000
4	30:12:020791:35	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	136,9	187 000
5	30:12:020791:36	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	132,3	181 000
6	30:12:020791:37	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	3 515,8	4 803 000
7	30:12:020791:38	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	10,9	15 000
8	30:12:020791:39	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	89,9	123 000
9	30:12:020791:40	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	23,4	32 000
10	30:12:020791:41	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	277,3	379 000
11	30:12:020791:55	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	4,4	6 000
		Итого		7 164 000
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1				
1	34:00:000000:24013	Здание (Нежилое здание, Администрация)	2286,2	17 624 000
2	34:34:060003:1191	Здание (Нежилое здание, Здание цеха металлоконструкций с пристройками, инвентарный номер 001673)	1 663,4	5 074 000
3	34:34:060003:1192	Здание (Нежилое здание, Здание цеха по изготовлению ТЭНов с пристройками, инвентарный номер 001673)	1 029,6	3 141 000
4	34:34:060003:912	Здание (Нежилое здание, Кабельно-проводниковый цех №2)	1 288,6	3 931 000
5	34:34:060003:913	Здание (Нежилое здание, Склад №2)	1 355,7	3 759 000
6	34:34:060003:914	Здание (Нежилое здание, Магазин)	161,4	1 267 000
7	34:34:060003:915	Здание (Нежилое здание, Склад №1)	679	1 883 000
8	34:34:060003:916	Здание (Нежилое здание, Проходная)	56,3	300 000
9	34:34:060003:917	Здание (Нежилое здание, Профилакторий для обслуживания машин)	886,8	7 304 000
10	34:34:060003:918	Здание (Нежилое здание, Ферма по выращиванию кроликов)	144,1	440 000
11	34:34:060003:922	Здание (Нежилое здание, Кабельно-проводниковый цех №1)	452	1 379 000
12	34:34:060003:923	Здание (Нежилое здание, Участок по изготовлению эл.панелей)	340,8	1 040 000
13	34:34:060003:924	Здание (Нежилое здание, Административно-бытовое здание)	305,9	2 358 000
14	34:34:060003:1193	Сооружение (Производственное (промышленное), Строение трансформаторной подстанции)	-	158 000
15	34:34:060003:367	Земельный участок	41 619,0	11 653 000
		Итого		61 311 000
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4				
1	34:34:070003:126	Здание (Нежилое здание, Цех дверных полотен)	1 348,7	3 212 000
2	34:34:070003:132	Здание (Нежилое здание, Здание цеха погонажных и тарных изделий)	1 658,2	3 949 000
3	34:34:070003:133	Здание (Нежилое здание, Производственно-бытовой корпус)	671,9	2 793 000
4	34:34:070003:141	Здание (Нежилое здание, Производственный корпус)	428,0	1 019 000
5	34:34:070003:20	Земельный участок	10 714,0	1 511 000
		Итого		12 484 000
Итого за объекты недвижимого имущества				80 959 000

**8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 12.03.2020 г. с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет, с округлением:

Нежилые помещения общей площадью 5 244,1 кв.м (кадастровые номера: 30:12:020791:32, 30:12:020791:33, 30:12:020791:34, 30:12:020791:35, 30:12:020791:36, 30:12:020791:37, 30:12:020791:38, 30:12:020791:39, 30:12:020791:40, 30:12:020791:41, 30:12:020791:55), расположенные по адресу (местоположение): Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2.	7 164 000 (Семь миллионов сто шестьдесят четыре тысячи) рублей.
Нежилые здания общей площадью 10 720,8 кв.м (кадастровые номера: 34:00:000000:24013, 34:34:060003:1191, 34:34:060003:1192, 34:34:060003:912, 34:34:060003:913, 34:34:060003:914, 34:34:060003:915, 34:34:060003:916, 34:34:060003:917, 34:34:060003:918, 34:34:060003:922, 34:34:060003:923, 34:34:060003:924, 34:34:060003:1193), расположенные на земельном участке площадью 41 619 кв.м (кадастровый номер: 34:34:060003:367) по адресу (местоположение): Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1.	61 311 000 (Шестьдесят один миллион триста одиннадцать тысяч) рублей.
Нежилые здания общей площадью 4106,8 кв.м (кадастровые номера: 34:34:070003:126, 34:34:070003:132, 34:34:070003:133, 34:34:070003:141), расположенные на земельном участке площадью 10 714 кв.м (кадастровый номер: 34:34:070003:20) по адресу (местоположение): Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4.	12 484 000 (Двенадцать миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи) рублей.

В том числе:

№ п/п	Кад. номер	Наименование	Площадь, м2	Рыночная стоимость, руб.
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2				
1	30:12:020791:32	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	111,4	152 000
2	30:12:020791:33	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	66,2	90 000
3	30:12:020791:34	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	875,6	1 196 000
4	30:12:020791:35	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	136,9	187 000
5	30:12:020791:36	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	132,3	181 000
6	30:12:020791:37	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	3 515,8	4 803 000
7	30:12:020791:38	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	10,9	15 000
8	30:12:020791:39	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	89,9	123 000
9	30:12:020791:40	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	23,4	32 000
10	30:12:020791:41	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	277,3	379 000
11	30:12:020791:55	Здание (Нежилое здание, Нежилое)	4,4	6 000
		Итого		7 164 000
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1				
1	34:00:000000:24013	Здание (Нежилое здание, Администрация)	2286,2	17 624 000
2	34:34:060003:1191	Здание (Нежилое здание, Здание цеха металлоконструкций с пристройками, инвентарный номер 001673)	1 663,4	5 074 000
3	34:34:060003:1192	Здание (Нежилое здание, Здание цеха по изготовлению ТЭНов с пристройками, инвентарный номер 001673)	1 029,6	3 141 000
4	34:34:060003:912	Здание (Нежилое здание, Кабельно-проводниковый цех №2)	1 288,6	3 931 000
5	34:34:060003:913	Здание (Нежилое здание, Склад №2)	1 355,7	3 759 000
6	34:34:060003:914	Здание (Нежилое здание, Магазин)	161,4	1 267 000
7	34:34:060003:915	Здание (Нежилое здание, Склад №1)	679	1 883 000
8	34:34:060003:916	Здание (Нежилое здание, Проходная)	56,3	300 000
9	34:34:060003:917	Здание (Нежилое здание, Профилакторий для обслуживания машин)	886,8	7 304 000
10	34:34:060003:918	Здание (Нежилое здание, Ферма по выращиванию кроликов)	144,1	440 000
11	34:34:060003:922	Здание (Нежилое здание, Кабельно-проводниковый цех №1)	452	1 379 000
12	34:34:060003:923	Здание (Нежилое здание, Участок по изготовлению эл.панелей)	340,8	1 040 000
13	34:34:060003:924	Здание (Нежилое здание, Административно-бытовое здание)	305,9	2 358 000
14	34:34:060003:1193	Сооружение (Производственное (промышленное), Строение трансформаторной подстанции)	-	158 000
15	34:34:060003:367	Земельный участок	41 619,0	11 653 000
		Итого		61 311 000
Объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу г. Волгоград, ул. им. Никитина, 4				
1	34:34:070003:126	Здание (Нежилое здание, Цех дверных полотен)	1 348,7	3 212 000
2	34:34:070003:132	Здание (Нежилое здание, Здание цеха погонажных и тарных изделий)	1 658,2	3 949 000
3	34:34:070003:133	Здание (Нежилое здание, Производственно-бытовой корпус)	671,9	2 793 000
4	34:34:070003:141	Здание (Нежилое здание, Производственный корпус)	428,0	1 019 000
5	34:34:070003:20	Земельный участок	10 714,0	1 511 000
		Итого		12 484 000
Итого за объекты недвижимого имущества				80 959 000



Рыночная стоимость объекта оценки не содержит НДС. Согласно ст. 146 п.2 пп. 15 Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ (Приказ № 297 от 20.05.2015 г., Приказ № 298 от 20.05.2015 г., Приказ № 299 от 20.05.2015 г., Приказ №611 от 25.09.2014 г., Приказ Минэкономразвития №327 от 01.06.2015г., Приказом Минэкономразвития №721 от 17.11.2016г.), Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).

Отчет об оценке выполнили специалисты ООО «КРОНА»:

Оценщик

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр членов РОО 16 июля 2008 г., рег. № 004715.

Лойко В.В.

«Утверждаю»

22.06.2020 г.

Директор ООО «КРОНА»

Лойко В.В.



9. ПРИЛОЖЕНИЯ

9.1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ





ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4191R/776/00029/9 (далее - Договор страхования), неотъемлемой частью которого являются действия в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Неименование: ООО «КРОНА» Местонахождение: 404130, г. Волгожий, ул. 19 Парусовая, д. 7, оф. 23 ИИН 3435127382
Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования и рискной наступления ответственности за прикрытие нарушения имущественных интересов Выгодприобретателя в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.
Страховой случай: события, названные в п. 3.1.2.2. Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодприобретателю, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и поощрительное возмещение Страхователю в размере выплаты страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
Страховая сумма: по всем страховым случаям: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек
Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек
Франшиза: не установлена.
Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования: Договор страхования вступает в силу с «09» июня 2019 года и действует до «08» июня 2020 года включительно. По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»
Страхователь: Лайло В. В.
Место и дата выдачи полиса: г. Волгоград, «05» июня 2019 г.
Исполнитель: Т.П. Ульбашинская М.П.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-12112/18 / 0325R/776/000218 - 004715 от «07» сентября 2018 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 12.12.2017г. СПАО «Ингосстрах» (далее - Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 340 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Лайло Виллетта Валерьевна
Паспортные данные: Сер. 1808 № 77017 выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в г. Москве
Волжском (код подразделения - 340-011) 01.08.2008
Адрес регистрации: 40104, Волгоградская область, г. Волгожий, ул. Миря, д. 54, кв./корп. 197
2. СОСТРАХОВЩИКИ: 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее - Состраховщик 1), а лица (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Патриотика, д.12, стр.2. Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: info-rnsk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее - Состраховщик 2), а лица (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5. Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99; факс: (495) 785-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, возникающие вследствие ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба владельцу имущества (далее - Имущество) в результате наступления страхового случая.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 4.1. По настоящему Договору страховые случаи являются установленный законодательством Российской Федерации перечень обстоятельств, вызывающих наступление страхового случая. Страхователь и Страховщик имеют право обратиться к Страхователю в результате наступления страхового случая с требованием возмещения ущерба, связанного с наступлением страхового случая. Страхователь на этот случай при заключении договора и в прилагаемых соглашениях со Состраховщиком 1 раскрывает уст. экспертов и адвокатов, которые Страхователь поведет в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 5.1. С «01» января по «08» июня 2020 года, обе даты включительно, при условии оплаты страхового премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительное требование (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, заключенные Страхователем в течение срока максимальной давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, указанных в п.5.2. настоящего Договора, произошедшие в период действия Договора, установленный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая, включаются расходы, указанные в пп. 10.4.1.1, 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.5.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ФРАНКИЗА: 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общественная организация «Российское общество оценщиков». Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИИН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь гарантирует, надлежащее исполнение своего обязательства по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Внесения по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента - за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается прекращенным в силу и не имеет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Лайло Виллетта Валерьевна



СОСТРАХОВЩИК СПАО «ИНГОССТРАХ»
От Состраховщика 1: (Начальник отдела страхования, уполномоченный и профессиональный раскол (Францесквич С.Ю. на основании лицензии № 3796245-2/17 от 20.11.2017г. и № 95958/18 от 23.08.2018г. от № 182/18 (Лицензия на осуществление))



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**
№ 4191R/776/00016/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4191R/776/00016/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: **ООО «КРОНА»**
Местонахождение: 404130, г. Волжский, ул. 19 Партсъезда, д. 7, оф. 23
ИНН 3435127382

Объект страхования: не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной Федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек**

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере: **10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей 00 копеек**

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «08» июня 2020 года и действует до «08» июня 2021 года включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
Генеральный директор М.П. /



Страхователь:
Л.И.Иванов В./
Место и дата выдачи полиса:
г. Волгоград
«08» июня 2020 г.





9.2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Волгоградской области

Дата 05.08.2019№ 34-1/226/001/2019-982

На основании запроса от 05.08.2019, поступившего на рассмотрение 05.08.2019, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Галактика-Инжиниринг"; ИНН: 3444140069; ОГРН: 1063444064914; адрес местонахождения: обл. Волгоградская, г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 6, ком 1-31. , за период с 30.07.2016 по 30.07.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	30:12:020791:32	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2	
	Площадь:	111.40 кв. м.		
1.2.	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	24.05.2007	
		номер государственной регистрации:	30-30-01/042/2007-268	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.04.2007	
1.3.	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-70
		1.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-68
		1.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-67



	регистрации:	
1.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-66
1.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-65
1.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-64
1.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-63
1.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-62
1.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-61
1.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-60
1.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-59
1.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-58
1.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-57
1.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-56
1.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-55
1.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-54
1.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-53



	1.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-52
	1.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-51
	1.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-50
	1.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-49
	1.3.22.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-48
	1.3.23.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-47
1.3.24.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-46	
1.3.25.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-45	
1.3.26.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-44	
1.3.27.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-42	
1.3.28.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:32-30/078/2019-41	
1.3.29.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30-30/002-30/001/078/2016-910/6	
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	30:12:020791:33
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют



	Адрес:	Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2
	Площадь:	66.20 кв. м.
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.05.2007
	номер государственной регистрации:	30-30-01/042/2007-256
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.04.2007
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
2.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-70
2.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-69
2.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-68
2.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-67
2.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-66
2.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-65
2.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-64
2.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-63
2.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-62
2.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-61



2.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-60
2.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-59
2.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-58
2.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-57
2.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-56
2.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-55
2.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-54
2.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-53
2.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-52
2.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-51
2.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-50
2.3.22.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-49
2.3.23.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-48
2.3.24.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-47
2.3.25.	вид:	Запрещение регистрации



		номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-46
	2.3.26.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-45
	2.3.27.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-44
	2.3.28.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-42
	2.3.29.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:33-30/078/2019-41
	2.3.30.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30-30/002-30/001/078/2016-910/11
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	30:12:020791:34
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2
		Площадь:	875.60 кв. м.
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.05.2007
		номер государственной регистрации:	30-30-01/042/2007-266
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.04.2007
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-70
	3.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-69



3.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-68
3.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-67
3.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-66
3.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-65
3.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-64
3.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-63
3.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-62
3.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-61
3.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-60
3.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-59
3.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-58
3.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-57
3.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-56
3.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-55
3.3.17.	вид:	Запрещение регистрации



		номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-54
3.3.18.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-53
3.3.19.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-52
3.3.20.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-51
3.3.21.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-50
3.3.22.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-49
3.3.23.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-48
3.3.24.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-47
3.3.25.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-46
3.3.26.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-45
3.3.27.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-44
3.3.28.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-42
3.3.29.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:34-30/078/2019-41
3.3.30.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30-30/002-30/001/078/2016-910/5
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	30:12:020791:35



	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2
	Площадь:	136.90 кв. м.
4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	24.05.2007
	номер государственной регистрации:	30-30-01/042/2007-258
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.04.2007
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-70
4.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-69
4.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-68
4.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-67
4.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-66
4.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-65
4.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-64
4.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-63
4.3.9.	вид:	Запрещение регистрации



	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-62
4.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-61
4.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-60
4.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-59
4.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-58
4.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-57
4.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-56
4.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-55
4.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-54
4.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-53
4.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-52
4.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-51
4.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-50
4.3.22.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-49
4.3.23.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-48



		регистрации:	
4.3.24.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-47	
4.3.25.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-46	
4.3.26.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-45	
4.3.27.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-44	
4.3.28.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-42	
4.3.29.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:35-30/078/2019-41	
4.3.30.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30-30/002-30/001/078/2016-910/1	
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	30:12:020791:36
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2
		Площадь:	132.30 кв. м.
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.05.2007
		номер государственной регистрации:	30-30-01/042/2007-262
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.04.2007
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	5.3.1.	вид:	Запрещение регистрации



	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-70
5.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-69
5.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-68
5.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-67
5.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-66
5.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-65
5.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-64
5.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-63
5.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-62
5.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-61
5.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-60
5.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-59
5.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-58
5.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-57
5.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-56



	регистрации:	
5.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-55
5.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-54
5.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-53
5.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-52
5.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-51
5.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-50
5.3.22.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-49
5.3.23.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-48
5.3.24.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-47
5.3.25.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-46
5.3.26.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-45
5.3.27.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-44
5.3.28.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-42
5.3.29.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:36-30/078/2019-41



		5.3.30.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	30-30/002-30/001/078/2016-910/3
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	30:12:020791:37	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2	
		Площадь:	3515.80 кв. м.	
	6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	24.05.2007	
		номер государственной регистрации:	30-30-01/042/2007-252	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.04.2007	
	6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	6.3.1.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-70	
	6.3.2.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-69	
	6.3.3.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-68	
	6.3.4.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-67	
	6.3.5.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-66	
	6.3.6.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-65	
	6.3.7.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-64	



	регистрации:	
6.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-63
6.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-62
6.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-61
6.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-60
6.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-59
6.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-58
6.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-57
6.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-56
6.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-55
6.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-54
6.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-53
6.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-52
6.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-51
6.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-50



6.3.	6.3.22.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-48
	6.3.23.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-47
	6.3.24.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-46
	6.3.25.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-45
	6.3.26.	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:		30:12:020791:37-30/078/2019-44	
6.3.27.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-42	
6.3.28.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:37-30/078/2019-41	
6.3.29.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30-30/002-30/001/078/2016-910/9	
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	30:12:020791:38
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2
		Площадь:	10.90 кв. м.
		7.2.	Вид права, доля в праве:
	дата государственной регистрации:	24.05.2007	
	номер государственной регистрации:	30-30-01/042/2007-270	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.04.2007	
7.3.	Ограничение прав и обременение объекта		



недвижимости:		
7.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-70
7.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-69
7.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-68
7.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-67
7.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-66
7.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-65
7.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-64
7.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-63
7.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-62
7.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-61
7.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-60
7.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-59
7.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-58
7.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-57



7.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-56
7.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-55
7.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-54
7.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-53
7.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-51
7.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-50
7.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-49
7.3.22.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-48
7.3.23.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-47
7.3.24.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-46
7.3.25.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-45
7.3.26.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-44
7.3.27.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-42
7.3.28.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:38-30/078/2019-41
7.3.29.	вид:	Запрещение регистрации



		номер государственной регистрации:	30-30/002-30/001/078/2016-910/7
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	30:12:020791:39
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2
	Площадь:	89.90 кв. м.	
8.2.	Вид права, доля в праве:	дата государственной регистрации:	Собственность 24.05.2007
		номер государственной регистрации:	30-30-01/042/2007-254
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.04.2007
8.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	8.3.1. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-70
		8.3.2. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-69
		8.3.3. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-68
		8.3.4. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-67
		8.3.5. вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-66
8.3.6. вид:	Запрещение регистрации		
номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-65		
8.3.7. вид:	Запрещение регистрации		
номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-64		



8.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-63
8.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-62
8.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-61
8.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-60
8.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-59
8.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-58
8.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-57
8.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-56
8.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-55
8.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-54
8.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-53
8.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-52
8.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-51
8.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-50
8.3.22.	вид:	Запрещение регистрации



		номер государственной регистрации:	30:12:020791:39-30/078/2019-49
8.3.23.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		30:12:020791:39-30/078/2019-48
8.3.24.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		30:12:020791:39-30/078/2019-47
8.3.25.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		30:12:020791:39-30/078/2019-46
8.3.26.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		30:12:020791:39-30/078/2019-45
8.3.27.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		30:12:020791:39-30/078/2019-44
8.3.28.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		30:12:020791:39-30/078/2019-42
8.3.29.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		30:12:020791:39-30/078/2019-41
8.3.30.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		30-30/002-30/001/078/2016-910/10
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	30:12:020791:40
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2
		Площадь:	23.40 кв. м.
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.05.2007
		номер государственной регистрации:	30-30-01/042/2007-260
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.04.2007



9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
9.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-70
9.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-69
9.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-68
9.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-67
9.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-66
9.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-65
9.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-64
9.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-63
9.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-62
9.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-61
9.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-60
9.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-59
9.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-58
9.3.14.	вид:	Запрещение регистрации



	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-57
9.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-56
9.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-55
9.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-54
9.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-53
9.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-52
9.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-51
9.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-50
9.3.22.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-49
9.3.23.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-48
9.3.24.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-47
9.3.25.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-46
9.3.26.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-45
9.3.27.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-44
9.3.28.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-42



		регистрации:	
	9.3.29.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:40-30/078/2019-41
	9.3.30.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30-30/002-30/001/078/2016-910/2
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	30:12:020791:41
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Астраханская область, г. Астрахань, пер. Набережный 7-й, д. 2
		Площадь:	277.30 кв. м.
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.05.2007
		номер государственной регистрации:	30-30-01/042/2007-264
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.04.2007
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	10.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-70
	10.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-69
	10.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-68
	10.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-67
	10.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-66
	10.3.6.	вид:	Запрещение регистрации



	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-65
10.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-64
10.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-63
10.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-62
10.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-61
10.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-60
10.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-59
10.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-58
10.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-57
10.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-56
10.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-55
10.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-54
10.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-53
10.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-52
10.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-51



	регистрации:		
10.3.21.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-50	
10.3.22.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-49	
10.3.23.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-48	
10.3.24.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-47	
10.3.25.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-46	
10.3.26.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-45	
10.3.27.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-44	
10.3.28.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-42	
10.3.29.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:41-30/078/2019-41	
10.3.30.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	30-30/002-30/001/078/2016-910/4	
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	30:12:020791:55
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Астраханская область, г. Астрахань, Ленинский район, Набережный 7-й пер, 2
		Площадь:	4.40 кв. м.
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	24.05.2007



	регистрации:	
	номер государственной регистрации:	30-30-01/042/2007-272
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 25.04.2007
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
11.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-70
11.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-69
11.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-68
11.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-67
11.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-66
11.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-65
11.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-64
11.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-63
11.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-62
11.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-61
11.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-60
11.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-59



	регистрации:	
11.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-58
11.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-57
11.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-56
11.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-55
11.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-54
11.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-53
11.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-52
11.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-51
11.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-50
11.3.22.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-49
11.3.23.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-48
11.3.24.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-47
11.3.25.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-46
11.3.26.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-45



	11.3.27.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-44
	11.3.28.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-42
	11.3.29.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30:12:020791:55-30/078/2019-41
	11.3.30.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	30-30/002-30/001/078/2016-910/8
12.	12.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:00:000000:24013
		Назначение объекта недвижимости:	административное, Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Рутковского, д. 1
		Площадь:	2286.20 кв. м.
	12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.08.2007
		номер государственной регистрации:	34-34-01/346/2007-116
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 13.07.2007
	12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	12.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-78/011/2019-18
	12.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-78/011/2019-17
	12.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-71/049/2019-16
	12.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-34/105/2019-15



	регистрации:	
12.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-71/055/2019-13
12.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-71/049/2019-12
12.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-71/049/2019-11
12.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-71/049/2019-10
12.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-71/048/2019-9
12.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-71/048/2019-8
12.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-71/047/2019-7
12.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-71/047/2019-6
12.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-71/048/2019-4
12.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-71/047/2019-3
12.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-71/048/2019-2
12.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:00:000000:24013-71/058/2019-1
12.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-442
12.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274



	12.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333
13.	13.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:34:060003:1191
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Рутковского, 1
		Площадь:	1663.40 кв. м.
	13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.08.2007
		номер государственной регистрации:	34-34-01/346/2007-112
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 13.07.2007
	13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	13.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-78/011/2019-18
	13.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-78/011/2019-17
	13.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-71/049/2019-16
	13.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-34/105/2019-15
	13.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-71/055/2019-14
	13.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-71/055/2019-13
	13.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-71/049/2019-12



	регистрации:	
13.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-71/049/2019-11
13.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-71/049/2019-10
13.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-71/048/2019-9
13.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-71/048/2019-8
13.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-71/047/2019-7
13.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-71/047/2019-6
13.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-71/048/2019-5
13.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-71/048/2019-4
13.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-71/047/2019-3
13.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-71/048/2019-2
13.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1191-71/058/2019-1
13.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-442
13.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274
13.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333



14.	14.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	34:34:060003:1192	
		Назначение объекта недвижимости:	производственное, Нежилос	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Рутковского, 1	
		Площадь:	1029.60 кв. м.	
	14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	10.08.2007	
		номер государственной регистрации:	34-34-01/346/2007-111	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 13.07.2007	
	14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
		14.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-78/011/2019-18
		14.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-78/011/2019-17	
	14.3.3.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-71/049/2019-16	
	14.3.4.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-34/105/2019-15	
	14.3.5.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-71/055/2019-14	
	14.3.6.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-71/055/2019-13	
	14.3.7.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-71/049/2019-12	
	14.3.8.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-71/049/2019-11	



		регистрации:	
14.3.9.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-71/049/2019-10	
14.3.10.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-71/048/2019-9	
14.3.11.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-71/048/2019-8	
14.3.12.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-71/047/2019-7	
14.3.13.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-71/047/2019-6	
14.3.14.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-71/048/2019-5	
14.3.15.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-71/048/2019-4	
14.3.16.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-71/047/2019-3	
14.3.17.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-71/048/2019-2	
14.3.18.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1192-71/058/2019-1	
14.3.19.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-442	
14.3.20.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274	
14.3.21.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333	
15.	15.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:34:060003:912



	Назначение объекта недвижимости:	производственное, Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Волгоградская (обл), Советский (р-н), Волгоград (г.), Им Рутковского (ул.), 1
	Площадь:	1288.60 кв. м.
15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	10.08.2007
	номер государственной регистрации:	34-34-01/346/2007-114
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 13.07.2007
15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
15.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:912-78/011/2019-18
15.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:912-78/011/2019-17
15.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:912-71/049/2019-16
15.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:912-34/105/2019-15
15.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:912-71/055/2019-14
15.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:912-71/055/2019-13
15.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:912-71/049/2019-12
15.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:912-71/049/2019-11
15.3.9.	вид:	Запрещение регистрации



		номер государственной регистрации:	34:34:060003:912-71/049/2019-10
15.3.10.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:060003:912-71/048/2019-9
15.3.11.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:060003:912-71/048/2019-8
15.3.12.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:060003:912-71/047/2019-7
15.3.13.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:060003:912-71/047/2019-6
15.3.14.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:060003:912-71/048/2019-5
15.3.15.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:060003:912-71/048/2019-4
15.3.16.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:060003:912-71/047/2019-3
15.3.17.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:060003:912-71/048/2019-2
15.3.18.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:060003:912-71/058/2019-1
15.3.19.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34-34-01/221/2014-442
15.3.20.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34-34-01/221/2014-274
15.3.21.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34-34-01/005/2013-333
16.	16.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:34:060003:913
		Назначение объекта недвижимости:	складское, Нежилое
		Виды разрешенного	данные отсутствуют



	использования объекта недвижимости:	
	Адрес:	Волгоградская (обл), Советский (р-н), Волгоград (г.), Им Рутковского (ул.), 1
	Площадь:	1355.70 кв. м.
16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	10.08.2007
	номер государственной регистрации:	34-34-01/346/2007-105
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 12.07.2007
16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
16.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-78/011/2019-18
16.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-78/011/2019-17
16.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-71/049/2019-16
16.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-34/105/2019-15
16.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-71/055/2019-14
16.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-71/055/2019-13
16.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-71/049/2019-12
16.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-71/049/2019-11
16.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-71/049/2019-10
16.3.10.	вид:	Запрещение регистрации



	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-71/048/2019-9
16.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-71/048/2019-8
16.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-71/047/2019-6
16.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-71/048/2019-5
16.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-71/048/2019-4
16.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-71/047/2019-3
16.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-71/048/2019-2
16.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:913-71/058/2019-1
16.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-443
16.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-442
16.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274
16.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333
17. 17.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	34:34:060003:914
	Назначение объекта недвижимости:	торговое, Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Волгоградская (обл), Советский (р-н),



		Волгоград (г.), Им Рутковского (ул.), 1
	Площадь:	161.40 кв. м.
17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	10.08.2007
	номер государственной регистрации:	34-34-01/346/2007-110
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 12.07.2007
17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
17.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-78/011/2019-18
17.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-78/011/2019-17
17.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-71/049/2019-16
17.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-34/105/2019-15
17.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-71/055/2019-14
17.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-71/055/2019-13
17.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-71/049/2019-12
17.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-71/049/2019-11
17.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-71/049/2019-10
17.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-71/048/2019-9
17.3.11.	вид:	Запрещение регистрации



		номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-71/048/2019-8
17.3.12.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-71/047/2019-7	
17.3.13.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-71/047/2019-6	
17.3.14.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-71/048/2019-5	
17.3.15.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-71/048/2019-4	
17.3.16.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-71/047/2019-3	
17.3.17.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-71/048/2019-2	
17.3.18.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:914-71/058/2019-1	
17.3.19.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-443	
17.3.20.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274	
17.3.21.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333	
18.	18.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:34:060003:915
		Назначение объекта недвижимости:	складское, Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Волгоградская (обл), Советский (р-н), Волгоград (г.), Им Рутковского (ул.), 1
		Площадь:	679.00 кв. м.
	18.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность



	дата государственной регистрации:	10.08.2007
	номер государственной регистрации:	34-34-01/346/2007-113
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 13.07.2007
18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
18.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-78/011/2019-18
18.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-78/011/2019-17
18.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-71/049/2019-16
18.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-34/105/2019-15
18.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-71/055/2019-13
18.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-71/049/2019-12
18.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-71/049/2019-11
18.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-71/049/2019-10
18.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-71/048/2019-9
18.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-71/048/2019-8
18.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-71/047/2019-7
18.3.12.	вид:	Запрещение регистрации



		номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-71/047/2019-6
18.3.13.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-71/048/2019-5
18.3.14.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-71/048/2019-4
18.3.15.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-71/047/2019-3
18.3.16.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-71/048/2019-2
18.3.17.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:915-71/058/2019-1
18.3.18.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-442
18.3.19.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274
18.3.20.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333
19.	19.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:34:060003:916
		Назначение объекта недвижимости:	иное, Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Волгоградская (обл), Советский (р-н), Волгоград (г.), Им Рутковского (ул.), 1
		Площадь:	56.30 кв. м.
	19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.08.2007
		номер государственной регистрации:	34-34-01/346/2007-107
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 12.07.2007



19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
19.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-78/011/2019-18
19.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-78/011/2019-17
19.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-71/049/2019-16
19.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-34/105/2019-15
19.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-71/055/2019-14
19.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-71/055/2019-13
19.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-71/049/2019-12
19.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-71/049/2019-11
19.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-71/049/2019-10
19.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-71/048/2019-9
19.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-71/048/2019-8
19.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-71/047/2019-7
19.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-71/047/2019-6
19.3.14.	вид:	Запрещение регистрации



		номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-71/048/2019-5
19.3.15.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-71/048/2019-4
19.3.16.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-71/047/2019-3
19.3.17.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-71/048/2019-2
19.3.18.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:916-71/058/2019-1
19.3.19.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-443
19.3.20.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-442
19.3.21.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274
19.3.22.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333
20.	20.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:34:060003:917
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Рутковского, 1
		Площадь:	886.80 кв. м.
	20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.08.2007
		номер государственной регистрации:	34-34-01/346/2007-115
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 13.07.2007



20.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
20.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-78/011/2019-18
20.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-78/011/2019-17
20.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-71/049/2019-16
20.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-34/105/2019-15
20.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-71/055/2019-14
20.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-71/055/2019-13
20.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-71/049/2019-12
20.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-71/049/2019-11
20.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-71/049/2019-10
20.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-71/048/2019-9
20.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-71/048/2019-8
20.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-71/047/2019-7
20.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-71/047/2019-6
20.3.14.	вид:	Запрещение регистрации



		номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-71/048/2019-5
	20.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-71/048/2019-4
	20.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-71/047/2019-3
	20.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-71/048/2019-2
	20.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:917-71/058/2019-1
	20.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-442
	20.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274
	20.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333
21.	21.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:34:060003:918
		Назначение объекта недвижимости:	производственное, Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Волгоградская (обл), Советский (р-н), Волгоград (г.), Им Рутковского (ул.), 1
		Площадь:	144.10 кв. м.
	21.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.08.2007
		номер государственной регистрации:	34-34-01/346/2007-103
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 12.07.2007
	21.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	



21.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-78/011/2019-18
21.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-78/011/2019-17
21.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-71/049/2019-16
21.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-34/105/2019-15
21.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-71/055/2019-14
21.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-71/055/2019-13
21.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-71/049/2019-12
21.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-71/049/2019-11
21.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-71/049/2019-10
21.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-71/048/2019-9
21.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-71/048/2019-8
21.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-71/047/2019-7
21.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-71/047/2019-6
21.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-71/048/2019-5
21.3.15.	вид:	Запрещение регистрации



		номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-71/048/2019-4
21.3.16.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-71/047/2019-3
21.3.17.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-71/048/2019-2
21.3.18.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:918-71/058/2019-1
21.3.19.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-443
21.3.20.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274
21.3.21.		вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333
22.	22.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:34:060003:922
		Назначение объекта недвижимости:	производственное, Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Рутковского, 1
		Площадь:	452.00 кв. м.
	22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.08.2007
		номер государственной регистрации:	34-34-01/346/2007-106
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 12.07.2007
	22.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	22.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-78/011/2019-18



22.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-78/011/2019-17
22.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-71/049/2019-16
22.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-34/105/2019-15
22.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-71/055/2019-14
22.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-71/055/2019-13
22.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-71/049/2019-12
22.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-71/049/2019-11
22.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-71/049/2019-10
22.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-71/048/2019-9
22.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-71/048/2019-8
22.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-71/047/2019-7
22.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-71/047/2019-6
22.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-71/048/2019-5
22.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-71/047/2019-3
22.3.16.	вид:	Запрещение регистрации



		номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-71/048/2019-2
	22.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:922-71/058/2019-1
	22.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-443
	22.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274
	22.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333
23.	23.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:34:060003:923
		Назначение объекта недвижимости:	производственное, Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Волгоградская (обл), Советский (р-н), Волгоград (г.), Им Рутковского (ул.), 1
		Площадь:	340.80 кв. м.
	23.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.08.2007
		номер государственной регистрации:	34-34-01/346/2007-117
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 13.07.2007
	23.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	23.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-78/011/2019-18
	23.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-78/011/2019-17
	23.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-71/049/2019-16



23.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-34/105/2019-15
23.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-71/055/2019-14
23.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-71/055/2019-13
23.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-71/049/2019-12
23.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-71/049/2019-11
23.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-71/049/2019-10
23.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-71/048/2019-9
23.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-71/048/2019-8
23.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-71/047/2019-7
23.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-71/047/2019-6
23.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-71/048/2019-5
23.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-71/048/2019-4
23.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-71/047/2019-3
23.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:923-71/048/2019-2
23.3.18.	вид:	Запрещение регистрации



		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-442
	23.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274
	23.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333
24.	24.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:34:060003:924
		Назначение объекта недвижимости:	административное, Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Волгоградская (обл), Советский (р-н), Волгоград (г.), Им Рутковского (ул.), 1
		Площадь:	305.90 кв. м.
	24.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	10.08.2007
		номер государственной регистрации:	34-34-01/346/2007-104
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 12.07.2007
	24.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	24.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-78/011/2019-18
	24.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-78/011/2019-17
	24.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-71/049/2019-16
	24.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-34/105/2019-15
	24.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-71/055/2019-14



24.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-71/055/2019-13
24.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-71/049/2019-12
24.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-71/049/2019-11
24.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-71/049/2019-10
24.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-71/048/2019-9
24.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-71/048/2019-8
24.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-71/047/2019-7
24.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-71/047/2019-6
24.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-71/048/2019-5
24.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-71/048/2019-4
24.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-71/047/2019-3
24.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-71/048/2019-2
24.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:924-71/058/2019-1
24.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-443
24.3.20.	вид:	Запрещение регистрации



		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274
	24.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333
25.	25.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:34:070003:126
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Волгоградская (обл), Волгоград (г.), Кировский р-н, Им Никитина (ул.), 4
		Площадь:	1348,70 кв. м.
	25.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.01.2007
		номер государственной регистрации:	34-34-01/052/2007-6
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 40/2006, выдан 07.12.2006
	25.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	25.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-78/011/2019-18
	25.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-78/011/2019-17
	25.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-71/049/2019-16
	25.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-34/105/2019-15
	25.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-71/055/2019-14
	25.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-71/055/2019-13



25.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-71/049/2019-12
25.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-71/049/2019-11
25.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-71/049/2019-10
25.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-71/048/2019-9
25.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-71/048/2019-8
25.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-71/047/2019-7
25.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-71/047/2019-6
25.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-71/048/2019-5
25.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-71/048/2019-4
25.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-71/047/2019-3
25.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-71/048/2019-2
25.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:126-71/058/2019-1
25.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-443
25.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274
25.3.21.	вид:	Запрещение регистрации



		номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333
26.	26.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:34:070003:132
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Волгоградская область, г Волгоград, ул им Никитина, д 4
		Площадь:	1658.20 кв. м.
	26.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	11.01.2007
		номер государственной регистрации:	34-34-01/052/2007-7
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 40/2006, выдан 07.12.2006
	26.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	26.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-78/011/2019-18
	26.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-78/011/2019-17
	26.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-71/049/2019-16
	26.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-34/105/2019-15
	26.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-71/055/2019-14
	26.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-71/055/2019-13
	26.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-71/049/2019-12



26.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-71/049/2019-11
26.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-71/049/2019-10
26.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-71/048/2019-9
26.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-71/048/2019-8
26.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-71/047/2019-7
26.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-71/047/2019-6
26.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-71/048/2019-5
26.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-71/048/2019-4
26.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-71/047/2019-3
26.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-71/048/2019-2
26.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:132-71/058/2019-1
26.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-443
26.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274
26.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333
27. 27.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание



	Кадастровый номер:	34:34:070003:133
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Никитина, д. 4
	Площадь:	671.90 кв. м.
27.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	11.01.2007
	номер государственной регистрации:	34-34-01/052/2007-5
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 40/2006, выдан 07.12.2006
27.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
27.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-78/011/2019-18
27.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-78/011/2019-17
27.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-71/049/2019-16
27.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-34/105/2019-15
27.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-71/055/2019-14
27.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-71/055/2019-13
27.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-71/049/2019-12
27.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-71/049/2019-11



	27.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-71/049/2019-10
	27.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-71/048/2019-9
	27.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-71/048/2019-8
	27.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-71/047/2019-7
	27.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-71/047/2019-6
	27.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-71/048/2019-5
	27.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-71/048/2019-4
	27.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-71/047/2019-3
	27.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-71/048/2019-2
	27.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34:34:070003:133-71/058/2019-1
	27.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-443
	27.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274
	27.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333
28.	28.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	34:34:070003:141
		Назначение объекта недвижимости:	Производственное, Нежилое



	Виды разрешенного использования недвижимости:	разрешенного объекта	данные отсутствуют
	Адрес:		Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им Никитина, д. 4
	Площадь:		428.00 кв. м.
28.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		11.01.2007
	номер государственной регистрации:		34-34-01/371/2006-215
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, № 40/2006, выдан 07.12.2006
28.3.	Ограничение прав и обременение недвижимости:		
28.3.1.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:070003:141-78/011/2019-18
28.3.2.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:070003:141-78/011/2019-17
28.3.3.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:070003:141-71/049/2019-16
28.3.4.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:070003:141-34/105/2019-15
28.3.5.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:070003:141-71/055/2019-14
28.3.6.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:070003:141-71/055/2019-13
28.3.7.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:070003:141-71/049/2019-12
28.3.8.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:070003:141-71/049/2019-11
28.3.9.	вид:		Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:		34:34:070003:141-71/049/2019-10



28.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:141-71/048/2019-9
28.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:141-71/048/2019-8
28.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:141-71/047/2019-7
28.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:141-71/047/2019-6
28.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:141-71/048/2019-5
28.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:141-71/048/2019-4
28.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:141-71/047/2019-3
28.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:141-71/048/2019-2
28.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:070003:141-71/058/2019-1
28.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-442
28.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274
28.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333
29. 29.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	34:34:060003:1193
	Назначение объекта недвижимости:	производственное
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют



	Адрес:	Россия, Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Рутковского, 1
	Площадь:	
29.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	10.08.2007
	номер государственной регистрации:	34-34-01/346/2007-102
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 12.07.2007
29.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
29.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-78/011/2019-18
29.3.2.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-78/011/2019-17
29.3.3.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-71/049/2019-16
29.3.4.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-34/105/2019-15
29.3.5.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-71/055/2019-14
29.3.6.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-71/055/2019-13
29.3.7.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-71/049/2019-12
29.3.8.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-71/049/2019-11
29.3.9.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-71/049/2019-10
29.3.10.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-71/048/2019-9



29.3.11.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-71/048/2019-8
29.3.12.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-71/047/2019-7
29.3.13.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-71/047/2019-6
29.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-71/048/2019-5
29.3.15.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-71/048/2019-4
29.3.16.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-71/047/2019-3
29.3.17.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-71/048/2019-2
29.3.18.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34:34:060003:1193-71/058/2019-1
29.3.19.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-443
29.3.20.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/221/2014-274
29.3.21.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	34-34-01/005/2013-333
30.	Получатель выписки:	Арбитражный управляющий Беляков Владимир Алексеевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМ. П. Д. ЧУГВИНКА

(полное наименование должности)



О. В. БОРОВКОВА

(инициалы, фамилия)



Филиал ФГИС «Федеральная кадастровая палата Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Волгоградской области

В настоящее документ прошитурованном и продумеренном

лист (ов)

Подпись: 

Дата: _____





КОПИЯ

Арбитражный суд Волгоградской области

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Волгоград
«28» ноября 2019 г.

Дело № А12-21396/2019

Резолютивная часть определения оглашена 28 ноября 2019 года
Полный текст определения изготовлен 28 ноября 2019 года
Судья Арбитражного суда Волгоградской области Санин А.С.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Олейниковой Е.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в рамках дела о признании несостоятельным
(банкротом) ООО «Галактика-Инжиниринг» (ИНН 3444140069, ОГРН 1063444064914,
400131, г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 6, комн. 1-31) результаты проведения
процедуры наблюдения,
при участии в судебном заседании:
временный управляющий,
от ФНС-Власова Т.В., доверенность от 24.10.2019,

УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда Волгоградской области от 30.07.2019 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Галактика-Инжиниринг» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Беляков В.А.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, временным управляющим Беляковым В.А. проведен анализ финансового состояния должника, представлено заключение по выявлению признаков фиктивного и преднамеренного банкротства.

Из данных документов следует, что восстановление платежеспособности невозможно, средств должника для погашения кредиторской задолженности недостаточно, финансовое состояние оценивается как неудовлетворительное, безубыточная деятельность должника невозможна, целесообразно признать должника банкротом с открытием конкурсного производства.

Временный управляющий сделал вывод об отсутствии признаков преднамеренного банкротства и об отсутствии оснований для проверки признаков фиктивного банкротства.

В соответствии с п. 1 ст. 53 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 настоящего Федерального закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании



2

КОПИЯ

должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

В соответствии с имеющимися в материалах дела документами должник отвечает признакам банкротства, указанным в ст. 3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002.

Согласно протокола первого собрания кредиторов, кредиторами должника принято решение об избрании следующей процедуры банкротства – конкурсное производство.

Как следует из материалов дела, временным управляющим получены ответы из регистрирующих органов, свидетельствующие о том, что у должника зарегистрированы 2 автотранспортных средства и 31 объект недвижимого имущества.

Также кредиторами определена кандидатура арбитражного управляющего Белякова В.А.

Ассоциация арбитражных управляющих «Гарантия» представлена кандидатура арбитражного управляющего Белякова Владимира Алексеевича, а также информация о соответствии данной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20, 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г.

Учитывая изложенное, руководствуясь ч. 2 ст. 3, ст. ст. 6, 53, 124 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002, ст. ст. 167-170 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать ООО «Галактика-Инжиниринг» (ИНН 3444140069, ОГРН 1063444064914, 400131, г. Волгоград, ул. Комсомольская, д. 6, комн. 1-31) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении ООО «Галактика-Инжиниринг» конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные ст. 126 Федерального закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002.

Взыскать с ООО «Галактика-Инжиниринг» в пользу ПАО «Волгоградэнергообит» 6 000 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

Утвердить Белякова Владимира Алексеевича, являющегося членом Ассоциация арбитражных управляющих «Гарантия» (ИНН 550510046600, регистрационный номер в реестре арбитражных управляющих Ассоциация арбитражных управляющих «Гарантия» 12) конкурсным управляющим ООО «Галактика-Инжиниринг».

Решение подлежит немедленному исполнению, может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Волгоградской области в установленном законом порядке. Обжалование решения не приостанавливает его исполнения.

Судья



Савин А.С.



ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

от «28» мая 2007 г № 7511

Волгоград

Администрация Волгограда, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице председателя комитета земельных ресурсов администрации Волгограда

Жуковой Натальи Николаевны
(фамилия, имя, отчество)

действующего на основании Положения о комитете, утвержденного постановлением администрации Волгограда от 29 апреля 2004 г. № 542 "О создании комитета земельных ресурсов администрации Волгограда" и постановления администрации Волгограда от 01 июля 2004 г. № 853 "О делегировании прав ведения арендных отношений по земле в Волгограде", с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью

(ООО) "ГАЛАКТИКА-ИНЖИНИРИНГ"
(полное название предприятия)

в лице генерального директора Исакридова
(фамилия, имя, отчество и должность)

Шарифа Масумовичи Сип
(фамилия, имя, отчество и должность)

действующего на основании Устава
(положения, устав, учредительный документ)

(для физического лица – адрес постоянного места жительства)

именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, на основании распоряжения председателя комитета земельных ресурсов администрации Волгограда от 14 мая 2007 г. № 400-рз заключили настоящий Договор аренды земельного участка (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в пользование на условиях долгосрочной (краткосрочной) аренды до

29 декабря 2054 г.
(дата окончания аренды)

земельный участок из земель населенных пунктов
(категория земель)

учетный номер 7-24-9, кадастровый номер 34:34:07 00 03:0020

площадью: 10 714 кв.м,

(десять тысяч семьсот четырнадцать) кв.м,
(полностью определенно)

расположенный по адресу: Волгоград, Кировский район,

ул. Никитина, 4
(наименование ориентира)

в границах, указанных на прилагаемом плане земельного участка (далее – участка).

Приведенное описание участка является окончательным и не может самостоятельно расширяться Арендатором.

Передача участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, вытекает из него и не требует какого-либо дополнительного оформления и/или совершения действий в подтверждение такой передачи. Арендатор ознакомлен с качественным состоянием участка, его границами и претензий к ним не имеет.



1.2. Границы участка обозначены на прилагаемом к Договору плане участка поворотными точками 1 - 17

1.3. Участок предоставлен для эксплуатации комплекса производственных
зданий
(промышленное использование)

Приведенное описание целей использования участка является окончательным и не меняется в дальнейшем разрешенном использовании.

1.4. На участке имеются: здание цеха погонажных и тарных изделий, здание цеха
дверных полотен, здание производственно-бытового корпуса, здание

производственного корпуса
(объекты недвижимости имущества и их характеристика)

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

2.1. Настоящий договор заключается до 29 декабря 2054 г.

с 11 января 2007 г. по 29 декабря 2054 г.

2.2. Арендатор обязуется вносить ежегодную арендную плату, определяемую в соответствии с пунктом 2.8. раздела 2 настоящего Договора.

2.3. Арендная плата начинает исчисляться с момента даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества.

2.4. Арендная плата вносится ежемесячно равными частями до 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

Арендная плата за последний месяц года вносится не позднее 25 декабря текущего года.

2.5. За неполный месяц арендная плата исчисляется из расчета 1/30 части месячной арендной платы за каждый день пользования участком.

2.6. Арендаторы по настоящему Договору несут ответственность по уплате арендной платы за участок согласно расчету арендной платы за участок (при множественности лиц на стороне Арендатора).

2.7. Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.8. Размер ежегодной арендной платы является определяемым и подлежит исчислению в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы, установленных в Волгограде, а также в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Арендодатель письменно извещает Арендатора о размере арендной платы, предстоящей к оплате.

2.9. В случае невнесения арендной платы в установленный настоящим Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы платежей, подлежащих перечислению Арендодателю. Арендодателем в исключительных случаях может быть предоставлена отсрочка оплаты арендной платы на срок не более 2-х (месяцев) кварталов без начисления неустойки.



2.10. Арендная плата по настоящему Договору вносится Арендатором на счет:

УФК по Волгоградской области

(Комитет земельных ресурсов администрации Волгограда)

ИНН 3444114679 КПП 344401001

БИК 041806001

ГРКЦ ГУ Банка России по Волгоградской области г. Волгоград

РС 4010181030000010003

78511105011040000120 - заполняется в поле "код доходов"

18401370000 - заполняется в поле "значение ОКАТО"

Назначение платежа: **арендная плата за земли до разграничения государственной собственности на землю, расположенные в границах городских округов;**
наименование арендатора, №, дата договора аренды земли.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

3.1. Расторгнуть договор в установленном законом порядке в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- не внесения арендной платы в течение двух месяцев подряд;
- использования участка не по целевому назначению (разрешенному использованию);
- неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения условий раздела 9 настоящего Договора;
- неиспользования участка для жилищного или иного строительства в течение трех лет;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

3.2. Посещать участок в целях контроля за использованием и состоянием земель.

3.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора.

3.4. Изымать участок для государственных и общественных нужд с возмещением убытков Арендатору, в связи с изъятием в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Арендодатель обязан:

3.5. Предоставить Арендатору участок в состоянии, соответствующем его назначению, условиям Договора и пригодном для эксплуатации.

3.6. Предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду участок.

3.7. Обеспечить Арендатору беспрепятственное пользование участком.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

4.1. Использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления.

4.2. С согласия собственника земли в установленном порядке возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения.

4.3. Распоряжаться произведённой им продукцией и полученными доходами.

4.4. По истечении срока действия Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное право оформить в установленном порядке предоставление участка в аренду на новый срок, продлить срок действия настоящего Договора на согласованных сторонами условиях.



Преимущественное право заключения Договора на новый срок может быть реализовано арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду участка и отсутствия нарушений им законодательства и (или) условий Договора.

Арендатор обязан:

4.5. Использовать участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

4.6. В соответствии с п. 2 части 1 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" зарегистрировать настоящий Договор в течение месяца в Управлении Федеральной регистрационной службы (УФРС) по Волгоградской области или его филиалах с представлением Арендодателю выписки о регистрации в семидневный срок.

4.7. Эффективно использовать землю в соответствии с целевым назначением (разрешенным использованием), не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, загрязнению прилегающих земель.

4.8. Своевременно вносить арендную плату и представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих оплату.

4.9. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на участок.

4.10. Беспрепятственно допускать на арендуемую территорию участка работников жилищно-коммунальных предприятий для производства работ по обслуживанию и ремонту объектов коммунального назначения (тепловых, водопроводных, канализационных, газовых сетей, насосных станций, тепловых газораспределительных пунктов и других), а также не производить земляные работы вблизи указанных объектов без согласования со службами, обслуживающими названные объекты.

4.11. В случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатор в недельный срок направляет Арендодателю уведомление об этом.

4.12. После окончания срока действия настоящего договора Арендатор обязан передать участок Арендодателю в состоянии, не хуже первоначального, оговоренного в п. 1.1 настоящего Договора.

4.13. В случае передачи (продажи) строения или его части, расположенного на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу или использования этого имущества в качестве доли уставного фонда при образовании с другим юридическим лицом совместного предприятия, Арендатор обязан в срок не позднее 5 календарных дней после совершения сделки уведомить Арендодателя об этом и ходатайствовать перед ним о переоформлении документов на землю.

4.14. Только с согласия Арендодателя передавать право аренды участка третьему лицу, в том числе отдавать в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, в пределах срока действия настоящего Договора. В обращении на дачу согласия Арендатор должен указать все необходимые реквизиты предполагаемого нового Арендатора, а именно: полное наименование юридического лица, кем и когда зарегистрировано, регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), юридический адрес, почтовый адрес, телефон, факс, фамилия, имя, отчество руководителя, банковские реквизиты.

4.15. Согласовывать залог права аренды земельного участка по настоящему договору с Арендодателем.

4.16. Не нарушать права других землепользователей и арендаторов, а также порядок пользования водными, лесными и другими объектами.

4.17. Арендатор не вправе требовать компенсации за проведенные без согласия Арендодателя улучшения участка.



5. СУБАРЕНДА

- 5.1. Арендатор имеет право, с согласия Арендодателя, сдавать арендованный участок или его часть в пользование третьим лицам (субаренда) на основании договора субаренды.
- 5.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия Договора.
- 5.3. При заключении договора субаренды целевое назначение данного участка не может быть изменено.
- 5.4. При субаренде Арендатор остается ответственным по Договору перед Арендодателем.
- 5.5. При прекращении аренды Арендодатель может предъявить непосредственно субарендатору требование о возвратении переданного ему в субаренду участка.
- 5.6. К договору субаренды прилагается план участка, оформленный в установленном порядке.
- 5.7. Досрочное прекращение Договора влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.
- 5.8. Договор субаренды подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы (УФРС) по Волгоградской области или его филиалах.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

За нарушение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

- 7.1. Досрочное:
- 7.1.1. По основаниям, предусмотренным пунктом 3.1 раздела 3 настоящего Договора.
- 7.1.2. По взаимному волеизъявлению сторон после письменного предупреждения за 30 дней.
- 7.1.3. По решению суда.
- 7.1.4. В случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.2. Если Арендатор продолжает пользоваться участком после истечения срока действия Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается продленным на тех же условиях. В этом случае стороны вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив другую сторону за один месяц.
- 7.3. В случае если Арендодатель возражает против использования Арендатором участка после истечения срока действия Договора, то его действие прекращается в последний день срока действия Договора.

8. ФОРС – МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

В настоящем Договоре под форс-мажорными обстоятельствами понимаются: наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, военные действия, аварии, разрыв магистральных трубопроводов и т.д.

Об этих происшествиях каждая из сторон обязана немедленно известить другую с прилагающим документом, выданным уполномоченным на то лицом. При наступлении особых обстоятельств свыше шести месяцев или неустранении последствий этих обстоятельств стороны должны встретиться для выработки приемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.



9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Настоящий Договор заключается с условием согласия сторон на вступление в этот Договор иных правообладателей зданий (помещений в них), расположенных на данном участке.

9.1. Часть земельного участка занята охранной зоной инженерных коммуникаций водовода 75 мм.

9.2. Запрещаются изменения разрешенного вида использования земельного участка, строительные изменения объекта недвижимости без решения администрации Волгограда.

9.3. Земельный участок частично расположен за красными линиями застройки на землях общего пользования.

10. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров, направления письменных уведомлений. При недостижении согласия – в судебном порядке.

11. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора, являющиеся его неотъемлемой частью, будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон, за исключением извещений, направляемых Арендодателем согласно п. 2.8. настоящего Договора.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендодатель подтверждает, что на день вступления настоящего Договора в силу отсутствовали основания или обязательства, которые могли бы послужить причиной для расторжения Договора или повлечь дополнительные расходы для Арендатора. Арендодатель также подтверждает, что он имеет право заключить Договор без дополнительных согласований с соответствующими сторонами.

Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для заключения настоящего Договора и что лица, подписавшие его, на это уполномочены.

Настоящий Договор аренды составлен на 11-ти листах и подписан в трех экземплярах.

Неотъемлемой частью договора являются:

1. План границ земельного участка.
2. Расчет арендной платы за земельный участок.
3. Ограничения, обременения в использовании земельного участка.



РАСЧЕТ

арендной платы за земельный участок к договору аренды земельного участка

от 28 мая 2007, № 7511

Арендатор ООО "ГАЛАКТИКА-ИНЖИНИРИНГ"

(подпись)

Ставка арендной платы на 2007 г. (руб./м ²)	Повышающий (понижающий) коэффициент к ставке арендной платы	Площадь земельного участка (м ²)	Сумма годовой арендной платы за 2007 г. (руб.)
47.09	1	10 714	504 522.26

Данный расчет является неотъемлемой частью договора от 28 05 2007, № 7511

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:

Председатель комитета земельных ресурсов администрации Волгограда
Н.Н. Жукова



ЗА АРЕНДАТОРА:

Генеральный директор ООО "Галактика-Инжиниринг"
С.Н. Уваров



**ОГРАНИЧЕНИЯ, ОБРЕМЕНЕНИЯ
В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**Арендатор ООО "ГАЛАКТИКА-ИНЖИНИРИНГ"(информационное предупреждение)

1. По требованию администрации Волгограда (арендодателя) самовольно возведенные строения сносятся за счет землепользователя (арендатора).
2. Запрещается какое-либо строительство на земельном участке, изменение внешнего вида недвижимости, реконструкция либо снос зданий, строений, сооружений без согласования с администрацией Волгограда.
3. Запрещается использование земельного участка не по целевому назначению, установленному администрацией Волгограда, без ее согласия.
4. Запрещается передача землепользователем (арендатором) в пользование или аренду земельного участка третьему лицу без согласования с администрацией Волгограда (арендодателем).
5. Выполнять в соответствии с действующими нормативами и требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные землепользователем (арендатором) земли за свой счет.
6. Обеспечить сохранность памятников истории и архитектуры, если таковые имеются на земельном участке.
7. Соблюдать утвержденные действующие ограничения по застройке (правила землепользования и застройки). В случае их несоблюдения ответственность за это несет землепользователь (арендатор).
8. Соблюдать режим использования земельных участков в зонах с особым режимом их использования. Ответственность за нарушение режима использования возлагается на землепользователя (арендатора).
9. Запрещается ограждение земельного участка без разрешения администрации Волгограда.

ЗА АРЕНДАТОРА:

Генеральный директор
ООО "Галактика-Инжиниринг"
Ильинский С.М.


М.П. 





Департамент муниципального имущества
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
№ 00111111111111111111) листов
Заместитель руководителя департамента
муниципального имущества администрации
Волгодонья
Волгодонья
Т. В. Белоусова





№ 7937 *А.М.К.* 2012

Экземпляр комитета

6-13-2

ООО "ГАЛАКТИКА-ИНЖИНИРИНГ"

КОПИЯ ВЕРНА

"16" *декабря* 2012

Подпись *М. В. Белоусов*

Заместитель председателя
Департамента государственного
управления административными
территориями Волгограда
М. В. Белоусов

Российская Федерация
Администрация города Волгограда

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

АДМИНИСТРАЦИЯ
ВОЛГОГРАДА



ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

от «20» марта 2008 г № 7937

Волгоград

Администрация Волгограда, именуемая в дальнейшем Арендодатель, в лице председателя комитета земельных ресурсов администрации Волгограда

Анисимовой Ирины Вячеславовны

(фамилия, имя, отчество)

действующего на основании Положения о комитете, утвержденного постановлением администрации Волгограда от 29 апреля 2004 г. № 542 "О создании комитета земельных ресурсов администрации Волгограда" и постановления администрации Волгограда от 01 июля 2004 г. № 853 "О делегировании прав ведения арендных отношений по земле в Волгограде", с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью

(ООО) "ГАЛАКТИКА-ИНЖИНИРИНГ"

(полное название предприятия)

в лице генерального директора Шарифова Шарифа

(фамилия, имя, отчество и должность)

Асламерами оми

представителя юридического лица

действующего на основании

Устава

(положение, устав, учредительный договор)

(для физического лица – адрес постоянного места жительства)

именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, на основании распоряжения председателя комитета земельных ресурсов администрации Волгограда от 26 февраля 2008 г. № 73-рз, заключили настоящий Договор аренды земельного участка (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в пользование на условиях долгосрочной (краткосрочной) аренды до

27 июня 2045 г.

(сроки аренды прописью)

земельный участок из земель населенных пунктов

(категория земель)

учетный номер 6-13-2, кадастровый номер 34:34:06 00 03:0367,площадью: 41 619 кв.м,(сорок одна тысяча шестьсот девятнадцать)

кв.м,

(площадь прописью)

расположенный по адресу: Волгоград, Советский район,ул. им. Рутковского, 1

(адресные ориентиры)

в границах, указанных на прилагаемом плане земельного участка (далее – участка).

Приведенное описание участка является окончательным и не может самостоятельно расширяться Арендатором.

Передача участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, вытекает из него и не требует какого-либо дополнительного оформления и/или совершения действий в подтверждение такой передачи. Арендатор ознакомлен с качественным состоянием участка, его границами и претензий к ним не имеет.



1.2. Границы участка обозначены на прилагаемом к Договору плане участка поворотными точками 1 - 19

1.3. Участок предоставлен для эксплуатации производственной базы
(разрешенное использование)

Приведенное описание целей использования участка является окончательным и именуется в дальнейшем разрешенным использованием.

1.4. На участке имеются: строение трансформаторной подстанции, административно-бытовое здание на 70 человек, административное здание с пристройкой, здание участка по изготовлению электропанелей с пристройками, здания фермы по выращиванию кроликов, склада № 2, проходной, кабельно-проводникового цеха № 1, магазина, цеха по изготовлению ТЭНов с пристройками, цеха металлоконструкций с пристройками, склада № 1, кабельно-проводникового цеха № 2 с пристройками, профилактория для обслуживания автомашин (гараж) с пристройкой
(объекты недвижимости имущества и их характеристики)

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

2.1. Настоящий договор заключается до 27 июня 2045 г.

с 10 августа 2007 г. по 27 июня 2045 г.

2.2. Арендатор обязуется вносить ежегодную арендную плату, определяемую в соответствии с пунктом 2.9. раздела 2 настоящего Договора.

2.3. Арендная плата начинает исчисляться с момента даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества.

2.4. Арендная плата вносится ежемесячно равными частями до 10-го числа текущего месяца.

2.5. За неполный месяц арендная плата исчисляется из расчета 1/30 части месячной арендной платы за каждый день пользования участком.

2.6. Арендаторы по настоящему Договору несут ответственность по уплате арендной платы за участок согласно расчету арендной платы за участок (при множественности лиц на стороне Арендатора).

2.7. Стороны по Договору аренды земельного участка проводят сверку расчетов по арендной плате не реже одного раза в полугодие.

2.8. Расчет арендной платы определен в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.9. Размер ежегодной арендной платы является определяемым и подлежит исчислению в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы, установленных в Волгограде, а также в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Арендодатель письменно извещает Арендатора о размере арендной платы, предстоящей к оплате.

2.10. В случае невнесения арендной платы в установленный настоящим Договором срок, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы платежей, подлежащих перечислению Арендодателю. Арендодателем в исключительных случаях может быть предоставлена отсрочка оплаты арендной платы на срок не более 2-х (месяцев) кварталов без начисления неустойки.



2.11. Арендная плата по настоящему Договору вносится Арендатором на счет:

УФК по Волгоградской области

(Комитет земельных ресурсов администрации Волгограда)

ИНН 3444114679 КПП 344401001

БИК 041806001

ГРКЦ ГУ Банка России по Волгоградской области г. Волгоград

Р/С 40101810300000010003

78511105010040100120 - заполняется в поле "код доходов"

18401000000 - заполняется в поле "значение ОКАТО"

Назначение платежа: доходы, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов; наименование арендатора; №, дата договора аренды земли.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

3.1. Расторгнуть договор в установленном законом порядке в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух месяцев подряд;
- использования участка не по целевому назначению (разрешенному использованию);
- неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения условий раздела 9 настоящего Договора;
- неиспользования участка для жилищного или иного строительства в течение трех лет;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

3.2. Посещать участок в целях контроля за использованием и состоянием земель.

3.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора.

3.4. Изымать участок для государственных и общественных нужд с возмещением убытков Арендатору, в связи с изъятием в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. В случае неисполнения условий пункта 4.6. настоящего Договора в срок Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 7 500 рублей.

Арендодатель обязан:

3.6. Предоставить Арендатору участок в состоянии, соответствующем его назначению, условиям Договора и пригодном для эксплуатации.

3.7. Предупредить Арендатора обо всех правах третьих лиц на сдаваемый в аренду участок.

3.8. Обеспечить Арендатору беспрепятственное пользование участком.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

4.1. Использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления.

4.2. С согласия собственника земли в установленном порядке возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения.

4.3. Распоряжаться произведенной им продукцией и полученными доходами.

4.4. По истечении срока действия Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное право оформить в установленном порядке предоставление участка в аренду на новый срок, продлить срок действия настоящего Договора на согласованных сторонами условиях.



Преимущественное право заключения Договора на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду участка и отсутствия нарушений им законодательства и (или) условий Договора.

Арендатор обязан:

- 4.5. Использовать участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.
- 4.6. В соответствии с п. 2 части 1 статьи 16 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" зарегистрировать настоящий Договор в течение месяца в Управлении Федеральной регистрационной службы (УФРС) по Волгоградской области или его филиалах с представлением Арендодателю выписки о регистрации в семидневный срок.
- 4.7. Эффективно использовать землю в соответствии с целевым назначением (разрешенным использованием), не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик участка, экологической обстановки на арендуемой территории, загрязнению прилегающих земель.
- 4.8. Своевременно вносить арендную плату и представлять Арендодателю копии платежных документов, подтверждающих оплату.
- 4.9. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на участок.
- 4.10. Беспрепятственно допускать на арендуемую территорию участка работников жилищно-коммунальных предприятий для производства работ по обслуживанию и ремонту объектов коммунального назначения (тепловых, водопроводных, канализационных, газовых сетей, насосных станций, тепловых газораспределительных пунктов и других), а также не производить земляные работы вблизи указанных объектов без согласования со службами, обслуживающими названные объекты.
- 4.11. В случае изменения адреса или иных реквизитов Арендатор в недельный срок направляет Арендодателю уведомление об этом.
- 4.12. После окончания срока действия настоящего договора Арендатор обязан передать участок Арендодателю в состоянии, не хуже первоначального, оговоренного в п. 1.1 настоящего Договора.
- 4.13. В случае передачи (продажи) строения или его части, расположенного на арендуемом земельном участке, другому юридическому или физическому лицу или использования этого имущества в качестве доли уставного фонда при образовании с другим юридическим лицом совместного предприятия, Арендатор обязан в срок не позднее 5 календарных дней после совершения сделки уведомить Арендодателя об этом и ходатайствовать перед ним о переоформлении документов на землю.
- 4.14. Только с согласия Арендодателя передавать право аренды участка третьему лицу, в том числе отдавать в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, в пределах срока действия настоящего Договора. В обращении на дачу согласия Арендатор должен указать все необходимые реквизиты предполагаемого нового Арендатора, а именно: полное наименование юридического лица, кем и когда зарегистрировано, регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН), юридический адрес, почтовый адрес, телефон, факс, фамилия, имя, отчество руководителя, банковские реквизиты.
- 4.15. Согласовывать залог права аренды земельного участка по настоящему договору с Арендодателем.
- 4.16. Не нарушать права других землепользователей и арендаторов, а также порядок пользования водными, лесными и другими объектами.
- 4.17. Арендатор не вправе требовать компенсации за проведенные без согласия Арендодателя улучшения участка.



5. СУБАРЕНДА

5.1. Арендатор имеет право, с согласия Арендодателя, сдавать арендованный участок или его часть в пользование третьим лицам (субаренда) на основании договора субаренды.

5.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия Договора.

5.3. При заключении договора субаренды целевое назначение данного участка не может быть изменено.

5.4. При субаренде Арендатор остается ответственным по Договору перед Арендодателем.

5.5. При прекращении аренды Арендодатель может предъявить непосредственно субарендатору требование о возвращении переданного ему в субаренду участка.

5.6. К договору субаренды прилагается план участка, оформленный в установленном порядке.

5.7. Досрочное прекращение Договора влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды.

5.8. Договор субаренды подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы (УФРС) по Волгоградской области или его филиалах.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

За нарушение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРОДЛЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Досрочное:

7.1.1. По основаниям, предусмотренным пунктом 3.1 раздела 3 настоящего Договора.

7.1.2. По взаимному волеизъявлению сторон после письменного предупреждения за 30 дней.

7.1.3. По решению суда.

7.1.4. В случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Если Арендатор продолжает пользоваться участком после истечения срока действия Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается продленным на тех же условиях. В этом случае стороны вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив другую сторону за один месяц.

7.3. В случае если Арендодатель возражает против использования Арендатором участка после истечения срока действия Договора, то его действие прекращается в последний день срока действия Договора.

8. ФОРС – МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

В настоящем Договоре под форс-мажорными обстоятельствами понимаются: пожар, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, военные действия, забастовки, разрыв магистральных трубопроводов и т.д.

Об этих происшествиях каждая из сторон обязана немедленно известить другую с подтверждающим документом, выданным уполномоченным на то лицом. При продолжительности особых обстоятельств свыше шести месяцев или неустранении последствий этих обстоятельств стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.



9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Настоящий Договор заключается с условием согласия сторон на вступление в этот Договор иных правообладателей зданий (помещений в них), расположенных на данном участке.

отсутствуют

10. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

Споры, возникающие по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров, направления письменных уведомлений. При недостижении согласия – в судебном порядке.

11. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора, являющиеся его неотъемлемой частью, будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся сторон, за исключением извещений, направляемых Арендодателем согласно п. 2.9. настоящего Договора.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Арендодатель подтверждает, что на день вступления настоящего Договора в силу отсутствовали основания или обязательства, которые могли бы послужить причиной для расторжения Договора или повлечь дополнительные расходы для Арендатора. Арендодатель также подтверждает, что он имеет право заключить Договор без дополнительных согласований с соответствующими сторонами.

Каждая из сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для заключения настоящего Договора и что лица, подписавшие его, на это уполномочены.

Настоящий Договор аренды составлен на 11-ти листах и подписан в трех экземплярах.

Неотъемлемой частью договора являются:

1. План границ земельного участка.
2. Расчет арендной платы за земельный участок.
3. Ограничения, обременения в использовании земельного участка.



ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ

Юридический адрес:
 400066, Волгоград,
 ул. им. Гагарина, 12
 ИНН 3444114679
 Л/с № 03785007850
 в Департаменте финансов
 администрации Волгограда
 Телефон 23-94-18

АРЕНДАТОР

Юридический адрес: 400131,
 в Волгоград, ул. Советская, д. 10, оф. 190
 Почтовый адрес: 400131
 в Волгоград, ул. Коммунальная, д. 6
 ИНН 3444140069
 Р/сч № 40402610626010001664
 в г. Ростов Великий 'ОАО "Альянс-Банк"
 К/с 30101810500000000004
 БИК 046015204
 Телефон 49-33-94

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:

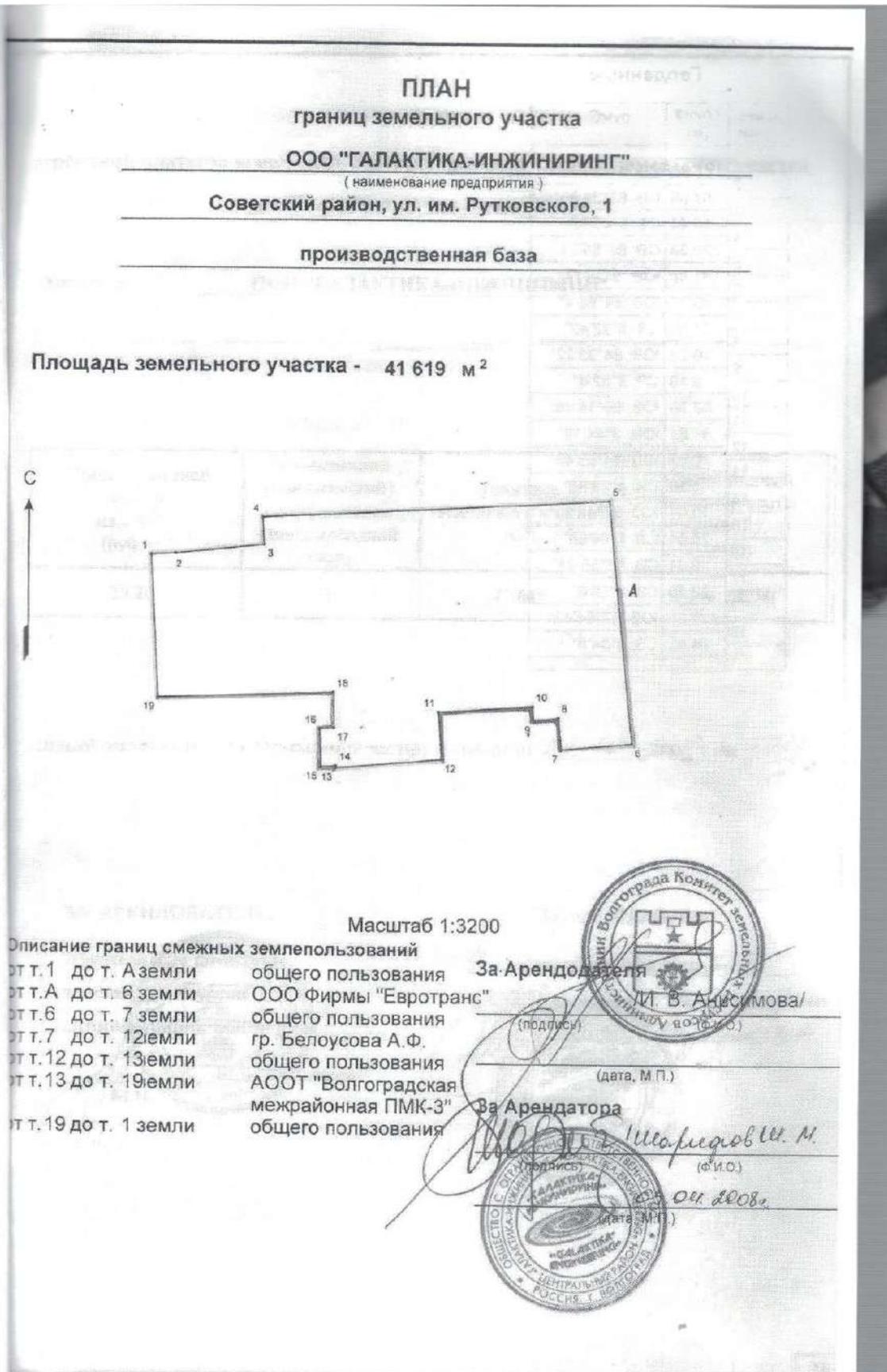
Председатель комитета
 земельных ресурсов
 администрации Волгограда
 И.В. Акимимова
 М.П.



ЗА АРЕНДАТОРА:

Генеральный директор
 ООО "Торговая Компания"
 Шафигулов И.М.







РАСЧЕТ

арендной платы за земельный участок к договору аренды земельного участка
от 20 марта 2008 г. № 7937

Арендатор ООО "ГАЛАКТИКА-ИНЖИНИРИНГ"

(является частью предпринятия)

Ставка арендной платы на 2007 г. (руб./м ²)	Повышающий (понижающий) коэффициент к ставке арендной платы	Площадь земельного участка (м ²)	Сумма годовой арендной платы за 2007 г. (руб.)
28.26	1	41 619	1 176 152.94

Данный расчет является неотъемлемой частью договора от 20.03.2008 г. № 7937

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ:
 Председатель Комитета земельных ресурсов администрации Волгограда

 И.В. Анисимова
 М.П.

ЗА АРЕНДАТОРА:
 Генеральный директор
 ООО "Галактика-Инжиниринг"

 М.П.



ОГРАНИЧЕНИЯ, ОБРЕМЕНЕНИЯ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Арендатор ООО "ГАЛАКТИКА-ИНЖИНИРИНГ"

(анализированные предельные)

1. По требованию администрации Волгограда (арендодателя) самовольно возведенные строения сносятся за счет землепользователя (арендатора).
2. Запрещается какое-либо строительство на земельном участке, изменение внешнего вида недвижимости, реконструкция либо снос зданий, строений, сооружений без согласования с администрацией Волгограда.
3. Запрещается использование земельного участка не по целевому назначению, установленному администрацией Волгограда, без ее согласия.
4. Запрещается передача землепользователем (арендатором) в пользование или аренду земельного участка третьему лицу без согласования с администрацией Волгограда (арендодателем).
5. Выполнять в соответствии с действующими нормативами и требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., не препятствовать их ремонту и обслуживанию, рекультивировать нарушенные землепользователем (арендатором) земли за свой счет.
6. Обеспечить сохранность памятников истории и архитектуры, если таковые имеются на земельном участке.
7. Соблюдать утвержденные действующие ограничения по застройке (правила землепользования и застройки). В случае их несоблюдения ответственность за это несет землепользователь (арендатор).
8. Соблюдать режим использования земельных участков в зонах с особым режимом их использования. Ответственность за нарушение режима использования возлагается на землепользователя (арендатора).
9. Запрещается ограждение земельного участка без разрешения администрации Волгограда.

ЗА АРЕНДАТОРА:

Генеральный директор
ООО "Галактика-Инжиниринг"
Иларионов М.М.







Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

"ГАЛАКТИКА-ИНЖИНИРИНГ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	6	3	4	4	4	4	0	6	4	9	1	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 29.11.2006
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
службы по Центральному району г. Волгограда

3	4	4	4
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

3	4	4	4	1	4	0	0	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

3	4	4	4	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Начальник отдела камеральных проверок №1
Инспекции Федеральной налоговой службы по
Центральному району г. Волгограда



М.П. Проценко



← → ↻ astrahan.cian.ru/sale/commercial/156288437/

Приложения Grammarly: Нем... Как синхронизиру... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта rway_support 1 парсинг Основные пр...

Недвижимость в Астрахани > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Астрахани > Трусовский > Керченская улица

20 сен, 13:43 319 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 30 сот.

Астраханская область, Астрахань, р-н Трусовский, Керченская ул., 36 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔗](#) [🚩](#) [Пожаловаться](#)



[Отзыв о сайте](#)

3 500 000 ₽ [↓](#)

116 667 ₽ за сот.

[Следить за изменением цены](#)

УСН

ID 10558439

+7 917 190-07-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



← → ↻ astrahan.cian.ru/sale/commercial/156288437/

Приложения Grammarly: Нем... Как синхронизиру... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта rway_support 1 парсинг Основные пр...

11 фото



30 сот. **Земли промышленности**

Площадь Категория

Продаю замощение, общей площадью 2935,6 кв.м. с расположенными на нем гаражными боксами, общей площадью 280 кв.м. Вид права: собственность.
Возможное использование: автостоянка, перевалочная база и т.д.
Замощение по периметру огорожено забором, находится под круглосуточной охраной, перед территорией имеется свободная зона примерной площадью 10 соток.
Замощение расположено в 200 метрах от первой линии проезжей части улицы 5-я Керченская с высоким автомобильным трафиком.
Коммуникации: электричество 10 кВт.
Ближайшее окружение: монтажная компания ГАЛА, автостоянка ИП Авторханов, продуктовые магазины, полк ППС полиции Управления УМВД России по АО, кафе Куба-гриль, гостиный двор Фаэтон, столовая Радуга, оконный завод Мир окон, АЗС Лукойл-Нижневожскнефтепродукт, АГЭС Пропан+, остановки общественного транспорта, выезд на Западную объездную трассу

3 500 000 ₽ [↓](#)

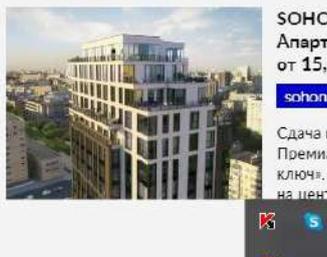
116 667 ₽ за сот.

ID 10558439

+7 917 190-07-77

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)





Browser: astrahan.cian.ru/sale/commercial/156288437/

Приложения GrammaDe.ru: Нем... Как синхронизиру... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта rway_support 1 парсинг Основ

Ставка	1 167 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Мощность, кВт	10
---------------	----

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Мощность	10 кВт

Астраханская область. Астрахань, р-н Трусовский. Керченская ул.. 36

3 500 000 ₽
116 667 ₽ за сот.

ID 10558439
+7 917 190-07-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



SOHO+N
Апартаменты
от 15,7 м²
soho+noho
Сдана в 2019
Премиальный класс. Панорамные окна

Browser: astrahan.cian.ru/sale/commercial/213223643/

Триложения GrammaDe.ru: Нем... Как синхронизиру... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта rway_support 1 парсинг Основ

Недвижимость в Астрахани > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Астрахани > Трусовский > улица 5-я Керченская

20 сен, 13:41 111 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 65 сот.
Астраханская область, Астрахань, р-н Трусовский, ул. 5-я Керченская, 2В/1 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [🔗](#) [Пожаловаться](#)



3 фото

11 000 000 ₽
169 231 ₽ за сот.

ID 33779262
+7 937 133-94-69
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



SOHO+N
Апартаменты
от 15,7 м²
soho+noho
Сдана в 2019
Премиальный класс. Панорамные окна



astrahan.cian.ru/sale/commercial/213223643/

65 сот. **Земли промышленности (можно изменить)**
Площадь Категория

Рядом с базой параллельно проходит железная дорога, ведущая в сухогрузные порты. Удобный подъезд по асфальтированной дороге. Рассмотрю варианты продажи половины участка и сдачи в аренду.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	11 000 000 Р
Ставка	1 693 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

11 000 000 Р
169 231 Р за сот.

ID 33779262

+7 937 133-94-69
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

SOHO+N
Апартамент от 15,7 м
[sohono.ru](#)
Сдача в 20 Премиальный ключ». Панорама центра Москвы

[Центр Москвы](#)
Клубная и
10
Па

astrahan.cian.ru/sale/commercial/213223643/

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 1

Инвестпроект	Нет
Обременение	Нет
ВРИ	Промышленность
Можно изменить	Да

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Газ	Есть, на участке
Канализация	Есть, на участке
Водоснабжение	Есть, на участке
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

[Отзыв о сайте](#)

11 000 000 Р
169 231 Р за сот.

ID 33779262

+7 937 133-94-69
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

SOHO+N
Апартамент от 15,7 млн
[sohono.ru](#)
Сдача в 2020 Премиальный ключ». Панорама центра Москвы

Ц
К
10
Па



reality.yandex.ru/offer/7569479879295097386/

Астраханская область · Астрахань (городской округ) · Астрахань · Продажа · Коммерческая недвижимость · Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 1534 м²

Астрахань, Советский переулок, 1 ж/д ст. Астрахань-1, 1,70 км

13 декабря 2017 г. (обновлено 2 июня 2019 г.) Просмотры: 1 077 № 7569479879295097386



15 000 000 ₽
Следить за ценой

9 778 ₽ за м²

+7 (967) 823-51-79

ООО "Консалтинг АБВ"
Агентство

reality.yandex.ru/offer/7569479879295097386/

1534 м² — общая площадь

Отдельно стоящее здание

Комментарий продавца

Продается трехэтажное пристроенное административно-производственное здание общей площадью 1534,3 кв. м., расположенное в Советском районе города, в 50 метрах от центральной автодороги улицы Рождественского.

Здание в хорошем техническом состоянии. В собственности трансформаторная подстанция мощностью 400 кВт, на каждом этаже расположены счетчики электроэнергии, канализация автономная, отопление индивидуальное. Здание оборудовано грузовым лифтом, соединяющим все три этажа. Площадь каждого этажа составляет 550 кв.м. На первом и втором этажах выполнена предчистовая отделка, на третьем этаже выполнен офисный ремонт, планировка смешанная (7 кабинетов и зал свободной планировки). На первом этаже обустроено производственное помещение площадью 200 кв.м. (оборудован отдельный вход, оснащено всеми необходимыми коммуникациями).

Земельный участок площадью 4564 кв.м. принадлежит продавцу на праве общей долевой собственности, доля в праве - 297/1000, категория земель - земли населенных пунктов, назначение - для эксплуатации зданий и сооружений завода, для эксплуатации производственного помещения.

Подъездные пути асфальтированные, территория находится под охраной, перед зданием имеется вместительная парковочная зона.

Ближайшее окружение: «АКМА» производственно-коммерческая фирма, «Фабрикантъ» производственно-коммерческая фирма, «СHERBROOKE» оптовая компания, «Азбука Успеха» IT-компания.

15 000 000 ₽
1534 м², коммерческая недвижимость

+7 (967) 823-51-79

ООО "Консалтинг АБВ"
Агентство





astrahan.cian.ru/sale/commercial/218300493/

Недвижимость в Астрахани > Коммерческая > Продажа складов в Астрахани > Советский > Боевая улица

12 апр, 20:31 129 просмотров, 0 за сегодня

Склад (С), 3 704 м²

в производственном комплексе «на ул. Боевая, 132В»

Астраханская область, Астрахань, р-н Советский, Боевая ул., 132В На карте

В избранное Пожаловаться



ID 24007986

Еще 18 объектов

+7 927 282-68-41

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

экспе
прод

astrahan.cian.ru/sale/commercial/218300493/

3 704 м² 1 из 1 6X6 4,8 м Свободно

Площадь Этаж Сетка колонн Выс. потолков Помещение

Продано отдельностоящую, производственную базу общей площадью 3704 кв.м. по ул.Боевая, 132В, рядом с жилым микрорайоном и ТЦ "Домашний".

Цена предложения базы-14500000 рублей.

Объект расположен на земельном участке 0,6 га, территория огорожена. Въезд на базу отдельный.

Здание оснащено коммуникациями: вода (диаметр водовода 200 мм), центральная канализация, электроэнергия (собственная ТП на 150 кВа), на удалении 3 метров проложен газ низкого давления.

Участки сетей (вода, канализация, электроэнергия) оформлены в собственность.

В октябре-ноябре 2018 года полностью заменена кровля-протекания крыши нет!

Внутренние стены склада имеют утепление: "пирог" из слоя минераловатного утеплителя, сетки-рабицы, штукатурки.

14 500 000 Р

3 915 Р за м²

Следить за изменением цены

УСН

Доступна аналитика по объекту
Посмотреть отчет

ID 24007986

Еще 18 объектов

+7 927 282-68-41

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

Избавлю экспе
прод
сом
родева



astrahan.cian.ru/sale/commercial/218300493/

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо Склад, 3 704 м²

штукатурки.

При желании можно все объединить (стены не несущие)-- здание имеет колонную систему строительства.

В цоколь организован отдельный въезд для грузового транспорта.

Пол в цоколе начинается от уровня земли, никаких ступеней вниз нет!

В складе сохранена система воздухообмена.

Для подъезда грузового транспорта оборудована разгрузочная площадка- автомобильная рампа площадью 360 кв.м.

Она позволяет выгружаться в один уровень с высотой еврофуры.

Груз на первый этаж попадает через 2 ворот , внутрь склада можно проехать на а/м "Газель" через первые ворота и выехать через вторые- организован выезд из склада. Есть возможность увеличить высоту ворот для проезда более высокого транспорта.

Территория позволяет использование для любого вида деятельности, в том числе: овощехранилище, база строительных материалов, производственные цеха, реконструкция в торговый центр, холодильники (морозильники)

14 500 000 ₽
3 915 ₽ за м²

Доступна аналитика по объекту
Посмотреть отчет

ID 24007986
Ещё 18 объектов

+7 927 282-68-41

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Избавлю эксперта от продавца

astrahan.cian.ru/sale/commercial/218300493/

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо Склад, 3 704 м²

(морозильники)

Вид права на земельный участок- долгосрочная аренда на 25 лет.

Есть возможность выкупа земли в собственность.

Торг реальному покупателю.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	14 500 000 ₽
Ставка	3 915 ₽ за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

14 500 000 ₽
3 915 ₽ за м²

Доступна аналитика по объекту
Посмотреть отчет

ID 24007986
Ещё 18 объектов

+7 927 282-68-41

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Избавлю эксперта от продавца



Browser: astrahan.cian.ru/sale/commercial/218300493/

Приложения: Grammarly: Нем..., Как синхронизи..., Настройки, Система подсчета..., Яндекс, Почта, rway_support, 1, парсинг

Фотографии (12) Описание На карте Контактное лицо Склад, 3 704 м²

Высота потолков	4,8 м
Состояние	Требуется косметический ремонт
Ворота	На пандусе
Материал пола	Бетон
Мощность, кВт	150

Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта
Количество мест	20

Количество мест	100
Стоимость	Бесплатно

14 500 000 Р
3 915 Р за м²

Доступна аналитика по объекту
Посмотреть отчет

ID 24007986
Ещё 18 объектов

+7 927 282-68-41
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Избавлю эксперт
и продав

Browser: astrahancian.ru/sale/commercial/218300493/

Приложения: Grammarly: Нем..., Как синхронизи..., Настройки, Система подсчета..., Яндекс, Почта, rway_support, 1, парсинг

Астраханская область, Астрахань, р-н Советский, Боевая ул., 132В На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



12 фото

14 500 000 Р
3 915 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

Доступна аналитика по объекту
Посмотреть отчет

ID 24007986
Ещё 18 объектов

+7 927 282-68-41
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Иск



← → ↻ astrahan.cian.ru/sale/commercial/152785819/ ☆ 🔄 🔍

Приложения Grammarly: Нем... Как синхронизиру... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта rway_support 1 парсинг

Недвижимость в Астрахани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Астрахани > пос. Советский > Советский

5 апр, 20:58 👁 89 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 1 400 м²

Астраханская область, Астрахань, р-н Советский, ул. Портовая На карте

❤ В избранное 🔄 📄 📎 📧 ⚠ Пожаловаться



15 000 000 ₹ ↓
10 715 ₹ за м²

ID 12822694
+7 905 480-37-07
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Хотите продать бизнес сейчас? Мы поможем в
bixsale.ru
ваш би
Индиви
заждом

← → ↻ astrahan.cian.ru/sale/commercial/152785819/ ☆ 🔄 🔍

Приложения Grammarly: Нем... Как синхронизиру... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта rway_support 1 парсинг

6 фото



1 400 м² **3 из 3** **Свободно**
Площадь Этаж Помещение

СОБСТВЕННИК. Продам производственную базу на п. Советский, 100 м до р. Кизань. Площадь земельного участка 4000 кв.м, общая площадь построено 1400 кв.м, из них административное здание 3 эт 600 кв.м; цех 400 кв.м, высота 9 м с двумя воротами (4 на 4 м), кран-балкой; отапливаемый гараж 60 кв.м; склады 360 кв.м. ТП 250кВа, городской водопровод, газ, можно использовать под жилье. Все вопросы по тел.

Возможное назначение

🏭 Производство

Ещё: цех, автосервис

15 000 000 ₹ ↓
10 715 ₹ за м²

ID 12822694
+7 905 480-37-07
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Хотите продать бизнес сейчас? Мы поможем в
bixsale.ru
Продадим ваш б и дорого! Индиви подход к каждому Специ! и
родаж



Browser address bar: astrahan.cian.ru/sale/commercial/152785819/

Navigation: Фотографии (6) | Описание | На карте | Контактное лицо

Свободное назначение, 1 400 м²

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	15 000 000 Р
Ставка	10 715 Р за м ²
Налог	НДС включен: 2 500 000 Р
Тип сделки	ППА

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Состояние: Типовой ремонт

15 000 000 Р
10 715 Р за м²

ID 12822694
+7 905 480-37-07
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
[Написать сообщение](#)

Хотите продать свой бизнес сейчас? – Мы поможем вам!
[bixsale.ru](#)
Продадим ваш бизнес и дорого! Индивидуальный подход к каждому клиенту. Спешите!

Browser address bar: astrahan.cian.ru/sale/commercial/152785819/

Navigation: Фотографии (6) | Описание | **На карте** | Контактное лицо

Свободное назначение, 1 400 м²

Производственное помещение

Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,4 га
Общая площадь	1 400 м ²	Статус участка	В аренде

III Автономное отопление

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)

ID 12822694

ID 12822694
+7 905 480-37-07
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
[Написать сообщение](#)

Хотите продать свой бизнес сейчас? – Мы поможем вам!
[bixsale.ru](#)
Продадим ваш бизнес и дорого! Индивидуальный подход к каждому клиенту. Спешите!

[О компании](#)
Срочная продажа по...



volgograd.cian.ru Продаю коммерческую землю 29700сот. Волгоградская ул., 2, Волгоград, Волгоградская... ★ 3К ОТЗЫВОВ

Грамматика: Неи... Как синхронизир... Настройки Система подсчета Яндекс Почта play_support 1 парсинг Основные произв

Недвижимость в Волгограде > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Волгограде > Советский > Волгоградская улица

4 окт, 10:38 155 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 29 700 сот.

Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, Волгоградская ул., 2 На карте

В избранное Пожаловаться



12 000 000 ₹

405 ₹ за сот.

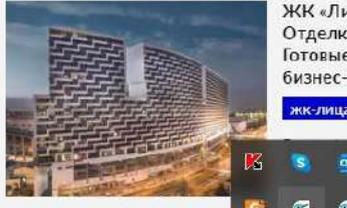
Следить за изменением цены

УСН

Марат

+7 928 871-81-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



volgograd.cian.ru Продаю коммерческую землю 29700сот. Волгоградская ул., 2, Волгоград, Волгоградская... ★ 3К ОТЗЫВОВ

Грамматика: Неи... Как синхронизир... Настройки Система подсчета Яндекс Почта play_support 1 парсинг Основные произв

7 фото



29700 сот. **Земли промышленности (можно изменить)**

Площадь Категория

Продаётся земельный участок с категорией: земли населённых пунктов; разрешённое использование: для производства товаров народного потребления и оказания услуг населению. Площадь 29700 кв.м. Участок находится в собственности. Рядом с продольной магистралю федеральной трассой, через которую проезжают на курорты России в Краснодар, Крым, возле "Форд Центра". Удачное место для бизнеса, для заправки, гостиницы, автосервиса и т.д. С обеих сторон асфальтированный подъезд. Торг. Рассмотрим встречные предложения. Приглашаем к сотрудничеству риэлтеров. Комиссию гарантируем.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

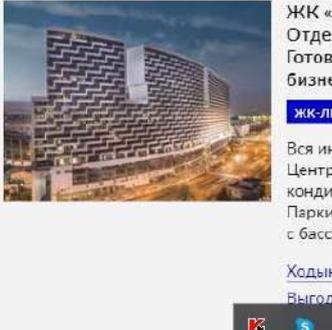
12 000 000 ₹

405 ₹ за сот.

Марат

+7 928 871-81-16

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка





volgograd.cian.ru Продажа коммерческую землю 29700сот. Волгоградская ул., 2, Волгоград, Волгоградская... ★3К отзывов

Грамматика: Неи... Как синхронизир... Настройки Система подсчета Яндекс Почта tway_support 1 парсинг Основные произв

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Коммерческая земля,

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	12 000 000 Р
Ставка	5 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

ВРИ Деловое управление

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
---------------	------------------

12 000 000 Р
405 Р за сот.
[Следить за изменением цены](#)
УСН

Марат
+7 928 871-81-16
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлен на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



ЖК Отд Готов бизн ЖК- Вся ин Центр

volgograd.cian.ru Продажа коммерческую землю 29700сот. Волгоградская ул., 2, Волгоград, Волгоградская... ★3К отзывов

Грамматика: Неи... Как синхронизир... Настройки Система подсчета Яндекс Почта tway_support 1 парсинг Основные произв

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Коммерческая земля, 2

Тип сделки Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

ВРИ Деловое управление

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Водоснабжение	Есть, на участке
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

Волгоградская область, Волгоград, р-н Советский, Волгоградская ул., 2

12 000 000 Р
405 Р за сот.
[Следить за изменением цены](#)
УСН

Марат
+7 928 871-81-16
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлен на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



ЖК «Л Отдел Готови бизне ЖК-ЛИ- Вся ин Центр



← Я ↻ volgograd.cian.ru Продажа коммерческой земли 1.77га. ул. Домостроителей, 13, Волгоград, Волгоградска... ★ 3К ОТЗЫВОВ

GrammarDe.ru: Не... Как синхронизи... Настройки Система подсчета Яндекс Почта lway_support 1 парсинг Основные произв

Недвижимость в Волгограде > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Волгограде > Дзержинский > улица Домостроителей

17 окт, 10:55 105 просмотров, 0 за сегодня

Коммерческая земля, 1,77 га

Волгоградская область, Волгоград р-н Дзержинский, ул. Домостроителей, 13 [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



10 500 000 Р ↓

5 932 204 Р за га

[Следить за изменением цены](#)

УСН

ID 44264216

+7 966 188-51-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ЖК Отдел Готовые Бизнес

← Я ↻ volgograd.cian.ru Продажа коммерческой земли 1.77га. ул. Домостроителей, 13, Волгоград, Волгоградска... ★ 3К ОТЗЫВОВ

GrammarDe.ru: Не... Как синхронизи... Настройки Система подсчета Яндекс Почта lway_support 1 парсинг Основные произв

16 фото



1.77 га **Земли промышленности**

Площадь Категория

Продана участка 17710м2, также возможна аренда. На участке установлено круглосуточное видео наблюдение. Земельный участок огражден бетонным забором, удобное расположение рядом с трассой Москва - Волгоград. Более подробная информация по телефону.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена 10 500 000 Р

10 500 000 Р ↓

5 932 204 Р за га

ID 44264216

+7 966 188-51-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ЖК «Ли Отдел Готовые Бизнес-и жис лица

Вся инфр Централь кондиц Паркинг! с бассейн



← Я ↻ volgograd.cian.ru Продажа коммерческой земли 1.77га. ул. Домостроителей, 13, Волгоград, Волгоградска... ★ ЗК ОТЗЫВОВ

GrammarDe.ru: Нем... Как синхронизи... Настройки Система подсчета Яндекс Почта rway_support 1 парсинг Основные произв

Фотографии (16) **Описание** На карте Контактное лицо Коммерческая зем

Цена	10 500 000 ₽
Ставка	594 ₽ за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Обременение	Нет
-------------	-----

Технические характеристики

Электричество	Есть, на участке
Подъездные пути	Асфальтированная дорога

[Отзыв о сайте](#) [Область, Волгоград, р-н Дзержинский, ул. Домостроителей, 13](#)

10 500 000 ₽

5 932 204 ₽ за га

ID 44264216

+7 966 188-51-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлен на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)



ЖК «Отде Готов бизне»
ЖК-Л
Вся ин Центр

ruads.org GrammarDe.ru: Нем... Как синхронизи... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта rway_support 1 парсинг

Участок 30 сот. (промназначения) ₽1,000,000

volgograd/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_1859739560

Категория	Земельные участки	Оператор	ПАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	Сергей	Тип	компания
Телефон	не хватает лимитов для просмотра	Номер	1859739560
Адрес	Волгоградская область, Волгоград, Автотранспортная ул., 23 р-н Ворошиловский	Метро	не задано
		Расположение	Россия, Волгоград
		Дата публикации	Fri Jan 24 2020
		Дата обновления	Fri Jan 24 2020
		Дата скачивания	Fri Jan 24 2020
		Снимок оригинального объявления	не хватает лимитов для просмотра

Продаю земельный участок 3000 кв.м. Промназначения. На территории производственной и складской базы. ЗУ в аренде на 49 лет, также возможен выкуп в собственность.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)











ruads.org

Грамматика: Нем... Как синхронизи... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта rway_support 1 парсинг

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

←Назад к поиску

Продаю производственную базу ₽18,000,000

volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_proizvodstvennuyu_bazu_1835551831

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ПАО "Вымпел-Коммуникации"
Контакт	дмитрий	Тип	частное
Телефон	89627017399	Номер	1835551831
Адрес	Волгоградская область, Волгоград, ул. Тракторостроителей, 35	Метро	не задано

Расположение Россия, Волгоград

Дата публикации Sun Nov 10 2019

Дата обновления Sun Nov 10 2019

Дата скачивания Mon Nov 11 2019

Снимок оригинального объявления [открыть](#)

Фото отсутствует

ruads.org

Грамматика: Нем... Как синхронизи... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта rway_support 1 парсинг

Адрес	Волгоградская область, Волгоград, ул. Тракторостроителей, 35	Метро	не задано
--------------	--------------------------------------------------------------	--------------	-----------

Расположение Россия, Волгоград

Дата публикации Sun Nov 10 2019

Дата обновления Sun Nov 10 2019

Дата скачивания Mon Nov 11 2019

Снимок оригинального объявления [открыть](#)

Фото отсутствует

Категория земли - земли населенных пунктов. Назначение - производственная база. 1) 9752 м2 - 34:34:010061:47 (земля в собственности) 2) 2052 м2 - 34:34:010061:41 (земля в собственности) 3) 212.9 м2 - 34:34:010061:102(административное здание) 4) 514.5 м2 - 34:34:010061:99 (складское помещение) 5) 779.6 м2 - 34:34:010061:98 (административный корпус и склад) 6) 727.3 м2 - 34:34:010061:701(здание мастерских) 7) 1768.9 м2 - 34:34:010061:599 (нежилое помещение) Все объекты в собственности, возможна продажа каждого объекта отдельно, подведены все коммуникации - свет, вода, канализация, газ. Есть возможность увеличить площадь земельного участка!

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)



volgograd.cian.ru/sale/commercial/169745265/

Навигация: Волгоград > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Волгограде > Ворошиловский > Майкопская улица

5 ноя, 11:59 278 просмотров, 1 за сегодня

Производство, 2 800 м²

Волгоградская область, Волгоград, р-н Ворошиловский, Майкопская ул., 56 На карте

В избранное | Поделиться | Пожаловаться



Отзыв о сайте

25 000 000 ₹

8 929 ₹ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

Доступна аналитика по объекту
Посмотреть отчет

ID 13391540

+7 903 700-90-92

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

volgograd.cian.ru/sale/commercial/169745265/

7 фото



2 800 м² Площадь

2 из 2 Этаж

7 м Выс. потолков

Свободно Помещение

Предлагается к продаже производственно-складская база в Ворошиловском районе г. Волгограда. База расположена на земельном участке площадью 4228 м², находящемся в собственности и представляет из себя комплекс из двух строений производственного, складского и офисного назначения. На объектах недавно произведена реконструкция, с применением современных строительного-отделочных материалов.

Складские помещения высотой 7,5 м, оборудованы рампой, автоматическими воротами, беспылевыми полимерными полами, освещением повышенной комфортности.

Офисы в хорошем состоянии, имеются санузлы и душевые.

Все помещения отапливаются имеют систему пожаротушения и видеонаблюдения

Коммуникации:
Электроснабжение от собственной подстанции 250 кВт, водоснабжение и стоки - центральные.
Территория огорожена по периметру, имеет твердое покрытие.
Имеется ж/д тупик (требует ремонта)

25 000 000 ₹

8 929 ₹ за м²

Доступна аналитика по объекту
Посмотреть отчет

ID 13391540

+7 903 700-90-92

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Напрое...
экономик
Дистанци
digital.tech



volgograd.cian.ru/sale/commercial/169745265/

Приложения Grammarly: Нем... Как синхронизиро... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта gway_support 1 парсинг

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо Производство, 2 800 м²

Условия сделки

Цена	25 000 000 Р
Ставка	8 929 Р за м ²
Налог	НДС включен: 4 166 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков	7 м
Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	250
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта

[Отзыв о сайте](#)

25 000 000 Р
8 929 Р за м²

Доступна аналитика по объекту
[Посмотреть отчет](#)

ID 13391540
+7 903 700-90-92
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Нацпроект цифров экономика -
...но!
...ver.ru
курс
щих
ных

volgograd.cian.ru/sale/commercial/194977725/

Приложения GrammarDe.ru: Нем... Как синхронизиро... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта gway_support 1 парсинг Основ

Недвижимость в Волгограде > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Волгограде > Красноармейский > улица Довженко

28 окт, 12:29 255 просмотров, 0 за сегодня

Производство (D), 7 360 м²

Волгоградская область. Волгоград, р-н Красноармейский, ул. Довженко, 73 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [📄](#) [🔗](#) [🔍](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

9 фото

[Отзыв о сайте](#)

18 000 000 Р
2 446 Р за м²

ID 19468073
+7 961 088-47-91
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Аутсорсинг
Удаленно!
и области!
[glavbuk-sp](#)
Удаленное обслуживание
1 месяц бес
Под ключ



→ volgograd.cian.ru/sale/commercial/194977725/

риложения GrammaDel.ru: Нем... Как синхронизиро... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта rway_support 1 парсинг Основные



7 360 м² **1 из 1** **6 м** **Свободно**
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

18 000 000 Р
2 446 Р за м²

ID 19468073
+7 961 088-47-91
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Продается производственная база, расположенная на площади 7360 кв. метров .
База включает в себя следующие постройки:
1. Одноэтажное кирпичное здание производственного цеха высотой 6 м. - 730 кв.м.
2. Одноэтажное здание склада 1660 кв. м.
3. Одноэтажное здание склада 400 кв.м.
4. Административно-бытовые помещения 150 кв.м.
5. Одноэтажное кирпичное здание склада ГСМ - 50 кв.м.
Собственная подстанция 400 кВт. Земля, все здания и сооружения в собственности у продавца. Есть возможность приобрести смежный земельный участок и механический цех.
Продажа как вместе с оборудованием в виде готового бизнеса по производству рисовой крупы, так и в виде производственной базы и складского хозяйства. Возможна сдача в аренду. Имущественный комплекс находится в Волгограде.

Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Аутсорсинг!
Удаленно! – и область! Супер б
glavbuh-sp.ru
Удаленное бухгалтерское обслуживание 1 месяц беспл
Под ключ
Отчеты удаленно
Снижение нал
1 месяц беспл

Яндекс Директ

→ volgograd.cian.ru/sale/commercial/194977725/

тожения GrammaDel.ru: Нем... Как синхронизиро... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта rway_support 1 парсинг Основные произв

фотографии (9) **Описание** На карте Контактное лицо Производство, 7 360 м²

Условия сделки

Цена	18 000 000 Р
Ставка	2 446 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Юридический адрес Предоставляется
Высота потолков 6 м
Состояние Типовой ремонт
Ворота На нулевой отметке
Материал пола Бетон
Количество мокрых точек 1
Мощность, кВт 400

18 000 000 Р
2 446 Р за м²

ID 19468073
+7 961 088-47-91
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Аутсорсинг бухгалт
Удаленно! – Моске
и область! Супер б
glavbuh-sp.ru
Удаленное бухгалтерское обслуживание. Всем и
1 месяц бесплатно! Ус
Под ключ
Отчеты удаленно
С
1



volgograd.cian.ru/sale/commercial/194977725/

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Производство, 7 360 м²

Материал пола	Бетон
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	400
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта
Количество мест	8
Крановое оборудование	
Кран-балка	1 шт., 5 т.
Дополнительные услуги	Ответственное хранение
Инфраструктура	
Офисные помещения	

18 000 000 ₽
2 446 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН

ID 19468073
+7 961 088-47-91
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Аутсорсинг бухгалтер Удаленно! – Москва и область! Супер бо glavbuh-sp.ru
Удаленное бухгалтерское обслуживание. Всем кл 1 месяц бесплатно! Усп

volgograd.cian.ru/sale/commercial/194246740/

Недвижимость в Волгограде > Коммерческая > Продажа складов в Волгограде > Тракторозаводский > улица Тракторостроителей

10 окт, 23:00 217 просмотров, 1 за сегодня

Склад, 11 000 м²

Волгоградская область, Волгоград, р-н Тракторозаводский, ул. Тракторостроителей, 12 На карте

В избранное Пожелать



25 000 000 ₽
2 273 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Сергей
Ещё 2 объекта
+7 937 101-80-92
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Клубный дом



volgograd.cian.ru/sale/commercial/194246740/

Приложения ГрампаДелу: Нем... Как синхронизиру... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта gway_support 1 парсинг

Фотографии (15) Описание На карте Контактное лицо Склад, 11 000 м²

11 000 м² Площадь **3 из 3** Этаж **9x6** Сетка колонн **Свободно** Помещение

Выгодное инвестиционное предложение с потенциалом многократного роста стоимости! Продажа здания и земельного участка на территории перспективной жилой застройки - бывшей территории Волгоградского тракторного завода (г.Волгоград, пл.им Дзержинского 1). Отличная транспортная доступность. Развита общественный транспорт: автобус, троллейбус, скоростной трамвай, электричка. В районе 10-минутной доступности проживает около 200 тыс. человек; Здание обеспечено удобными подъездными путями от пр.Ленина (500 м) и от ул.Тракторостроителей (100 м). Площадь здания - 11 000 кв.м. Год постройки - 1976. Три этажа, Высота этажей: первый этаж- 7 м, второй и третий этаж 6 м. Перекрытия между этажами железобетонные. В здании имеются грузовые ворота (3 шт), лифтовые шахты для грузового лифта (2 шт), лестничные клетки с 1-го по 3-й этаж (3 шт). Земельный участок-5500 кв.м. в собственности. Дополнительно зарегистрирован сервитут (право пользования земельным участком) площадью 10000 кв.м, для проезда, прохода и прокладки коммуникаций к зданию от пр.Ленина и от ул.Тракторостроителей. Суммарная площадь земельного участка составляет 1,5 Га. Земельный налог составляет всего 180 т.р. в год. Имеются договоры с энергоснабжающими организациями:
 Энергоснабжение-ООО Русэнергосбыт, разрешенная мощность 1,7 МВт.
 Водоснабжение - ООО Концессии водоснабжения;
 Газ есть согласование ПАО Газпром на подключение газа (магистраль в 100 м от здания).
 В 2017 г. территория Волгоградского тракторного завода площадью 158 Га, где располагается здание получила статус "Территории комплексного и устойчивого развития", на которой разрешено размещать

25 000 000 Р
2 273 Р за м²

Сергей
Ещё 2 объекта
+7 937 101-80-92
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Клубный дом TURGENEV
turgenev-dom.ru
Квартиры от 56 до 1

volgograd.cian.ru/sale/commercial/194246740/

Приложения ГрампаДелу: Нем... Как синхронизиру... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта gway_support 1 парсинг

Фотографии (15) Описание На карте Контактное лицо Склад, 11 000 м²

участка составляет 1,5 Га. Земельный налог составляет всего 180 т.р. в год.
 Имеются договоры с энергоснабжающими организациями:
 Энергоснабжение-ООО Русэнергосбыт, разрешенная мощность 1,7 МВт.
 Водоснабжение - ООО Концессии водоснабжения;
 Газ есть согласование ПАО Газпром на подключение газа (магистраль в 100 м от здания).
 В 2017 г. территория Волгоградского тракторного завода площадью 158 Га, где располагается здание получила статус "Территории комплексного и устойчивого развития", на которой разрешено размещать многоквартирные жилые дома, торгово-развлекательные комплексы, складские и производственные помещения. В настоящее время на расстоянии 500 метров от предлагаемого здания уже располагаются: ТРК Семь звезд (бывший ТРК Диамант);офисный центр Столия, медицинский центр Диалайн, гипермаркет Магнит; началось строительство многофункционального комплекса ТЦ Орион. С учетом развития указанной территории и размещением на ней жилых комплексов возможно перепрофилирование предлагаемого здания под иное назначение:
 торгово-развлекательный комплекс (например, ТРК Семь звезд (бывший ТРК Диамант) является результатом реконструкции аналогичного цеха тракторного завода);
 многоуровневый паркинг;
 многоэтажный городской склад последней мили (актуально для интернет-торговли, мультитемпературных холодильных складов) и т.п.
 Рыночная стоимость объекта (здание+земельный участок+ сервитут+ лимит электроэнергии) составляет 75 млн. руб. В настоящее время собственник готов к продаже объекта со значительной скидкой, в 3 раза дешевле рыночной стоимости за 25 млн.руб. Выгодное инвестиционное предложение с потенциалом многократного роста стоимости объекта!
 Срок предложения ограничен. Услуги посредников оплачиваются.

25 000 000 Р
2 273 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

Сергей
Ещё 2 объекта
+7 937 101-80-92
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Клубный дом TURGENEV
turgenev-dom.ru
Квартиры от 56 до 15



volgograd.cian.ru/sale/commercial/194246740/

Приложения GrammaДелы: Нем... Как синхронизиро... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта gway_support 1 парсинг

Фотографии (15) Описание На карте Контактное лицо Склад, 11 000 м²

Показать телефон

Условия сделки

Цена	25 000 000 Р
Ставка	2 273 Р за м ²
Налог	НДС включен: 4 166 666 Р
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

Состояние Требуется капитальный ремонт

Материал пола Бетон

Мощность, кВт 850

Отзыв о сайте область, Волгоград, р-н Тракторозаводский, ул. Тракторостроителей, 12

25 000 000 Р

2 273 Р за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

Сергей
Ещё 2 объекта

+7 937 101-80-92

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Клубный дом TURGENEV

volgograd.cian.ru/sale/commercial/194246740/

Приложения GrammaДелы: Нем... Как синхронизиро... Настройки Система подсчета... Яндекс Почта gway_support 1 парсинг

В избранное Пожаловаться



ID: 19225209

15 фото



11 000 м² **3 из 3** **9x6** **Свободно**

Этаж Сетка колонн Помещение

25 000 000 Р

2 273 Р за м²

Сергей
Ещё 2 объекта

+7 937 101-80-92

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Клубный дом TURGENEV